

Colliers: Ritmul livrarilor de locuințe a încetinit considerabil în ultimul trimestru al anului trecut, în special în zona Capitalei. Noile dezvoltări imobiliare încep să se concentreze la marginea orașelor și în zonele metropolitane



**Numarul locuințelor livrate anul trecut în București și zona metropolitană a fost de 21.328, cu 3% sub nivelul din 2021, estimează consultanții Colliers, care pun scăderea înregistrată pe seama ultimilor trei luni neașteptat de slabe ale lui 2022, în care s-au livrat cu o treime mai puține locuințe, comparativ cu perioada similară a anului anterior. La nivel național însă, piața rezidențială din România a înregistrat un record de livrări de 73.332 de noi locuințe, în creștere cu 3% față de anul 2021. Consultanții Colliers observă și o accelerare a migrației către zone mai liniștite din suburbii sau localități din jurul marilor orașe, iar această tendință este estimată să se mențină pe termen mediu, conturând noi perspective pentru dezvoltatorii de spații rezidențiale.**

Capitala nu a fost singura zonă în care s-au construit mai puține locuințe anul trecut, o scădere importantă fiind și în zona de Vest, unde livrările au scăzut cu 11%, dar și zona de Nord-Est, unde s-au construit cu 5% mai puține locuințe față de anul anterior. La polul opus, zonele în care s-au livrat mult mai multe locuințe au fost Constanța și zona de litoral, în special Navodari - Mamaia Nord, dar și zona metropolitană a Clujului.

„Dezvoltatorii din segmentul rezidențial sunt interesați cu precădere de zonele metropolitane ale marilor orașe, în detrimentul dezvoltării în interiorul orașelor. Astfel, trendul observat în trecut mai ales în preajma Bucureștiului se extinde și în jurul marilor orașe, explicația fiind că oferta de terenuri este mai consistentă, prețurile sunt mai mici și autorizațiile se obțin în general cu mai puține dificultăți. E clar că oferta se ajustează ca răspuns la scăderea cererii, iar piața se îndreaptă spre un nou echilibru, după ultimii doi ani de recorduri. În continuare, scăderea cererii, creșterea dobânzilor, inflația care diminuează puterea de cumpărare, dar și creșterea costurilor de construcție se adaugă la incertitudinile care afectează perspectivele pieței rezidențiale pe termen scurt”, explică **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

Sistemul de lucru hibrid, care îmbină activitatea de la distanță cu prezența la birou și care a fost adoptat deja de multe dintre companii, a stimulat această tendință de migrație a populației către localități mici, pe fondul reducerii presiunii asupra infrastructurii existente, a cărei dezvoltare nu ține pasul de regulă cu dezvoltările private, potrivit Colliers. Totuși, investițiile în infrastructură au accelerat semnificativ în ultimii doi ani, iar asta va susține pe termen mediu și lung dezvoltarea zonelor 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. Pipeline-ul consistent de proiecte autorizate face însă foarte puțin probabil un șoc în zona ofertei în perioada următoare. Cu toate acestea, o

mai buna predictibilitate și transparența în ceea ce privește situația planurilor urbanistice ar contribui semnificativ la detensionarea pieței imobiliare și la atenuarea variațiilor ample cu care ne-au obișnuit ultimii ani. Deoarece ciclul de dezvoltare al unui proiect se întinde pe o durată medie de 3-5 ani, predictibilitatea este unul din cei mai importanți factori în asigurarea finanțării, mai ales într-un mediu în care dobânzile continuă să crească”, explică Gabriel Blanița.

În termeni de cerere, evoluția vânzării de apartamente a început să scadă de la jumătatea anului 2022 în marile orașe din țară cu procente cuprinse între 20-30%, cu excepția Bucureștiului, care a făcut nota discordantă printr-o ușoară creștere a numărului de tranzacții. În primul trimestru al acestui an, numărul apartamentelor vândute la nivel național a fost cu 23% mai mic decât în perioada similară a anului trecut. Dacă în Capitală s-au tranzacționat cu 22% mai puține apartamente, în Iași scăderea a fost de 26%, în Timișoara - 25%, iar în Cluj Napoca s-au vândut cu 36% mai puține apartamente, comparativ cu primul trimestru din 2022.

„Aceste scăderi ale numărului de apartamente vândute par mari, dar nu reprezintă un motiv de îngrijorare pentru că se raportează la o perioadă cu un număr record de tranzacții pe piața rezidențială. Nu este sustenabil să depășim recorduri în fiecare an, astfel ca asemenea corecții sunt bine venite din când în când. Faptul că avem în continuare un număr semnificativ de tranzacții și prețurile nu au suferit modificări notabile sunt dovezi ale fundamentelor solide ale pieței rezidențiale, chiar și într-un climat cu dobânzi ridicate. Cu toate acestea, suntem încă departe de o normalizare a dobânzilor la creditele ipotecare, iar indicele IRCC se află în prezent la 5,98%, față de 1,86% cu un an în urmă. Persistența inflației pentru o perioadă mai îndelungată decât estimările inițiale face ca anul acesta să fie mult mai dificil pentru cei care vor să cumpere o locuință cu credit”, precizează **Gabriel Blanița**.

Bancile resimt și ele numărul mai scăzut de clienți care se încadrează la un credit ipotecar, iar din primul trimestru al acestui an, scăderea este una considerabilă, având în vedere că s-au acordat cu 28% mai puține credite ipotecare la nivel național. Această scădere din primele trei luni ale lui 2023 a dus la scăderea soldului creditelor ipotecare din România, o evoluție mai rar întâlnită pe piața bancară. Perspectivele dobânzilor pentru restul anului nu aduc prea multe vești bune pentru cumpărătorii cu credit, notează consultanții Colliers, astfel că cel mai probabil orizont de timp în care ne putem aștepta la o relaxare mai consistentă ar fi în prima parte a anului următor. Veștile bune vin însă de pe piața forței de muncă, unde numărul de salariați a continuat să crească, iar salariul mediu net la începutul acestui an este cu 15% mai mare față de acum un an.