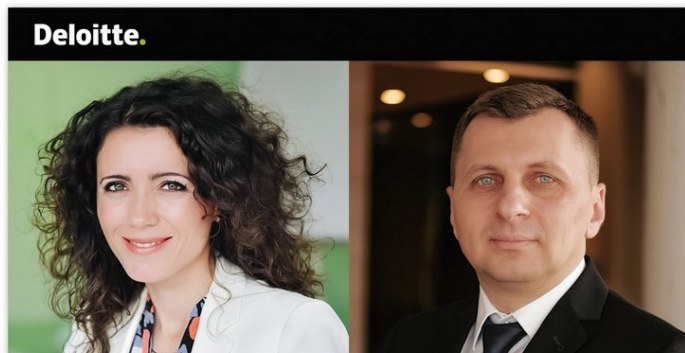


Studiul Deloitte: Locuințele din România continua sa fie printre cele mai accesibile din Europa. Cluj-Napoca este orașul cel mai scump atât pentru cumparatori, cât și pentru chiriași



România se afla pe locul al treilea în topul țărilor europene cu cele mai ieftine locuințe, după Bosnia și Herțegovina și Grecia, cu un preț mediu de 1.417 EUR/mp pentru o locuință nouă, în creștere de la 1.266 EUR/mp în 2021, conform studiului [Deloitte Property Index 2023](#), realizat pe baza datelor din principalele orașe din 27 de țări. La polul opus, Austria este cea mai scumpă țară europeană, cu 4.925 EUR/mp în 2022, urmată de Germania (4.800 EUR/mp), Franța (4.639 EUR/mp) și Norvegia (4.204 EUR/mp). Majoritatea țărilor au înregistrat creșteri ale prețurilor medii pentru locuințele noi, în timp ce scăderi au avut loc doar în Regatul Unit (-18,8%), Danemarca (-9,7%) și Franța (-0,2%).

Studiul mai arată că un român are nevoie în medie de 6,3 salarii anuale **brute** pentru a cumpara o locuință de 70 mp, ceea ce plasează țara noastră pe locul al șaselea în topul accesibilității, după Belgia (4,3 salarii anuale brute), Norvegia (4,7 salarii anuale brute), Danemarca (5), Slovenia (5,6) și Italia (6,2). Țara europeană cu gradul cel mai mic de accesibilitate dintre cele analizate este Slovacia, unde sunt necesare 14,1 salarii anuale brute pentru a cumpara o locuință nouă, urmată de Cehia (13,3 salarii anuale brute).

„Anul trecut a fost marcat de incertitudine în segmentul pieței imobiliare rezidențiale, pe fondul creșterii costurilor de finanțare care au afectat creditele ipotecare contractate pe perioada lungă. În ceea ce privește volumele, deși pare ca asistăm la o ușoară scădere a cererii de proprietăți rezidențiale, tot ca urmare a costurilor tot mai mari de finanțare și a scăderii puterii de cumpărare cauzate de inflație, piața a crescut ușor pe segmentul chiriilor. Așteptările pentru următoarele 12 luni sunt ca prețurile locuințelor să se stabilizeze, conform studiului, iar datele recente ale BNR arată o revigorare a creditării ipotecare în comparație cu 2022, atât în lei, cât și în euro. O altă tendință semnificativă pentru anul viitor este accentul pe locuințele sustenabile și eficiente din punct de vedere energetic, iar consumatorii informați deja caută anumite produse rezidențiale”, a declarat **Alexandra Smedoiu, Partener Servicii Fiscale, Deloitte România, Lider al Serviciilor de Consultanță Fiscală pentru sectorul Imobiliar.**

Clasamentul orașelor europene cu cele mai scumpe locuințe este condus de Paris, cu un preț mediu de 14.622 EUR/mp pentru un apartament nou, urmat de Munchen (11.400 EUR/mp) și Londra (9.163 EUR/mp). În **România**, cel mai scump oraș este **Cluj-Napoca**, cu 2.363 EUR/mp și o creștere de 21,8% față de anul anterior, în timp ce **Bucureștiul** ocupa locul al doilea, cu 1.693 EUR/mp. Astfel, țara noastră este printre puținele state europene în care cel mai scump oraș nu este capitala, alături de Irlanda, unde Cork City este cea mai scumpă localitate, Italia, unde Milano depășește Roma, și Spania, unde Barcelona ocupa primul loc.

În ceea ce privește **pieța chiriilor**, Dublin este cel mai scump oraș european, conform datelor disponibile analizate de studiul Deloitte, cu o chirie medie lunară de 32,8 EUR/mp. Pe locul al doilea se situează Paris, cu 28,5 EUR/mp, urmat de Oslo (28 EUR/mp). La cealaltă extremitate, Bulgaria continua să fie țara cu cele mai mici chirii medii, de 4,6 EUR/mp pentru cei care locuiesc în Sofia, urmată de Grecia, unde chiria medie lunară pentru cei din Salonic este de 6,6 EUR/mp. **România** se numără, de asemenea, printre țările cu cele mai mici chirii. Cel mai scump oraș românesc analizat este **Cluj-Napoca**, cu o chirie medie lunară de 8,6 EUR/mp, în timp ce chiriașii din **București** plătesc în medie 8,1 EUR/mp pe luna.

„Sustenabilitatea are o pondere tot mai mare în orice proces de evaluare, aspect valabil inclusiv în ceea ce privește locuințele, atât pentru vânzatori, cât și pentru cumparatori. Stimulata de cerințele de reglementare și de numeroși alți actori interesați (*stakeholders*), aceasta tendința a fost accelerată de creșterea semnificativă a prețului energiei și este vizibilă în toată Europa, unde dezvoltatorii rezidențiali au fost obligați să caute soluții alternative de energie, iar proprietarii și-au dotat casele cu panouri solare, sisteme geotermale sau alte tehnologii de energie regenerabilă”, a declarat **Marius Vasilescu, Partener Consultanța Financiară, Deloitte România.**

Ediția a 12-a a studiului [Deloitte Property Index 2023](#) analizează evoluția pieței imobiliare rezidențiale în anul 2022 în 27 de țări și 76 de orașe. Toate prețurile cuprinse în analiză sunt convertite în euro, pentru a obține rezultate comparabile.