

Colliers: Românii sunt tot mai interesați să cumpere o locuință. Intenția de cumpărare pe piața rezidențială este la unul dintre cele mai ridicate niveluri de mai bine de 20 de ani



Intenția de a cumpara o locuință în următoarele 12 luni este aproape de nivelurile din perioada 2006-2008, conform unei analize recente Colliers bazată pe datele Eurostat pentru piața imobiliară din România. Aceasta arată o revenire semnificativă a interesului public pentru proprietățile rezidențiale, similară cu perioada de dinaintea crizei financiare mondiale. Piața rezidențială a început anul 2024 în forță, cu o creștere de 18% a numărului de tranzacții cu apartamente în București în primul trimestru, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, iar restul țării a înregistrat creșteri ușor mai mari, de 19%.

Chiar dacă piața rezidențială a devenit mai puțin accesibilă, în special pentru cei care depind de finanțare bancară, și numărul de tranzacții a scăzut, interesul românilor pentru achiziții imobiliare a rămas constant, chiar și în condiții economice mai dificile. Aceasta arată o cerere susținută pentru proprietăți imobiliare, ancorată în apetența culturală a românului pentru a-și cumpara o locuință.

„În fiecare început de an, Colliers realizează un sondaj detaliat în orașele din România, iar cele mai recente date reflectă evoluțiile observate și de Eurostat la nivel național. Intenția de cumpărare a locuințelor în România a fost influențată de mai mulți factori economici și sociali. Uităndu-ne la ultimele decenii, creșterea economică a jucat un rol crucial, perioadele de expansiune economică fiind asociate cu îmbunătățiri semnificative ale interesului pentru achiziții imobiliare. Deși intenția de cumpărare este la niveluri ridicate, similare cu perioada 2006-2008, piața imobiliară din România s-a consolidat și oferă un context diferit față de perioada de dinaintea crizei din 2008. Accesibilitatea, nivelurile salariilor, prețurile, numărul de locuințe livrate și diversitatea proiectelor au evoluat considerabil. Iar creșterea rapidă a prețurilor la locuințe în ultimii ani, în special la cele noi, a accentuat teama de a pierde oportunități (FOMO) în rândul potențialilor cumpărători. Experiențele recente influențează comportamentul clienților, care se tem de noi scumpiri ce ar putea face și mai dificilă achiziția unei locuințe”, punctează **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

Eurostat a actualizat recent indicii de încredere ai României. Datele privind intenția de a cumpara o locuință în următoarele 12 luni arată valori aproape la fel de ridicate ca maximele din 2006-2008 și sunt cele mai mari înregistrate pentru România din 2001 până acum.

Între 2006 și 2008, România a trecut printr-un boom imobiliar. Aderarea la Uniunea Europeană în 2007 a adus un influx mare de capital și investiții, stimulând piața imobiliară. Bancile ofereau atunci credite ipotecare cu dobânzi mici și condiții avantajoase, făcând finanțarea mai accesibilă pentru mulți cumpărători. De asemenea, creșterea rapidă a PIB-ului a crescut încrederea consumatorilor, ceea ce a dus la o cerere mai mare de locuințe.

Dupa 2008, criza financiara globala a afectat puternic piața imobiliara din România. Colapsul pieței financiare a provocat o recesiune economica severa, care a redus intenția de cumparare a locuințelor. Economia României a înregistrat o scadere semnificativa, iar rata șomajului a crescut, diminuând puterea de cumparare și interesul pentru achizițiile imobiliare. În plus, bancile au devenit mult mai stricte în acordarea creditelor, limitând astfel accesul la finanțare pentru potențialii cumparatori.

Între 2011 și 2014, economia României a început sa se redreseze, dar încet. Intenția de cumparare a locuințelor a ramas sub media istorica, reflectând o revenire economica graduala. Prețurile locuințelor s-au stabilizat, iar încrederea în piața imobiliara a început sa creasca treptat. Creșterea constanta a salariilor a îmbunătățit puterea de cumparare.

Din 2013 pâna în 2017, PIB-ul României a crescut constant, ceea ce a sporit încrederea consumatorilor și intenția de cumparare a locuințelor. Programele guvernamentale, precum „Prima Casa”, au ajutat tinerii

și pe cei care cumparau prima locuința sa obțină credite mai ușor. Dobânzile scazute au facut creditele ipotecare mai accesibile, stimulând piața imobiliara.

Între 2017 și 2020, piața imobiliara din România a fost foarte activa, cu creșteri rapide și scaderi temporare, influențate de diverse evenimente economice, politici temporare și schimbari legislative.

Pandemia COVID-19 a avut un impact semnificativ asupra economiei și pieței imobiliare. Inițial, incertitudinea cauzata de pandemie a redus interesul pentru cumpararea de locuințe, dar ulterior a urmat o revenire puternica datorita politicilor de stimulare economica. Distanțarea sociala și munca de acasa au schimbat prioritățile consumatorilor, crescând cererea pentru locuințe mai mari sau în zone mai puțin aglomerate. Aceasta creștere a cererii, combinata cu oferta limitata, a dus la creșterea prețurilor locuințelor.

„Perspectivele pentru piața rezidențiala rămân pozitive, datorita tendințelor actuale de creștere a intenției de cumparare. Totuși, evoluțiile economice globale și locale, precum și schimbarile în politicile și condițiile de creditare, vor influența direcția pieței. Cumparatorii ar trebui sa fie atenți la condițiile de creditare și ratele dobânzilor, sa evalueze stabilitatea locurilor de munca și sa ia în considerare fluctuațiile economice. De asemenea, este esențial sa urmareasca evoluțiile pieței și impactul programelor guvernamentale asupra accesului la finanțare. Dezvoltatorii pot profita de cererea crescuta pentru locuințe, mai ales în zonele metropolitane, unde oamenii cauta mai mult spațiu și apropiere de natura. Investițiile în locuințe care raspund noilor nevoi ale consumatorilor, cum ar fi birourile de acasa și spațiile verzi, pot oferi avantaje competitive”, conchide Gabriel Blanița.