Analiza JLL Romania: Piața rezidențiala s-a maturizat de la criza din 2008 – 2009. Frânarea creditarii va accelera piața închirierilor

Disponibilitatea finanțarii este principalul motor al pieței rezidențiale. Sub impactul inflației ridicate, creditarea bancara trece printr-o perioada de reașezare, iar accesul la finanțare pentru achiziția unei locuințe se restrânge, în condițiile în care dobânda de politica monetara a crescut drastic în ultimul an, de la 1,75% în noiembrie 2021, la 6,75% în noiembrie 2022.

"Este fireasca tentația de a compara contextul actual cu criza financiara din 2009, în lipsa unui alt termen de comparație mai apropiat, însa o analiza detaliata a indicatorilor de atunci cu cei de acum releva o situație foarte diferita. Atât maturitatea pieței, cât și puterea de cumparare sunt în prezent la un cu totul alt nivel", a declarat **Andreea Hamza**, *Senior Director Living, JLL Romania.*

În ciclul actual, potrivit indicelui imobiliar publicat de imobiliare.ro prețul mediu al locuințelor noi din București a ajuns pâna la un nivel de 1.920 Eur pe m² util, cu 25% sub nivelul atins în momentul de vârf din T1 2008, respectiv 2.576 Eur pe m² util, în condițiile în care salariul mediu net în București este în prezent de 1.085 Eur, dublu fața de nivelul din 2008 (499 Eur).

Totodata, prețul mediu al unei locuințe noi în București era în vârful din 2008 de aproximativ 270.000 Eur, fața de aproximativ 134.000 Eur în prezent. Diferența rezulta, în principal, dintr-o suprafața medie a locuințelor livrate cu 48% mai mare în 2008 fața de 2022, respectiv 104 m² în 2008, comparativ cu 70 m² în 2022, potrivit statisticii oficiale.

Evoluția prețului mediu pe locuința nou livrata în București (2006-2022)

Sursa: JLL Research, bazat pe date de la Institutul Național de Statistica

"Mai mult, în 2008, peste 50% dintre locuințele noi erau achiziționate în scop speculativ, adesea din faza de proiect, fiind ulterior repuse la vânzare, chiar înainte de a fi finalizate și achitate integral, cu o creștere de preț ce putea ajunge și la 30%. Astfel, în 2008, vorbim despre o creștere artificiala a cererii, întrucât același apartament putea fi reintrodus în circuitul de vanzare chiar si de doua ori numai pe perioada construcției", explica Andreea Hamza.

Spre deosebire de 2008, în 2022, 75-80% dintre locuințe sunt achiziționate de utilizatorii finali, în timp ce diferența este reprezentata de achiziții în scop investițional, în sensul obținerii unui venit lunar din închirierea locuințelor, nu atât în scopul revânzarii.

Totodata, piața rezidențiala din 2022 este mult mai bine segmentata, un alt semn clar de maturizare. În 2008 aproape toate locuințele noi se încadrau în gama superioara, în timp ce gamele medie și inferioara erau acoperite de stocul de locuințe vechi. În 2022 locuințele noi se regasesc în toate segmentele de piața, de la cel economic, pâna la cel de lux. Aceasta segmentare, sanatoasa pentru piața, a început odata cu introducerea programului Prima Casa, în 2009, care a creat practic nișa de locuințe noi economice, susținuta și de cota de TVA redusa, de 5%.

Sursa: JLL România

Pe de alta parte, piața creditelor ipotecare a ajuns și ea la un anumit nivel de maturizare, în condițiile în care gradul maxim de îndatorare pentru creditele în lei a scazut de la 70% în 2008, la 40% începând din 2019, nivel menținut și acum. Cu alte cuvinte, în 2008 puteai obține de la banca o suma comparabila cu cea care se poate împrumuta acum, în ciuda faptului ca venitul mediu în 2008 era la jumatate fața de 2022. Prin urmare, și riscul de neperformanta pentru creditele ipotecare este acum mult mai mic.

Toate argumentele de mai sus releva faptul ca piața rezidențiala se afla acum într-un moment total diferit fața de 2009, iar impactul crizei va fi, la rândul sau, diferit. Piața și-a început deja ciclul de reajustare la noile provocari, însa nu ne așteptam la o evoluție a prețurilor similara cu cea din 2009-2011, interval în care s-a înregistrat o scadere cumulata de 37%. Aceasta scadere a avut loc dupa o creștere abrupta a prețurilor, de aproximativ 60%, într-un interval de doar 3 ani (2006-2008), în timp ce creșterea prețurilor cumulata din ultimii 3 ani (2020-2022) s-a limitat la 15.5%.

Evoluția prețului mediu pe mp pentru locuinte nou livrate în București (2004 - 2022)

Sursa: JLL Research, analizeimobiliare.ro

Aceasta corecție a pieței vânzarilor rezidențiale va impulsiona, pe de alta parte, segmentul de închirieri, care își continua trendul ascendent (chiriile în București s-au majorat în medie cu 7% în trimestrul 3, existând cartiere în care chiriile s-au majorat chiar și cu 15%).

“Accesul limitat la creditare, combinat cu preferința generațiilor tinere pentru mai multa flexibilitate, stimuleaza creșterea cererii pe piața inchirierilor și crearea premiselor necesare pentru apariția unor ansambluri rezidențiale destinate exclusiv acestui scop”, concluzioneaza Andreea Hamza.