

Concurența scade prețul chiriilor

Jocul dintre cerere și ofertă în București a stopat creșterea chiriilor pe segmentul rezidențial de lux și a menținut creșterea pe segmentul mediu. Iar noile ansambluri vor oferi și mai multe opțiuni **DE ALINA BOTEZATU**

Pentru închirierea unui apartament pe segmentul de lux se alocă în medie între 2.000 și 3.000 euro/lună. Bugetele sunt aceleași sau chiar mai mici decât în anii precedenți pentru că cele mai multe locuințe sunt solicitate de cei din middle managementul companiilor. "Doar ambasadorii mai au bugete de peste 6.000 euro/lună, iar cu mai mult de 10.000 euro/lună închiriază ambasadatele care pun accent pe imagine sau companiile care vor reședințe de protocol. Tranzacții pentru case de locuit cu sume de peste 10.000 de euro/lună se fac însă numai două-trei pe an", spune Liliana Vasile, directorul departamentului Residential & Relocation la Regatta. Chiriile locuințelor de lux sunt între 1.000 și 6.500 euro/lună în cazul apartamentelor și între 2.500 și 8.000 euro/lună în cazul vilelor, se arată într-un studiu realizat de agenția imobiliară CB Richard Ellis. Aceste valori depind de zonă, numărul de camere, suprafața locuinței, compartimentarea acesteia și de facilitățile oferite - loc de parcare și suprafața lotului aferent în cazul vilelor. În aceste condiții pentru un apartament cu 2 - 3 camere din nordul capitalei chiria poate ajunge la 4.000 euro/lună, iar pentru vile între 5.000 și 7.000

euro/lună. Spre deosebire de anul trecut, chiriile locuințelor de lux au rămas la aceleași valori, pentru că a scăzut cererea și a crescut oferta. "În cazul locuințelor noi, chiriile au crescut cu 20%", explică Liliana Vasile, Camelia Anton, consultant senior la DTZ Echinox, spune că s-au înregistrat creșterea ale chiriilor și în cazul locuințelor amplasate în locațiile de top, unde nu mai există teren pentru alte construcții. Pe segmentul de lux închiriază locuințe cetățenii străini, care preferă apartamente de dimensiuni mici dacă stau maximum un an și vile mari pe perioadele mai lungi de timp, mai arată studiul CB Richard Ellis. Pe segmentul mediu cel mai mult au crescut chiriile apartamentelor mici. "La garsoniere și apartamente cu 2 camere sunt în medie chirii cu 20 - 25% mai mari decât anul trecut, iar la

cele cu 3 și 4 camere cu 10 - 15%. Chiriile au crescut ca urmare a majorării prețului locuințelor, dar într-un ritm mai lent decât acestea", spune Răzvan Stroescu, Manager Residential Brokerage la Coldwell Banker. În funcție de suprafață și de finisaje, pe segmentul mediu pentru o garsonieră într-o zonă centrală chiria este între 200 și 400 de euro/lună, în zonele semicentrale (Militari, Berceni, Mihai Bravu, Vitan, Drumul Taberei, Tineretului) între 140 și 300 euro/lună. Pentru un apartament cu 2 camere în zonele centrale chiria este de 625 și 850 euro/lună, iar în zonele semicentrale de

vechi în zonele Unirii, Universitate și Piața Romană și vile vechi amenajate în zona Cotroceni. "Dintre apartamentele închiriate 2,5% sunt cele noi, considerându-le noi pe cele cu o vechime de maximum 10 ani", adaugă Răzvan Stroescu. Ansamblurile nou construite au o arhitectură unitară, modernă și oferă viitorilor rezidenți sistem de securitate, piscină, sală de sport, policlinică, spații comerciale, locuri de joacă pentru copii. "Dintre locuințele închiriate pe segmentul de lux și mediu plus între 60 și 70% sunt amplasate în ansamblurile rezidențiale, iar 90% sunt noi", mai spune

Camelia Anton. În ansamblurile rezidențiale de vile cele mai căutate sunt cele care au curte individuală de peste 300 mp. Pe segmentul mediu plus sunt și oferte de 1.000 - 1.500 euro/lună de vile cu o curte de aproximativ 150 mp. În următorii ani finalizarea cartierelor de apartamente destinate segmentului mediu plus și de lux va suplimenta și oferta de locuințe închiriate. Motivul este legat de faptul că 40% dintre cumpărătorii de astfel de apartamente sunt investitori. Aceste proiecte vor fi amplasate în zonele unde acum sunt mai mult vile,



STAGNARE Chiriile locuințelor de lux au rămas la aceleași valori de anul trecut pentru că a scăzut cererea și a crescut oferta

200 - 450 euro/lună. Pe segmentul de lux zonele considerate de top în București sunt centrul și nordul. Pe lângă acestea, în ultimii ani, s-au conturat noi astfel de zone în nordul capitalei - Șoseaua Nordului, Pipera, Iancu Nicolae. "Pe măsură ce în nord s-au construit mai multe imobile de birouri, apoi școlile internaționale din Băneasa și-au câștigat o bună reputație, iar autoritățile au început să investească în infrastructură, se caută tot mai mult locuințele din Băneasa, extinzându-se în Otopeni și Snagov", completează Liliana Vasile, de la Regatta. Oferta de locuințe noi este reprezentată în nordul capitalei de apartamente noi amplasate în ansambluri rezidențiale, în vile sau în blocuri, vile în ansambluri rezidențiale și vile individuale. În centrul orașului se pot achiziționa apartamente

datorită scumpirii terenului. Pe segmentul de lux și mediu plus apariția ansamblurilor rezidențiale a crescut numărul cererilor de închiriere pentru apartamente de tip penthouse: suprafață de peste 400 mp, terasă de 100-200 mp. Oferta mare a crescut exigențele viitorilor chiriași. Ceea ce acum doi ani erau considerate facilități, acum sunt standarde pe segmentul de lux și cel mediu: bucătăria cu mașină de spălat vase și dulapuri încastrate, baie pentru fiecare cameră, căzi cu jacuzzi. Claudia Dăscălescu, consultant senior la DTZ Echinox, spune că investesc în locuințe de lux pe care ulterior le închiriază românii cu venituri ridicate și fonduri de investiții străine care își fomează portofolii de astfel de proprietăți. **BU**