



Chirii rezidențiale

2012 este anul stabilității pentru chiriile la rezidențiale

Toamna reprezintă în fiecare an sezonul reșezării chiriilor pentru apartamente. În București, chiriașii par să fie influențați cu precădere de preț, în sensul obținerii unei chirii cât mai mici. Prin urmare, cel mai mare succes la închiriere îl au locuințele vechi, construite înainte de anul 1990 în marile cartiere. Explicația este simplă, acestea sunt mai accesibile comparativ cu locuințele noi sau amplasate în zona centrală, precizează Cătălin Șerbănescu, managing partner în cadrul Coldwell Banker Affiliates of Romania.

În general, cele mai multe tranzacții de închiriere sunt efectuate pe segmentul apartamentelor de două camere și garsoniere, dar aceasta nu înseamnă că nu se închiriază și apartamentele mai mari sau casele. O locuință este atractivă în raport cu dimensiunea familiei chiriașului, veniturile sale și zonele pe care le vizează, argumentează Mihai Bezdedeau, consultant imobiliar la Galaxy Imob.

În ceea ce privește segmentul apartamentelor de lux din București, cel mai mare succes îl au locuințele cu două-trei camere din imobile noi, amplasate în zone precum Primăverii și Șoseaua Nordului. Un criteriu important este și disponibilitatea locului de parcare, menționează Andrei Rusu, general manager al agenției imobiliare Vission House.

Apartamentele de lux sunt închiriate în proporție de peste 50% de străinii care lucrează în România, la care se adaugă persoane cu venituri peste medie, completează domnul Rusu.

Toamna aduce mai multe tranzacții

Numărul ofertelor pe segmentul închirierilor rezidențiale nu a înregistrat evoluții semnificative pe parcursul ultimului an. Cu toate acestea, începutul toamnei și al anului universitar va aduce, ca în fiecare an, o creștere a numărului de oferte pe piață, menționează reprezentantul Coldwell Banker Affiliates of Romania.

O ușoară tendință de creștere a volumului tranzacțiilor la venirea toamnei este remarcată și de consultantul Galaxy Imob.

Chiar dacă volumul tranzacțiilor a fost constant și la un nivel acceptabil, se poate și mai bine, mărturisește în schimb managerul agenției Vission House.

Chirii constante până la sfârșitul anului

Nivelul chiriilor a fost relativ constant pe parcursul anului curent, exceptând sezonabilitatea dată de anul universitar. Ușoarele fluctuații s-au situat într-o marjă normală, de 1-3%, fie în plus sau în minus.

Negocierea chiriei este un fenomen frecvent întâlnit, însă nu influențează foarte mult nivelul inițial. În gene-

ral, cererea și oferta reușesc să se întâlnească.

În opinia domnului Bezdedeau, s-a menținut discrepanța între dorința proprietarului de a obține o chirie cât mai mare și cea a chiriașului de a plăti o chirie mai mică. Negocierile se poartă mai mult în lunile de vară și mai puțin toamna. 2012 are șansa să fie diferit față de anii precedenți. Din cauza numărului redus de studenți, chiriile nu vor crește în această toamnă, ci ar putea chiar să scadă ușor până la sfârșitul anului, pe măsură ce tot mai mulți proprietari vor intra în panică deoarece nu vor găsi chiriași.

Pe de altă parte, domnul Șerbănescu nu se așteaptă la modificări semnificative ale chiriilor în perioada următoare, în acest sens, influența majoră fiind dată de contextul macroeconomic și nivelul general de încredere al populației.

Pe segmentul apartamentelor de lux, Andrei Rusu se așteaptă la menținerea nivelului actual al chiriilor până la sfârșitul anului.

În prezent, pe segmentul accesibil publicului larg, o garsonieră se închiriază în Capitală în medie cu 180 - 200 de euro pe lună, un apartament cu două camere cu 280 - 320 de euro, iar unul cu trei camere pe la 370-420 euro. În funcție de zonă și facilitățile locuinței, fluctuațiile de preț pornesc de la 20% și pot urca până la 50%, precizează Cătălin Șerbănescu.

În zona de nord a Capitalei, în cartierul 1 Mai, chiriile solicitate pentru garsoniere sunt de 270 - 350 euro pe lună, în timp ce apartamentele cu două camere sunt oferite la 350 - 400 de euro. Chiriile sunt ușor mai mari în cartierele Băneasa și Aviației, respectiv 300 - 350 de euro pentru garsoniere și 350 - 500 de euro pentru locuințe cu două camere, estimează domnul Bezdedeau.

Chiriile sunt considerabil mai mari în cazul locuințelor de lux din zona de nord. Astfel, pentru apartamentele noi cu două camere din zona Herăstrău chiriile se situează între 700 și 1.200 euro pe lună. La apartamentele cu trei camere, chiria pornește de la 1.000 de euro și ajunge până la 1.500 de euro.

În centrul orașului, în zona Unirii, chiria pentru apartamente cu două camere este de 400 - 600 de euro pe lună, iar la trei camere de 500 - 800 de euro, spune Andrei Rusu.

Închirierea apartamentelor este mai rentabilă decât vânzarea

Fondul de investiții Benevo, unul dintre cei mai mari investitori în apartamente situate în ansambluri rezidențiale noi din București, și-a creat o platformă integrată pentru închirierea stocului de apartamente deținut.

„Restructurarea și orientarea afacerii de la exclusiv vânzare, spre preponderent închiriere, s-a dovedit o mișcare inspirată. Mai mult decât o soluție de a susține un portofoliu important într-o perioadă dificilă, aceasta a creat și oportunitatea de a dezvolta serviciile de închiriere pe termen lung în România”, ne-a declarat Oana Ivan, director general Benevo.

Prin platforma Benevo chiriașul beneficiază de un pachet de servicii care include: centralizarea facturilor, siguranța unei chirii fixe pe durata contractului, servicii de intervenție în caz de urgență și reparații, adaptarea pachetului de mobilă la dorința sa, servicii de curățenie, transport și mutare.

În ultima perioadă s-a remarcat preferința chiriașilor pentru apartamente mai mici, în care primează funcționalitatea, de exemplu apartamente cu două camere cu o suprafață construită de 56 mp și garsoniere între 40 și 45 mp construite, cu spații de depozitare și terase mai mici în favoarea spațiului de locuit, precizează doamna Ivan.

În contextul fluctuațiilor de curs valutar și instabilității politice, chiriile practicate de companie au fost reduse față de începutul anului cu 7-10%, raportat în euro.

Chiriile practicate de Benevo pentru apartamente mobilate și utilate din București

Ansamblu rezidențial	Tip apartament	Chirie (euro pe lună)
Cosmopolis	Garsonieră	300
Cosmopolis	Două camere	430
Cosmopolis	Trei camere	530
Cosmopolis	Vilă	550
Primăvara	Garsonieră	280
Primăvara	Două camere	380
Primăvara	Trei camere	430
Rose Garden	Două camere	400-475
Rose Garden	Trei camere	550
Green Lake	Două camere	500
Green Lake	Trei camere	600
Citadella	Garsonieră	230
Citadella	Două camere	350
Citadella	Trei camere	430
Quadra	Două camere	450
Quadra	Trei camere	550

Sursa: Benevo