

Stocul locuintelor din Bucuresti destinate exclusiv închirierii este de aproape 1.000 de unitati (raport)

Stocul locuintelor în ansamblurile destinate exclusiv închirierii din Bucuresti este în prezent de aproape 1.000 de unitati, iar alte peste 3.000 de unitati sunt în diferite stadii de dezvoltare, conform raportului realizat de o firma de consultanta imobiliara.

Potrivit specialistilor companiei, în urmatorii 2-3 ani, segmentul proiectelor rezidentiale destinate exclusiv închirierii are potential sa ajunga la 5.000 de locuinte.

Pâna acum doi ani, piata rezidentiala era mai degraba favorabila cumparatorilor, deoarece atât timp cât reuseau sa strânga banii de avans, rata la credit era sensibil mai mica decât chiria pentru o proprietate similara. Aceasta situatie s-a inversat acum în Bucuresti si în orasele mari, îndeosebi în zonele centrale, unde pentru apartamentele noi chiria este chiar si cu 30% mai mica decât rata, semnaleaza raportul.

Și, desi în ultimul an chiriile au crescut în medie cu 10% în Bucuresti, închirierea unei locuinte ramâne o varianta mai avantajoasa decât achizitia, potrivit consultantilor Colliers. Pentru comparatie, în Varsovia si Praga, de exemplu, chiriile au înregistrat cresteri între 25 si 40%. Altfel, si în toate capitalele regionale importante, cu exceptia Sofiei, chiria este acum mai avantajoasa decât rata la creditele bancare.

"Chiar daca interesul românilor pentru o locuinta închiriată este în crestere, dorinta de a deveni proprietari se mentine în continuare ridicata. Pe de alta parte, privind dincolo de divergenta dintre rata si chirie, România ramâne o tara mai accesibila cumparatorilor fata de alte tari est-europene. Datele Colliers arata ca un cuplu din Bucuresti are nevoie în medie de 4,2 ani ca sa strânga bani pentru avansul necesar pentru un credit ipotecar, fata de 7,5 ani în Budapesta sau 8,5 ani în Bratislava", se mentioneaza într-un comunicat al Colliers.

Preturile medii de vânzare pentru locuintele noi în Bucuresti au fost anul trecut în jurul a 1.800 de euro pe metrul patrat, pe când în Varsovia, pretul 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 oferta calitativa de locuinte si clasa de mijloc în crestere sunt principalele motoare pentru evolutia ascendenta a pietei locuintelor din Europa Centrala si de Est. Chiar daca dinamica populatiei în regiunea noastra este în scadere, exista o diferenta semnificativa între mediul urban si cel rural. În România, în ciuda scaderii populatiei la nivel national, anumite centre metropolitane - Bucuresti, Iasi, Cluj-Napoca sau Timisoara - au înregistrat o crestere sustinuta. Pentru cei care nu detin o proprietate, achizitia unei locuinte va necesita o perioada mai îndelungata, timp în care vor ramâne în chirie. Pentru cei care detin deja o proprietate, dar ale caror nevoi de locuire se schimba, fie pentru ca si-au schimbat locul de munca într-o alta zona sau într-un alt oras, fie datorita cresterii familiei - acestia vor reveni în piata rezidentiala în cautarea unei noi locuinte, iar decizia între achizitie sau chirie va depinde de puterea de cumparare. În general, costurile cu rata sunt limitate de catre banci la 40% din venit, procent care se pastreaza de regula si în bugetul celor care închiriaza", a explicat Gabriel Blanita, asociate director Valuation & Advisory Services la Colliers România.

În termeni de oferta, românii si bulgarii au cea mai mare problema cu aglomerarea excesiva a locuintei în care traiesc, aproape 50% din populatie aflându-se în aceasta situatie, mai mult decât dublu fata de media europeana de 20%. Și razboiul din Ucraina a avut un impact semnificativ pentru piata închirierilor de locuinte mai ales în Polonia, pentru ca în România impactul a fost limitat, precizeaza consultantii Colliers.

Un alt segment cu o crestere importanta în statele din ECE-6 este piata caminelor studentesti private, iar România,

care are aproape 600.000 de studenti, se aliniaza tendintelor de crestere. Numarul unitatilor de cazare în caminele studentesti private depaseste în prezent 2.000 în Bucuresti, similar cu cel din Cehia, de exemplu, care are doar jumătate din numarul studentilor din România. Cei mai multi dintre studentii români însa fie se cazeaza în caminele studentesti publice ale universitatilor si facultatilor, fie locuiesc cu parintii sau închiriaza.

Potrivit raportului "The living sector în CEE-6. Let's discover the potential of the market segment", publicat recent de Colliers, preturile locuintelor au crescut, din 2015 si pâna în 2021, în medie cu 38% la nivelul Uniunii Europene. România a înregistrat o scumpire de 34%, cea mai mica din regiunea Europei Centrale si de Est (ECE), comparativ cu celelalte cinci economii majore ale Ungariei (+108%), Cehiei (+84%), Slovaciei (+54%), Bulgariei (+49%) si Poloniei (+48%).

La nivelul Bucurestiului si al oraselor mari, cresterea preturilor a fost însa mult mai mare decât media nationala. Cum nivelul inflatiei se mentine ridicat, depasind 15% în luna februarie, dobânzile vor ramâne mari o perioada de timp, iar creditarea va fi mai putin accesibila, închirierea unei locuinte devine o optiune din ce în ce mai cautata inclusiv de români, iar aceasta tendinta atrage atentia marilor investitori, subliniaza consultantii Colliers.

"Chiar daca în România locuintele sunt înca la preturi accesibile în comparatie cu tarile din Uniunea Europeana atunci când tinem cont de salarii, inversarea raportului dintre rata si chirie va face ca piata de închirieri sa creasca, iar proportia proprietarilor sa scada. Un numar din ce în ce mai mare de investitori internationali, dar si dezvoltatori locali, ne contacteaza cu privire la proiecte rezidentiale destinate exclusiv închirierii, iar o parte din aceste planuri încep sa si fie puse în practica. Faptul ca avem o echipa regionala experimentata si numeroasa dedicata acestor proiecte constituie un avantaj pentru investitorii care vor sa intre pe o piata noua, cum este România, dar si pentru dezvoltatorii care vor sa își diversifice portofoliul", a spus Gabriel Blanita,

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor. Cu operatiuni în 65 de tari, cei 18.000 de specialisti lucreaza împreuna pentru a oferi consultanta de specialitate pentru clienti.