

Preturi în creștere și mai puține locuințe noi în Brașov și Cluj; Constanța, prima la apartamentele livrate (analiză)

Peste 45.000 de case și apartamente au fost finalizate anul trecut în cele mai mari zece piețe rezidențiale regionale din România, cele mai multe fiind livrate în București și Ilfov, urmate de Constanța, Timișoara, Cluj-Napoca și Brașov, conform unui raport realizat de o companie de consultanță imobiliară, pe baza statisticilor oficiale.

Constanța a urcat pe prima treaptă a celor mai mari piețe rezidențiale regionale din România, cu un nivel de aproape 5.000 de locuințe noi livrate în oraș și împrejurimi, în creștere cu aproape 31% față de rezultatul înregistrat în 2022, în special ca urmare a finalizărilor înregistrate în Mamaia - Navodari, unde creșterea anuală a fost de 55%, se menționează într-un comunicat al companiei SVN România.

Pe de altă parte, livrările de locuințe noi înregistrate în Cluj-Napoca și Brașov au continuat să se reducă. În Cluj-Napoca și împrejurimi au fost finalizate aproximativ 4.200 de locuințe noi în 2023, acest nivel fiind cu aproape 45% mai mic față de vârful din 2019. Acest nivel redus de livrări ar putea fi înregistrat și în 2024, cu aproximativ 4.000 de locuințe noi estimate spre finalizare, dar și în anii următori.

"Numărul locuințelor noi finalizate s-a redus la aproape jumătate în ultimii ani în Cluj-Napoca, în timp ce volumul de tranzacții este net mai ridicat față de nivelul pre-pandemic. Aceasta este și principala explicație pentru creșterea semnificativă a prețurilor locuințelor din Cluj-Napoca, media actuală fiind de 2.900 de euro pe metrul pătrat, în creștere cu aproximativ 15% față de media înregistrată în urma cu un an. Orașul este în continuare un magnet, atât pentru investiții cât și pentru migrația internă, iar anii următori ar urma să aducă un nivel la fel de redus de livrări rezidențiale, ceea ce va menține presiunea asupra prețurilor de tranzacționare", a declarat Anamaria Burca, managing partner SVN Romania, citată în comunicat.

O scădere a numărului de locuințe finalizate s-a înregistrat în 2023 și în Brașov, an în care orașul de sub Tâmpa a înregistrat însă cel mai mare volum de tranzacții imobiliare, exceptând regiunea București - Ilfov, potrivit statisticilor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Până la finalul lui 2024 ar putea fi livrate aproximativ 3.700 de locuințe noi în oraș și împrejurimi, nivel care ar fi în usoară scădere comparativ cu cel înregistrat anul trecut.

"Brașovul trece printr-un ciclu economic de creștere semnificativă, fiind în lumina reflectoarelor: se anunță noi proiecte de investiții, sectorul turistic atrage tot mai multe marci de renume internațional și numeroase persoane din județele învecinate dar și din cele din sudul țării aleg relocarea în Brașov. Zonele metropolitane orașului se dezvoltă, de asemenea, puternic și există o cerere tot mai ridicată pe segmentul de case. Toate acestea au contribuit la creșterea prețurilor cu 19,1% în ultimul an, cel mai ridicat nivel înregistrat la nivel național, fiind depășit astfel pragul de 2.000 de euro pe metrul pătrat util," a explicat Razvan Calita, managing partner SVN Romania.

Și livrările de locuințe din București și împrejurimi au înregistrat o reducere semnificativă, în primul trimestru din acest an fiind finalizate cu aproape 32% mai puține locuințe noi comparativ cu perioada similară din 2023, potrivit Institutului Național de Statistică, datele SVN Romania indicând că în 2024 ar putea fi înregistrat cel mai mic număr de locuințe noi finalizate din ultimii cinci ani.

"Suprafața autorizată spre construire în proiecte rezidențiale s-a redus la aproximativ jumătate în ultimii ani în București, într-un context de creștere anuală a numărului de locuințe vândute cu peste 25% în primele șase luni din acest an. Scăderea numărului de locuințe noi finalizate pe o perioadă de mai mulți ani, coroborată cu creșterea

tranzactiilor, va duce la o crestere semnificativa de preturi, Cluj-Napoca fiind un exemplu în acest sens. Piata rezidentiala din Bucuresti trece în prezent prin cel mai bun moment din punct de vedere al accesibilitatii cumpararii unei noi locuinte, însa aceasta situatie nu se va mentine daca parametrii actuali ai pietei ramân neschimbati", a spus Victor Vremera, COO SVN Romania.