

Colliers: Numarul locuințelor vândute anul trecut în București a fost cu 11% mai mare decât în 2021, dar scaderea accesibilității locuințelor noi și dobânzile restrictive au crescut interesul românilor pentru chirii



Anul 2022 s-a încheiat cu o creștere a numărului tranzacțiilor cu apartamente de 11% în București, în comparație cu anul precedent, în timp ce suprafața autorizată a proiectelor rezidențiale a înregistrat o creștere de 21%, depășind 2 milioane de metri pătrați, ceea ce echivalează cu mai bine de 40.000 de apartamente, estimează consultanții Colliers. În restul țării însă, cererea pe piața rezidențială a marcat scaderi de 10%. Având în vedere că prețurile au continuat să crească într-un ritm sensibil mai accelerat decât cel al salariilor, pe fondul scumpirii materialelor de construcții și al condițiilor economice prezente, consultanții Colliers observă un interes în creștere al românilor pentru o locuință închiriată, chiar dacă dorința de a deveni proprietari se menține în continuare ridicată.

„Dacă în prima jumătate a anului autorizațiile în București au avut un ritm foarte scăzut, a doua parte a anului a adus creșteri importante. Practic, dezvoltatorii au reușit să autorizeze trei sferturi din cei peste 2 milioane de metri pătrați. Numărul record de metri pătrați autorizați nu înseamnă însă că toate aceste proiecte se vor și construi, pentru că dezvoltatorii nu se grabesc să înceapă noi șantiere din cauza costurilor de construcție ridicate și a cererii în scădere. După un record de locuințe livrate în 2022, anul acesta vom avea mai puține locuințe terminate în București, în comparație cu anul trecut. Numărul de proiecte începute scade, însă ajustarea ofertei este mult mai graduală. După aproape doi ani de dezechilibru, piața rezidențială trece printr-o perioadă de echilibrare în care prevalează prudența și atenția la costuri, atât din partea cumpărătorilor, dar și a dezvoltatorilor”, punctează **Gabriel Blanița**, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.

În restul țării, numărul de apartamente vândute în 2022 a scăzut cu 10% față de 2021, tendința observată și în ceea ce privește suprafața autorizată, care a scăzut la 9,3 milioane de metri pătrați. Dintre orașele mari, cele mai importante scaderi de vânzări s-au înregistrat în Iași (-21%) și în Cluj-Napoca (-18%), unde și suprafața autorizată pentru noi proiecte rezidențiale a scăzut cu 7% și, respectiv, 6%, până la circa 520.000 de metri pătrați în Iași și circa 570.000 de metri pătrați în Cluj-Napoca, cel mai scump oraș din țară. În schimb, în Brașov, după un an bun pentru tranzacțiile cu apartamente, cu doar 3% sub recordul din 2021, s-a înregistrat o creștere a suprafețelor autorizate de 9% față de 2021, la aproximativ 380.000 de metri pătrați.

În județul Ilfov, vânzarile de apartamente au scăzut cu 5%, iar suprafața autorizată cu 7%, până la 1,3 milioane metri pătrați, dar, chiar și așa, Capitala împreună cu județul Ilfov au generat 37% dintre tranzacțiile cu apartamente din 2022 și 30% din suprafața autorizată în proiecte rezidențiale la nivel național.

Evoluția divergentă între București și restul țării continuă și în 2023, vânzarile de apartamente din luna ianuarie a acestui an înregistrând o scădere semnificativă în marile orașe, cu excepția Capitalei. La nivel național,

consultanții Colliers au observat ca sunt cu 20% mai puține tranzacții, comparativ cu începutul anului trecut, iar creșterea dobânzilor va avea ca efect o încetinire considerabilă pentru piața rezidențială, cererea continuând să se ajusteze într-un ritm mai accelerat decât oferta.

„În București, anul 2023 a început similar cu ultimii doi ani din punct de vedere al numărului de tranzacții. Chiar dacă nivelul vânzării din ianuarie este la jumătate față de ultimele luni ale 2022, în mod tradițional cele mai multe tranzacții au loc primăvara și toamna, astfel ca analiza datelor de la luna la luna nu este neapărat cea mai relevantă. Cu totul altfel arată situația în restul țării, unde prima luna din an a adus o scădere a vânzării cu 27%. Timișoara și Cluj au dat tonul, cu scăderi de 47% și respectiv 46%. În Iași, scăderea numărului de tranzacții a fost de 20%, comparativ cu ianuarie 2021. Scăderea accesibilității locuințelor, în special în Cluj-Napoca, creșterea costului împrumutului și oferta redusă de locuințe cu prețuri accesibile au fost câțiva dintre factorii din spatele acestei evoluții”, precizează Gabriel Blanița.

Cum locuințele noi devin din ce în ce mai puțin accesibile pentru români, consultanții Colliers observă un interes crescut pentru chirii. Un studiu recent realizat de Unlock Research pentru Colliers arată ca 15% dintre românii cu vârsta cuprinsă între 18-55 ani din orașe locuiesc cu chirie, iar în rândul populației de 18-24 ani, proporția celor care stau în chirie se dublează. La nivel național, intenția de a cumpara o locuință în următorul an se menține înaltă, 44% dintre respondenți dorind să facă o astfel de achiziție până la finalul anului. Totuși, numărul celor care locuiesc în prezent cu chirie și au în plan să-și cumpere o casă este în ușoară scădere față de anul trecut, când puțin peste 50% doreau să facă acest pas. În București, intenția de cumpărare se menține ușor peste 50%, în timp ce în orașele mari este de aproximativ 35%.

„Pe măsura ce ecartul dintre rată și chirie se reduce, pe fondul creșterii prețurilor pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare, observăm o cerere din ce în ce mai mare pentru chirii. Aceasta cerere a fost satisfăcută până în prezent de mici investitori care achiziționau pachete de apartamente și le scoteau pe piață de închiriere, dar acum începe să atragă și atenția jucătorilor mari. Deja nu mai vorbim la viitor despre dezvoltarea segmentului rezidențial destinat închirierii și trendul continuă. De altfel, avem discuții cu mai mulți dezvoltatori și investitori privind construcția de ansambluri destinate exclusiv închirierii în câteva zone din București și am intermediat recent o tranzacție de teren pentru un astfel de proiect, potențialul de dezvoltare pentru acest sector ajungând la circa 5.000 de unități în București, în următorii 2-3 ani”, conchide Gabriel Blanița, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.