

## România se mentine pe locul al treilea în topul tarilor europene cu cele mai ieftine locuinte noi (studiu)

**România se mentine pe locul al treilea în topul tarilor europene cu cele mai ieftine locuinte noi, dupa Bosnia si Hertegovina si Grecia, cu un pret mediu de 1.504 euro/ mp în 2023, în usoara crestere de la 1.461 euro/ mp în 2022, conform studiului Deloitte Property Index 2024, realizat pe baza datelor din principalele orase din 24 de tari.**

La rândul sau, Austria ramâne tara cu cele mai scumpe locuinte, cu 4.920 euro/ mp în 2023, urmata de Germania (4.700 euro/ mp) si Franta (4.538 euro/ mp), însa în toate aceste tari preturile sunt în scadere fata de 2022. Per ansamblu, 15 din cele 24 de tari analizate au înregistrat cresteri ale preturilor medii pentru locuintele noi, cele mai importante fiind în Ungaria (+13,3%) si Polonia (+12,2%), iar scaderi notabile au fost consemnate în Italia (-10,7%), Danemarca (-3,8%), Norvegia (-3,5%) si Marea Britanie (-3,3%).

Potrivit unui comunicat al companiei, locuintele din România au devenit mai accesibile decât cu un an în urma. Daca în 2022 un român avea nevoie, în medie, de 6,3 salarii medii anuale brute la nivel national pentru a cumpara o locuinta noua de 70 mp, anul trecut media a scazut la 5,9 salarii, ceea ce plaseaza tara noastra pe locul al patrulea în topul accesibilitatii, dupa Danemarca (4,7 salarii anuale brute), Norvegia (4,8) si Italia (5,3). Țara europeana cu gradul cel mai mic de accesibilitate dintre cele analizate este Cehia, unde sunt necesare 13,3 salarii anuale brute pentru a cumpara o locuinta noua, urmata de Slovacia (12,7 salarii anuale brute). Calculul se refera la salariul mediu brut la nivel national din anul 2023 (adica înainte de aplicarea taxelor si impozitelor), pe o perioada de 12 luni (anual).

"Evolutia din piata imobiliara rezidentiala din România a fost influentata si în 2023 de dobânzile ridicate, care au avut impact atât asupra dezvoltatorilor, crescându-le costurile de constructie, cât si asupra cumparatorilor, care s-au confruntat cu preturi ridicate si cu dobânzi mai mari la creditele ipotecare. Însa semnalele transmise atât de Banca Centrala Europeana, cât si de Banca Nationala a României, prin demararea procesului de reducere a dobânzilor, pe fondul diminuării presiunilor inflationiste, au potentialul de a revigora investitiile în domeniu, pe de o parte, si de a stimula creditarea ipotecara, pe de alta parte. În plus, este de asteptat ca perspectivele de crestere economica si majorarea veniturilor populatiei sa dinamizeze activitatea în domeniu în perioada urmatoare", a declarat Irina Dimitriu, Partener Reff & Asociatii Deloitte Legal, lider al serviciilor de consultanta pentru sectorul imobiliar în cadrul Deloitte România.

Parisul ramâne în fruntea clasamentului oraselor europene cu cele mai scumpe locuinte, cu un pret mediu de 14.900 euro/ mp pentru un apartament nou, urmat de Munchen (10.900 euro/ mp) si Zona Metropolitana Interioara a Londrei (8.018 euro/ mp). În România, cele mai mari preturi se înregistreaza în Cluj-Napoca, respectiv 2.434 euro/ mp si o crestere de 3% fata de anul anterior, în timp ce Bucurestiul ocupa locul al doilea, cu 1.726 euro/ mp, urmat de Brasov cu 1.618 euro/ mp.

Astfel, tara noastra este printre putinele state europene în care cel mai scump oras nu este capitala, alaturi de Belgia, unde Anvers este cea mai scumpa localitate, Italia cu Milano, Germania cu Munchen si Spania, unde Barcelona ocupa primul loc.

Pe piata chiriilor, Zona Metropolitana Interioara a Londrei urca trei pozitii în clasament si devine cel mai scump oras european, conform datelor disponibile analizate de studiul Deloitte, cu o chirie medie lunara de 33,8 euro/ mp. Pe locul al doilea se afla Dublin, cu o chirie medie de 31,5 euro/ mp, urmat de Paris, cu 31,3 euro/ mp. Orasul Patra din Grecia este la cealalta extrema, cu cea mai mica chirie medie, de 6,3 euro/ mp, urmat de Burgas din Bulgaria (6,9 euro/ mp). În România, cel mai scump oras dintre cele analizate este Cluj-Napoca, cu o chirie

medie lunara de 9,7 euro/ mp, urmat de Bucuresti, unde chirasii platesc în medie 9,2 euro /mp pe luna, ambele în crestere fata de anul anterior.

"Preturile si chiriile pentru locuintele din România au fost influentate, în 2023, si de scaderea numarului de tranzactii pe piata imobiliara rezidentiala, cu aproximativ 10% fata de anul anterior, dar si de încetinirea activitatii de constructii de locuinte, cu aproape 6%. Asadar, este nevoie de stimularea activitatii pe aceasta piata, pentru a creste oferta si, astfel, a raspunde cererii tot mai ridicate care se manifesta în prezent, dar si pe termen mediu si lung", a declarat Marius Vasilescu, Partener Consultanta Financiara, Deloitte România, citat în comunicat.

Editia a 13-a a studiului Deloitte Property Index analizeaza evolutia pietei imobiliare rezidentiale în anul 2023 în 24 de tari si 69 de orase. Toate preturile cuprinse în analiza sunt convertite în euro, pentru a obtine rezultate comparabile.

Deloitte furnizeaza la nivel global servicii de audit, consultanta fiscala si juridica, consultanta, consultanta financiara si managementul riscului catre aproximativ 90% din companiile prezente în topul Fortune Global 500 si catre mii de companii din sectorul privat.