

Cushman & Wakefield Echinox: București, în topul celor mai accesibile piețe rezidențiale din Europa; salariile în creștere și relaxarea condițiilor de finanțare favorizează majorarea prețurilor



București este printre orașele europene cu cele mai scăzute prețuri ale locuințelor și cu cele mai ridicate niveluri ale accesibilității achiziționării acestora, după cum arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Creșterile preconizate ale salariilor pe fondul unei evoluții economice pozitive, dar și a relaxării condițiilor de finanțare, vor favoriza majorarea prețurilor locuințelor în perioada următoare, tendința pe care o vom vedea cel mai probabil manifestându-se mai accentuat începând cu anul viitor.

Astfel, pe baza datelor publice privind prețul mediu solicitat pentru un apartament de 70 de metri pătrați în Europa, nivelul de accesibilitate al achiziționării unui astfel de apartament în București este printre cele mai ridicate atât la nivel național, cât și European, fiind necesare 96,2 salarii medii nete lunare. Graduri mai ridicate de accesibilitate sunt înregistrate doar în Bruxelles și Sofia (84,2 și 94,3 salarii medii nete din orașele respective) dintre marile orașe și capitale europene. La polul opus se situează Londra, München, Paris sau Zurich unde prețurile medii pe metro pătrat util pot depăși sau chiar depășesc €10.000 (Paris) sau €16.000 (Zurich), fiind necesare în anumite cazuri mai mult de 200 salarii medii nete din respectivele locații, un nivel mai mult decât dublu comparativ cu cel din București.

De asemenea, capitala României oferă prețuri rezidențiale avantajoase și raportat la regiune, grade scăzute de accesibilitate fiind observate în Praga (oraș cu prețuri medii solicitate ce depășesc în medie €4.700/ mp util și unde sunt necesare 196,7 salarii medii nete pentru un astfel de apartament), Bratislava (171,5 salarii), Varșovia (165,3), Belgrad (161), Cluj – Napoca (158,2) sau Budapesta (150).

Vlad Saftoiu, *Head of Research, Cushman & Wakefield Echinox*: “Prețurile proprietăților rezidențiale din România au înregistrat creșteri importante în ultimul an în orașe precum Cluj – Napoca, Brașov, Oradea, Iași sau Craiova, creșteri ce au depășit pragul de 10% în majoritatea cazurilor menționate. Capitala a făcut cumva nota discordantă în ultimele 12 – 24 de luni, perioada în care prețurile solicitate au crescut cu un nivel mult sub rata inflației aferente și a majorărilor semnificative ale costurilor de construcție. De asemenea, după un prim semestru al anului precedent în care numărul tranzacțiilor cu unități locative a scăzut semnificativ pe fondul dobânzilor ridicate la creditele ipotecare, am asistat la o relansare evidentă în a doua jumătate a lui 2023 și în primele luni ale anului curent. Bancile au început o serie de promoții cu dobânzi mult mai avantajoase, mai mici decât rata de referință de 7% stabilită de Banca Națională, pentru a reporni creditarea ipotecară. Vedem așadar în piața oferte cu dobânzi fixe anuale pe o perioadă de 3 – 5 ani ce variază între 5,6 – 5,85%, nivel asemănător cu cele practicate în acest moment în vestul Europei și care, coroborate cu gradul mare de accesibilitate al achiziționării locuințelor din

București comparativ cu majoritatea orașelor mari europene, vor crea un cadru extrem de favorabil pentru dezvoltarea în continuare a unor proiecte rezidențiale de amploare în capitala, dar și pentru creșterea prețurilor pe termen mediu și lung.”

Datele furnizate de Compania Națională de Strategie și Prognoza și de principalele instituții de credit la nivel internațional ilustrează un potențial semnificativ de creștere al economiei naționale în următorii ani, creștere ce va veni la pachet cu majorări salariale importante în București și în principalele centre sociale și economice din țară. Este estimată o evoluție a salariului mediu net lunar din București până la un nivel de aproximativ €1.600 în 2027 (+32% comparativ cu media din 2023), un indicator ce va avea un impact pozitiv asupra gradului de accesibilitate al proprietăților rezidențiale, mai ales pe fondul unor scaderi preconizate ale dobânzilor cheie, scaderi ce vor începe gradual din 2024 și care probabil vor continua și în anii următori.

Prețul mediu solicitat pentru un apartament din București a fost de €1.663/ metru patrat util pe parcursul lunii februarie, conform imobiliare.ro, cel mai mare portal rezidențial din România. Acest nivel corespunde unei creșteri de 6,6% comparativ cu februarie 2023 și de 7,5% raportat la aceeași luna din 2022, reprezentând unele din cele mai mici creșteri de prețuri la nivel național din perioadele respective. Capitala se situează abia pe locul 3 din punct de vedere al celor mai mari prețuri după Cluj – Napoca (€2.666/ mp util, +10,4% vs februarie 2023) și Brașov (€1.815/ mp util, +14,9% vs februarie 2023).