

CURSURILE ONLINE ÎI ȚIN PE STUDENȚI LA DISTANȚĂ DE CENTRELE UNIVERSITARE

Chiriile nu au mai înregistrat vârful din perioada septembrie-octombrie

Desfășurarea online a cursurilor îi ține pe studenți la distanță de marile centre universitare, fapt ce afectează și piața chiriilor, care exploda în această perioadă a anului.

Anul acesta nu a mai existat cerere din partea studenților, iar prețurile au stagnat, comparativ cu ceea ce se întâmpla în anii trecuți, după

cum ne-a spus Ion Radu Zilișteanu, doctor în economie și expert în imobiliare. Specialistul ne-a explicat: "Piața chiriilor este legată de mobilitatea urbană. Cum aceasta s-a redus considerabil în perioada pandemiei, și piața chiriilor a fost afectată. Acel vârf pe care îl înregistram septembrie-octombrie nu mai este. Nu au mai fost făcute atâtea tranzacții pe segmentul chiriilor ca în alți ani, în această perio-

dă, pentru că nu mai există cerere. Probabil că dacă efectele crizei sanitare se vor reduce, atunci lucrurile își vor reveni, dar acum este foarte greu de estimat ce se va întâmpla în acest domeniu.

În același timp, din cauza scăderilor semnificative înregistrate în sectorul turismului și pe zona călătoriilor de afaceri, proprietarii care au închiriat locuințe în regim hotelier înainte de declanșarea pandemiei au fost nevoiți să-și listeze proprietățile la închiriere pe termen lung, subliniază Dorel Niță Head of Data and Research, Imobiliare.ro. Acesta arată: "Limitarea activității universităților și organizarea cursurilor online au avut ca efect direct, în rândul studenților, renunțarea la locuințele închiriate în marile centre universitare. La această categorie de clienți se adaugă segmentul chiriilor lucrători în comerțul tradițional, care au intrat în șomaj tehnic și au renunțat la apartamentele închiriate. Prin urmare, piața chiriilor din cele mai mari șase orașe este mai ofertantă".

În opinia Costinei Petrescu, CEO Titirez.ro., nu poate fi anticipat comportamentul clienților în acest moment, "nici marii specialiști nu o pot face, având în vedere că ne aflăm în circumstanțe unice generației noastre": "Nu vorbim de o criză economică similară celei din 2008. Acum, instabilitatea a fost produsă de către un virus, care îndeamnă oamenii să facă alegeri subiective și personale pentru confortul și sănătatea familiei lor. Nu

ne putem baza pe cifre și pe calcule raționale atunci când totul se învârtă în jurul alegerilor subiective. Rămâne să urmărim comportamentul potențialilor clienți din imobiliare, dar și al proprietarilor pentru a înțelege ce se va întâmpla în viitorul apropiat. Acum, cererea se întâlnește cu oferta, negocierile se poartă în funcție de mulți factori, iar evoluțiile reale ale prețurilor chiriilor le vom vedea în câteva luni. Pe scurt, totul se va adapta "as it goes", iar momentan singurele pe care ne putem baza sunt trendurile de scădere și creștere pentru perioade scurte de timp și pe comparații cu perioade similare ale anului trecut".

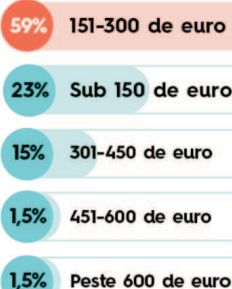
În zona de nord a Capitalei (Băneasa și Aviației), prețurile medii ale garsonierelor au înregistrat o scădere față de prima parte a anului 2020, fără însă a coborî sub media perioadei similare a anului trecut. Apartamentele cu două camere au avut scăderi mai marcate, în timp ce apartamentele cu trei camere au rămas la preț constant. În schimb, apartamentele mai mari - cu patru camere - și vilele au avut o creștere a prețului de închiriere, pe fondul unei cereri mai mari, conform specialiștilor din piață. Prețul mediu al unei garsoniere în zonele Aviației și Băneasa, pentru perioada 01.04 - 31.05, era de 371 euro, iar al apartamentelor cu două camere - 580 de euro. În ceea ce privește apartamentele cu trei camere, chiria medie se ridică la 815 Euro, în zonele analizate. Apartamentele cu patru

• Ce au decis să facă studenții pe perioada stărilor de urgență și de alertă



Storia.ro

• Ce buget lunar au disponibil pentru chirie



Storia.ro

Cartierele mari din vestul și estul Capitalei (Militari și Titan-Dristor) au cunoscut ajustări mai puternice ale chiriilor pentru garsoniere și apartamente. Practic, în aceste zone prețurile medii de promovare la închiriere au scăzut chiar sub minimul anului trecut. Acest lucru poate fi explicat prin numărul mult mai mare de unități disponibile în aceste zone, în contextul unei cereri mai scăzute.



• În ce moment plănuiesc studenții să revină în orașul în care studiază

31% În octombrie

29% În septembrie

29% Sunt deja acolo

8% Când cere universitatea

1% În decembrie

1% Nu vor să revină

1% Nu știu



• Ce fel de locuință caută pentru noul an universitar (răspuns multiplu)



44% Apartament cu 2 camere

42% Garsonieră sau studio

9% Apartament cu 3 camere

3% Apartament cu peste 3 camere

2% Casă

Storia.ro

• Ce variantă de locuire preferă pentru noul an universitar



Storia.ro

37% Singur/ă

32% Cu colegi de apartament

27% Cu partenerul/familia

2% În gazdă

2% La cămin privat

• Ce așteptări au de la locația proprietății închiriate (răspuns multiplu)



53% Să fie aproape de mijloacele de transport

53% Să fie aproape de facultate

21% Să fie aproape de centru

13% Să fie aproape de locul de muncă

12% Să fie aproape de parc

8% Alte așteptări

sau mai multe camere au valoarea medie a chiriei de 1.700 Euro, în timp ce casele și vilele se situează în jurul valorii de 2.130 euro, arată o analiză realizată de Titirez.ro.

Zonele Floreasca și Dorobanți, cunoscute drept cartiere exclusiviste ale Capitalei, au cunoscut un traseu similar în ceea ce privește prețurile de închiriere, cu o excepție marcantă: vilele și apartamentele mari au avut prețuri de promovare mai mici la închiriere față de perioada precedentă. O posibilă explicație poate fi faptul că majoritatea vilelor și apartamentelor spațioase din aceste zone erau închiriate în principal de companii în scop office sau comercial (spații de birouri, restaurante, grădinițe private, birouri de consultanță etc.). Acesta este și segmentul care a fost cel mai puternic lovit de criză, rezultând o scădere marcantă a cererii pentru aceste tipuri de proprietăți din zonele scumpe ale Capitalei. Valoarea medie a chiriei unei garsoniere din Floreasca și Dorobanți era, în vară, în jurul sumei de 327 euro, în timp ce chiria pentru două camere ajungea la

470 euro. Chiria medie pentru trei camere este de 730 euro, pentru patru camere - aproximativ 1.750 euro, în timp ce pentru case/vile ajunge la 2.400 euro. În ceea ce privește casele și vilele din aceste zone, au apărut extrem de puține oferte noi, iar cele aflate pe piață au ajustat prețurile în funcție de cererea primită.

O situație similară poate fi observată și în centrul Capitalei, în ceea ce privește apartamentele mari și vilele. Astfel, în zona Unirii, apartamentele de 4+ camere au suferit corecții de preț, explicația fiind tot legată de căderea cererii pentru spații de birouri. Prețurile pentru garsoniere și apartamente de 2-3 camere s-au menținut constante, în media din ultimul an. Valoarea medie a unei garsoniere din zonele din centru - Universitate, Unirii - este de aproximativ 322 euro, pentru perioada 01.04 - 31.05. Chiriile medii pentru apartamentele cu 2 camere se situează în jurul valorii de 470 euro, chiriile pentru trei camere ajung la media de 700 euro, pentru patru camere - 950 euro, în timp

ce casele și vilele ajung la media de 1.800 euro, arată analizele specialiștilor.

Berceni este unul dintre cartierele care și-a menținut constante prețurile, chiar existând o creștere a prețului mediu pentru apartamentele de două camere. În schimb, cartierele mari din vestul și estul Capitalei (Militari și Titan-Dristor) au cunoscut ajustări mai puternice ale chiriilor pentru garsoniere și apartamente. Practic, în aceste zone prețurile medii de promovare la închiriere au scăzut chiar sub minimul anului trecut. Acest lucru poate fi explicat prin numărul mult mai mare de unități disponibile în aceste zone, în contextul unei cereri mai scăzute.

Valoarea medie a unei chiriei pentru o garsonieră din Berceni era, în vară, de 253 euro, pentru apartamentele cu două camere - 360 euro, pentru trei camere - 425 euro, în timp ce pentru patru camere - de aproximativ 490 euro. Chiria medie pentru vilele din Berceni este de 945 euro.

Chiria medie în Titan - Dristor, pe perioada verii, ajungea la 268 euro pentru o garsonieră, la 380 euro pentru apartamentele cu două ca-

mere, la 495 euro pentru cele cu trei camere și la 500 de euro pentru apartamentele cu 4 camere. Numărul de anunțuri noi de apartamente cu patru camere date spre închiriere în perioada 01.04 - 31.05 este unul mult prea mic, în timp ce numărul de case/vile de închiriat date spre promovare tinde către zero. În lipsa acestor date nu putem specifica o chirie medie a acestor tipuri de proprietăți.

Pentru garsonierele din zona Militari - Drumul Taberei, chiria medie ajungea, în vară, la 300 de euro. Apartamentele cu două camere sunt închiriate la un preț mediu de 380 de euro, cele cu trei camere la 410 euro, apartamentele cu patru camere ating un preț de închiriere de 500 de euro, iar vilele ajung la 1.600 euro. Datele ne arată că în perioada 01.04 - 31.05 nu au fost scoase pe piață spre închiriere multe apartamente de patru sau mai multe camere și case/vile pe zona Militari - Drumul Taberei, mai subliniază sursele citate.