

Colliers: Trei efecte ale pandemiei pe piața închirierilor de locuințe din București

Mai mult de jumătate (55%) dintre bucureștenii care locuiesc în prezent cu chirie nu au în plan să-și cumpere un apartament în următorul an și vor să rămână în chirie, arată un studiu recent realizat de Unlock Research pentru Colliers International, lider pe piața de evaluări și consultanța rezidențială din România cu proprietăți rezidențiale analizate la nivel național în valoare de peste 15 miliarde de euro numai în ultimii trei ani. 45% dintre aceștia se gândesc însă la o schimbare a locuinței închiriate, majoritatea (66%) pentru ca vor o locuință mai spațioasă sau aflată într-o zonă mai bună, inclusiv în blocuri noi, și doar o treime pentru ca se uita la bani și cauta să-și scada costurile cu chiria.

Criza provocată de coronavirus începe să-și arate efectele și pe piața închirierilor de locuințe. În București, studenții au lăsat multe proprietăți goale, apartamentele în regim hotelier au fost convertite în apartamente cu chirie lunară, iar numărul ofertelor de închiriere din piață a început să crească. Prețul chiriei rămâne în continuare principalul criteriu în funcție de care cei mai mulți chiriași aleg să închirieze o locuință sau alta. Pe fondul incertitudinii create de pandemia de Covid-19, chiriașii caută siguranța, fie printr-o reducere a chiriei sau mutarea într-un spațiu mai mic, fie printr-o înțelegere pe termen mai lung cu proprietarii sau prin înregistrarea contractelor la Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF). Comparativ cu criza precedentă din 2008-2009, înregistrarea contractelor de închiriere la Fisc confera proprietarilor calitatea de titlu executoriu, facilitând recuperarea banilor de la rau platnici.

„Chiriașul este mult mai dinamic decât cumpărătorul de rezidențial, iar trendurile din piața de închiriere pot fi valoroase pentru dezvoltatorii de locuințe. Nevoia de siguranță în relația cu proprietarul va duce la profesionalizarea pieței de închiriere de locuințe, iar din ce în ce mai mulți dezvoltatori își vor îndrepta atenția către acest segment. Am văzut deja tranzacții cu blocuri destinate exclusiv închirierii, semn că există un interes și din partea investitorilor pentru astfel de produse. Ne așteptăm ca în acest ecosistem nou creat să vedem și alți jucători anunțând proiecte destinate închirierii”, explică Gabriel Blanița, director asociat Colliers Valuation and Advisory.

Dincolo de prețul chiriei lunare, cei mai mulți dintre respondenții care consideră că este mai rentabil să stea cu chirie decât să își cumpere o locuință proprie caută și anumite funcționalități care se potrivesc nevoilor și propriului stil de viață, precum parcurile, spațiile verzi și locurile de joacă, care au devenit aproape la fel de importante ca stațiile de transport în comun. Dacă proximitatea față de un supermarket a fost tot timpul o prioritate, de anul acesta în topul preferințelor sunt și farmaciile, care sunt solicitate de aproape 50% dintre chiriași, mai arată datele studiului solicitat de către Colliers Internațional.

„Pandemia a generat schimbări puternice în relația oamenilor cu spațiul lor de locuit, în timpul lockdown-ului locuința crescând în importanță, tendința care s-a păstrat și după. A devenit din ce în ce mai important cum arată spațiul, atât în casa, cât și împrejurimile acesteia, precum și ce facilități ai în apropiere. Pentru piața de chirii, dincolo de nevoia de siguranță și de a nu lua decizii ce presupun investiții ridicate, a crescut și nevoia de un upgrade, de un standard de locuire mai bun, chiriașii nefiind mulțumiți de condițiile actuale ale pieței”, spune Alexandra Cojocaru, partener Unlock Research.

Cercetarea a fost realizată de Unlock Research, la solicitarea Colliers International, în perioada septembrie - octombrie 2020, pe un eșantion de aproximativ 300 de persoane care locuiesc cu chirie în București, având venituri peste medie, majoritatea cu studii superioare și cu vârsta cuprinsă între 25 și 45 de ani, în proporție de 51% fiind femei și 49% - bărbați. Studiul privind piața chiriilor rezidențiale din București face parte dintr-o serie de analize cantitative și calitative efectuate periodic de către Colliers International.