

România are printre cele mai accesibile piete imobiliare din ECE (analiza)

România este printre cele mai accesibile piete imobiliare din Europa Centrala si de Est (ECE), preturile locuintelor crescând mai lent decât salariile, reiese dintr-o analiza de specialitate publicata joi.

Consultantii Colliers sunt de parere ca majorarea salariilor medii într-un ritm mai rapid decât majorarea preturilor a îmbunatatit accesibilitatea locuintelor în România, spre deosebire de alte tari din regiunea ECE, precum Polonia, Cehia sau Ungaria, unde preturile si chiriile au înregistrat cresteri semnificative.

Astfel, în Bucuresti, preturile locuintelor au crescut cu aproximativ 50%, în ultimii cinci ani, în timp ce la Cluj-Napoca s-a înregistrat o crestere de 80%. Prin comparatie, majoritatea marilor orase din regiune au raportat cresteri de 80% pâna la 100%, în aceeasi perioada.

"Desi, la nivel general, accesibilitatea locuintelor în România pare favorabila, exista diferente semnificative între segmentele pietei. Locuintele noi, amplasate în zone atractive, sunt adesea inaccesibile pentru cei cu salarii medii. De asemenea, daca adaugam în ecuatie si costul finantarii, accesibilitatea scade semnificativ din cauza dobânzilor ridicate. În plus, diferenta dintre costul unei chirii si rata unei ipotecii este tot mai vizibila, chiria fiind adesea varianta mai avantajoasa. În Bucuresti, chiria medie reprezinta aproximativ 45% din salariul lunar, un procent considerabil mai mic decât în alte capitale din regiune, precum Varsovia sau Bratislava, unde se apropie de 70%. Aceasta situatie face ca închirierea sa fie o optiune mai accesibila decât achizitia, în special în contextul ratelor ipotecare mult mai ridicate decât chiriile pentru locuinte similare", explica, într-un comunicat de presa, Gabriel Blanita, director & advisory services la Colliers România.

Potrivit analizei, România ramâne una dintre tarile cu cea mai scazuta rata a creditelor ipotecare din Uniunea Europeana (sub 2% din stocul total de locuinte aflate în proprietate), în comparatie cu 15% în Ungaria, 14% în Polonia si 26% în Cehia.

"Accesul limitat la finantare a încetinit ritmul dezvoltarilor rezidentiale noi, dar investitiile în segmentul de închiriere ofera o solutie sustenabila pe termen lung pentru cererea de locuinte. Piata rezidentiala din România continua sa evolueze într-un ritm constant, remarcându-se prin accesibilitate si dinamism, în contextul provocarilor din regiunea CEE-6. Investitiile în segmentul închirierilor si dezvoltarea proiectelor mixed-use deschid oportunitati semnificative pe termen lung, consolidând pozitia României ca un punct de atractie pentru investitorii internationali", mentioneaza specialistii.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor, cu operatiuni în 70 de tari, venituri anuale de 4,5 miliarde de dolari si active gestionate de 99 de miliarde de dolari.