

Sondaj Storia: așteptările românilor în privința evoluției prețurilor imobilelor în următoarele 6-12 luni



Conform celui mai recent sondaj desfășurat de Storia – platforma cu anunțuri imobiliare lansată de OLX, 33% dintre cumpărători se așteaptă ca prețurile locuințelor să scadă cu peste 10% în următoarele 6-12 luni, în timp ce 25% dintre chiriași anticipează o scădere similară. Pe de altă parte, cei care vând și cei care închiriază imobile se așteaptă la creșteri de preț atât pe segmentul închirierilor, cât și pe cel al vânzătorilor. Majoritatea respondenților preferă locuințele noi: 66% dintre cumpărători și 80% dintre chiriași le aleg datorită finisajelor moderne și eficienței energetice. Cu toate acestea, prețul mai mic rămâne principalul motiv pentru care 65% dintre cumpărători și 73% dintre chiriași se orientează către locuințele vechi.

În rândul celor care intenționează să achiziționeze o locuință, 33% dintre respondenți se așteaptă la o scădere a prețurilor cu peste 10% în următoarele 6-12 luni, așteptare foarte strâns legată de dorința foarte mare de a achiziționa imobile la prețuri cât mai accesibile. Totodată, 14% anticipează o scădere moderată, de până la 10%, în timp ce 9% dintre aceștia cred că prețurile vor crește cu până la 10%, iar 1% estimează o creștere mai mare de 10%. O parte a respondenților (14%) consideră că prețurile vor rămâne stabile, însă un procent considerabil, de 29%, este de părere că piața imobiliară este prea imprevizibilă pentru a putea face o estimare.

Pentru utilizatorii Storia și OLX care se gândesc să închirieze o locuință, percepția generală este similară. 25% dintre aceștia se așteaptă ca prețurile să scadă cu peste 10%, iar 14% anticipează o scădere mai mică, de până la 10%. Totodată, 10% dintre chiriași cred că prețurile vor crește cu până la 10%, iar 3% estimează o creștere mai mare de 10%. În schimb, 15% se așteaptă ca prețurile să rămână stabile, în timp ce 33% consideră că piața imobiliară este imprevizibilă, motiv pentru care nu știu la ce să se aștepte.

„În contextul așteptărilor utilizatorilor legate de evoluția prețurilor locuințelor, este important să menționăm că acestea sunt adesea influențate de nevoile și avantajele fiecărei persoane. Cu toate acestea, datele recente sugerează că suntem într-o tendință de creștere a prețurilor imobilelor. În august am observat o creștere semnificativă față de anul anterior, atât în ceea ce privește prețurile chiriilor (+14%), cât și prețurile vânzătorilor (+17%), indicând o cerere în continuă expansiune pe piața imobiliară”, a declarat **Razvan Ceapa**, *Head of Operations Storia & OLX Imobiliare*.

Așteptările celor care vând sau închiriază imobile în privința evoluției prețurilor

În prezent, cei care vând și închiriază imobile se așteaptă în proporție de 32% ca prețurile imobilelor de achiziționat să crească în următoarele 6-12 luni, 27% nu știu la ce să se aștepte, 24% sunt de părere că prețurile

imobilelor vor stagna, în timp ce 17% se așteaptă ca prețurile imobilelor să scadă.

Dintre cei care estimează creșteri de preț, 27% preconizează majorări de până la 10%, iar 5% se așteaptă la creșteri de peste 10%. Pe de altă parte, dintre cei care preconizează scaderi, 10% se așteaptă la scaderi de peste 10%, iar 7% cred că vor fi reduceri de prețuri de până la 10%.

În ceea ce privește imobilele de închiriat, așteptările sunt oarecum similare. Cei din domeniul imobiliar se așteaptă în proporție de 35% ca prețurile imobilelor de închiriat să crească în următoarele 6-12 luni, 26% nu știu la ce să se aștepte, 24% sunt de părere că prețurile imobilelor vor stagna, în timp ce 15% se așteaptă ca prețurile imobilelor să scadă.

Dintre cei care estimează creșteri de preț, 25% estimează creșteri de până la 10%, iar alții 10% se așteaptă la creșteri de peste 10%. Pe de altă parte, dintre cei care preconizează scaderi, 9% se așteaptă la scaderi de peste 10%, iar 6% cred că vor fi reduceri de până la 10%.

Preferințele cumparatorilor și chiriașilor: proprietăți noi versus vechi

Sondajul arată că cei mai mulți potențiali cumparatori (66%) sunt în căutarea unei locuințe noi, în timp ce doar 34% preferă o locuință veche. Printre principalele motive pentru care românii aleg locuințe noi se numără finisajele moderne (50%), compartimentarea bine gândită (40%) și eficiența energetică (40%).

Cumparatorii care preferă locuințele vechi sunt motivați în primul rând de prețul mai mic (65%), dar și de structura durabilă (36%) și de locația centrală (31%). Aceste aspecte subliniază sensibilitatea crescută față de costuri, dar și aprecierea pentru proprietățile cu o poziționare avantajoasă în oraș.

În rândul celor care caută o locuință de închiriat, preferința pentru locuințele noi este și mai pronunțată: 80% dintre chiriași caută o locuință nouă, în timp ce doar 20% se orientează către locuințe vechi. Factorii care determină preferința pentru locuințele noi sunt similari cu cei ai cumparatorilor: finisajele moderne (51%), eficiența energetică superioară (35%) și un spațiu mai mare (32%) sunt criteriile esențiale pentru chiriași.

Locuințele vechi sunt, însă, apreciate în special datorită prețului mai mic, un factor decisiv pentru 73% dintre chiriași. În plus, locația centrală (30%) și structura durabilă (28%) sunt aspecte pe care aceștia le valorizează atunci când aleg o proprietate de închiriat.

Tendențele imobiliare în funcție de vârstă

Sondajul scoate la iveală și diferențele de preferințe în funcție de vârstă. Tinerii din generația Z, cei sub 25 de ani, manifestă o preferință covârșitoare pentru locuințele noi (79%), în timp ce doar 21% ar alege o locuință veche. În cazul celor din generația Y (25-40 de ani), preferința pentru locuințele noi rămâne dominantă (72%), însă 28% dintre aceștia încă optează pentru locuințele vechi.

Pentru generația X (41-56 de ani), 66% dintre respondenți preferă locuințele noi, iar 34% se orientează spre cele vechi. În rândul baby boomers (57-75 de ani), preferințele sunt destul de echilibrate: 54% dintre aceștia preferă locuințele noi, în timp ce 46% optează pentru locuințele vechi. În schimb, persoanele cu vârste de peste 75 de ani manifestă un interes mai mare pentru locuințele vechi (55%), reflectând o tendință spre stabilitate și familiaritate.

Studiul „Așteptări și trenduri de locuire” subliniază dinamismul pieței imobiliare din prezent, în care preferințele utilizatorilor Stora și OLX Imobiliare se orientează în mod clar către locuințele noi, în special datorită designului modern și eficienței energetice. În același timp, atât cumparatorii, cât și chiriașii se confruntă cu incertitudini cu privire la evoluția prețurilor, ceea ce amplifică importanța dezvoltărilor rezidențiale care oferă un raport optim

între calitate și costuri.

Indiferent dacă sunt în cautarea unei locuințe de achiziționat sau de închiriat, utilizatorii au așteptări similare de la noile dezvoltări rezidențiale. Locația rămâne cel mai important criteriu pentru 55% dintre respondenți, urmată de prezența spațiilor verzi (39%) și de calitatea superioară a finisajelor (34%). Aceste preferințe reflectă dorința pentru locuințe moderne care oferă confort și un stil de viață sustenabil, punând accent pe eficiența energetică și pe un mediu sănătos.

Chestionarul sondajului a fost publicat online, pe Storia și OLX Imobiliare, în luna septembrie 2024, iar răspunsurile au fost colectate de la 2.440 respondenți, la nivel național.

Analiza a fost realizată de Storia – platforma de imobiliare lansată de OLX, ca parte din inițiativa „Drumul inteligent spre acasă”, prin care brandul își propune să contribuie la transparentizarea informațiilor necesare tuturor cumpărătorilor, chiriașilor, proprietarilor, agenților și dezvoltatorilor, cu scopul de a-i susține să ia decizii imobiliare în cunoștința de cauză.