

# Studenţii agită piaţa chiriilor, proprietarii ridică miza

Toamna, piaţa chiriilor traversează cea mai aglomerată perioadă din an. Efervescenţa crescută este impulsionată de valul de studenţi aflaţi în căutarea unei locuinţe în marile oraşe înainte de începerea noului an universitar. Acest surplus considerabil înregistrat la nivelul cererii poate fi însoţit de unele scumpiri.

Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro, a subliniat că, în fiecare an, septembrie reprezintă punctul maxim de interes în piaţa chiriilor, sub efectul cererii suplimentare generate de studenţi. În această perioadă, unii proprietari au un comportament speculativ şi încearcă să obţină preţuri mari, conform specialistului. În această toamnă, Capitala a fost cel mai scump oraş din ţară pentru chiriaşi. Aceştia au fost nevoiţi să achite, în medie, 400 euro/lună pentru o garsonieră şi 600 euro/lună pentru un apartament cu două camere. Cei interesaţi de locuinţe mai spaţioase, cu trei camere, au scos din buzunar, în medie, 890 euro/lună. Suma pe care chiriaşii o achită lunar proprietarilor este determinată inclusiv de localizarea locuinţei, de dotările şi de facilităţile aferente acesteia, precum şi de vechimea imobilului.

Specialiştii de la Imobiliare.ro spun că zona Militari rămâne cea mai ieftină din oraş, aici apartamentele putând fi închiriate, în medie, cu 400 euro/lună. Opţiuni pentru cei cu un buget limitat

*(continuare în pagina 15)*

*(urmare din pagina 14)*

pot fi găsite şi pe raza Sectorului 4, în special în zona Giurgiului. În acest caz, suma medie pe care o achită un chiriaş pentru un apartament ajunge la 430 euro/lună. Diferenţele de preţ se menţin semnificative pe plan local de la un cartier la altul, piaţa bucureşteană demonstrându-şi încă o dată complexitatea. În cartierul Primăverii, cel mai scump din oraş, chiria medie ajunge la 3.000 euro/lună, dar şi proprietăţile disponibile sunt mult superioare.




## Mănăştur şi Dâmbul Rotund, prima alegere în Cluj-Napoca pentru chiriaşii cu buget limitat

Proprietarii clujeni le solicită în general chiriaşilor sume similare cu cele practicate pe piaţa bucureşteană în cazul garsonierelor, potrivit datelor Imobiliare.ro. Bugetul mediu pentru închirierea unui apartament cu două camere ajunge, în Cluj-Napoca, la 580 euro/lună, în timp ce, în cazul apartamentelor cu trei camere, creşte la 750 euro/lună, rămânând, totuşi, cu mult sub pragul înregistrat în Capitală.

Cele mai ieftine cartiere din Cluj-Napoca sunt, în momentul de faţă, Mănăştur şi Dâmbul Rotund. Chiriaşii achită, aici, lunar 500 euro pentru un apartament. Spre comparaţie, un apartament în inima oraşului poate fi închiriat, în medie, cu 750 euro/lună.

## Unde se găsesc chirii ieftine în Braşov

Un chiriaş trebuie să dispună de un buget mediu de 350 euro/lună pentru a-şi permite să se mute într-o garsonieră din Braşov şi de 500 euro/lună pentru un apartament cu două camere, conform sursei citate. Acestea arată că, pentru un apartament cu trei camere, cheltuielile lunare cresc la 680 euro/lună.

Cele mai ieftine apartamente de închiriat pot fi găsite, în momentul de faţă, în zona gării. În acest caz, proprietarii solicită o chirie medie de 450 euro/lună. Conform celor mai noi date Imobiliare.ro, o opţiune bună pentru cei care îşi caută o chirie şi au un buget

*(continuare în pagina 16)*



*(urmare din pagina 15)*

redus pot fi şi locuinţele din cartierul Astra. În cazul lor, chiria medie ajunge la 460 euro/lună, după o scădere în ritm anual cu circa 8%.

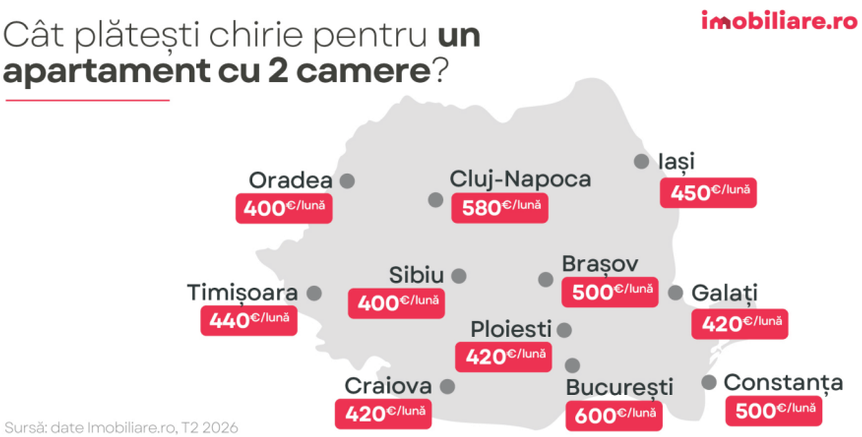
## Chiriile accesibile din Constanţa

Suma medie solicitată de proprietarii constănţeni chiriaşilor pentru garsoniere a ajuns, înainte de începutul toamnei, la 350 euro/lună. În cazul apartamentelor cu două camere aceasta creşte la 500 euro/lună, la fel ca în Braşov. Pentru închirierea unui apartament cu trei camere chiriaşii trebuie să-şi aloce un buget lunar de 650 euro/lună.

Locuinţele listate pentru închiriere la cele mai accesibile preţuri pot fi găsite în zonele Tomis III şi Inel I. Proprietarii solicită, în acest caz, o chirie medie de 450 euro/lună, cu 10% mai mică decât în urmă cu un an. Ieftiniri chiar mai semnificative, cu cel puţin 20%, au putut fi observate în acelaşi timp în cazul apartamentelor poziţionate central sau în zona Capitol, potrivit datelor Imobiliare.ro.

## Ieftiniri pe piaţa chiriilor din Iaşi

Un potenţial chiriaş trebuie să dispună de un buget mediu de 340 euro/lună dacă îşi doreşte să se mute




într-o garsonieră din Iaşi şi de 450 euro/lună în cazul în care vrea să opteze pentru un apartament cu două camere. Pentru apartamentele cu trei camere suma medie necesară închirierii este de 550 euro/lună.

Cei care dispun de un buget limitat sau vor să cheltuie cât mai puţin din câştigurile lunare pe chirie ar trebui să-şi înceapă căutarea viitoarei lor locuinţe din zone precum CUG sau Frumoasa. Proprietarii au redus aici preţurile cu circa 8% în ritm anual şi listează apartamentele la închiriere pentru o sumă medie de 350 euro/lună. Plătești puţin şi în zona Alexandru cel Bun. În acest caz, chiria medie solicitată de către proprietari este de 360 euro/lună.

| Oraş | Studenţi | Locuri publice & private | Număr de studenţi/loc |
|---|---|---|---|
| Bucureşti | 187.677 | 37.006 | 5,1 |
| Cluj-Napoca | 70.617 | 15.435 | 4,6 |
| Iasi | 57.006 | 16.470 | 3,5 |
| Timisoara | 45.749 | 10.749 | 4,3 |
| Varşovia | 255.700 | 20.569 | 12,4 |
| Cracovia | 134.400 | 17.521 | 7,7 |
| Wrocław | 127.850 | 7.852 | 16,3 |
| Poznan | 125.250 | 8.260 | 16 |
| Gdansk | 71.050 | 6.656 | 10,8 |
| Lodz | 71.050 | 10.883 | 6,5 |
| Lublin | 60.200 | 8.049 | 7,5 |
| Katowice | 51.350 | 3.574 | 14,4 |
| Praga | 132.000 | 28.406 | 4,6 |
| Brno | 68.236 | 13.597 | 5,0 |

| Ţara | Studenţi | Locuri publice & private | Numar de studenti/loc |
|---|---|---|---|
| Romania | 361.049 | 79.660 | 4,5 |
| Polonia | 896.950 | 83.172 | 10,8 |
| Cehia | 200.236 | 42.002 | 4,8 |

## Chirii similare în Craiova, Galaţi şi Ploieşti

Un buget mediu de 300 euro/lună este de ajuns pentru a închiria o garsonieră în oraşe precum Craiova, Galaţi sau Ploieşti, în timp ce pentru un apartament cu două camere trebuie să te pregăteşti să achiţi lunar proprietarului 420 euro.

Dacă în cazul apartamentelor cu trei camere de pe piaţa craioveană şi de pe cea gălăţeană chiria medie solicitată de către proprietari chiriaşilor este de 500 euro/lună. În Ploieşti aceasta urcă la 600 euro/lună.

## Timişoara, cel mai ieftin mare centru universitar din ţară

Bugetul mediu necesar pentru închirierea unei garsoniere a ajuns în Timişoara la 275 euro/lună, fiind mai redus decât în principalele centre universitare din ţară. Pentru un apartament cu două camere, chiriaşii trebuie să achite lunar 440 de euro, iar pentru unul cu treicamere - 500 de euro.

## Cele mai ieftine apartamente de închiriat

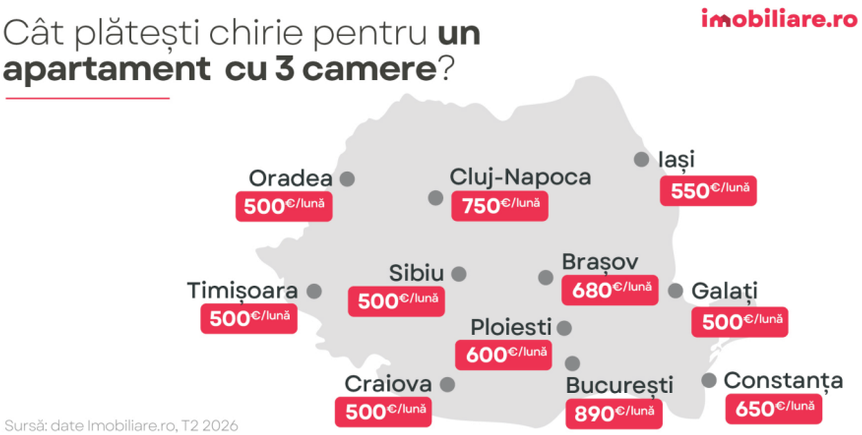
Cele mai ieftine garsoniere de închiriat pot fi găsite, în momentul de faţă, pe piaţa rezidenţială din Oradea - 250 euro/lunar pentru o astfel de locuinţă. Preţul creşte la 300 euro/lună în Sibiu.

Cele mai ieftine apartamente cu două

*(continuare în pagina 17)*

*(urmare din pagina 16)*

camere sunt disponibile potenţialilor chiriaşi din Sibiu şi Oradea. Bugetul mediu necesar închirierii unei locuinţe de acest tip este de 400 euro/lună, potrivit datelor Imobiliare.ro. Chiria medie solicitată pentru apartamentele cu trei camere ajunge, în cele două oraşe, la un nivel similar cu cel înregistrat în centre urbane precum Galaţi sau Craiova, mai exact la 500 euro/lună.




## Numărul de studenţi vs oferta de locuri de cazare

Bucureşti, Cluj-Napoca, Iaşi şi Timişoara concentrează peste 361.000 de studenţi (62% din totalul la nivel naţional), în timp ce oferta publică şi privată de locuri de cazare din aceste centre însumează aproximativ 80.000 de locuri. Astfel, există, în medie, un loc de cazare la aproximativ 4,5 studenţi, potrivit datelor centralizate de Cushman & Wakefield Echinox.

Din oferta identificată, circa 94% din locuri sunt în căminele publice, iar alte 6% reprezintă capacitatea în cămine construite din fonduri private.

Cea mai mare concurenţă pe un loc în căminele studenţeşti se înregistrează în Bucureşti, cu 5 studenţi/loc de cazare, Capitala fiind urmată de Cluj-Napoca, cu 4,5 studenţi/loc. În Timişoara raportul este de 4,3 studenţi/loc de cazare, iar în Iaşi 3,4 studenţi „se bat" pe un loc într-un cămin public sau privat.

Astfel, cele patru centre universitare au o rată medie de acoperire (număr de locuri în cămine raportat la numărul de studenţi) prin cămine publice şi private de aproximativ 22%, însă diferenţele între oraşe sunt semnificative. Iaşi are cea mai ridicată rată de acoperire, de 28,9%, urmat de Timişoara cu 23,5%, Cluj-Napoca cu 21,9% şi Bucureşti cu 19,7%.

În cifre absolute, Capitala are cea mai ridicată ofertă din ţară, de aproximativ 32.300 de locuri publice şi cel puţin 4.700 de locuri private, dar şi cea mai numeroasă populaţie studenţească, de 187.677 de persoane. Iaşi are aproximativ 16.500 de locuri, predominant publice, pentru 57.004 studenţi, Cluj-Napoca 14.800 de locuri publice şi circa 700 private pentru 70.617 studenţi, iar Timişoara 10.700 de locuri, cea mai mare parte publice, pentru 45.749 de studenţi.

Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, subliniază:

*(continuare în pagina 18)*



*(urmare din pagina 17)*

”Imaginea de ansamblu evidenţiază două caracteristici ale pieţei locale. Pe de o parte, Iaşi, Timişoara şi Cluj-Napoca au o capacitate cumulată în căminele publice mai mare decât Bucureştiul. Pe de altă parte, capitala concentrează aproape 90% din locurile private cuantificate la nivelul celor patru oraşe. Acest context sugerează faptul că potenţialul pentru noi proiecte de cămine private trebuie analizat diferit de la un oraş la altul. O ofertă mai ridicată de locuri publice nu exclude existenţa unei pieţe pentru produse private cu un standard diferit, însă dimensiunea populaţiei studenţeşti şi raportul studenţi/loc reprezintă doar o parte din indicatorii ce trebuie luaţi în considerare. Standardul stocului existent, nivelul chiriilor, localizarea, accesul la transport, serviciile şi alternativele de locuire disponibile sunt, de asemenea, extrem de relevante pentru evaluarea fiecărei pieţe”.

Analiza a vizat şi principalele centre universitare din Polonia şi Cehia, rezultatele arătând că România are o acoperire mai ridicată în cămine publice decât Polonia, ţară ce oferă un reper în Europa Centrală şi de Est pentru potenţialul oraşelor universitare regionale.



*Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: ”Imaginea de ansamblu evidențiază două caracteristici ale pieței locale. Pe de o parte, Iași, Timișoara și Cluj-Napoca au o capacitate cumulată în căminele publice mai mare decât Bucureștiul. Pe de altă parte, capitala concentrează aproape 90% din locurile private cuantificate la nivelul celor patru orașe".*

În Polonia există, în total, în cele opt oraşe analizate, inclusiv Varşovia, un număr de circa 83.000 de locuri în cămine publice şi private, puţin peste capacitatea celor 4 oraşe din România menţionate anterior (80.000 de locuri), populaţia studenţească din centrele poloneze din Polonia fiind însă de 2,5 ori mai mare (~900.000), ilustrând o competiţie mai aprigă în Polonia, la un nivel de aproape 10.8 studenţi/loc.

Diferenţa dintre infrastructura universitară din România şi Polonia este dată de proporţia dintre locurile publice şi cele private, în Polonia căminele private acoperind 23% din total, în timp ce în România ponderea acestora este de sub 10%.

În Cehia, situaţia este mai apropiată de cea observată în marile centre universitare din România. Praga are peste 132.000 de studenţi şi aproximativ 28.400 de locuri totale, dintre care circa 3.800 sunt private, iar Brno, al doilea cel mai mare centru universitar din Cehia, are 68.200 de studenţi şi aproximativ 13.600 de locuri predominant publice în cămine.

În ceea ce priveşte costul unui loc într-un cămin, studenţii români plătesc cele mai mici tarife comparativ cu cei din Polonia şi Cehia.

Astfel, tarifele în căminele publice din Bucureşti pornesc de la aproximativ 50 euro/loc/lună şi pot ajunge la 80 euro/lună, în timp ce în căminele private costurile pornesc de la mai mult de 100 euro/persoană/lună şi pot ajunge spre 300 de euro/persoană/lună.

Prin comparaţie, în Polonia, chiria medie este de aproximativ 190 euro/loc/lună în căminele publice şi de circa 550 euro/lună în cele private, pentru toate tipurile de unităţi. Diferenţele de cost reflectă însă şi standardele, configuraţiile şi serviciile diferite oferite de cele două segmente.

Diferenţele dintre România, Polonia şi Cehia trebuie privite şi prin prisma alternativelor de cazare disponibile. Oferta universitară şi proiectele private dedicate studenţilor reprezintă numai o parte din ecosistemul de locuire, alături de piaţa generală de închiriere şi alte soluţii rezidenţiale.

