

Preturile chiriilor vor creste în urmatorii ani, din cauza scumpirii proprietatilor imobiliare si a supra-aglomerarii (analiza)

Este de asteptat ca preturile chiriilor sa creasca în urmatorii ani în România, ca si în întreaga regiune a Europei Centrale si de Est, cei mai importanti doi factori fiind rata supraaglomerarii si cresterea preturilor imobilelor tranzactionate, se mentioneaza într-o analiza publicata marti de o companie de consultanta imobiliara.

România are cea mai mare rata de supra-aglomerare din UE si, chiar daca procentul proprietarilor este foarte ridicat (96% dintre oameni detin casa sau apartamentul în care locuiesc), cresterea preturilor locuintelor si a costurilor de constructie limiteaza posibilitatea detinerii unei locuinte mai mari si va sustine evolutia pietei închirierilor, potrivit analizei "The Private Rental Sector: Has it found a home in CEE?" realizate de Colliers în colaborare cu Greenberg Traurig si Kinstellar.

Tendinta unui volum mic al apartamentelor închiriate (aproximativ 20% din stocul total în orase mari precum Bucuresti si Cluj-Napoca) are o motivatie culturala, dar mai ales una economica, anume ca ipotecile au fost multa vreme mai accesibile decât chiriile. Astfel, în Bucuresti, rata lunara la un credit ipotecar este, în medie, cu 12% mai mica decât chiria lunara, în timp ce chiriile din Praga sunt cu peste 40% mai ieftine decât un credit ipotecar, se precizeaza în documentul redactat de Colliers.

Rata supraaglomerarii în România, calculata pe baza disponibilitatii camerelor per persoana si a dimensiunii medii a gospodariei, a fost de 45,8% în 2019, nivel urmat de Letonia (42,2%) si Bulgaria (41,1%). Informatiile sugereaza ca majoritatea gospodariilor din Europa Centrala au o rata mai mare de supra-aglomerare fata de media UE, dar tendinta europeana pe termen lung arata o scadere treptata a supra-aglomerarii, iar pietele din Europa Centrala si de Est continua spre convergenta, potrivit consultantilor Colliers.

Prin urmare, aceasta evolutie pe termen lung va aduce un decalaj la nivel de oferta, va fi nevoie de mai multe locuinte si, din noua oferta, Colliers anticipeaza ca proprietatile disponibile pentru închiriere vor constitui o parte semnificativa, în conditiile unei schimbari de strategie pentru mai multi dezvoltatori si investitori, se mentioneaza în analiza.

Pe de alta parte, cresterea continua a preturilor de vânzare este un alt motor pentru piata închirierilor de locuinte, mai ales ca bancile centrale au luat unele masuri pentru a limita cresterea creditelor ipotecare în ultimii ani în Europa Centrala si de Est, noteaza Colliers.

Acest lucru este cel mai vizibil în Republica Ceha, care are peste 50.000 de unitati în sectorul închirierilor private, iar Polonia abia începe sa câstige teren, cu peste 10.000 de unitati deja planificate sau în curs de constructie, care se adauga stocului existent de 5.000 de unitati.

România a ramas în urma în Europa Centrala si de Est, cu putin peste 1.000 de unitati construite, în constructie sau planificate, dar Colliers se asteapta la un interes crescut pentru piata închirierilor în urmatorii ani. O crestere asteptata a preturilor de vânzare - indusa în special de costurile mai ridicate de constructie - combinata cu o scadere a accesibilitatii pentru creditele ipotecare vor spori probabil interesul pentru proprietatile de închiriat din România, estimeaza compania de consultanta.

Din perspectiva dezvoltatorilor, pentru ca închirierea în sectorul rezidential sa fie fezabila financiar, proiectele trebuie sa fie concepute, proiectate si construite special pentru piata de închiriere. Drept urmare, acestea au nevoie de mult timp si planificare, în special în ceea ce priveste combinatia de unitati si serviciile sau facilitatile relevante

pentru locatia respectiva si pentru grupul tinta de clienti, subliniaza autorii analizei.

În piata închirierilor de locuinte, randamentele depind de zona si variaza între 3,5-4% în Republica Ceha si 5-5,5% în Polonia. Cele mai bune estimari plaseaza nivelul mediu al randamentului pentru sectorul de închirieri rezidentiale din Bucuresti între 6-6,5%, dar pot exista usoare variatii în functie de zona în care se afla locuinta, potrivit Colliers.

Conform datelor Eurostat, costul pentru construirea de noi locuinte în UE a crescut cu 15% în perioada 2010-2019. Dintre statele din Europa Centrala si de Est, cele mai mari cresteri au fost observate în Ungaria (+47%) si în România (+46%). În acest context, multi dezvoltatori din întreaga regiune nu sunt tentati sa schimbe modelul de afaceri axat pe constructia pentru vânzare.

Datele Eurostat referitoare la preturile locuintelor între 2011 si 2020 arata o tendinta ascendenta constanta în UE începând cu 2013, cu cresteri deosebit de mari între 2016 si 2020. În total, a existat o crestere de 25% în UE între 2011 si 2020. Unele dintre cele mai mari cresteri au fost observate în Europa Centrala si de Est, cea mai mare fiind în Ungaria (+96%), dar evolutii notabile au fost sesizate si în Republica Ceha (+61%) si Slovacia (+52%), urmate de Bulgaria (+ 37%), Polonia (+28%) si România (+23%).

Orasul Bucuresti are unele dintre cele mai accesibile locuinte din regiune, cu un pret mediu de vânzare de aproximativ 1.800 de euro pe metru patrat în cladirile noi de apartamente. Spre comparatie, în Budapesta si Varsovia pretul mediu este de aproximativ 2.600 de euro pe metru patrat, în timp ce Praga are cel mai scump sector rezidential din regiune, cu un nivel de 4.700 de euro pe metru patrat.

În Europa, sectorul încheierilor de locuinte reprezinta unul dintre cele mai atractive modele în rândul investitorilor. Conform Real Capital Analytics, aceasta este a doua clasa de active cu cele mai mari investitii din Europa, în fata sectorului industrial si logistic.