

Livrarile de locuinte noi au scazut cu 15% la nivel national si cu 20% în Bucuresti, în 2024 (analiza)

Livrarile de locuinte noi au scazut cu 15% la nivel national si circa 20% în Bucuresti, în timp ce cererea a crescut cu 7% în 2024, potrivit raportului anual Colliers.

Conform sursei citate, accesul tot mai dificil la finantare si costurile ridicate ale materialelor de constructie frâneaza dezvoltarile viitoare, amplificând deficitul de locuinte. Preturile au continuat sa creasca peste rata inflatiei, iar în marile orase achizitia unei locuinte devine tot mai greu accesibila. În 2025, oferta limitata si cererea puternica vor mentine presiunea asupra preturilor, sustin consultantii Colliers.

În acest context, piata de închirieri începe sa câstige teren, devenind o optiune atractiva pentru cei care nu pot sau nu doresc sa cumpere o locuinta în conditiile actuale.

"Desi livrarile de locuinte ramân peste media ultimului deceniu, decalajul fata de cerere devine tot mai evident. Daca în anii trecuti se autorizau si construiau un numar mai mare de locuinte, în ultimii doi ani suprafetele autorizate au scazut semnificativ, semnalând o scadere importanta a livrarilor de locuinte în viitorul apropiat. Bucurestiul resimte cel mai puternic aceasta tendinta, cu o cerere ridicata, dar dezvoltari limitate de disponibilitatea redusa a terenurilor, reglementarile stricte si cresterea costurilor de constructie. În 2024, cererea de locuinte a crescut cu 7% fata de anul anterior, potrivit agentiei locale de cadastru. Piata imobiliara a avut evolutii diferite în functie de oras. În Bucuresti, tranzactiile cu apartamente au crescut cu 5%, iar în Cluj si Timisoara cu 3-4%. Iasiul a înregistrat cel mai mare avans, cu o crestere de 40%, sustinuta de livrarea unui numar mare de locuinte noi, care a atras tot mai multi cumparatori", explica **Gabriel Blanita**, *Director & Advisory Services la Colliers România*.

Potrivit sursei citate, la nivel national, s-au înregistrat aproape 170.000 de tranzactii pentru apartamente, atât noi, cât si vechi. Desi sub recordul din 2021, volumul este cu peste 40% mai mare decât media anilor 2018-2019, arata analiza.

Consultantii Colliers subliniaza ca evolutia pietei nu a fost uniforma pe tot parcursul anului. În prima jumatate a lui 2024, tranzactiile au fost mai dinamice, însa în a doua parte, ritmul de crestere a încetinit, mai ales în decembrie. Incertitudinile legate de bugetul pe 2025 si amânarea alegerilor prezidentiale au facut ca multi cumparatori sa devina mai precauti. Acest climat de nesiguranta s-a resimtit în special în segmentul mediu si cel premium, unde achizitiile implica sume mari si conditii de finantare mai stricte.

La nivelul întregului an 2024, constructia cladirilor rezidentiale a încetinit cu circa 22%, conform celor mai recente informatii publice de Institutul National de Statistica. Un factor important care a influentat piata în 2024 a fost accesul dificil la finantare. Desi Banca Nationala a redus rata dobânzii de politica monetara la 6,5%, indicele IRCC a ramas ridicat, în jur de 6%, din cauza modului în care este calculat, cu întârziere fata de evolutiile pietei. Chiar daca bancile au continuat sa ofere credite ipotecare cu dobânzi fixe mai atractive, costurile mari ale împrumuturilor au descurajat multi cumparatori, ceea ce a încetinit ritmul achizitiilor prin credit ipotecar comparativ cu anii anteriori.

"Accesul la finantare a continuat sa fie dificil, însa cresterea salariilor peste rata inflatiei a contribuit la mentinerea accesibilitatii locuintelor. Spre deosebire de alte piete din regiune, unde preturile si chiriile au crescut mult mai rapid decât veniturile, România a avut o evolutie mai echilibrata. Totusi, 2024 a fost un an de tranzitie, cu vânzari moderate si factori economici care au influentat accesul la credite. În acest context, preturile locuintelor au

continuat sa creasca, influentate de oferta redusa si de specificul fiecarei pietete locale. La nivel national, acestea au depasit rata inflatiei (5,1% la final de an), dar au crescut mai lent decât salariile (+13,1% anual). Astfel, locuintele s-au scumpit moderat, însa accesibilitatea s-a mentinut relativ stabila", puncteaza Gabriel Blanita.

În marile orase, achizitia unei locuinte a devenit tot mai costisitoare, mai ales în zonele centrale, unde cererea este ridicata, iar oferta limitata. În schimb, în zonele metropolitane si periferice, unde terenurile sunt mai disponibile si costurile de constructie mai reduse, oferta de locuinte ar putea creste, contribuind la echilibrarea pietei. În orasele cu stoc limitat si cerere mare, preturile au crescut semnificativ, subliniaza consultantii Colliers.

Bucuresti, Cluj-Napoca si Iasi au înregistrat cresteri peste media nationala, pe fondul livrarilor insuficiente. În schimb, în zonele cu o competitie mai mare între dezvoltatori sau cu o cerere mai redusa, au avut loc ajustari usoare de pret, fara a indica o tendinta de scadere generalizata a pietei.

Daca nu intervine o criza economica majora, piata rezidentiala va urma aceeasi directie si în 2025, anticipeaza consultantii Colliers, explicând ca cererea ar trebui sa ramâna solida, sustinuta de cresterea salariilor, scaderea dobânzilor si nevoia tot mai mare de locuinte, mai ales în Bucuresti si marile orase, pe fondul imigratiei, dar si migratiei interne.

În schimb, oferta va continua sa scada, în special în marile orase, din cauza birocratiei si a reticentei dezvoltatorilor. Cu mai putine locuinte noi si o cerere stabila sau în crestere, presiunile asupra preturilor vor persista. În aceste conditii, accesul la locuinte va deveni si mai dificil în zonele centrale si bine conectate, unde preturile sunt deja ridicate în raport cu veniturile medii.

În acest context, piata de închirieri creste rapid, atragând tot mai multi investitori interesati de venituri stabile pe termen lung. În Bucuresti, acest segment urmeaza modelul pietelor mai dezvoltate din Europa Centrala si de Est, devenind o optiune viabila pentru cei care nu pot sau nu doresc sa cumpere o locuinta. Pe termen lung, cresterea populatiei, concentrata în marile orase, mentine cererea ridicata pe piata rezidentiala, subliniaza consultantii Colliers. România are una dintre cele mai mari rate de supraaglomerare din UE, ceea ce face ca necesitatea locuintelor sa ramâna o prioritate, indiferent de contextul economic.

"Extinderea infrastructurii va avea un impact semnificativ asupra pietei imobiliare, stimulând cererea pentru proiecte rezidentiale, comerciale si logistice. Totusi, aceasta dinamica aduce provocari juridice complexe, de la achizitia terenurilor si procedurile de expropriere pâna la reglementarile urbanistice stricte si conformarea cu noile standarde ESG. Pentru ca aceste investitii sa fie sustenabile si eficiente, dezvoltatorii trebuie sa alinieze proiectele la strategiile urbanistice locale si sa gestioneze cu atentie cadrul legislativ", subliniaza **Oana Badarau**, *Partner & Head of Real Estate la firma de avocatura PeliPartners.*