

Cresterea puterii de cumparare stimuleaza cererea pe piata rezidentiala; oferta ramâne punctul nevralgic (analiza)

Cresterea puterii de cumparare stimuleaza cererea pe piata rezidentiala, iar climatul stabil din sectorul de creditare îi încurajeaza pe multi sa faca pasul final spre achizitie, însa oferta ramâne punctul nevralgic, se arata într-o analiza realizata de platforma imobiliare.ro.

Locuintele din România sunt unele dintre cele mai ieftine din Europa, pâna si cel mai mai scump oras al nostru mentinându-se la o distanta considerabila în privinta preturilor fata de marile orase din regiune. Desi oferta este deocamdata punctul nevralgic al pietei, majorarea numarului de autorizatii de construire emise pentru cladiri rezidentiale pe termen lung ar putea sa amelioreze aceasta problema.

"Indicatorii pe care îi monitorizam arata ca traversam o fereastră oportuna pentru achizitii. Chiar daca vedem în aceasta perioada crestere de pret, trebuie sa analizam în perspectiva si în raport cu evolutia puterii de cumparare si cu situatia din celelalte tari din Uniunea Europeana. Astfel, puterea de cumparare a românilor pe piata imobiliara a crescut fata de perioada pre-pandemica, raportând venitul mediu la pretul mediu al apartamentelor. Daca în 2019 un român avea nevoie în medie de venitul cumulata pe o perioada de aproape 8 ani ca sa cumpere un apartament, astazi este nevoie de mai putin de 7 ani. Locuintele sunt mai accesibile azi pentru români, chiar daca preturile cresc. Sfatul nostru pentru cei care au o nevoie de achizitie si au stabilitatea financiara, respectiv resursele necesare sa o faca, este sa treaca la actiune: sa compare oferte, sa faca vizionari si sa ia o decizie de achizitie", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Imobiliare.ro a identificat principalele tendinte de pe piata rezidentiala din România. Prima se refera la faptul ca puterea de cumparare a românilor este în crestere, iar un apartament este echivalentul a sub 7 ani de munca.

Câstigul salarial mediu net a ajuns la nivel national, în luna aprilie, la 5.217 lei, potrivit celor mai noi date publicate de Institutul National de Statistica (INS). Comparativ cu perioada similara a anului trecut vedem o crestere cu circa 14%. Tot în luna aprilie, pretul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe piata din România a ajuns la 1.596 euro/mp util, conform Indicelui Imobiliare.ro. Putem spune astfel ca, într-o situatie ideala în care își economiseste integral câstigurile, un român ar putea sa-si cumpere un apartament cu 2 camere în mai putin de 7 ani.

În aprilie 2019, înainte de socuri succesive precum pandemia COVID-19, declansarea razboiului din Ucraina si cresterea puternica a inflatiei, câstigul salarial mediu net abia depasea 3.000 de lei. Pentru a cumpara o proprietate similara, un român avea nevoie atunci de aproape 8 ani, arata calculele Imobiliare.ro.

Alta tendinta este scumpirea locuintelor din România, cu 25%, sub media europeana se ridica la aproape 50%.

"Daca privim lucrurile dintr-o perspectiva europeana si extindem orizontul de timp, observam ca preturile locuintelor nu au avansat în România în acelasi ritm în care au facut-o în alte state din regiune. Din 2010 si pâna în T4 2023, preturile locuintelor au crescut cu 48% la nivelul Uniunii Europene (UE). Cel mai semnificativ avans a aparut în Estonia, cu 217%. Ungaria este un alt exemplu de tara în care preturile locuintelor s-au majorat considerabil în acest interval de timp, respectiv cu 185%. S-au scumpit cu peste 100% si locuintele din Lituania, Letonia, Cehia, Austria si Luxemburg. La nivel national s-au înregistrat, în schimb, unele dintre cele mai reduse crestere ale preturilor din Europa. Avansul abia a depasit 25%. S-au scumpit mai putin doar locuintele din Spania si din Finlanda. Vedem astfel ca în cazul României nu putem discuta despre crestere accelerate ale preturilor în perioade scurte de timp, un fenomen care poate indica probleme la nivelul pietei", releva analiza.

Mai mult, privind preturile locuintelor la nivelul marilor capitale europene, putem spune ca diferentele sunt considerabile fata de cele solicitate în România. Anul trecut, apartamentele se vindeau, în medie, cu 6.600 euro/mp în Viena si cu 3.400 euro/mp în Praga sau Varsovia. Chiar si cel mai scump oras din România pentru cumparatori se afla, în continuare, la distanta semnificativa fata de aceste exemple europene. În Cluj-Napoca apartamentele disponibile în piata, noi si vechi, se vând în medie cu 2.700 euro/mp, conform Indicelui Imobiliare.ro. În Bucuresti pretul coboara la 1.700 euro/mp.

Pe piata rezidentiala din România, cererea creste în parametri normali, iar cumparatorul este, de cele mai multe ori, consumatorul final.

Astfel, cererea pentru achizitia de proprietati rezidentiale a crescut în România cu 3% în primul trimestru comparativ cu intervalul similar al anului trecut. La nivelul marilor orase vedem în unele cazuri avansuri mai semnificative.

În Bucuresti, de exemplu, nivelul cererii a crescut 14%. Interesul pentru apartamentele si casele noi s-a majorat într-un ritm mai alert fata de cel aferent pietei vechi. Avansul de 22% în cerere pentru locuintele finalizate dupa 2020 este cel mai mare înregistrat în rândul principalelor centre regionale din tara.

În Cluj-Napoca, cresterea cererii a fost mai timida la începutul anului, cu aproape 7%. Un avans similar a aparut în Timisoara.

O revenire a apetitului de achizitie pe fondul conditiilor bune din piata a fost vizibila, astfel, înca de la începutul anului. Multi nu au ezitat sa renunte la chirie si sa faca o achizitie, segmentul închirierilor înregistrând scaderi semnificative în cerere. De altfel, este cunoscuta preferinta românilor de a detine proprietatile unde locuiesc. Daca aproape 70% dintre europeni locuiesc în gospodarii pe care le au în proprietate, în tara noastra procentul creste la 95%, România fiind în prezent pe primul loc în UE la acest capitol.

Raportat la situatia din 2008, putem spune ca atunci cererea era una galopanta, iar pe piata rezidentiala specula era cuvântul de ordine. Multe dintre achizitii se faceau off plan, iar numarul efectiv al celor care faceau o achizitie din pozitia consumatorului final era destul de scazut. Acum vedem o crestere a cererii, dar într-un ritm moderat, evolutia sa fiind influentata de îmbunatatirea conditiilor de pe piata de creditare si de evolutia salariilor. Cei mai multi cumparatori sunt si consumatori finali.

Chiar daca în luna mai din statisticile oficiale s-au remarcat unele scaderi în numarul tranzactiilor imobiliare efectuate, tendinta continua sa fie una de crestere la nivel de 2024. În primele cinci luni s-au vândut la nivel national circa 250.700 de case, terenuri si apartamente, potrivit datelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI). Cele mai multe imobile s-au tranzactionat în aceasta perioada în Bucuresti si în judetele Ilfov si Brasov: circa 44.400 de imobile, respectiv 18.700 si 12.100 de imobile.

Spre comparatie, anul trecut s-au vândut în acelasi interval de timp putin peste 237.100 de case, terenuri si apartamente, cele mai multe tot în Bucuresti, Ilfov si Brasov. În Capitala au fost tranzactionate atunci 39.100 de imobile, iar în celelalte judete circa 13.000.

"Vedem cât de mult a avansat piata rezidentiala din Bucuresti, daca analizam raportari trecute facute de ANCPI. În 2009, de exemplu, în primele cinci luni din an s-au vândut în Capitala 14.000 de imobile", precizeaza analistii Imobiliare.ro.

În ceea ce priveste împrumuturile, acestea sunt în crestere cu 106%, valoarea medie a unui credit ipotecar depasind 70.000 euro.

Volumul creditelor noi în lei a fost de 14,8 miliarde de lei în primele patru luni, în contextul în care în perioada similară din 2023 abia a fost depășit pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României. Din volumul total, circa 30% reprezintă credite noi, iar 70% refinanțări ale creditelor existente. Piața de creditare se menține efervescentă pe fondul ofertelor de dobândă fixă tot mai atractive.

Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat prin Imobiliare.ro Finance, brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a crescut la rândul său și a ajuns în luna mai la 70.197 de euro. Important de menționat este și faptul că mulți dintre cei care apelează la finanțare aleg să vină cu un aport propriu mai mare de 15%, deci valoarea medie a unei proprietăți achiziționate prin credit se apropie de 88.000 de euro. Bancile nu vad, în momentul de față, riscuri semnificative asociate cu evoluția pieței rezidențiale. În plus, sunt mult mai selective atunci când oferă împrumuturi.

În plus, după scaderi succesive înregistrate la acest capitol, numărul autorizațiilor de construire emise la nivel național pentru clădiri rezidențiale începe să urmeze un trend ascendent. În primele patru luni s-au eliberat 11.000 de autorizații, în creștere cu 3% față de perioada similară a anului trecut. Inclusiv în zona București-Ilfov vedem un avans în numărul autorizațiilor emise comparativ cu situația înregistrată la începutul lui 2023, potrivit datelor INS.

Cu toate acestea, oferta rămâne punctul nevralgic al pieței imobiliare. Crește, însă, numărul locuințelor finalizate în mediul urban.

Numărul proprietăților rezidențiale scoase la vânzare la nivel național este tot mai scăzut. În primul trimestru din 2024 au fost disponibile pentru cumpărători 148.200 de case și apartamente, cu 7% mai puține decât la începutul anului trecut.

În București oferta s-a redus cu 17%, la 47.800 de locuințe, aceasta fiind și cea mai mare scădere înregistrată în rândul principalelor orașe din țară. Datele Imobiliare.ro indică și o scădere cu 15% a numărului de case și apartamente noi disponibile la vânzare comparativ cu perioada similară a anului trecut, iar problemele întâlnite în relația dintre dezvoltatori și administrația locală persistă.

Reduceri considerabile ale numărului de proprietăți disponibile în piață continuă să se vadă și acum atât în Capitală, cât și în celelalte mari orașe din țară. O ofertă tot mai limitată poate să pună presiune pe prețuri. În timp, această problemă poate deveni tot mai acută și afectează implicit accesibilitatea locuințelor.

"Scăderea numărului de locuințe finalizate este unul dintre principalii factori care influențează oferta. Pe parcursul anului trecut au fost date în folosință aproape 71.500 de locuințe la nivel național, cu circa 1.900 mai puține decât în 2022. Noi scaderi au fost înregistrate și la începutul anului în curs, potrivit datelor INS. În primul trimestru au fost date în folosință circa 11.300 de locuințe, cu aproape 4.000 mai puține decât în intervalul similar din 2023. Vestea bună este că numărul locuințelor terminate în mediul urban este mare mare decât cel aferent mediului rural. O menținere pe termen lung a tendinței de creștere care a apărut în numărul autorizațiilor de construire emise pentru clădiri rezidențiale poate avea beneficii majore pentru ameliorarea problemei date de oferta scăzută. Efectele unei infuzii de proprietăți noi în piață nu vor fi însă vizibile imediat, ci pe parcursul anilor următori", mai arată analiza.