

Sondaj Storia: aşteptările românilor în privinţa evoluţiei preţurilor imobilelor în următoarele 6-12 luni



Conform celui mai recent sondaj desfăşurat de Storia – platforma cu anunţuri imobiliare lansată de OLX, 33% dintre cumpărători se aşteaptă ca preţurile locuinţelor să scadă cu peste 10% în următoarele 6-12 luni, în timp ce 25% dintre chiriaşi anticipează o scădere similară. Pe de altă parte, cei care vând şi cei care închiriază imobile se aşteaptă la creşteri de preţ atât pe segmentul închirierilor, cât şi pe cel al vânzărilor. Majoritatea respondenţilor prefera locuinţele noi: 66% dintre cumpărători şi 80% dintre chiriaşi le aleg datorită finisajelor moderne şi eficienţei energetice. Cu toate acestea, preţul mai mic rămâne principalul motiv pentru care 65% dintre cumpărători şi 73% dintre chiriaşi se orientează către locuinţele vechi.

În rândul celor care intenţionează să achiziţioneze o locuinţă, 33% dintre respondenţi se aşteaptă la o scădere a preţurilor cu peste 10% în următoarele 6-12 luni, aşteptare foarte strâns legată de dorinţa foarte mare de a achiziţiona imobile la preţuri cât mai accesibile. Totodată, 14% anticipează o scădere moderată, de până la 10%, în timp ce 9% dintre aceştia cred că preţurile vor creşte cu până la 10%, iar 1% estimează o creştere mai mare de 10%. O parte a respondenţilor (14%) considera că preţurile vor rămâne stabile, însă un procent considerabil, de 29%, este de părere că piaţa imobiliară este prea imprevizibilă pentru a putea face o estimare.

Pentru utilizatorii Storia şi OLX care se gândesc să închirieze o locuinţă, percepţia generală este similară. 25% dintre aceştia se aşteaptă ca preţurile să scadă cu peste 10%, iar 14% anticipează o scădere mai mică, de până la 10%. Totodată, 10% dintre chiriaşi cred că preţurile vor creşte cu până la 10%, iar 3% estimează o creştere mai mare de 10%. În schimb, 15% se aşteaptă ca preţurile să rămână stabile, în timp ce 33% considera că piaţa imobiliară este imprevizibilă, motiv pentru care nu ştiu la ce să se aştepte.

„În contextul aşteptărilor utilizatorilor legate de evoluţia preţurilor locuinţelor, este important să menţionăm că acestea sunt adesea influenţate de nevoile şi avantajele fiecărei persoane. Cu toate acestea, datele recente sugerează că suntem într-o tendinţă de creştere a preţurilor imobilelor. În august am observat o creştere semnificativă faţă de anul anterior, atât în ceea ce priveşte preţurile chiriilor (+14%), cât şi preţurile vânzărilor (+17%), indicând o cerere în continuă expansiune pe piaţa imobiliară”, a declarat **Razvan Ceapa**, *Head of Operations Storia & OLX Imobiliare*.

Aşteptările celor care vând sau închiriază imobile în privinţa evoluţiei preţurilor

În prezent, cei care vând şi închiriază imobile se aşteaptă în proporţie de 32% ca preţurile imobilelor de achiziţionat să crească în următoarele 6-12 luni, 27% nu ştiu la ce să se aştepte, 24% sunt de părere că preţurile

imobilelor vor stagna, în timp ce 17% se așteaptă ca prețurile imobilelor să scadă.

Dintre cei care estimează creșteri de preț, 27% preconizează majorări de până la 10%, iar 5% se așteaptă la creșteri de peste 10%. Pe de altă parte, dintre cei care preconizează scaderi, 10% se așteaptă la scaderi de peste 10%, iar 7% cred că vor fi reduceri de prețuri de până la 10%.

În ceea ce privește imobilele de închiriat, așteptările sunt oarecum similare. Cei din domeniul imobiliar se așteaptă în proporție de 35% ca prețurile imobilelor de închiriat să crească în următoarele 6-12 luni, 26% nu știu la ce să se aștepte, 24% sunt de părere că prețurile imobilelor vor stagna, în timp ce 15% se așteaptă ca prețurile imobilelor să scadă.

Dintre cei care estimează creșteri de preț, 25% estimează creșteri de până la 10%, iar alți 10% se așteaptă la creșteri de peste 10%. Pe de altă parte, dintre cei care preconizează scaderi, 9% se așteaptă la scaderi de peste 10%, iar 6% cred că vor fi reduceri de până la 10%.

Preferințele cumparatorilor și chiriașilor: proprietăți noi versus vechi

Sondajul arată că cei mai mulți potențiali cumparatori (66%) sunt în căutarea unei locuințe noi, în timp ce doar 34% preferă o locuință veche. Printre principalele motive pentru care românii aleg locuințe noi se numără finisajele moderne (50%), compartimentarea bine gândită (40%) și eficiența energetică (40%).

Cumparatorii care preferă locuințele vechi sunt motivați în primul rând de prețul mai mic (65%), dar și de structura durabilă (36%) și de locația centrală (31%). Aceste aspecte subliniază sensibilitatea crescută față de costuri, dar și aprecierea pentru proprietățile cu o poziționare avantajoasă în oraș.

În rândul celor care caută o locuință de închiriat, preferința pentru locuințele noi este și mai pronunțată: 80% dintre chiriași caută o locuință nouă, în timp ce doar 20% se orientează către locuințe vechi. Factorii care determină preferința pentru locuințele noi sunt similari cu cei ai cumparatorilor: finisajele moderne (51%), eficiența energetică superioară (35%) și un spațiu mai mare (32%) sunt criterii esențiale pentru chiriași.

Locuințele vechi sunt, însă, apreciate în special datorită prețului mai mic, un factor decisiv pentru 73% dintre chiriași. În plus, locația centrală (30%) și structura durabilă (28%) sunt aspecte pe care aceștia le valorizează atunci când aleg o proprietate de închiriat.

Tendențele imobiliare în funcție de vârstă

Sondajul scoate la iveală și diferențele de preferințe în funcție de vârstă. Tinerii din generația Z, cei sub 25 de ani, manifestă o preferință covârșitoare pentru locuințele noi (79%), în timp ce doar 21% ar alege o locuință veche. În cazul celor din generația Y (25-40 de ani), preferința pentru locuințele noi rămâne dominantă (72%), însă 28% dintre aceștia încă optează pentru locuințele vechi.

Pentru generația X (41-56 de ani), 66% dintre respondenți preferă locuințele noi, iar 34% se orientează spre cele vechi. În rândul baby boomers (57-75 de ani), preferințele sunt destul de echilibrate: 54% dintre aceștia preferă locuințele noi, în timp ce 46% optează pentru locuințele vechi. În schimb, persoanele cu vârste de peste 75 de ani manifestă un interes mai mare pentru locuințele vechi (55%), reflectând o tendință spre stabilitate și familiaritate.

Studiul „Așteptări și trenduri de locuire” subliniază dinamismul pieței imobiliare din prezent, în care preferințele utilizatorilor Stora și OLX Imobiliare se orientează în mod clar către locuințele noi, în special datorită designului modern și eficienței energetice. În același timp, atât cumparatorii, cât și chiriașii se confruntă cu incertitudini cu privire la evoluția prețurilor, ceea ce amplifică importanța dezvoltărilor rezidențiale care oferă un raport optim

între calitate și costuri.

Indiferent dacă sunt în cautarea unei locuințe de achiziționat sau de închiriat, utilizatorii au așteptări similare de la noile dezvoltări rezidențiale. Locația rămâne cel mai important criteriu pentru 55% dintre respondenți, urmată de prezența spațiilor verzi (39%) și de calitatea superioară a finisajelor (34%). Aceste preferințe reflectă dorința pentru locuințe moderne care oferă confort și un stil de viață sustenabil, punând accent pe eficiența energetică și pe un mediu sănătos.

Chestionarul sondajului a fost publicat online, pe Storia și OLX Imobiliare, în luna septembrie 2024, iar răspunsurile au fost colectate de la 2.440 respondenți, la nivel național.

Analiza a fost realizată de Storia – platforma de imobiliare lansată de OLX, ca parte din inițiativa „Drumul inteligent spre acasă”, prin care brandul își propune să contribuie la transparentizarea informațiilor necesare tuturor cumpărătorilor, chiriașilor, proprietarilor, agenților și dezvoltatorilor, cu scopul de a-i susține să ia decizii imobiliare în cunoștința de cauză.