

# Creșterile de preț au redus accesibilitatea pe piața rezidențială

**P**iața rezidențială se află într-un moment de scădere a accesibilității, prin creșterile de prețuri care au depășit majorările salariale începând cu acest an, după cum ne-a spus Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România. Acesta a adăugat: "Locuințele mai puțin accesibile, izbucnirea războiului din Ucraina și creșterea inflației și a dobânzilor sunt principalii factori care au făcut ca cererea să intre într-o perioadă de recul începând cu al doilea trimestru al

acestui an. Ne așteptăm ca numărul record de tranzacții înregistrat în ultimii doi ani să nu mai fie atins și în 2022 și vom asista la o echilibrare a raportului dintre cerere și ofertă pe piața rezidențială. Excepția o reprezintă Clujul, unde prețurile au crescut accelerat în ultimii cinci

ani, ajungând la un nivel sustenabil, iar potențialul scăderilor de prețuri este destul de limitat, chiar și în cazul unui scenariu economic advers mai puternic". Potrivit datelor RE/MAX România, prețul mediu de tranzacționare a locuințelor a depășit 100.000 de euro (de la cca.

100.000 de euro (de la cca.

100.000 de euro (de la cca.



94.000 euro la 103.000 euro), în primul semestru al acestui an, înregistrând o creștere cu aproximativ 10% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. Compania a intermediat un număr de peste 5000 de tranzacții în primele șase luni ale lui 2022, dintre care circa 92% au fost pe segmentul rezidențial.

Pentru locuințele din București, prețurile de tranzacționare au crescut cu aproape 5%, în perioada analizată, conform lui Alexandru David, head of research JLL România.

Acesta apreciază: "Costurile de construcție au crescut pe fondul majorării prețurilor combustibililor și energiei, iar acesta este unul dintre principalele elemente de presiune asupra pieței imobiliare. Dacă ne uităm la evoluția indicelui de cost în construcții, publicat de INS, acesta a înregistrat o creștere de aproximativ 10% în primele cinci luni din 2022 față de sfârșitul anului trecut".

Pe segmentul rezidențial, sursele citate estimează o creștere cu 17% a numărului de locuințe noi tranzacționate în București-Ilfov, în primul semestru din 2022 comparativ cu aceeași

perioadă din 2021.

"Atât cererea, cât și oferta au fost puternice în primul semestru din 2022. Dar, în funcție de evoluția situației economice și îndeosebi a condițiilor de creditare, dacă cererea va scădea, atunci cu siguranță și dezvoltatorii își vor ajusta planurile, în sensul de a amâna unele livrări sau de a întinde proiectele pe mai multe faze, deci reechilibrând astfel raportul cerere-ofertă", ne-a mai spus Alexandru David.

Consultanții Colliers adaugă: "Creșterea bruscă a dobânzilor va avea un efect mai tangibil și pe termen mai scurt asupra pieței rezidențiale locale, care se bazează destul de mult pe creditele ipotecare. Acest lucru ar putea duce, la rândul său, la o încetinire a activității pe piața locală de terenuri, unde dezvoltatorii rezidențiali generează circa două treimi din tranzacții, chiar mai mult în anumiți ani".



*"Locuințele mai puțin accesibile, izbucnirea războiului din Ucraina și creșterea inflației și a dobânzilor sunt principalii factori care au făcut ca cererea să intre într-o perioadă de recul începând cu al doilea trimestru al acestui an", este de părere Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.*

## Piața terenurilor a rămas activă

Piața terenurilor a rămas activă, în primul semestru din 2022, continuând tendințele observate în ultimii doi ani, care au marcat cea mai intensă activitate din 2007 încoace, arată specialiștii de la Colliers. Conform acestora, dezvoltatorii din segmentul rezidențial rămân interesați cu precădere de zonele din afara Bucureștiului, unde oferta de terenuri este mai consistentă, prețurile sunt mai mici și autorizațiile se obțin fără dificultăți: "De altfel, sectorul rezidențial beneficiază în continuare de cea mai mare atenție, dar având în vedere că ratele dobânzilor au crescut brusc, inflația diminuează puterea de cumpărare, iar incertitudinile afectează perspectivele pe termen scurt, consultanții Colliers se așteaptă la o încetinire a vânzărilor în a doua jumătate a anului".

Oferta rămâne generoasă, existând destul de multe companii care încearcă să își vândă activele pentru proiecte de regenerare a zonelor industriale/urbane. În ceea ce privește cererea, consultanții Colliers au observat până acum o lichiditate bună a pieței, cu un impact negativ minor din cauza evenimentelor externe, cum ar fi invazia Rusiei în Ucraina sau turbulențele din piețele financiare globale. De asemenea, intenția dezvoltatorilor de retail de a achiziționa terenuri rămâne la fel de puternică precum în trecut, cu noi planuri de proiecte, în special în afara Capitalei.

Sinziana Oprea, Director Land Agency la Colliers, subliniază: "Vedem inclusiv noi intrări în acest sector, în special din rândul jucătorilor locali. Totuși, după ani de expansiune puternică, această sub-piață de retail s-ar putea să nu mai pară atât de atrăgătoare cum a fost în trecut, cu un număr important de orașe mici și mijlocii deja vizate pentru dezvoltarea de parcuri de retail. Însă, există încă mult potențial neexploatat care necesită doar o abordare mai atentă. De exemplu, România și Polonia au niveluri similare de consum pe cap de locuitor, și, deși Polonia este de aproximativ două ori mai mare decât România în ceea ce privește populația, stocul său modern de retail este de aproximativ 3,5 ori mai mare decât cel din România". Sursele citate se așteaptă să vadă mai multe tranzacții mari în diverse zone ale țării, nu doar în București, deoarece investitorii se îndreaptă în continuare și spre alte orașe mari pentru proiecte de anvergură, dincolo de interesul pentru parcurile de retail din orașele mai mici. În același timp, este posibil ca interesul pentru terenurile din interiorul Bucureștiului să scadă, din cauza lipsei de vizibilitate pe zona urbanistică, ceea ce înseamnă că ponderea orașelor regionale în totalul vânzărilor de terenuri ar putea crește, spre deosebire de anii trecuți, când Capitala reprezenta de regulă trei sferturi din piață.