

Colliers: Numarul locuințelor vândute anul trecut în București a fost cu peste 40% mai mare decât în 2020. Dezvoltările rezidențiale se îndreapta spre noi maxime în 2022



Al doilea an pandemic s-a încheiat cu un total de aproximativ 50.000 apartamente tranzacționate în Capitala, cu mai bine de 40% peste nivelul din 2020, estimeaza consultanții Colliers. La nivel național, deși contextul pandemiei a încetinit ritmul de noi livrari, ca urmare a scaderii suprafețelor autorizate în timpul stării de urgență din primavara lui 2020, piața rezidențială a prins avânt, iar în primele 10 luni ale lui 2021 suprafața totală autorizată de către dezvoltatori atinsese deja 10,1 milioane de metri pătrați, aproape cât nivelul întregului an 2020, ceea ce înseamnă ca sectorul rezidențial se îndreapta spre noi maxime de livrare anul acesta.

În total, anul trecut au fost livrate locuințe cu o suprafață totală de 8 milioane de metri pătrați la nivel național, în ușoară scădere față de cei circa 8,4 milioane de metri pătrați livrați în 2020. Chiar dacă în primele nouă luni ale lui 2021 s-au construit 49.621 locuințe în toată țara, cu 1.131 locuințe mai multe comparativ cu aceeași perioadă din 2020, aceasta ușoară creștere este mai degrabă conjuncturală, consideră consultanții Colliers, pentru că începând cu al doilea trimestru din 2020 au intrat în vigoare primele măsuri de restricționare în urma izbucnirii pandemiei, ceea ce a avut ca efect întârzierea unor șantiere.

„La nivel național, numărul de locuințe nou construite se situează în jurul 67.000 unități în 2021, similar cu 2020. Observăm însă o schimbare în dinamica livrarilor în marile orașe versus zona metropolitană. În primele 9 luni ale lui 2021 s-au livrat cu 459 mai puține unități în mediul urban (-1,4%), pe când în mediul rural s-a înregistrat o creștere a livrarilor cu 1.590 de unități (+9%). Această diferență este și mai mare dacă luăm în considerare faptul că trei din cele mai dinamice localități din zona metropolitană a Bucureștiului - Voluntari, Bragadiru și Popești Leordeni - sunt incluse în mediul urban”, explică **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

În topul celor mai mari suburbii din România se afla localitățile Voluntari, Bragadiru, Berceni, Popești Leordeni și Chiajna din vecinătatea Capitalei, dar și Florești, Baciul, Apahida, Chinteni și Jucu, de lângă Cluj-Napoca, urmate de localitățile Reditu, Miroslava, Valea Lupului, Barnova și Ciurea, din jurul Iașului. După numărul de locuințe livrate în 2020, în topul suburbiilor din România este localitatea Giroc (1.844 de unități), din Timiș, urmată de Florești (1.626 unități) și Bragadiru (1.283 unități). Conform datelor din piață, în 2021 topul suburbiilor metropolitane a fost dominat însă de Voluntari, Florești și Giroc.

„Lucrul de oriunde și distanțarea socială au condus la o tendință de migrație a populației către zone mai liniștite din suburbii sau localități din jurul marilor orașe, cu efecte importante asupra pieței rezidențiale. Acest trend va

accelera în anii urmatori, fapt ilustrat de suprafețele autorizate în orașe versus zonele metropolitane. Dacă în prezent, pentru fiecare locuință livrată în oraș sunt livrate 2 locuințe în zona metropolitană, în următorii 2 ani, pentru fiecare locuință din oraș se vor livra 3 locuințe în zona metropolitană”, previzionează Gabriel Blanița”, mai declară Gabriel Blanița.

O alta tendință pe piața este construcția de ansambluri rezidențiale destinate exclusiv închirierii. Pe măsura ce ecartul dintre rata și chirie se reduce, pe fondul creșterii prețurilor pe piața și a înaspririi condițiilor de creditare, consultanții Colliers observă 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 piața de închiriere, dar acum începe să atragă și atenția jucătorilor mari.

„Suntem în discuții cu mai mulți dezvoltatori și investitori privind construcția de ansambluri destinate exclusiv închirierii în câteva zone din București și am asistat recent la o tranzacție de teren pentru un astfel de proiect. O alta realitate de business este că, pentru prima dată din 2015 înapoi, nivelul salariilor din România a crescut cu o rată atât sub cea a inflației, cât și sub cea a creșterii prețurilor rezidențiale. Evoluția de până în 2020 a făcut ca Bucureștiul să fie una din capitalele cu cele mai accesibile locuințe din UE, alături de Sofia, raportat la nivelul salariului mediu. Dacă la începutul anului 2021 era nevoie de cca 7,5 ani de salariu mediu pentru a cumpăra apartamentul mediu, acum vorbim de o perioadă de cel puțin 8 ani. Prin urmare, ne așteptăm ca în următorii doi ani, o perioadă caracterizată de o inflație ridicată și de o creștere a dobânzilor față de minimele istorice din 2020, această evoluție să continue și să avem locuințe mai puțin accesibile din punct de vedere al prețului”, conchide **Gabriel Blanița**, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.