

Analiza Crosspoint: Sectorul rezidențial built-ro-rent are perspective de creștere pe fondul scumpirii creditelor imobiliare



Savills, una dintre cele mai importante firme internaționale de consultanță care activează pe piața imobiliară, împreună cu DLA Piper, companie de avocatură din România au lansat cel mai recent raport privind sectorul rezidențial built-to-rent în Europa Centrală și de Est. Conform studiului, PRS - Private Rented Sector, cel al proprietăților rezidențiale construite în scopul de a fi închiriate, în care locuințele sunt administrate direct de proprietar sau de o firmă specializată de property management - devine o opțiune tot mai atractivă pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale din România.

Un concept extrem de popular în America de Nord și în Europa Occidentală, PRS a patruns treptat și în țările din Europa de Est după caderea comunismului și deschiderea acestor piețe. Un element distinctiv pentru statele est-europene este cel al proprietății rezidențiale. Cetățenii fostelor țări comuniste sunt, în proporție de peste 90%, proprietari ai apartamentelor sau ai caselor în care locuiesc, România ocupând primul loc, cu o rată de deținere a locuințelor de 95.3% în 2021. În acest clasament România este urmată de Slovacia (92%), Ungaria (92%) și Croația (91%).

Austria este liderul absolut în Europa Centrală și de Est în ceea ce privește evoluția pieței dezvoltărilor built-to-rent, însă conceptul PRS a apărut în ultimii ani și în țările vecine. Cehia și-a început călătoria pe piața PRS cu prima dezvoltare livrată în 2008, înainte de declanșarea crizei financiare. Polonia a mai așteptat șapte ani pentru primul proiect instituțional destinat închirierii, în timp ce în România prima dezvoltare PRS a fost livrată în 2016. Deși este puțin probabil ca în fostele țări din blocul comunist prezența PRS să ajungă la nivelul Europei Centrale și de Vest, schimbările economice din ultima vreme, precum și o modificare în mentalitatea locuitorilor est-europeni, au creat o oportunitate pentru această piață.

Chiar dacă avem cel mai mare număr de proprietari raportat la numărul de locuințe, în România 45,1% dintre proprietățile rezidențiale sunt supraaglomerate, cu aproape 30% peste media europeană. Prin urmare, necesitatea construirii de noi locuințe este extrem de ridicată.

“Având în vedere natura pieței de închiriere din România, apartamentele deținute de persoane fizice sunt adesea situate în clădiri vechi și au o calitate substandard. În plus, chiriașii sunt de obicei vulnerabili la modificări bruște de preț fiind nevoiți, de multe ori, să acopere costurile cu reparațiile, fapt ce îi expune la rezilieri anticipate în lipsa unui contract oficial. Astfel, proiectele PRS existente au avut succes până acum în principal pentru că oferă un standard de locuire superior, vin cu o gamă largă de facilități și garantează siguranța chiriașilor. O mare parte din cererea pentru astfel de locuințe vine din partea expaților și a corporațiilor multinaționale, însă în ultimii ani tot

mai mulți români prefera aceasta alternativă, procesul facil de relocare și oferirea unui standard superior de trai fiind motivele principale pentru care PRS devine o alternativă ideală de locuit și în România.”, afirma **Oana Popescu**, *Head of Residential, Crosspoint Real Estate*.

Preferința românilor pentru achiziționarea unei locuințe, atribuită mai ales mentalității, are și considerente economice: scăderea dobânzilor din ultimii 10 ani a condus la situația în care creditele ipotecare erau mai atractive decât chiriile. În 2021, în București, creditele ipotecare lunare au fost, în medie, cu peste 10% mai ieftine decât chiria medie lunară. Creșterea inflației din 2022 a provocat și o creștere a ratelor dobânzilor, ceea ce a făcut creditele ipotecare mai puțin accesibile. În prezent, balanța pare să se încline în favoarea chiriilor: raportul venit/ipoteca pe cap de locuitor pentru un apartament cu două camere în București este de 2,3 comparativ cu un raport venit/cost de închiriere de 2,7.

”Piața imobiliară a avut o dinamică particulară în România ultimelor decenii, iar efectul îl vedem azi, când consemnăm cea mai mare proporție de proprietari. Prin urmare, soluții rezidențiale precum built-to-rent au avut nevoie de timp și condiții favorabile pentru a fi adoptate la scară largă pe piața noastră, plus de un grad de maturitate a pieței care abia începe să se manifeste. Vorbim și de o capacitate a jucătorilor din piața de a înțelege și de a accepta astfel de soluții, în condițiile transformărilor din piața creditării. Se resimte, însă, absența unor jucători instituționali, care să confere o altă anvergură proiectelor noi din piața. Din perspectiva juridică, proiectele de tip built-to-rent presupun anumite provocări de care dezvoltatorii trebuie să țină cont, plecând de la finanțare și avizele necesare, până la contracte de locațiune, administrare și mentenanță. Datorită amprentei globale, echipa DLA Piper are o experiență extinsă atât în proiecte locale, cât și acces la bunele practici ale colegilor din alte jurisdicții, așadar poate veni în întâmpinarea nevoilor pe care le au dezvoltatorii de proiecte built-to-rent cu soluții personalizate și adaptate realităților legislative din România.”, declară **Elena Zoița** – *Associate, DLA Piper*

Piața închirierilor rezidențiale din România este momentan una destul de slab reglementată, majoritatea proprietarilor fiind persoane fizice care își închiriază a doua locuință. Conform datelor Eurostat, la nivel național, din cei 3,9% dintre românii care locuiesc în case închiriate, 2,6% ocupă locuințe sociale sau subvenționate de stat. În lipsa unei legislații cuprinzătoare în ceea ce privește piața de închiriere rezidențială, care ar permite o imagine mai clară a dimensiunii acesteia, se estimează că unitățile închiriate au o pondere de aproximativ 15–20% din stocul total în cele două mari orașe românești, București și Cluj-Napoca.

Piața PRS din România este în prezent la început de drum, cu mai puțin de 1.000 de unități livrate în București și aproximativ 700 de unități planificate sau în construcție. Cu toate acestea, având în vedere circumstanțele economice actuale, un număr tot mai mare de dezvoltatori iau în considerare trecerea către PRS și sunt dispuși să exploreze această oportunitate în următorii ani.