

JLL România: Piața vânzării rezidențiale va trece printr-o perioadă de stagnare și de corecție



Daca dupa primul an de pandemie optimismul pe piața imobiliara rezidențiala revenise la nivelurile de dinainte de criza sanitara, în prezent aceasta piața se confrunta cu noi provocari care pot genera schimbari structurale, ce pot avea implicații diferite pentru segmentele de vânzare și de închiriere. Se observa deja o tendința de creștere mult mai rapida pe zona de închirieri, comparativ cu vânzarile.

Piața imobiliara traverseaza o perioada în care evoluția sa este dependenta și, totodata, influențata puternic de schimbarile care au loc în economie, dar și la nivel geopolitic.

Specialiștii JLL România au luat în calcul patru factori esențiali care influențeaza în acest moment evoluția pieței rezidențiale, respectiv condițiile de creditare mai aspre, inflația, creșterea costurilor de construcție și conflictul din Ucraina și au realizat o serie de proiecții cu privire la ce ar putea sa se întâmple pe termen mediu și lung pe aceasta piața.

„Fiecare ciclu economic are caracteristicile sale, iar achiziția de proprietăți imobiliare va fi întotdeauna o forma de investiții. Piața imobiliara actuala traverseaza o serie de provocari pe planuri diferite, însa consideram ca pentru acest sector întregul mix de factori reprezinta o perioada de reșezare și de corecție. Apariția conflictului din Ucraina a influențat categoric activitatea pe segmentul de vânzare, care se afla pe un trend ascendent înainte de acest eveniment. Pe de alta parte, observam performanțe însemnate pe zona de închirieri, care au potențialul de a evolua într-un ritm mult mai rapid decât pâna acum. Printre oportunitățile pe care deja le constataam se numara dezvoltarea cu viteză a segmentului built-to-rent – ansambluri rezidențiale destinate exclusiv închirierii. Vom vedea tot mai multe astfel de dezvoltari ce vor fi administrate de operatori profesioniști, oferind facilități și servicii dedicate exclusiv chiriașilor, gândite pentru a raspunde nevoilor lor”, spune **Andreea Hamza**, *Director al Departamentului de Living, JLL România*.

Având în vedere înaprirea condițiilor de creditare prin creșterea accelerata a ratei dobânzilor la credite, experții preconizeaza schimbari în comportamentul consumatorilor. Potențialii cumparatori vor analiza mult mai atent posibilitatea de a efectua achiziții majore și presiunea pe care acest lucru îl poate avea asupra bugetului personal. Astfel, accesibilitatea achiziționării unor astfel de proprietăți va fi afectata. În plus, bancile au devenit mai reticente la acordarea de credite și mult mai atente la evaluarea perspectivelor unui individ sau ale unei familii interesate de obținerea unui credit, dar și al prețului real al construcției respective.

Un calcul simplu facut de experții JLL arata cum a evoluat creșterea ratei dobânzii în primul trimestru față de aceeași perioada a anului trecut. Astfel, pentru un apartament al carui preț avea o valoare de 100.000 de euro + TVA 19% în T1 2021, rata lunara era de 2.255 lei, la un avans de 15% și o rata de politica monetara de 1,25%. În

primul trimestru din 2022, pentru același preț al apartamentului, respectiv 100.000 euro + TVA 5%, rata lunara se ridica la 2.471 lei, ceea ce înseamna un plus de 8% față de T1 2021, în condițiile în care nu luam în considerare creșterea prețurilor de pe piața, iar rata de politica monetara a ajuns la 3%. Daca luam în considerare și creșterea prețurilor de pe piața, rata lunara ajunge la 2.718 lei, +17% față de anul trecut.

În ceea ce privește inflația, cel mai recent raport al Institutului Național de Statistica arata ca rata anuala a inflației în luna aprilie 2022 a fost de 13,8%. De la începutul anului, creșterea este de aproape 8%. Tendința în creștere se observa și la nivelul statelor membre ale UE, rata anuala a inflației în luna aprilie 2022 comparativ cu luna aprilie 2021 calculata pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) fiind de 11,7%.

Inflația în creștere influențeaza prețul materialelor de construcții, fapt care își rasfrânge consecințele asupra pieței locuințelor. Potrivit Institutului Național de Statistica, indicele de cost în construcții pentru cladiri rezidențiale era 135.6 în ianuarie 2021 și 163.4 în ianuarie 2022, în creștere cu 20% în decursul unui an. Aceasta valoare masoara evolutia costurilor practicate la realizarea lucrarilor de construcții executate într-o anumita perioada față de o perioada de referința. Principalele elemente de cheltuieli sunt: valoarea materialelor de construcții; manopera sau câștigurile salariale brute lunare; echipamentele și cheltuielile pentru utilajele proprii sau închiriate; cheltuielile pentru transportul materialului de la producator pâna la locul execuției construcției; cheltuielile indirecte (salariile personalului, aprovizionarea, depozitarea, chirii, energie, birotica, comunicații).

Anul acesta, a aparut un risc nou pe piața imobiliara, și anume conflictul din Ucraina. Pe lângă impactul psihologic, razboiul a influențat și dinamica tranzacționarilor, țara noastra aflându-se la granița cu o zona de conflict, iar investiția în achiziționarea unei locuințe fiind acum analizata și din prisma siguranței. Pe de alta parte, conflictul a facut ca cererea de locuințe pentru închiriere sa creasca într-un ritm considerabil.