

Colliers: Numarul locuințelor vândute în București, în primul trimestru din 2024, a fost cu 18% mai mare față de aceeași perioadă a anului trecut

Piața rezidențială a început anul 2024 în forță, cu un prim trimestru încheiat cu o creștere de 18% a numărului tranzacțiilor cu apartamente în București, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, potrivit datelor Colliers. În restul țării, cererea pe piața rezidențială a marcat creșteri și mai mari, de 19%. Intenția de cumpărare se menține în continuare ridicată, observă consultanții Colliers, explicând ca detensionarea piețelor financiare va stimula cererea de locuințe. În orașele sau zonele cu mai puține locuințe aflate în construcție în următoarea perioadă, acest lucru va exercita presiune asupra prețurilor. Totuși, cel puțin în prima parte a acestui an, consultanții Colliers anticipează un echilibru între cerere și oferta pe piața rezidențială.

„Deși luna martie nu a continuat trendul anilor record pentru vânzări înregistrat în 2021-2022, piața nu susține încă o accelerare semnificativă a numărului de tranzacții, mai ales ca și costurile de finanțare rămân ridicate. În contextul în care inflația scade mai lent decât era prevăzut în prognozele oficiale, anticipăm ca o scădere mai semnificativă a ratei dobânzilor, față de nivelul puțin sub 6% înregistrat în prezent, va fi observată cel mai probabil la începutul anului viitor. Dacă nu vor apărea noi șocuri majore care să afecteze cererea de apartamente în următoarea perioadă, ne așteptăm ca fluctuațiile mari de la o luna la alta, specifice anilor de după pandemie, să fie înlocuite treptat de variații mai moderate și mai previzibile“, punctează **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

Cu toate că se prognozează o scădere a numărului de locuințe livrate atât în acest an, cât și anul viitor, în București, unde nivelul vânzărilor din primele trei luni a fost cu aproximativ 18% mai mare decât în perioada similară din 2023, avansul cererii va exercita presiune asupra prețurilor pe termen mediu. Dintre orașele mari, cele mai importante creșteri de vânzări s-au înregistrat în Timișoara (24%). Totuși, principalul factor care a influențat aceasta evoluție este efectul de bază, în contextul în care în anul precedent, vânzările din primele două luni au fost extrem de scăzute, pe fondul creșterii costurilor de finanțare.

În Cluj-Napoca, luna martie nu a replicat ritmul vânzărilor de la începutul anului, însă pe întreg trimestrul, evoluția a fost similară cu cea din Capitală, înregistrând o creștere de 18%. În contextul în care Clujul se afla în fruntea clasamentului cu cea mai scumpă piață rezidențială din țară, consultanții Colliers sunt de părere că recordurile de vânzări din ultimii ani vor fi mai dificil de atins pentru o bună perioadă de timp, în absența unei accelerări a ritmului de dezvoltare pentru noi locuințe.

În Iași, numărul tranzacțiilor din primul trimestru a depășit cu mult valorile înregistrate în trecut, datorită finalizării mai multor ansambluri de mari dimensiuni în prima parte a acestui an. Chiar și fără impactul acestor livrări, ritmul vânzărilor în Iași este în creștere față de ultimii ani, indicând o accelerare a ritmului de dezvoltare a orașului.

„Dacă analizăm strict numărul de tranzacții și comparăm începutul lui 2024 cu anii record, observăm o scădere de 15%, în timp ce, în raport cu perioada 2017-2019, constatăm un plus de 20%. Unul dintre motivele pentru care nu facem prea des comparații cu anii dinaintea pandemiei este că s-au produs multe schimbări de atunci. De exemplu, în ultimii 6 ani s-au construit peste 400.000 de locuințe în România, iar un stoc de locuințe în creștere s-ar traduce și printr-o creștere a numărului de tranzacții. În plus, salariul mediu net la nivel național s-a dublat în ultimii 6 ani, iar PIB-ul în aceeași perioadă a crescut cu aproape 70%. Prețurile apartamentelor nu au rămas neschimbate, ci au crescut considerabil în orașele mari, în special în cazul construcțiilor noi. Adoptarea standardelor nZEB crește și mai mult costul construcțiilor noi, iar toate aceste aspecte fac din ce în ce mai dificilă compararea între diferite perioade. Avem o piață rezidențială din ce în ce mai complexă și este important să ne uităm atât la indicatorii backward-looking, cum ar fi numărul de tranzacții, prețurile, raportul de accesibilitate, stocul, livrările, etc., cât și

la indicatorii forward-looking, cum ar fi autorizațiile emise, cererile de credite, intenția de cumparare”, conchide Gabriel Blanița.