

JLL: Creșterea dobânzilor deschide oportunități pentru dezvoltarea proprietăților destinate închirierii



Creșterea rapidă a dobânzilor bancare din ultimul an a redus simțitor accesibilitatea creditelor ipotecare. Exista totuși și o veste bună, în sensul în care analiștii considera ca vârful creșterilor dobânzilor a fost deja depășit. Cu toate acestea, având în vedere ca dobânzile la credite sunt actualizate cu întârziere, acestea se vor menține în următoarele luni la un nivel ridicat.

În decurs de un an, Indicele de Referința pentru Creditele Consumatorilor (IRCC) a crescut cu 388%, de la 1,17% la sfârșitul trimestrului 3 din 2021, la 5,71% în trimestrul 3 din 2022, cel mai recent trimestru pentru care Banca Națională a României a publicat datele.

Pentru exemplificare, un credit în valoare de 85.000 Euro contractat în T3 2021 avea rata lunară de aproximativ 1.900 RON, în timp ce pentru aceeași sumă împrumutată de la banca în T3 2022, rata lunară era de aproximativ 3.000 RON, deci a crescut cu mai mult de 50%.

Dacă ne uităm la IRCC zilnic, nivelul maxim, de 7,06%, a fost atins pe 24 octombrie 2022, începând ulterior să scadă, până la nivelul de 5,92%, înregistrat pe 13 martie 2023.

Același trend a fost urmat și de indicele ROBOR la 3 luni, care a crescut de la 1,77% la sfârșitul trimestrului 3 din 2021, până la 7,93% în trimestrul 3 din 2022, reprezentând așadar o creștere cu aproape 350% în decurs de numai un an. Vârful pentru ROBOR la 3 luni a fost însă atins în 26 octombrie, la 8,21%, după care a scăzut până la un nivel de 6,90% pe 13 martie 2023.

Contractarea cererii pentru locuințe este evidențiată prin scăderea cu aproape 20% a ipotecilor în București în luna februarie 2023 față de februarie 2022, de la aproximativ 4.800, la aproape 3.900 și de aproximativ 50% în Ilfov, de la aproape 2.000 în februarie 2022, la mai puțin de 1.000 în februarie 2023, potrivit datelor ANCPI.

“Evoluția pieței creditelor ipotecare are un impact major asupra pieței rezidențiale. Cel mai probabil, prețurile locuințelor vor continua să înregistreze o ușoară scădere în următoarea jumătate de an, în contextul menționat. Cu toate acestea, estimăm ca prețurile vor reveni treptat pe termen mediu la nivelul anterior, pe măsura ce piața

creditarii se va reechilibra. Aceasta și în condițiile în care costurile de construcție se vor menține probabil la un nivel ridicat, pe fondul crizei energetice și a inflației, iar oferta va fi semnificativ redusă în următorul an”, a declarat **Andreea Hamza**, *Senior Director Living în cadrul JLL Romania*.

În privința închirierilor de locuințe, acest segment de piață parcurge o perioadă favorabilă, în detrimentul vânzării. Prin urmare, tendința de creștere a chiriilor începută din al doilea trimestru al anului 2022 în cazul locuințelor noi și din trimestrul 3 în cazul celor vechi va continua și anul acesta. La sfârșitul anului 2022, chiriile pentru apartamente noi au înregistrat o creștere medie de 8,5% într-un interval de 12 luni, iar apartamentele vechi au crescut în același interval cu 6,1%. Creșterea chiriilor a fost mai accentuată în cazul apartamentelor mari (3-4 camere) pe piața nouă, în timp ce pe piața veche au avut mai mult de câștigat unitățile mici (1-2 camere). Aceasta tendință poate fi explicată prin scăderea ofertei de apartamente mari la închiriere, în condițiile în care în ultimii ani locuințele preferate de micii investitori au fost locuințele mici, introduse după achiziție în circuitul de închiriere. Odată crescut nivelul chiriilor, cel mai probabil acesta se va menține la acest nivel.

În privința segmentului de cumpărători speculativi, majoritatea investitorilor mici a dispărut din piață. Cei care apelau la un credit bancar pentru investiție nu își mai permit acum ratele lunare ridicate, pe care le-ar fi acoperit în trecut din chirie. Pe de altă parte, potențialii cumpărători care dispun de lichidități și achiziționează locuințe în scop investițional, pe termen scurt, tind să fie atrași și de alte tipuri de plasamente, inclusiv depozitele bancare, în competiție cu randamentele de pe piața rezidențială.

“Raportat la cartierele din București, comparativ cu trimestrul precedent, în trimestrul al patrulea din 2022, cele mai mari creșteri ale chiriilor pentru apartamente noi au fost înregistrate în Giulești (+27%), Giurgiului (+21%), Rahova (+15%), Crângași (+12%), Moșilor (+9,2%), Bucureștii Noi (+9%). Au fost însă și cartiere în care chiriile au scăzut pe segmentul nou, pe fondul unei supraoferte punctuale în cartierele respective și în cele învecinate - Cotroceni (-11%), Ferdinand (-11%), Tei (-7%), Timpuri Noi (-7%) sau Dorobanți – Floreasca (-6%). În schimb, pe nișa apartamentelor vechi, creșterile au fost în general mai modeste, cu creșteri mai semnificative în zonele Giulești (+9,5%), Aviației (7,8%) și Unirii (+7,3%). Pe acest segment nu s-au înregistrat scaderi, cu excepția zonei Carol, care a înregistrat o scădere de doar 2%”, a declarat **Alexandru David**, *Head of Research în cadrul JLL Romania*.

Urmând modelul din Polonia, piața care trasează direcțiile mari în Europa Centrală și de Est, toate aceste mișcări ale pieței din România creează un cadru propice pentru intrarea pe piața a marilor investitori și dezvoltatori de apartamente destinate exclusiv închirierii.