

Proprietar de casa mai degraba decât chiriaș? Un tip nou de produs în CEE ajuta la luarea unei decizii: Sectorul Închirierilor Private

Bine-cunoscutul fapt ca cetățenii din țările CEE sunt în primul rând proprietari și nu chiriași, este pe cale sa se schimbe. Creșterea prețurilor proprietăților rezidențiale, cuplata cu îngrijorările economice actuale, fac dificila posibilitatea de a deveni proprietarul unei locuințe. Având în vedere ca orașe precum Praga, Bratislava și Varșovia se afla în primele cinci orașe europene cel mai puțin accesibile pentru locuitorii lor, piața închirierilor rezidențiale se prefigureaza ca o reala oportunitate, iar dezvoltatorii nu rateaza momentul.

Uitându-ne la volumul investițiilor în sectorul rezidențial din Europa în perioada 2017–2021, CEE-5 (Cehia, Polonia, România, Slovacia și Ungaria) a atras 1,8 miliarde de Euro, reprezentând doar 1%. Polonia și Cehia sunt principalele țări în care au fost realizate tranzacții cu acest tip de produse, împreună reprezentând 94% din totalul pieței de investiții începând cu 2016, în timp ce România reprezintă 5%. Diferența notabila dintre Polonia și Cehia față de România, Ungaria și Slovacia poate fi legata de dezvoltarea segmentului închirierilor private în fiecare țara precum și de legislația specifica.

”Proiectele rezidențiale dezvoltate cu principalul scop de a fi închiriate nu mai sunt o noutate pentru orașele din CEE. Poziția echilibrata dintre proprietari și chiriași susținuta de legile relativ flexibile, creeaza un mediu atractiv pentru investitorii care se uita la sectorul închirierilor private în regiunea CEE. Mai mult, un indicator al maturității acestei piețe este conexiunea dintre valoarea PIB-ului pe cap de locuitor și procentul persoanelor care dețin o locuința, valori care de obicei sunt invers proporționale”, spune **Elena Șerban**, *Senior Research Analyst la CBRE România*.

În prezent, capitalele țărilor CEE-5 au un PIB mediu pe cap de locuitor de 32.900 EUR. Transpunând acest lucru în creștere economica în anii urmatori, capitalele CEE ar putea ajunge la nivelul economic de acum al Berlinului sau al Vienei, având un impact direct asupra pieței rezidențiale similar cu ceea ce se întâmpla în orașele din Vestul Europei.

Pâna în 2013, criza financiara a dus la o scadere a prețurilor rezidențiale în regiunea CEE-5. Începând cu 2014 prețurile au început un trend ascendent în majoritatea țărilor, ajungând în 2015 la nivelul de dinainte de criza, cu excepția României.

Chiar daca au urmat ani cu creșteri constante, prețurile continua sa fie relativ scazute în unele piețe CEE. La sfârșitul primului semestru al anului 2022, cel mai mare preț mediu pentru unitățile noi în capitalele CEE-5, se înregistreaza în Praga, respectiv 6.100 Euro / mp, și cel mai accesibil fiind Bucureștiul cu 1.900 Euro/mp. Chiriile de tip prime sunt întâlnite în Praga și Varșovia, cu medii de pâna la 30–32 Euro/mp/luna. Indicele prețurilor rezidențiale este mai mare decât indicele chiriilor în toate cele cinci capitale CEE, tendința menținuta din 2010, care indica o compresie a randamentelor prin creșterea chiriilor într-un ritm mai lent decât creșterea valorilor în perioada analizata.

Numarul persoanelor care prefera sa închirieze pe piața rezidențiala din România a crescut cu 20% în 2021 față de 2020

Este de notorietate faptul ca românii prefera sa locuiasca în propriile case, iar cifrele Eurostat confirma acest lucru, indicând pentru 2021 o pondere de 95,3% persoane care locuiesc în propriile gospodarii. Cu toate acestea, procentul persoanelor care stau în locuințe închiriate a crescut de la 3,9% în 2020 la 4,7% în 2021.

În regiunea București – Ilfov sunt prognozate a fi livrate până la sfârșitul anului 21.000 de unități rezidențiale și alte 20.000 de unități în cursul anului viitor. Începând cu anul 2017, livrarile rezidențiale au avut o tendință ascendentă, dar modificările prețurilor materialelor de construcție și întârzierile generate de obținerea aprobărilor în capitală, au contribuit la prognoza unei scăderi marginale ale noilor dezvoltări în perioada 2022 – 2024.

Prețul mediu cerut pe mp pentru unitățile rezidențiale nou construite (după 2000) a avut un trend ascendent cu modificări trimestriale marginale, ajungând la sfârșitul lui S1 2022 la 1.900 Euro / mp conform ofertelor de pe unul dintre cele mai mari site-uri web cu listări imobiliare din România. În ceea ce privește piața închirierilor în regiunea București - Ilfov, dezvoltatorii și operatorii instituționali sunt puțini, piața de închiriere fiind dominată de persoane fizice sau companii imobiliare de dimensiuni mici, cu mai multe proiecte în portofoliu. Conform aceleiași baze de date, chiria medie cerută pentru unitățile rezidențiale nou construite în această regiune variază de la 9–10 Euro/mp/lună pentru unitățile cu o cameră până la 12–14 Euro/mp/lună pentru unitățile cu patru sau mai multe camere.

”Într-o țară în care majoritatea cetățenilor preferă să locuiască într-o casă pe care o dețin decât să închirieze una, piața închirierilor rezidențiale începe să prindă contur pentru investitori într-un context regional. În prezent, jucătorii acestei piețe sunt persoane fizice sau companii imobiliare mici cu un portofoliu limitat, în timp ce operatorii instituționali sunt în număr redus. Ne așteptăm ca acest lucru să se schimbe, atât dezvoltatorii cât și investitorii să acceseze un teritoriu nou, să recunoască potențialul de creștere al țării și să dezvolte astfel de produse investiționale”, explică **Elena Șerban**.