

Colliers: Achizițiile de locuințe cu finanțare bancară continuă să scadă și în 2023



Creșterea dobânzilor a redus apetitul românilor pentru creditele ipotecare, numărul tranzacțiilor de apartamente fiind, în primele cinci luni ale anului, în scădere cu aproape 30% la nivelul Bucureștiului și al marilor orașe din România, observa consultanții Colliers. Comparativ cu ultimii patru ani, în care soldul creditelor pentru locuințe a crescut cu o medie anuală de 10 - 12%, în prezent, evoluția anuală a stocului de credite pentru locuințe mai înregistrează o creștere de doar 1,2%, scăderea de ritm devenind notabilă începând cu a doua parte a anului trecut.

„Stocul creditelor pentru locuințe a scăzut în fiecare din primele patru luni ale acestui an, ceea ce înseamnă că băncile au acordat mai puține credite pentru locuințe decât au fost rambursate. Perspectivele dobânzilor pentru a doua parte a anului arată puține semne de îmbunătățire, astfel că ne așteptăm să vedem o continuare a acestui trend. Evoluția anuală a creditelor pentru locuințe va intra în teritoriu negativ, iar o consecință este faptul că procentul tranzacțiilor care se bazează pe credit scade, pentru că o parte dintre cumpărători nu își mai permit să acceseze un credit ipotecar, așa că se vad nevoiți să amâne decizia de cumpărare”, explică **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

IRCC, dobânda de referință pentru creditele pentru locuințe va rămâne relativ constantă față de valoarea de 5,98% din al doilea trimestru al lui 2023, pentru trimestrul al treilea urmând să se situeze la 5,94%, iar în ultimele trei luni ale anului este estimată să ajungă la circa 5,95%. În acest context, după doi ani de creșteri susținute și generalizate, consultanții Colliers subliniază că vor asista anul acesta la un număr mai redus de tranzacții, cu evoluții mixte ale prețurilor.

Chiar și așa, fundamentele pieței rezidențiale rămân solide, iar creșterile salariale se mențin la un nivel ridicat. Salariul mediu net pe economie a crescut cu 15% în aprilie 2023, față de perioada similară a anului trecut, ajungând la 4.564 lei, evoluție care depășește rata inflației din aceeași perioadă. Consultanții Colliers sunt de părere că o continuare a acestei tendințe va duce la îmbunătățirea accesibilității locuințelor, atât de afectată în ultimii doi ani. De asemenea, raportat la perioada dinaintea pandemiei, piața cunoaște o dinamică bună, numărul tranzacțiilor cu apartamente din 2023 fiind în creștere cu circa 20-30% în București și marile orașe.

Perspectiva încetinirii inflației, atât în România, cât și la nivel european, va avea ca efect o detensionare a piețelor financiare, care duce în final și la scăderea costului cu împrumutul pentru achiziția de locuințe, punctează consultanții Colliers. De la începutul acestui an, ROBOR 3M a înregistrat o scădere de 1 punct procentual, de la 7,56%, până la 6,55% în prezent. Scăderea dobânzilor la creditele legate de IRCC (creditele noi, dar și creditele

vechi care au facut conversia de la ROBOR la IRCC) va mai dura insa, având în vedere metodologia de calcul a acestui indice.

„Chiar daca ritmul de creștere a volumului de lucrari a mai scazut față de anii trecuți, primele patru luni ne-au aratat totuși o creștere de 1,1% a volumului construcțiilor rezidențiale, comparativ cu perioada similara a anului trecut. Cei care continua sa investeasca în dezvoltarea de noi proiecte în aceasta perioada vor avea cel mai mult de câștigat în perspectiva anului viitor, când ne așteptam la detensionarea condițiilor de finanțare. De asemenea, volumul foarte bun al lucrarilor de infrastructura din aceasta perioada va debloca din potențialul de dezvoltare pe care îl înregistreaza atât zona capitalei, cât și orașele situate de-a lungul autostrazilor spre Moldova sau spre Transilvania”, conchide Gabriel Blanița.

În București, ajustarea ofertei de locuințe noi pe fondul cererii mai reduse a fost evidențiată în primul trimestru al anului de o scadere mai accentuata a numarului de locuințe livrate. Doar 4.666 locuințe au fost livrate în primele trei luni ale lui 2023, în scadere cu 16% față de perioada similara a anului trecut.

Evolutia pieței rezidențiale este strâns legata de evoluția generala a economiei, iar perspectivele bune ale economiei românești au fost evidențiate în cea mai recenta prognoza a Comisiei Europene din aceasta primavara. În ciuda încetinirii creșterii economice din Uniunea Europeana față de evoluția din 2022, România este țara cu cea mai mare creștere economica prognozata din CEE și a treia la nivelul UE, cu 3,2% în 2023 și 3,5% în 2024. Aceste perspective contribuie la climatul pozitiv pentru investiții, alaturi de a doua cea mai scazuta inflație din CEE-6 și de nivelul investițiilor publice în infrastructura.