

Colliers: Casele si apartamentele din România sunt mai scumpe cu 34% fata de anul 2015. Piața rezidențială locală a devenit mai atractivă 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 mică 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 însă mult mai mare decât media națională. Cum nivelul inflației se menține ridicat, depășind 15% în luna februarie, dobânzile vor rămâne mari o perioadă de timp, iar creditarea va fi mai puțin accesibilă, închirierea unei locuințe devine o opțiune din ce în ce mai căutată inclusiv de români, iar aceasta tendință atrage atenția marilor investitori, subliniază consultanții Colliers. Dacă până în 2021, în prim-planul investitorilor erau Cehia și Polonia, de anul trecut o parte dintre aceștia și-au extins activitatea și în România și Serbia, unde au deja în dezvoltare proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii.

„Chiar dacă în România locuințele sunt încă la prețuri accesibile în comparație cu țările din Uniunea Europeană atunci când ținem cont de salarii, inversarea raportului dintre rata și chirie va face ca piața de închirieri să crească, iar proporția proprietarilor să scadă. Un număr din ce în ce mai mare de investitori internaționali, dar și dezvoltatori locali, ne contactează cu privire la proiecte rezidențiale destinate exclusiv închirierii, iar o parte din aceste planuri încep să și fie puse în practică. Faptul că avem o echipă regională experimentată și numeroasă dedicată acestor proiecte constituie un avantaj pentru investitorii care vor să intre pe o piață nouă, cum este România, dar și pentru dezvoltatorii care vor să își diversifice portofoliul”, punctează **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

Până acum doi ani, piața rezidențială era mai degrabă favorabilă cumpărătorilor, deoarece atât timp cât reușeau să strângă banii de avans, rata la credit era sensibil mai mică decât chiria pentru o proprietate similară. Această 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 mică decât rata. Și deși, în ultimul an, chiriile au crescut în medie cu 10% în București, închirierea unei locuințe rămâne o variantă mai avantajoasă 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 avantajoasă 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, însă specialiștii Colliers estimează ca, în următorii 2-3 ani, segmentul proiectelor rezidențiale destinate exclusiv închirierii are potențial să ajungă la 5.000 de locuințe.

Chiar dacă interesul românilor pentru o locuință închiriată este în creștere, dorința de a deveni proprietari se menține în continuare ridicată. Pe de altă parte, privind dincolo de divergența dintre rata și chirie, România rămâne o țară mai accesibilă cumpărătorilor față de alte țări est-europene. Datele Colliers arată că un cuplu din București are nevoie în medie de 4,2 ani ca să strângă bani pentru avansul necesar pentru un credit ipotecar, față 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, prețul 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 ofertă calitativă de locuințe și clasa de mijloc în creștere sunt principalele motoare pentru evoluția ascendentă a pieței locuințelor din Europa Centrală și de Est. Chiar dacă dinamica populației în regiunea noastră este în scădere, există o diferență semnificativă între mediul urban și cel rural. În România, în ciuda scăderii populației la nivel național, anumite centre metropolitane - București, Iași, Cluj-Napoca sau Timișoara - au înregistrat o creștere susținută. Pentru cei care nu dețin o proprietate, achiziția unei locuințe va necesita o perioadă mai îndelungată, timp în care vor rămâne în chirie. Pentru cei care dețin deja o proprietate, dar ale căror nevoi de locuire se schimbă, fie pentru că și-au schimbat locul de muncă într-o altă zonă sau într-un alt oraș, fie datorită creșterii familiei - aceștia vor reveni în piața rezidențială în căutarea unei noi locuințe, iar decizia între achiziție sau chirie va depinde de puterea de cumpărare. În general, costurile cu rata sunt limitate de către bănci la 40% din venit, procent care se pastrează de regulă și în bugetul celor care închiriază”, explică Gabriel Blanița.

În timp, nu doar diferența dintre rata la credit și chirie va conduce la o dorință mai mare de închiriere. Astfel, schimbarea generațională și flexibilitatea mai mare la locul de muncă urmarită în special de anumiți tineri vor duce macar la amânarea deciziei de a cumpăra o locuință, potrivit raportului Colliers.

În termeni de ofertă, românii și bulgarii au cea mai mare problemă cu aglomerarea excesivă a locuinței în care traiesc, aproape 50% din populație aflându-se în această situație, mai mult decât dublu față de media europeană de 20%. Și războiul din Ucraina a avut un impact semnificativ pentru piața închirierilor de locuințe mai ales în Polonia, pentru că în România impactul a fost limitat, precizează consultanții Colliers.

Un alt segment cu o creștere importantă în statele din ECE-6 este piața caminelor studențești private, iar România, care are aproape 600.000 de studenți, se aliniază tendințelor de creștere. Numărul unităților de cazare în caminele studențești private depășește în prezent 2.000 în București, similar cu cel din Cehia, de exemplu, care are doar jumătate din numărul studenților din România. Cei mai mulți dintre studenții români însă fie se cazează în caminele studențești publice ale universităților și facultăților, fie locuiesc cu părinții sau închiriază.