Colliers: Casele si apartamentele din România sunt mai scumpe cu 34% fata de anul 2015. Piața rezidențiala locala a devenit mai atractiva pentru chiriași decât pentru proprietari



Prețurile locuințelor au crescut, din 2015 și până în 2021, în medie cu 38% la nivelul Uniunii Europene. România a înregistrat o scumpire de 34%, cea mai mica din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), comparativ cu celelalte cinci economii majore ale Ungariei (+108%), Cehiei (+84%), Slovaciei (+54%), Bulgariei (+49%) și Poloniei (+48%), potrivit raportului „The living sector in CEE-6. Let's discover the potential of the market segment", publicat recent de Colliers.

La nivelul Bucureștiului și al orașelor mari, creșterea prețurilor a fost însa mult mai mare decât media națională. Cum nivelul inflației se menține ridicat, depașind 15% în luna februarie, dobânzile vor ramâne mari o perioada de timp, iar creditarea va fi mai puțin accesibila, închirierea unei locuințe devine o opțiune din ce în ce mai cautata inclusiv de români, iar aceasta tendința atrage atenția marilor investitori, subliniaza consultanții Colliers. Daca până în 2021, în prim-planul investitorilor erau Cehia și Polonia, de anul trecut o parte dintre aceștia și-au extins activitatea și în Romania și Serbia, unde au deja în dezvoltare proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii.

„Chiar daca în România locuințele sunt înca la prețuri accesibile în comparație cu țarile din Uniunea Europeana atunci când ținem cont de salarii, inversarea raportului dintre rata și chirie va face ca piața de închirieri sa creasca, iar proporția proprietarilor sa scada. Un numar din ce în ce mai mare de investitori internaționali, dar și dezvoltatori locali, ne contacteaza cu privire la proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii, iar o parte din aceste planuri încep sa și fie puse în practica. Faptul ca avem o echipa regionala experimentata și numeroasa dedicata acestor proiecte constituie un avantaj pentru investitorii care vor sa intre pe o piața noua, cum este România, dar și pentru dezvoltatorii care vor sa își diversifice portofoliul”, puncteaza **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.*

Pâna acum doi ani, piața rezidențiala era mai degraba favorabila cumparatorilor, deoarece atât timp cât reușeau sa strânga banii de avans, rata la credit era sensibil mai mica decât chiria pentru o proprietate similara. Aceasta situație s-a inversat acum în București și în orașele mari, îndeosebi în zonele centrale, unde pentru apartamentele noi chiria este chiar și cu 30% mai mica decât rata. Și deși, în ultimul an, chiriile au crescut în medie cu 10% în București, închirierea unei locuinței ramâne o varianta mai avantajoasa decât achiziția, potrivit consultanților Colliers. Pentru comparație, în Varșovia și Praga, de exemplu, chiriile au înregistrat creșteri între 25 și 40%. Altfel, și în toate capitalele regionale importante, cu excepția Sofiei, chiria este acum mai avantajoasa decât rata la creditele bancare.

În prezent, stocul locuințelor în ansamblurile destinate exclusiv închirierii din București este de aproape 1.000 de

unitați, iar alte peste 3.000 de unitați sunt în diferite stadii de dezvoltare, însa specialiștii Colliers estimeaza ca, în urmatorii 2-3 ani, segmentul proiectelor rezidențiale destinate exclusiv închirierii are potențial sa ajunga la 5.000 de locuințe.

Chiar daca interesul românilor pentru o locuința închiriata este în creștere, dorința de a deveni proprietari se menține în continuare ridicata. Pe de alta parte, privind dincolo de divergența dintre rata și chirie, România ramâne o țara mai accesibila cumparatorilor fața de alte țari est-europene. Datele Colliers arata ca un cuplu din București are nevoie în medie de 4,2 ani ca sa strânga bani pentru avansul necesar pentru un credit ipotecar, fața de 7,5 ani în Budapesta sau 8,5 ani în Bratislava. Prețurile medii de vânzare pentru locuințele noi în București au fost anul trecut în jurul a 1.800 de euro pe metrul patrat, pe când în Varșovia, pretul mediu a fost de 2.800 euro pe metrul patrat, în Budapesta - 3.400 euro pe metrul patrat, în Bratislava - 4.100 euro pentru un metru patrat, iar în Praga au ajuns la 5.500 euro pe metrul patrat.

„Urbanizarea, deficitul de oferta calitativa de locuințe și clasa de mijloc în creștere sunt principalele motoare pentru evoluția ascendenta a pieței locuințelor din Europa Centrala și de Est. Chiar daca dinamica populației în regiunea noastra este în scadere, exista o diferența semnificativa între mediul urban și cel rural. În România, în ciuda scaderii populației la nivel național, anumite centre metropolitane - București, Iași, Cluj-Napoca sau Timișoara - au înregistrat o creștere susținuta. Pentru cei care nu dețin o proprietate, achiziția unei locuințe va necesita o perioada mai îndelungata, timp în care vor ramâne în chirie. Pentru cei care dețin deja o proprietate, dar ale caror nevoi de locuire se schimba, fie pentru ca și-au schimbat locul de munca într-o alta zona sau într-un alt oraș, fie datorita creșterii familiei - aceștia vor reveni în piața rezidențiala în cautarea unei noi locuințe, iar decizia între achiziție sau chirie va depinde de puterea de cumparare. În general, costurile cu rata sunt limitate de catre banci la 40% din venit, procent care se pastreaza de regula și în bugetul celor care închiriaza”, explica Gabriel Blanița.

În timp, nu doar diferența dintre rata la credit și chirie va conduce la o dorința mai mare de închiriere. Atfel, schimbarea generațională și flexibilitatea mai mare la locul de munca urmarita în special de anumiți tineri vor duce macar la amânarea deciziei de a cumpara o locuința, potrivit raportului Colliers.

În termeni de oferta, românii și bulgarii au cea mai mare problema cu aglomerarea excesiva a locuinței în care traiesc, aproape 50% din populație aflându-se în aceasta situație, mai mult decât dublu fața fața de media europeana de 20%. Și razboiul din Ucraina a avut un impact semnificativ pentru piața închirierilor de locuințe mai ales în Polonia, pentru ca în România impactul a fost limitat, precizeaza consultanții Colliers.
Un alt segment cu o creștere importanta în statele din ECE-6 este piața caminelor studențești private, iar România, care are aproape 600.000 de studenți, se aliniaza tendințelor de creștere. Numarul unităților de cazare în caminele studențești private depașește în prezent 2.000 în București, similar cu cel din Cehia, de exemplu, care are doar jumatate din numarul studenților din România. Cei mai mulți dintre studenții români însa fie se cazeaza în caminele studențești publice ale universitaților și facultaților, fie locuiesc cu parinții sau închiriaza.