

Colliers: Livrarile de locuințe nu au ținut pasul cu cererea ridicată. Dinamica prețurilor rezidențiale din ultimii doi ani este rezultatul creșterii cererii



Piața rezidențială din România se îndreaptă către un nou record de livrări și în acest an, însă ritmul dezvoltărilor nu a ținut pasul cu evoluția cererii din ultimii doi ani. În plus, și prețul locuințelor noi continuă să crească, pe măsura ce noile proiecte înglobează creșterea prețurilor materialelor de construcție, subliniază consultanții Colliers. În ultimii doi ani, locuințele au înregistrat scumpiri considerabile, iar principalul motiv din spatele evoluției fiind creșterea puternică a cererii, pe fondul unui cumul de factori precum accesibilitatea creditării, creșterea salariilor, dar și creșterea importanței spațiului de locuit.

Piața tranzacțiilor de apartamente a înregistrat anul trecut noi recorduri atât din punct de vedere al vânzătorilor, cât și al livrarilor. În total, în 2021 au fost livrate 71.405 locuințe la nivel național, în creștere cu 5% față de anul precedent. Cum suprafața totală autorizată de către dezvoltatori în 2021 a crescut cu peste 15% față de 2020, la peste 12 milioane de metri pătrați, sectorul rezidențial se îndreaptă spre noi maxime în ceea ce privește livrările anul acesta. În primul trimestru al anului am avut o creștere a numărului de locuințe livrate cu 11% față de aceeași perioadă a anului trecut, iar volumul investițiilor în locuințe noi s-a majorat cu 21% în aceeași perioadă. Valoarea investițiilor în construcția de noi locuințe a ajuns în primul trimestru la 4,6 miliarde lei, în creștere cu peste 50%, avans ce subliniază creșterea semnificativă a prețurilor materialelor de construcție.

„Indiciile recente din zona cererii sugerează că nu ar trebui să fie probleme ca aceste suprafețe să fie absorbite. Prețul de vânzare este întotdeauna rezultatul dintre cerere și ofertă, cererea de pe piața rezidențială fiind impulsivă pozitiv de către creditare, atât prin dobânzile scăzute, cât și prin accesibilitatea creditului și programele de susținere a creditului ipotecar. Asistăm însă acum la o întărire a politicii monetare, care ar putea să încetinească din viteză de creștere a creditării. Rămâne de văzut până unde vor merge dobânzile în încercarea de a domoli inflația, și care va fi impactul acestei tendințe în numărul de credite ipotecare acordate”, precizează **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*. Altfel, după cum a avertizat chiar guvernatorul BNR, există riscul unei recesiuni în perioada următoare, aspect ce ar mai ajuta cu reducerea presiunilor inflaționiste, dar nu ar ajuta prea mult cererea pe piața rezidențială în condițiile în care ar afecta apetitul oamenilor să cumpere locuințe, subliniază expertul Colliers.

În București, diferența între numărul de tranzacții și livrările de locuințe a crescut cu peste 50% în ultimul an, comparativ cu 2019. Izbucnirea pandemiei a prăbușit cererea pentru locuințe în trimestrul 2 din 2020, când piața a înghețat și am înregistrat o scurtă perioadă de scaderi de prețuri după 7 ani de creșteri succesive. În prezent, ecarterul dintre cerere și ofertă se menține semnificativ, însă vedem semnale că acest coridor începe să se îngusteze, pe măsura ce livrările vor crește, iar cererea va înregistra un recul.

În restul țării, aceasta evoluție a fost și mai pregnantă, diferența între numărul de tranzacții și livrări crescând de aproape trei ori în ultima perioadă, față de anul 2019. Cluj Napoca, Iași, Timișoara, Constanța și Brașov sunt principalii poli în care se concentrează cererea pentru locuințe din țară, aici înregistrându-se în total circa o treime din tranzacțiile la nivel național. Zona metropolitană a capitalei este responsabilă de o alta treime, iar celelalte 35 de județe formează împreună ultima treime.

Peste 21.000 de unități se afla acum în construcție în București și în împrejurimi, circa 7.000 unități în Iași și peste 5.000 în Cluj Napoca. În lipsa materializării unor factori majori de risc macroeconomic în 2022, consultanții Colliers se așteaptă ca piața să atingă un nou record de tranzacții și livrări în acest an.

„Pentru prima dată din 2015 încoace, nivelul salariilor din România a crescut cu o rată atât sub cea a inflației, cât și sub cea a creșterii prețurilor rezidențiale. Dacă la începutul anului 2021 era nevoie de cca 7,5 ani de salariu mediu pentru a cumpăra apartamentul mediu, acum vorbim de o perioadă de cel puțin 8 ani. Prin urmare, ne așteptăm ca în următorii doi ani, o perioadă caracterizată de o inflație ridicată și de o creștere a dobânzilor față de minimele istorice din 2020, aceasta evoluție să continue și să avem locuințe mai puțin accesibile din punct de vedere al prețului”, precizează Gabriel Blanița.

Cu toate acestea, în multe orașe occidentale și chiar capitale din regiune, raportul de accesibilitate a locuințelor este considerabil mai nefavorabil consumatorilor, ceea ce sugerează că și în cazul unui scenariu economic negativ, România nu ar trebui să sufere o corecție semnificativă a prețurilor.