

Livrarile de locuinte noi au scazut cu 15% la nivel national si cu 20% în Bucuresti, în 2024 (analiza)

Livrarile de locuinte noi au scazut cu 15% la nivel national si circa 20% în Bucuresti, în timp ce cererea a crescut cu 7% în 2024, potrivit raportului anual Colliers.

Conform sursei citate, accesul tot mai dificil la finantare si costurile ridicate ale materialelor de constructie frâneaza dezvoltarile viitoare, amplificând deficitul de locuinte. Preturile au continuat sa creasca peste rata inflatiei, iar în marile orase achizitia unei locuinte devine tot mai greu accesibila. În 2025, oferta limitata si cererea puternica vor mentine presiunea asupra preturilor, sustin consultantii Colliers.

În acest context, piata de închirieri începe sa câstige teren, devenind o optiune atractiva pentru cei care nu pot sau nu doresc sa cumpere o locuinta în conditiile actuale.

"Desi livrarile de locuinte ramân peste media ultimului deceniu, decalajul fata de cerere devine tot mai evident. Daca în anii trecuti se autorizau si construiau un numar mai mare de locuinte, în ultimii doi ani suprafetele autorizate au scazut semnificativ, semnalând o scadere importanta a livrarilor de locuinte în viitorul apropiat. Bucurestiul resimte cel mai puternic aceasta tendinta, cu o cerere ridicata, dar dezvoltari limitate de disponibilitatea redusa a terenurilor, reglementarile stricte si cresterea costurilor de constructie. În 2024, cererea de locuinte a crescut cu 7% fata de anul anterior, potrivit agentiei locale de cadastru. Piata imobiliara a avut evolutii diferite în functie de oras. În Bucuresti, tranzactiile cu apartamente au crescut cu 5%, iar în Cluj si Timisoara cu 3-4%. Iasiul a înregistrat cel mai mare avans, cu o crestere de 40%, sustinuta de livrarea unui numar mare de locuinte noi, care a atras tot mai multi cumparatori", explica **Gabriel Blanita**, *Director & Advisory Services la Colliers România*.

Potrivit sursei citate, la nivel national, s-au înregistrat aproape 170.000 de tranzactii pentru apartamente, atât noi, cât si vechi. Desi sub recordul din 2021, volumul este cu peste 40% mai mare decât media anilor 2018-2019, arata analiza.

Consultantii Colliers subliniaza ca evolutia pietei nu a fost uniforma pe tot parcursul anului. În prima jumatate a lui 2024, tranzactiile au fost mai dinamice, însa în a doua parte, ritmul de crestere a încetinit, mai ales în decembrie. Incertitudinile legate de bugetul pe 2025 si amânarea alegerilor prezidentiale au facut ca multi cumparatori sa devina mai precauti. Acest climat de nesiguranta s-a resimtit în special în segmentul mediu si cel premium, unde achizitiile implica sume mari si conditii de finantare mai stricte.

La nivelul întregului an 2024, constructia cladirilor rezidentiale a încetinit cu circa 22%, conform celor mai recente informatii publice de Institutul National de Statistica. Un factor important care a influentat piata în 2024 a fost accesul dificil la finantare. Desi Banca Nationala a redus rata dobânzii de politica monetara la 6,5%, indicele IRCC a ramas ridicat, în jur de 6%, din cauza modului în care este calculat, cu întârziere fata de evolutiile pietei. Chiar daca bancile au continuat sa ofere credite ipotecare cu dobânzi fixe mai atractive, costurile mari ale împrumuturilor au descurajat multi cumparatori, ceea ce a încetinit ritmul achizitiilor prin credit ipotecar comparativ cu anii anteriori.

"Accesul la finantare a continuat sa fie dificil, însa cresterea salariilor peste rata inflatiei a contribuit la mentinerea accesibilitatii locuintelor. Spre deosebire de alte piete din regiune, unde preturile si chiriile au crescut mult mai rapid decât veniturile, România a avut o evolutie mai echilibrata. Totusi, 2024 a fost un an de tranzitie, cu vânzari moderate si factori economici care au influentat accesul la credite. În acest context, preturile locuintelor au

continuat să crească, influențate de oferta redusă și de specificul fiecărei piețe locale. La nivel național, acestea au depășit rata inflației (5,1% la final de an), dar au crescut mai lent decât salariile (+13,1% anual). Astfel, locuințele s-au scumpit moderat, însă accesibilitatea s-a menținut relativ stabilă", punctează Gabriel Blanita.

În marile orașe, achiziția unei locuințe a devenit tot mai costisitoare, mai ales în zonele centrale, unde cererea este ridicată, iar oferta limitată. În schimb, în zonele metropolitane și periferice, unde terenurile sunt mai disponibile și costurile de construcție mai reduse, oferta de locuințe ar putea crește, contribuind la echilibrarea pieței. În orașele cu stoc limitat și cerere mare, prețurile au crescut semnificativ, subliniază consultanții Colliers.

București, Cluj-Napoca și Iași au înregistrat creșteri peste media națională, pe fondul livrarilor insuficiente. În schimb, în zonele cu o competiție mai mare între dezvoltatori sau cu o cerere mai redusă, au avut loc ajustări ușoare de preț, fără a indica o tendință de scădere generalizată a pieței.

Dacă nu intervine o criză economică majoră, piața rezidențială va urma aceeași direcție și în 2025, anticipează consultanții Colliers, explicând că cererea ar trebui să rămână solidă, susținută de creșterea salariilor, scăderea dobânzilor și nevoia tot mai mare de locuințe, mai ales în București și marile orașe, pe fondul imigrației, dar și migrației interne.

În schimb, oferta va continua să scadă, în special în marile orașe, din cauza birocratiei și a reticentei dezvoltatorilor. Cu mai puține locuințe noi și o cerere stabilă sau în creștere, presiunile asupra prețurilor vor persista. În aceste condiții, accesul la locuințe va deveni și mai dificil în zonele centrale și bine conectate, unde prețurile sunt deja ridicate în raport cu veniturile medii.

În acest context, piața de închirieri crește rapid, atrăgând tot mai mulți investitori interesați de venituri stabile pe termen lung. În București, acest segment urmează modelul piețelor mai dezvoltate din Europa Centrală și de Est, devenind o opțiune viabilă pentru cei care nu pot sau nu doresc să cumpere o locuință. Pe termen lung, creșterea populației, concentrată în marile orașe, menține cererea ridicată pe piața rezidențială, subliniază consultanții Colliers. România are una dintre cele mai mari rate de supraaglomerare din UE, ceea ce face ca necesitatea locuințelor să rămână o prioritate, indiferent de contextul economic.

"Extinderea infrastructurii va avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, stimulând cererea pentru proiecte rezidențiale, comerciale și logistice. Totuși, această dinamică aduce provocări juridice complexe, de la achiziția terenurilor și procedurile de expropriere până la reglementările urbanistice stricte și conformarea cu noile standarde ESG. Pentru ca aceste investiții să fie sustenabile și eficiente, dezvoltatorii trebuie să alinieze proiectele la strategiile urbanistice locale și să gestioneze cu atenție cadrul legislativ", subliniază **Oana Badarau**, *Partner & Head of Real Estate la firma de avocatură PeliPartners*.