Colliers: Casele si apartamentele din România sunt mai scumpe cu 34% fata de anul 2015. Piața rezidențiala locala a devenit mai atractiva pentru chiriași decât pentru proprietari

Prețurile locuințelor au crescut, din 2015 și până în 2021, în medie cu 38% la nivelul Uniunii Europene. România a înregistrat o scumpire de 34%, cea mai mica din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), comparativ cu celelalte cinci economii majore ale Ungariei (+108%), Cehiei (+84%), Slovaciei (+54%), Bulgariei (+49%) și Poloniei (+48%), potrivit raportului „The living sector in CEE-6. Let's discover the potential of the market segment", publicat recent de Colliers.

La nivelul Bucureștiului și al orașelor mari, creșterea prețurilor a fost însa mult mai mare decât media naționala. Cum nivelul inflației se menține ridicat, depașind 15% în luna februarie, dobânzile vor ramâne mari o perioada de timp, iar creditarea va fi mai puțin accesibila, închirierea unei locuințe devine o opțiune din ce în ce mai cautata inclusiv de români, iar aceasta tendința atrage atenția marilor investitori, subliniaza consultanții Colliers. Daca până în 2021, în prim-planul investitorilor erau Cehia și Polonia, de anul trecut o parte dintre aceștia și-au extins activitatea și în Romania și Serbia, unde au deja în dezvoltare proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii.

„Chiar daca în România locuințele sunt înca la prețuri accesibile în comparație cu țarile din Uniunea Europeana atunci când ținem cont de salarii, inversarea raportului dintre rata și chirie va face ca piața de închirieri sa creasca, iar proporția proprietarilor sa scada. Un numar din ce în ce mai mare de investitori internationali, dar și dezvoltatori locali, ne contacteaza cu privire la proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii, iar o parte din aceste planuri încep sa și fie puse în practica. Faptul ca avem o echipa regionala experimentata și numeroasa dedicata acestor proiecte constituie un avantaj pentru investitorii care vor sa intre pe o piața noua, cum este România, dar și pentru dezvoltatorii care vor sa își diversifice portofoliul”, puncteaza **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.*

Pâna acum doi ani, piața rezidențiala era mai degraba favorabila cumparatorilor, deoarece atât timp cât reușeau sa strânga banii de avans, rata la credit era sensibil mai mica decât chiria pentru o proprietate similara. Aceasta situație s-a inversat acum în București și în orașele mari, îndeosebi în zonele centrale, unde pentru apartamentele noi chiria este chiar și cu 30% mai mica decât rata. Și deși, în ultimul an, chiriile au crescut în medie cu 10% în București, închirierea unei locuinței ramâne o varianta mai avantajoasa decât achiziția, potrivit consultanților Colliers. Pentru comparație, în Varșovia și Praga, de exemplu, chiriile au înregistrat creșteri între 25 și 40%. Altfel, și în toate capitalele regionale importante, cu excepția Sofiei, chiria este acum mai avantajoasa decât rata la creditele bancare.

În prezent, stocul locuințelor în ansamblurile destinate exclusiv închirierii din București este de aproape 1.000 de

unitaţi, iar alte peste 3.000 de unitaţi sunt în diferite stadii de dezvoltare, însa specialiştii Colliers estimeaza ca, în urmatorii 2-3 ani, segmentul proiectelor rezidenţiale destinate exclusiv închirierii are potenţial sa ajunga la 5.000 de locuinţe.

Chiar daca interesul românilor pentru o locuinţa închiriata este în creştere, dorinţa de a deveni proprietari se menţine în continuare ridicata. Pe de alta parte, privind dincolo de divergenţa dintre rata şi chirie, România ramâne o ţara mai accesibila cumparatorilor faţa de alte ţari est-europene. Datele Colliers arata ca un cuplu din Bucureşti are nevoie în medie de 4,2 ani ca sa strânga bani pentru avansul necesar pentru un credit ipotecar, faţa de 7,5 ani în Budapesta sau 8,5 ani în Bratislava. Preţurile medii de vânzare pentru locuinţele noi în Bucureşti au fost anul trecut în jurul a 1.800 de euro pe metrul patrat, pe când în Varşovia, pretul mediu a fost de 2.800 euro pe metrul patrat, în Budapesta - 3.400 euro pe metrul patrat, în Bratislava - 4.100 euro pentru un metru patrat, iar în Praga au ajuns la 5.500 euro pe metrul patrat.

„Urbanizarea, deficitul de oferta calitativa de locuinţe şi clasa de mijloc în creştere sunt principalele motoare pentru evoluţia ascendenta a pieţei locuinţelor din Europa Centrala şi de Est. Chiar daca dinamica populaţiei în regiunea noastra este în scadere, exista o diferenţa semnificativa între mediul urban şi cel rural. În România, în ciuda scaderii populaţiei la nivel naţional, anumite centre metropolitane - Bucureşti, Iaşi, Cluj-Napoca sau Timişoara - au înregistrat o creştere susţinuta. Pentru cei care nu deţin o proprietate, achiziţia unei locuinţe va necesita o perioada mai îndelungata, timp în care vor ramâne în chirie. Pentru cei care deţin deja o proprietate, dar ale caror nevoi de locuire se schimba, fie pentru ca şi-au schimbat locul de munca într-o alta zona sau într-un alt oraş, fie datorita creşterii familiei - aceştia vor reveni în piaţa rezidenţiala în cautarea unei noi locuinţe, iar decizia între achiziţie sau chirie va depinde de puterea de cumparare. În general, costurile cu rata sunt limitate de catre banci la 40% din venit, procent care se pastreaza de regula şi în bugetul celor care închiriaza”, explica Gabriel Blaniţa.

În timp, nu doar diferenţa dintre rata la credit şi chirie va conduce la o dorinţa mai mare de închiriere. Atfel, schimbarea generaţionala şi flexibilitatea mai mare la locul de munca urmarita în special de anumiţi tineri vor duce macar la amânarea deciziei de a cumpara o locuinţa, potrivit raportului Colliers.

În termeni de oferta, românii şi bulgarii au cea mai mare problema cu aglomerarea excesiva a locuinţei în care traiesc, aproape 50% din populaţie aflându-se în aceasta situaţie, mai mult decât dublu faţa faţa de media europeana de 20%. Şi razboiul din Ucraina a avut un impact semnificativ pentru piaţa închirierilor de locuinţe mai ales în Polonia, pentru ca în România impactul a fost limitat, precizeaza consultanţii Colliers.
Un alt segment cu o creştere importanta în statele din ECE-6 este piaţa caminelor studenţeşti private, iar România, care are aproape 600.000 de studenţi, se aliniaza tendinţelor de creştere. Numarul unitaţilor de cazare în caminele studenţeşti private depaşeşte în prezent 2.000 în Bucureşti, similar cu cel din Cehia, de exemplu, care are doar jumatate din numarul studenţilor din România. Cei mai mulţi dintre studenţii români însa fie se cazeaza în caminele studenţeşti publice ale universitaţilor şi facultaţilor, fie locuiesc cu parinţii sau închiriaza.