



Accesul dificil la finanțare și costurile ridicate ale materialelor de construcție amplifică deficitul de locuințe

Livrările de locuințe noi au scăzut cu 15% la nivel național și cu peste 20% în București, în timp ce cererea a crescut cu 7% în 2024, potrivit raportului anual Colliers. Accesul tot mai dificil la finanțare și costurile ridicate ale materialelor de construcție frânează dezvoltările viitoare, amplificând deficitul de locuințe. Prețurile au continuat

să crească peste rata inflației, iar în marile orașe achiziția unei locuințe devine tot mai greu accesibilă, indică specialiștii citați.

Și în perioada următoare prețurile locuințelor ar putea crește, însă evoluția acestora depinde de mai mulți factori, apreciază consultanții Colliers. Dacă un scenariu economic negativ se va concretiza într-o deteriorare semnificativă a pieței muncii, o creștere

bruscă a șomajului ar putea avea un impact major, ducând la o scădere a prețurilor locuințelor și la o prăbușire a vânzărilor, consideră aceștia. În același timp, prețurile actuale nu sunt atât de deconectate de realitate precum erau în perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei corecții majore. În cazul în

(continuare în pagina 31)

(urmare din pagina 30)

care activitatea economică va fi pe plus, chiar și cu un avans mai modest, perspectivele în zona rezidențială rămân pozitive. O piață a muncii relativ stabilă și cu avans salarial, scăderea ratelor dobânzilor și încrederea consumatorilor - care se află la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 - ar putea susține un alt an solid pentru piața rezidențială, conform surselor citate. Mai mult, dacă oferta va rămâne limitată și economia generală va înregistra chiar și o ușoară îmbunătățire (excluzând eventuale modificări fiscale negative semnificative), există posibilitatea ca prețurile să accelereze pe termen mediu. În acest context, consultanții Colliers preconizează tot mai multe discuții, atât din partea clienților, cât și a dezvoltatorilor și investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce în ce mai popular în viitorul apropiat.

În 2025, oferta limitată și cererea puternică vor menține presiunea asupra prețurilor. În acest context, piața de închirieri începe să câștige teren, devenind o opțiune atractivă pentru cei care nu pot sau nu doresc să cumpere o locuință în condițiile actuale.

Gabriel Blăniță, Director & Advisory Servi-

ces la Colliers România, a declarat: "Deși livrările de locuințe rămân peste media ultimului deceniu, decalajul față de cerere devine tot mai evident. Dacă în anii trecuți se autorizau și construiau un număr mai mare de locuințe, în ultimii doi ani suprafețele autorizate au scăzut semnificativ, semnalând o scădere importantă a livrărilor de locuințe în viitorul apropiat. Bucureștiul resimte cel mai puternic această tendință, cu o cerere ridicată, dar dezvoltări limitate de disponibilitatea redusă a terenurilor, reglementările stricte și creșterea costurilor de construcție. În 2024, cererea de locuințe a crescut cu 7% față de anul anterior, potrivit agenției locale de cadastru. Piața imobiliară a avut evoluții diferite în funcție de oraș. În București, tranzacțiile cu apartamente au crescut cu 5%, iar în Cluj și Timișoara cu 3-4%. Iașiul a înregistrat cel mai mare avans, cu o creștere de 40%, susținută de livrarea unui număr mare de locuințe noi, care a atras tot mai mulți cumpărători".

La nivel național, s-au înregistrat aproape 170.000 de tranzacții pentru apartamente, atât noi, cât și vechi. Deși sub recordul din 2021, volumul este cu peste 40% mai mare

(continuare în pagina 32)



Gabriel Blăniță, Director & Advisory Services la Colliers România, a declarat: "Deși livrările de locuințe rămân peste media ultimului deceniu, decalajul față de cerere devine tot mai evident. Dacă în anii trecuți se autorizau și construiau un număr mai mare de locuințe, în ultimii doi ani suprafețele autorizate au scăzut semnificativ, semnalând o scădere importantă a livrărilor de locuințe în viitorul apropiat".





"Extinderea infrastructurii va avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, stimulând cererea pentru proiecte rezidențiale, comerciale și logistice. Pentru ca aceste investiții să fie sustenabile și eficiente, dezvoltatorii trebuie să alinieze proiectele la strategiile urbanistice locale și să gestioneze cu atenție cadrul legislativ", subliniază Oana Bădărău, Partner & Head of Real Estate la firma de avocatură PeliPartners.

(urmare din pagina 31)

decât media anilor 2018-2019. Consultanții Colliers subliniază că evoluția pieței nu a fost uniformă pe tot parcursul anului. În prima jumătate a lui 2024, tranzacțiile au fost mai dinamice, însă în a doua parte, ritmul de creștere a încetinit, mai ales în decembrie. Incertitudinile legate de bugetul pe 2025 și amânarea alegerilor prezidențiale au făcut ca mulți cumpărători să devină mai precauți. Acest climat de nesiguranță s-a resimțit în special în segmentul mediu și cel premium, unde achizițiile implică sume mari și condiții de finanțare mai stricte.

Construcția clădirilor rezidențiale a încetinit cu circa 22%, anul trecut

La nivelul întregului an 2024, construcția clădirilor rezidențiale a încetinit cu circa 22%, conform celor mai recente informații publicare de Institutul Național de Statistică. Un factor important care a influențat piața în 2024 a fost accesul dificil la finanțare. Deși Banca Națională a redus rata dobânzii de politică monetară la 6,5%, indicele IRCC a rămas ridicat, în jur de 6%, din cauza modului

în care este calculat, cu întârziere față de evoluțiile pieței. Chiar dacă băncile au continuat să ofere credite ipotecare cu dobânzi fixe mai atractive, costurile mari ale împrumuturilor au descurajat mulți cumpărători, ceea ce a încetinit ritmul achizițiilor prin credit ipotecar comparativ cu anii anteriori.

"Accesul la finanțare a continuat să fie dificil, însă creșterea salariilor peste rata inflației a contribuit la menținerea accesibilității locuințelor. Spre deosebire de alte piețe din regiune, unde prețurile și chirile au crescut mult mai rapid decât veniturile, România a avut o evoluție mai echilibrată. Totuși, 2024 a fost un an de tranziție, cu vânzări moderate și factori economici care au influențat accesul la credite. În acest context, prețurile locuințelor au continuat să crească, influențate de oferta redusă și de specificul fiecărei piețe locale. La nivel național, acestea au depășit rata inflației (5,1% la final de an), dar au crescut mai lent decât salariile (+13,1% anual). Astfel, locuințele s-au scumpit moderat, însă accesibilitatea s-a menținut relativ stabilă", punctează Gabriel Blăniță.

În marile orașe, achiziția unei locuințe a devenit tot mai costisitoare, mai ales în zonele centrale, unde cererea este ridicată, iar oferta limitată. În schimb, în zonele metro-

(continuare în pagina 33)

(urmare din pagina 32)

politane și periferice, unde terenurile sunt mai disponibile și costurile de construcție mai reduse, oferta de locuințe ar putea crește, contribuind la echilibrarea pieței. În orașele cu stoc limitat și cerere mare, prețurile au crescut semnificativ, subliniază consultanții Colliers. București, Cluj-Napoca și Iași au înregistrat creșteri peste media națională, pe fondul livrărilor insuficiente. În schimb, în zonele cu o competiție mai mare între dezvoltatori sau cu o cerere mai redusă, au avut loc ajustări ușoare de preț, fără a indica o tendință de scădere generalizată a pieței.

Dacă nu intervine o criză economică majoră, piața rezidențială va urma aceeași direcție și în 2025

Dacă nu intervine o criză economică majoră, piața rezidențială va urma aceeași direcție și în 2025, anticipează consultanții Colliers, explicând că cererea ar trebui să rămână solidă, susținută de creșterea salariilor, scăderea dobânzilor și nevoia tot mai mare de locuințe, mai ales în București și marile

orașe, pe fondul imigrației, dar și migrației interne. În schimb, oferta va continua să scadă, în special în marile orașe, din cauza birocrăției și a reticenței dezvoltatorilor. Cu mai puține locuințe noi și o cerere stabilă sau în creștere, presiunile asupra prețurilor vor persista. În aceste condiții, accesul la locuințe va deveni și mai dificil în zonele centrale și bine conectate, unde prețurile sunt deja ridicate în raport cu veniturile medii.

În acest context, piața de închirieri crește rapid, atrăgând tot mai mulți investitori interesați de venituri stabile pe termen lung. În București, acest segment urmează modelul piețelor mai dezvoltate din Europa Centrală și de Est, devenind o opțiune viabilă pentru cei care nu pot sau nu doresc să cumpere o locuință. Pe termen lung, creșterea populației, concentrată în marile orașe, menține cererea ridicată pe piața rezidențială, subliniază consultanții Colliers. România are una dintre cele mai mari rate de supraaglomerare din UE, ceea ce face ca necesitatea locuințelor să rămână o prioritate, indiferent de contextul economic.

"Extinderea infrastructurii va avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, stimulând cererea pentru proiecte rezidențiale, comerciale și logistice. Totuși, această dinamică aduce provocări juridice complexe, de la achiziția terenurilor și procedurile de expropriere până la reglementările urbanistice stricte și conformarea cu noile standarde ESG. Pentru ca aceste investiții să fie sustenabile și eficiente, dezvoltatorii trebuie să alinieze proiectele la strategiile urbanistice locale și să gestioneze cu atenție cadrul legislativ", subliniază Oana Bădărău, Partner & Head of Real Estate la firma de avocatură PeliPartners.

2024 - un an decent pentru piața terenurilor

2024 a fost un an decent pentru piața de terenuri, chiar dacă apetitul nou a fost în temperare (vorbit de un volum de 400-450 de milioane de euro), susțin sursele citate. Aceștia arată că încă există tranzacții semnificative în derulare care pot contribui la volumul din 2025, dar mulți investitori sunt mai precauți/în expectativă, având în vedere blocajele administrative și incertitudinile interne. Specialiștii subliniază că, în acest an, rezidențialul va rămâne "vedeta", dar că ar fi de așteptat ca ponderea acestuia să se tot reducă, în contextul revenirii apetitului pentru alte sectoare imobiliare.

