



Investitorii locali au realizat aproape jumătate din tranzacțiile cu proprietăți imobiliare, anul trecut

Din punct de vedere al tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare, anul trecut s-a remarcat printr-o activitate intensă a investitorilor locali, care au realizat aproape jumătate din volumul tranzacționat, apreciază specialiștii din cadrul Cushman & Wakefield Echinor. Potrivit acestora, cel mai activ a fost de departe grupul Paval Holding (Dedeman), care a efectuat achiziții de proiecte imobiliare în valoare de peste 450 milioane de euro, într-o piață care a

înregistrat un volum total de aproape 1,3 miliarde euro.

De asemenea, merită menționată și ieșirea din România a grupului austriac CA Immo, unul dintre cei mai vechi jucători din piața de birouri din București, ca urmare a vânzării portofoliului de birouri către Paval Holding, ne-au mai spus sursele citate. Conform specialiștilor de la Cushman, o altă mișcare importantă este consolidarea afacerilor S Immo și Immo-finanz sub umbrela grupului ceh CPI Property Group. Toate cele de mai sus vor reconfigura topul celor mai mari proprietari de birouri

din București, subliniază consultanții.

Storia: "Românii au arătat un interes major pentru chirii, la început de an"

Românii au arătat un interes major pentru chirii la început de an, vizualizând, în luna ianuarie, cu 49% mai multe pagini cu anunțuri imobiliare față de luna

decembrie a anului trecut, conform datelor de pe Storia. Acestea arată că numărul de contactări din categoria de închirieri Storia.ro a crescut cu 25% față de luna anterioară și cu 21% față de aceeași lună a anului trecut. De asemenea, durata medie de tranzacționare a ofertelor la chirii a fost cu 12% mai mică comparativ cu aceeași lună a anului trecut, fapt care confirmă interesul crescut pentru categoria de închirieri.

În luna ianuarie, prețurile medii pentru închirierea unei garsoniere în Capitală s-au încadrat între

280 de euro (în sectorul 5) și 360 de euro (în sectorul 1), potrivit stori.ro. Apartamentele cu două camere au avut prețuri medii cuprinse între 400 de euro (sectoarele 4 și 5) și 600 de euro (sectorul 1), comparativ cu cele de trei camere care au avut prețuri medii cuprinse între 450 de euro (în sectorul 6) și 850 de euro (sectorul 1). În categoria apartamentele de patru camere, prețurile medii au fost cuprinse între 505 euro (sectorul 6) și 1900 de euro (sectorul 1). Chiriile din Capitală au un preț mediu cu 20% mai mare față de aceeași lună a anului trecut.

În țară, cele mai mari scăderi ale chiriilor au fost observate în cazul garsonierelor din Sibiu, unde prețul solicitat este cu 6% mai mic, și în Timișoara, unde acesta a scăzut cu 5%, dar și la apartamentele cu două camere din Arad și Brașov, unde prețurile medii s-au diminuat tot cu 5%. În același timp, creșterile cele mai mari ale prețului mediu a fost înregistrat la apartamentele de două camere din Sibiu, majorându-se cu 9%, și în Craiova, unde prețul a crescut cu 8%. În Cluj-Napoca și Iași, prețurile medii au fost similare în ianuarie 2023 cu ultima lună a anului trecut.

Cele mai mari creșteri ale prețurilor medii de pe platformă au fost observate la apartamentele

de trei camere din Brașov (+33%), la garsonierele din Constanța (+32%) și la apartamentele cu trei camere din Cluj (+30%).

Influența refugiaților ucraineni care au intrat și s-au cazat în țara noastră asupra domeniului imobiliar este una marginală, exprimată poate printr-o creștere ușoară și punctuală a chiriilor rezidențiale în anumite zone, consideră specialiștii de la JLL, apreciind: "Trebuie să ținem cont că majoritatea refugiaților ucraineni care au intrat în România au părăsit deja țara, optând pentru alte state europene. Dacă ne uităm la statistica Inspectoratului General pentru Imigrări, în 2022 au fost înregistrate doar circa 4500 de cereri de azil din partea cetățenilor din Ucraina. Cele mai multe cereri de azil au fost în Timișoara, în județul Suceava, în București și în județul Maramureș.

Colliers: Interes crescut pentru chirii

Anul 2022 s-a încheiat cu o creștere a numărului tranzacțiilor cu apartamente de 11% în București, în comparație cu anul precedent, în timp ce suprafața autorizată a proiectelor rezidențiale a

București storia.ro

Chirii medii (€/lună) - Ianuarie 2023

	1 cameră	2 camere	3 camere	4 camere
Sectorul 1	360€	600€	850€	1900€
Sectorul 2	300€	500€	649€	1000€
Sectorul 3	300€	450€	600€	700€
Sectorul 4	300€	400€	530€	655€
Sectorul 5	280€	400€	500€	875€
Sectorul 6	300€	410€	450€	505€

înregistrat o creștere de 21%, depășind 2 milioane de metri pătrați, ceea ce echivalează cu mai bine de 40.000 de apartamente, estimează consultanții Colliers. În restul țării însă, cererea pe piața rezidențială a marcat scăderi de 10%. Având în vedere că prețurile au continuat să crească într-un ritm sensibil mai accelerat decât cel al salariilor, pe fondul scumpirii materialelor de construcții și al condițiilor economice prezente, consultanții Colliers observă un interes în creștere al românilor pentru o locuință închiriată, chiar dacă dorința de a deveni proprietari se menține în continuare ridicată.

Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România, subliniază: "Dacă în prima jumătate a anului autorizațiile în București au avut un ritm foarte scăzut, a doua par-

te a anului a adus creșteri importante. Practic, dezvoltatorii au reușit să autorizeze trei sferturi din cei peste 2 milioane de metri pătrați. Numărul record de metri pătrați autorizați nu înseamnă însă că toate aceste proiecte se vor și construi, pentru că dezvoltatorii nu se grăbesc să înceapă noi șantiere din cauza costurilor de construcție ridicate și a cererii în scădere. După un record de locuințe livrate în 2022, anul acesta vom avea mai puține locuințe terminate în București, în comparație cu anul trecut. Numărul de proiecte începute scade, însă ajustarea ofertei este mult mai graduală. După aproape doi ani de dezechilibru, piața rezidențială trece printr-o perioadă de echilibrare în care prevalează prudența și atenția la costuri, atât din partea cumpărătorilor, dar și a





dezvoltatorilor".

În restul țării, numărul de apartamente vândute în 2022 a scăzut cu 10% față de 2021, tendință observată și în ceea ce privește suprafața autorizată, care a scăzut la 9,3 milioane de metri pătrați. Dintre orașele mari, cele mai importante scăderi de vânzări s-au înregistrat în Iași (-21%) și în Cluj-Napoca (-18%), unde și suprafața autorizată pentru noi proiecte rezidențiale a scăzut cu 7% și, respectiv, 6%, până la circa 520.000 de metri pătrați în Iași și circa 570.000 de metri pătrați în Cluj-Napoca,

cel mai scump oraș din țară. În schimb, în Brașov, după un an bun pentru tranzacțiile cu apartamente, cu doar 3% sub recordul din 2021, s-a înregistrat o creștere a suprafețelor autorizate de 9% față de 2021, la aproximativ 380.000 de metri pătrați.

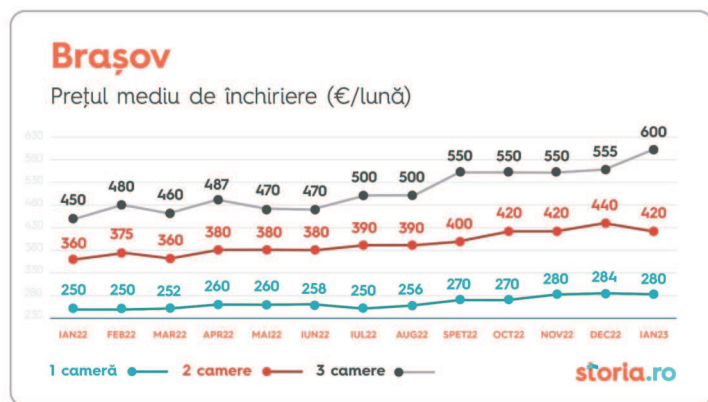
În județul Ilfov, vânzările de apartamente au scăzut cu 5%, iar suprafața autorizată cu 7%, până la 1,3 milioane metri pătrați, dar, chiar și așa, Capitala împreună cu județul Ilfov au generat 37% dintre tranzacțiile cu apartamente din 2022 și 30% din suprafața au-

torizată în proiecte rezidențiale la nivel național.

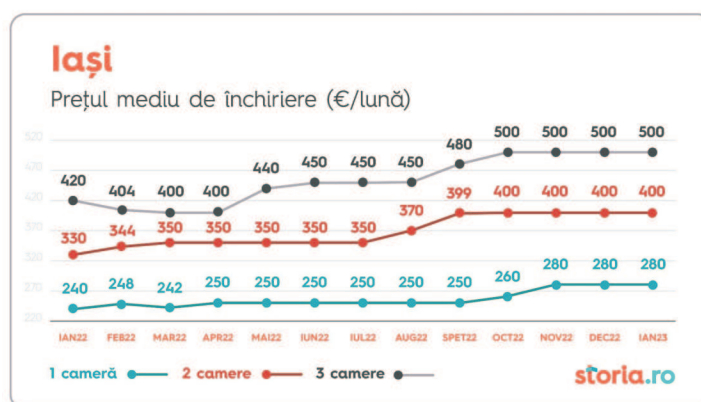
Evoluția divergentă între București și restul țării continuă și în 2023, vânzările de apartamente din luna ianuarie a acestui an înregistrând o scădere semnificativă în marile orașe, cu excepția Capitalei. La nivel național, consultanții Colliers au observat că sunt cu 20% mai puține tranzacții, comparativ cu începutul anului trecut, iar creșterea dobânzilor va avea ca efect o încetinire considerabilă pentru piața rezidențială, cererea continuând să se

ajusteze într-un ritm mai accelerat decât oferta.

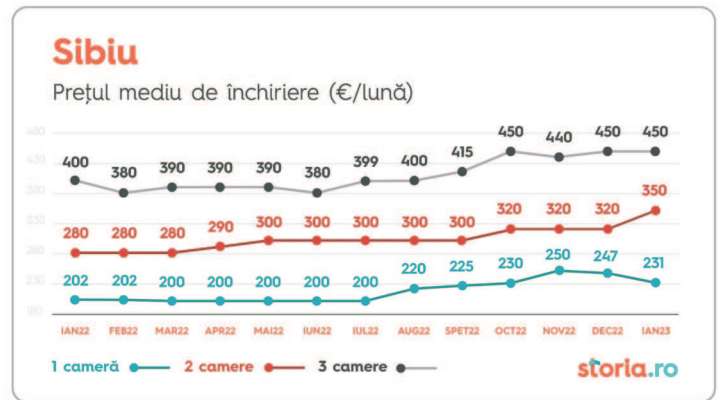
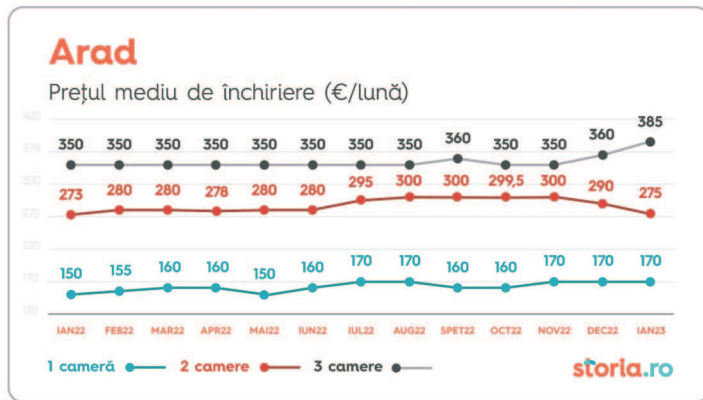
"În București, anul 2023 a început similar cu ultimii doi ani din punct de vedere al numărului de tranzacții. Chiar dacă nivelul vânzărilor din ianuarie este la jumătate față de ultimele luni ale 2022, în mod tradițional cele mai multe tranzacții au loc primăvara și toamna, astfel că analiza datelor de la lună la lună nu este neapărat cea mai relevantă. Cu totul altfel arată situația în restul țării, unde prima lună din an a adus o scădere a vânzărilor cu 27%.



Comparativ cu decembrie 2022, în Brașov, prețul mediu a crescut doar în categoria apartamentelor cu trei camere, cu 8%. În același timp, s-au înregistrat scăderi la garsoniere (-1%) și la apartamentele de două camere (-5%).



Prețul mediu al chiriilor a stagnat în Iași, comparativ cu luna trecută. În același timp, s-a observat o creștere a prețului mediu cu 21% la apartamentele cu două camere, comparativ cu aceeași lună a anului trecut.



În timp ce prețurile medii ale garsonierelor din Arad au stagnat comparativ cu luna decembrie 2022, în cazul apartamentelor cu două camere s-au observat scăderi (-5%), dar și creșteri de 5% la apartamentele de trei camere.

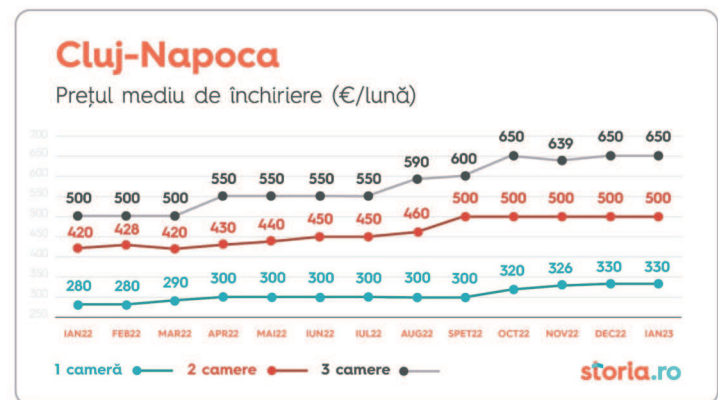
În Sibiu au fost înregistrate cele mai mari creșteri, dar și scăderi față de luna anterioară. Prețul mediu la apartamentele cu două camere a crescut cu 9%, în timp ce chiria medie a garsonierelor a scăzut cu 6% față de luna anterioară.

Timișoara și Cluj au dat tonul, cu scăderi de 47% și respectiv 46%. În Iași, scăderea numărului de tranzacții a fost de 20%, comparativ cu ianuarie 2021. Scăderea accesibilității locuințelor, în special în Cluj-Napoca, creșterea costului împrumutului și oferta redusă de locuințe cu prețuri accesibile au fost câțiva dintre factorii din spatele acestei evoluții", precizează Gabriel Blăniță.

Cum locuințele noi devin din ce în ce mai puțin accesibile pentru români, consultanții Colliers observă un interes crescut pentru chirii. Un studiu recent realizat de Unlock Research pentru Colliers arată că 15% dintre românii cu vârsta cuprinsă între 18-55 ani din

orașe locuiesc cu chirie, iar în rândul populației de 18-24 ani, proporția celor care stau în chirie se dublează. La nivel național, intenția de a cumpăra o locuință în următorul an se menține însă ridicată, 44% dintre respondenți dorind să facă o astfel de achiziție până la finalul anului. Totuși, numărul celor care locuiesc în prezent cu chirie și au în plan să-și cumpere o casă este în ușoară scădere față de anul trecut, când puțin peste 50% doreau să facă acest pas. În București, intenția de cumpărare se menține ușor peste 50%, în timp ce în orașele mari este de aproximativ 35%.

"Avem discuții cu mai mulți dezvoltatori și investitori privind con-



În Cluj-Napoca, prețul mediu al chiriilor a stagnat comparativ cu luna trecută, însă de la un an la altul s-a observat o creștere de 30% la categoria apartamentelor cu trei camere.

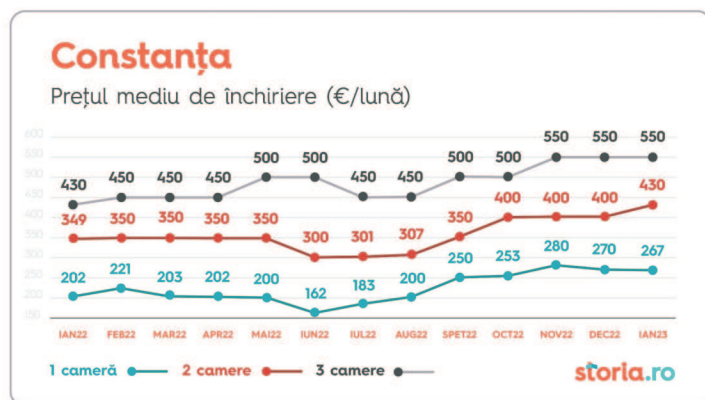
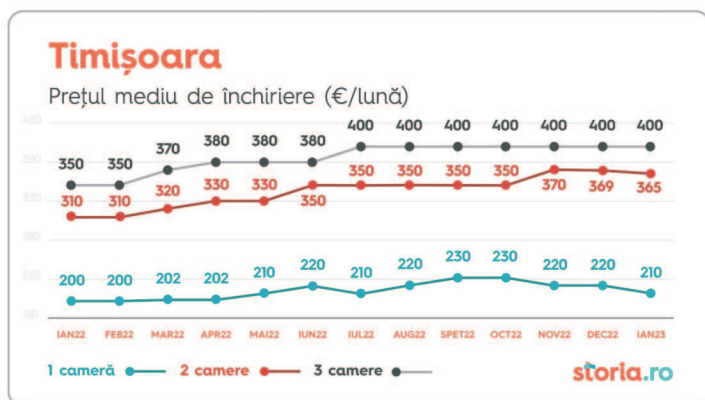




strucția de ansambluri destinate exclusiv închirierii în câteva zone din București și am intermediat recent o tranzație de teren pentru un astfel de proiect, potențialul de dezvoltare pentru acest sector ajungând la circa 5.000 de unități în București, în următorii 2-3 ani", conchide Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România.

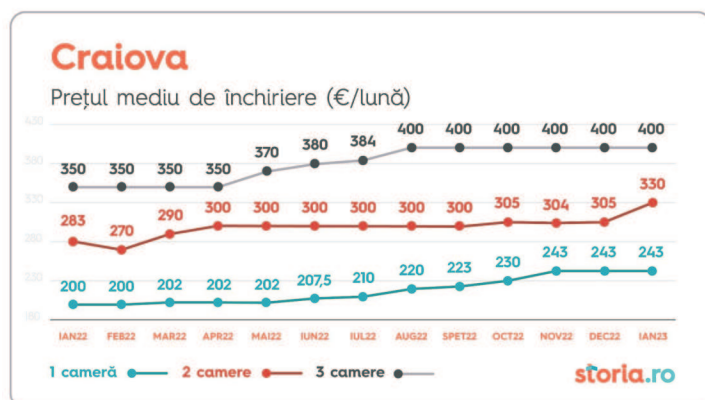
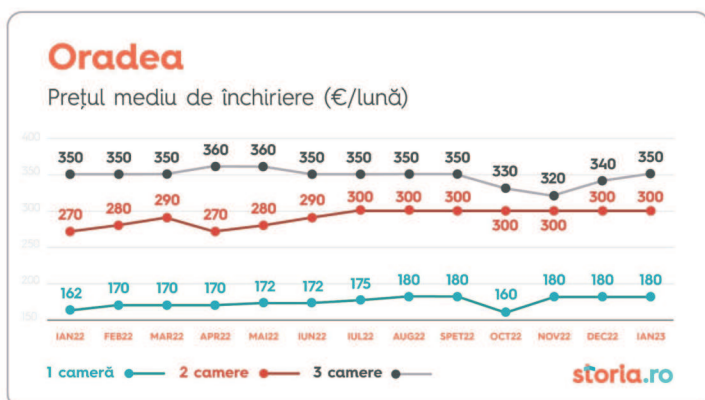
Reprezentanții Colliers estimează: "Doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile, prețurile rezidențiale din România ar putea să scadă spre nivelurile din 2018 sau 2019. În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă

decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008. Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de apartamente o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente".



Cea mai mare scădere a prețului mediu din Timișoara se observă la garsoniere (-5%), în timp ce la apartamentele cu două camere scăderea este de doar 1%.

În Constanța s-a înregistrat o creștere de 8% a chiriilor la apartamentele cu două camere, în timp ce prețul mediu cerut pentru închirierea garsonierelor a scăzut cu 1%.



În timp ce chiriile medii la garsoniere și la apartamentele de două camere din Oradea au stagnat, în cazul apartamentelor cu trei camere prețul solicitat a crescut cu 3%.

În Craiova, prețurile medii ale garsonierelor și apartamentelor cu trei camere de închiriat au stagnat, iar prețurile apartamentelor cu două camere au crescut cu 8%.