

Garsonierele, locuintele cu cea mai mare cerere de închiriere în ultimii 10 ani (analiza)

Garsonierele reprezinta categoria cu cea mai mare cerere pentru închiriere în ultimii 10 ani, astfel ca în mai 2023 chiria medie lunara a ajuns la 331 de euro, în crestere cu 36,2%, de la 243 de euro, în mai 2013, arata datele unei companii de consultanta imobiliara.

Datele colectate arata ca, în ultimul deceniu, chiriasii au preferat locuintele mici, în detrimentul celor mult mai spatioase. Prin urmare, chiria medie pentru o garsoniera a crescut cu peste 36%, iar pentru un apartamente cu 2 camere cu aproape 20%, în timp ce locuintele cu 3 si 4 camere au avut preturi care au stagnat sau au scazut cu aproape 10 procente.

Analiza mai arata ca apetitul pentru închirierea unor locuinte de lux a scazut considerabil.

De altfel, indiferent de anul constructiei, tipul de compartimentare sau dotari (mobilata/nemobilata), garsonierele au înregistrat cresteri pe linie ale chiriei. Astfel, singurul segment care a avut o evolutie mai redusa este cel al garsonierelor de lux, cu putin peste 7%, în rest, pentru toate celelalte, chiria medie lunara a crescut între 26-39%.

Totodata, si apartamentele cu 2 camere au adus venituri în plus proprietarilor în ultimii 10 ani.

"Cei care au închiriat astfel de locuinte încaseaza acum (mai 2023), în medie, cu 17,6% mai mult fata de mai 2013. Cel mai mult s-au scumpit chiriile pentru apartamentele cu 2 camere construite recent (+21,9%) si cele nemobilate (+24,6%). Cele vechi, livrate înainte de 1977 au avut o crestere de doar 6,2%, în timp ce apartamentele de lux, cu 2 camere, reprezinta singurul segment din aceasta categorie pentru care chiria medie lunara este mai mica (-11,2% în mai 2023 fata de mai 2013)", se mai spune în comunicat.

Datele imobiliare.net arata o evolutie foarte interesanta pentru locuintele mari din Bucuresti propuse spre închiriere. Pentru cele mai multe dintre ele, în ultimii 10 ani chiria medie generala lunara fie a stagnat (-0,67% pentru 3 camere), fie a scazut (-9,1% pentru 4 camere).

Analiza realizata pe segmente (anul constructiei, compartimentare, confort) scoate în evidenta câteva date care arata ca exista o antiteza între tipurile de chiriasi.

De exemplu, apartamentele cu 3 si 4 camere construite înainte de 1977, cele noi, livrate dupa 2010, cele decomandate si cele de lux au înregistrat scaderi ale chiriei medii lunare, între 2,8% - 17,2%.

În schimb, atunci când au dorit totusi sa închiriere o locuinta mai spatioasa, clientii au preferat una care nu are un grad atât de mare de confort, dar pentru care platesc mai putin lunar.

Astfel, un apartament cu 3 camere confort II se închiriaza în mai 2023 cu 459 de euro lunar (fata de 589 euro pretul mediu general pentru 3 camere). Cererea ridicata pentru astfel de locuinte a crescut si pretul. Chiria pentru acest tip de apartament este mai mare cu 34,2% fata de acum 10 ani.

O posibila explicatie pentru scaderea chiriilor apartamentelor mari este legata de cresterea costurilor cu utilitatile: energie termica, gaz, electricitate. Daca totusi îsi doresc o locuinta mai spatioasa la un pret mai mic, chiriasii sunt dispusi sa faca un compromis legat de confort si compartimentare.

"Se observa imediat ca garsonierele sunt, în continuare, cele mai cautate si chiriile pentru acest tip de locuinte au

crescut semnificativ, în timp ce la apartamentele mari, de 3 si 4 camere, chiriile au stagnat. Asta înseamna ca cererea este mult mai mica pentru închirierea lor", a afirmat Dragos Vîlceanu - fondator Asociatia Brokerilor Imobiliari.

Imobiliare.net a efectuat o analiza a preturilor medii de închiriere pentru locuintele din Capitala listate pe platforma, un raport care vizeaza evolutia din ultimii 10 ani, în perioada mai 2013-mai 2023. Analiza ia în calcul toate categoriile de locuinte: garsoniere, apartamente cu 2, 3 si 4 camere, dar si anul constructiei, tipul de compartimentare si gradul de confort", arata analiza platformei imobiliare.net.

Analiza a fost realizata pe baza colectarii datelor de la oferte postate pe platforma imobiliare.net în perioada mai 2013 - mai 2023.