

Analiza iO Partners a pieței rezidențiale: Tot mai mulți cumparatori prefera locuințele din Ilfov

Tranzacțiile rezidențiale din județul Ilfov au crescut cu 6% în 2023, comparativ cu anul precedent, în vreme ce, în București, nivelul acestora a scăzut cu 17% în aceeași perioadă, se arată într-o analiză a companiei de servicii imobiliare iO Partners.

Dacă în 2023 tranzacțiile rezidențiale au scăzut în București de la circa 35.000 la 29.000 de unități, în schimb, în Ilfov, acestea au crescut de la 6.400 la aproximativ 6.800 unități. Acesta poate fi începutul unei tendințe de reorientare a preferințelor cumparatorilor pentru Ilfov, în detrimentul Bucureștiului.

Mulți cumparatori aleg în continuare Bucureștiul pentru diversitatea serviciilor și apropierea de locul de munca, dar există și mulți care optează pentru locuințe situate în localități din județul Ilfov. Potrivit analizei iO Partners, principala motivație este reprezentată de prețurile locuințelor, care sunt cu aproximativ 20-25% mai mici față de București, comparând cartiere din Capitala, amplasate la granița cu județul Ilfov, de exemplu cartierul Aviației vs. Pipera-Nord sau cartierul Berceni vs. Popești-Leordeni.

Totodată, dezvoltarea infrastructurii de transport favorizează județul Ilfov în raport cu Bucureștiul. Lucrări precum construirea pasajelor peste centura actuală (ex. Domnești, Olteniței, Berceni), construirea noii autostrăzi de centura A0 sau extinderea metroului spre comuna Berceni și orașul Otopeni scurtează timpul de deplasare între București și Ilfov.

„Populația Bucureștiului a scăzut cu aproape 9% între recensămintele din 2011 și 2021, de la 1,88 milioane locuitori la 1,72 milioane, ceea ce înseamnă o scădere de 166.500 locuitori, în timp ce populația județului Ilfov a crescut în același interval cu 37%, de la 389.000 la 543.000 de locuitori, adică cu 154.000 de locuitori, aproape compensând scăderea din București. Dacă raportăm numărul de locuințe tranzacționate la mia de locuitori, în București acest indicator a scăzut de la 33,5 tranzacții la mia de locuitori, în 2022, la 28,3, în 2023. În schimb, în Ilfov același indicator a crescut de la 13,2 la mie, în 2022, la 13,8 la mie, în 2023”, arată Andreea Hamza, Senior Director Living iO Partners.

Bucureștiul prezintă un stoc mare de clădiri vechi, a căror renovare, consolidare sau înlocuire este anevoioasă, pe de o parte din cauza costurilor ridicate, iar pe de altă parte din cauza procesului greoi de autorizare a lucrărilor. Numărul locuințelor nou livrate în București a cunoscut o scădere semnificativă în ultimii ani, de la peste 12.000 de locuințe în 2021, la aproximativ 10.000 în 2022 și 8.000 în 2023. Pe de altă parte, în Ilfov, livrarile de locuințe au cunoscut un vârf de aproape 8.000 de locuințe atât în 2022, cât și în 2023.

Județul Ilfov are un potențial enorm de dezvoltare, chiar și numai în perspectiva finalizării autostrăzii de centura A0. Aceasta investiție majoră va crește atractivitatea pentru dezvoltarea imobiliară a terenurilor situate între noua arteră și vechea șosea de centură, o zonă cu o suprafață de aproximativ 350 km², cu aproximativ 50% mai mare decât a Bucureștiului. În această zonă, preponderent neconstruită, s-ar putea dezvolta ansambluri rezidențiale, parcuri de retail, parcuri industriale și centre de divertisment.

Infrastructura de transport joacă un rol esențial în susținerea dezvoltării Bucureștiului și a zonei metropolitane. Zone extinse din Capitala au nevoie să treacă printr-un proces de regenerare urbană, atât prin dezvoltări noi sau prin îmbunătățirea clădirilor existente, cât și prin modernizarea rețelelor de utilități și a infrastructurii de transport. Aceste demersuri sunt esențiale pentru a menține atractivitatea orașului pe termen lung și a stopa declinul demografic.