

Colliers: Prețul locuințelor ar putea crește mai rapid decât salariile. Românii se afla într-una dintre cele mai bune perioade din istorie pentru a cumpara o locuință



Scaderea autorizațiilor pentru proiecte rezidențiale și, implicit, a ofertei, alături de cererea în creștere, așteptările de relaxare a condițiilor monetare pe fondul scaderii inflației și majorările salariale suplimentare, creează premise pentru creșterea presiunilor asupra prețurilor locuințelor pe termen mediu. Consultanții Colliers estimează ca, dacă tendințele actuale continuă, prețurile proprietăților rezidențiale ar putea crește din nou cu două cifre, depășind avansul mediu al salariilor. Intențiile de achiziție rămân puternice în ciuda ofertei limitate, a prețurilor în creștere și a dobânzilor încă ridicate. În raport cu veniturile, cumparatorii traversează una dintre cele mai favorabile perioade istorice pentru achiziționarea unei locuințe în România.

„Prima jumătate a anului s-a dovedit interesantă din punctul de vedere al cererii, cu toate marile orașe înregistrând vânzări rezidențiale semnificativ mai mari decât în 2023, iar Bucureștiul raportând o creștere de aproximativ 22%. Tranzacțiile cu locuințe individuale au depășit considerabil nivelurile pre-pandemice. În acest context, seria de date recent actualizată de Eurostat privind încrederea consumatorilor arată că intenția de a achiziționa sau construi o locuință în următoarele 12 luni a fost aproape de niveluri record în primul trimestru al lui 2024. Deși indicele a scăzut ușor, acesta se menține mult peste media istorică, sugerând un interes de cumpărare peste medie. Mai mulți factori economici favorizează condițiile pentru cumparatori, de la accelerarea creșterii salariale – care a depășit din nou inflația – la reducerea ratelor dobânzilor de către banca centrală, cu două decizii luate deja și alte acțiuni posibile în viitor, pe măsura ce inflația continuă să scadă”, explică **Gabriel Blanița**, *Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România*.

În prezent, prețurile locuințelor cresc într-un ritm de o singură cifră, aproape de pragul superior, însă ușor sub creșterea medie a salariilor, care a fost de aproximativ 13% anual, conform celor mai recente date citate de Colliers. Acest lucru indică o ușoară îmbunătățire a accesibilității. În același timp, consultanții Colliers observă o scădere generală a autorizațiilor pentru proiecte rezidențiale, atât în București, cât și în alte regiuni ale țării. Aceasta diminuare se explică prin diverse probleme administrative, în special în București, dar și din cauza unei prudențe sporite din partea unor dezvoltatori.

Datele finale pentru 2023 confirmă o ușoară scădere a livrarilor totale de locuințe față de 2022, cu aproximativ 71.000 de unități livrate comparativ cu 73.000 în anul precedent. Cu toate acestea, 2022 a marcat un record absolut, astfel încât rezultatele din 2023 rămân destul de solide. În plus, consultanții Colliers subliniază un detaliu interesant: livrarile în zonele urbane au crescut în comparație cu 2022, stabilind un nou record, în timp ce scăderea generală s-a datorat în principal reducerii construcțiilor rezidențiale finalizate din zonele rurale.

Datele disponibile pentru 2024 indica o scadere semnificativa, de aproximativ 20% față de anul precedent, cu circa 26.000 de locuințe finalizate în prima jumătate a anului, față de cca. 32.000 locuințe în prima jumătate a anului anterior. Aceasta tendință reflectă o diminuare a activității în construcții în ultimele 12 luni, pe fondul unei prudențe sporite din partea dezvoltatorilor, care se confruntă cu temeri privind o încetinire economică și ratele încă ridicate ale dobânzilor. De asemenea, dificultățile în obținerea autorizațiilor în anumite zone ale țării, în special în București, au contribuit la această scădere. Cu toate acestea, consultanții Colliers consideră că activitatea generală pe piața imobiliară rămâne rezonabilă, iar 2024 are șanse să fie un an decent.

Totuși, evoluția generală a economiei ridică anumite semne de întrebare cu privire la perspectivele pe termen scurt ale pieței imobiliare. Prognozele economice pentru 2024 au fost semnificativ revizuite în scădere, iar creșterea economică a României în prima jumătate a anului a fost sub 1%, contrar așteptărilor inițiale. Aceasta situație este influențată atât de încetinirea consumului privat, cât și de evoluția negativă a partenerilor comerciali ai României, în special din zona euro. În plus, creșterea importurilor a tras economia în jos, iar scăderea cererii globale afectează sectoare esențiale, precum IT-ul și producția industrială.

„În perspectiva, ceea ce am afirmat la începutul anului rămâne în mare parte valabil, deoarece condițiile pentru creștere pe termen lung sunt încă prezente. Orașele din România se confruntă cu o supraaglomerare semnificativă în comparație cu cele din regiune și Europa de Vest, iar migrația din zonele rurale și orașele mici către marile metropole continuă. Totodată, ciclul de relaxare monetară al băncii centrale ar trebui să sprijine ipotecile pe termen lung, cu efecte mai vizibile începând din 2025. Piața muncii, solidă, susține creșterea salariilor. În plus, datorită migrației, populația României a început să crească ușor în ultimii ani, inversând o tendință de lungă durată. Pe termen mediu, este posibil să asistăm la o diminuare a accesibilității locuințelor în raport cu salariile, însă scăderea costurilor ipotecare ar putea oferi un anumit respiro cumpărătorilor”, punctează Gabriel Blanița, explicând că piața rezidențială a surprins prin reziliența sa.

Creșterea economică scăzută, prognozată pentru 2024, ar putea afecta însă și încrederea consumatorilor, ceea ce ar reduce intenția de cumpărare.

„Deși piața imobiliară a arătat o reziliență surprinzătoare în prima parte a anului 2024, există numeroase riscuri economice care ar putea afecta negativ creșterea prețurilor și accesibilitatea locuințelor. Încetinirea creșterii economice, scăderea cererii externe, volatilitatea piețelor globale și măsurile fiscale necesare pentru reducerea deficitului bugetar ar putea influența piața imobiliară locală mai mult decât se anticipa inițial, sugerând prudența și o atenție sporită pentru cei care iau în considerare investițiile pe termen lung”, conchide Gabriel Blanița.