

Colliers: Sectorul rezidențial se îndreapta spre noi maxime de livrare în acest an, iar autorizațiile au revenit puternic în trimestrul al treilea



Luna iulie a marcat pe piața rezidențială din București un record al ultimilor 14 ani în ceea ce privește suprafața totală utilă autorizată, de 350.000 de metri pătrați, ceea ce echivalează cu aproape 7.000 apartamente, arată datele Colliers. Creșterea puternică a suprafețelor autorizate în trimestrul al treilea a anulat scăderea din prima parte a anului, astfel ca la noua luni sunt înregistrate cu doar 1% mai puține unități autorizate, comparativ cu perioada similară a anului trecut.

„Dacă în prima jumătate a anului, în București, autorizațiile au scăzut cu o treime față de anul trecut, trimestrul al treilea a adus creșteri importante. Numarul record de metri pătrați autorizați nu înseamnă însă ca toate aceste proiecte se vor și construi, dar reprezintă o măsură a încrederii pe care dezvoltatorii o au în piața rezidențială. Numarul locuințelor livrate astăzi depinde de numarul șantiierelor deja începute și de cererea de locuințe din trecut, pe când autorizațiile depind de cererea de locuințe din prezent, de încrederea în viitor, și într-o mare măsură și de procesul administrativ. Astfel, anul acesta ne așteptăm în continuare la un record de livrare, chiar dacă cererea s-a înscris pe un trend descendent începând cu luna martie”, punctează **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

Pentru comparație, în 2019 și în 2020, în București media lunară a suprafeței autorizate a fost de 127.000 de metri pătrați, echivalentul a aproape 2.500 apartamente, pe când în 2021 suprafața autorizată medie lunară a crescut la 139.000 de metri pătrați, echivalentul a aproape 2.800 apartamente. În primele nouă luni ale acestui an, pe fondul revenirii puternice din trimestrul al treilea, media lunară a suprafețelor autorizate a crescut la 156.000 de metri pătrați sau echivalentul a aproape 3.100 apartamente.

În Ilfov, în primele nouă luni ale anului, suprafața autorizată a scăzut cu 6% față de perioada similară a anului trecut, trendul fiind invers față de București, în sensul că prima jumătate a anului a adus o creștere de aproape 10% a suprafețelor autorizate, iar trimestrul al treilea a adus scaderi.

Clujul a înregistrat o creștere de 4% a suprafeței autorizate pentru clădiri rezidențiale în primele nouă luni din an, în Iași s-a înregistrat o creștere de 3%, iar în Timișoara suprafețele autorizate au scăzut cu 5% în această perioadă.

„Deși situația autorizațiilor s-a îmbunătățit semnificativ față de prima parte a anului, ne așteptăm ca ritmul livrarilor din anul următor să încetinească, pe fondul scaderii cererii, plus că și costurile de construcție se mențin ridicate, aspect ce contribuie la o precauție suplimentară din partea dezvoltatorilor. Pipeline-ul consistent de proiecte autorizate face însă foarte puțin probabil un șoc în zona ofertei în perioada următoare. Cu toate acestea, o

mai buna predictibilitate și transparența în ceea ce privește situația planurilor urbanistice ar contribui semnificativ la detensionarea pieței imobiliare și la atenuarea variațiilor ample cu care ne-au obișnuit ultimii ani. Deoarece ciclul de dezvoltare al unui proiect se întinde pe o durată medie de 3-5 ani, predictibilitatea este unul din cei mai importanți factori în asigurarea finanțării, mai ales într-un mediu în care dobânzile continuă să crească”, completează **Gabriel Blanița**.

Dezvoltatorii din segmentul rezidențial rămân interesați cu precădere de zonele din afara Bucureștiului, unde oferta de terenuri este mai consistentă, prețurile sunt mai mici și autorizațiile se obțin în general cu mai puține dificultăți, mai arată datele Colliers. Creșterea dobânzilor, inflația care diminuează puterea de cumpărare, dar și creșterea costurilor de construcție se adaugă la incertitudinile care afectează perspectivele pe termen scurt. Cu toate acestea, primele nouă luni ale anului au adus o creștere a volumului de construcții rezidențiale cu cca. 5%, pe când valoarea acestor lucrări a crescut cu peste 30%, ceea ce ilustrează creșterea costurilor pe acest segment.

Un alt aspect important de urmărit vizează modificările legislative pe partea de taxe, în special având în vedere situația fiscală dificilă cu care se confruntă statul român. Impozitele pe proprietăți urmează să crească de la 1 ianuarie 2023, în timp ce legislația privind TVA-ul se modifică pentru a deveni mai puțin favorabilă achiziționării de proprietăți rezidențiale. Acest lucru ar trebui, de asemenea, să aibă un impact negativ asupra vânzării de locuințe.