



## Bucureștiul - cea mai accesibilă capitală din jumătatea de Est a Europei, pentru chiriași

**B**ucureștiul este cea mai accesibilă capitală din jumătatea de est a Europei pentru chiriași, în timp ce România ocupă locul al 13-lea din 31 de țări europene la acest capitol, potrivit unei analize Storia - platforma de imobiliare a OLX.

Unul dintre indicatorii economici care determină cât de accesibil este un anumit oraș sau cât

de accesibilă este o anumită țară pentru locuire este indicele de accesibilitate a chiriilor, calculat ca raport între prețul mediu al chiriei și salariul mediu. Astfel, cu cât indicele are o valoare mai mică, cu atât chiriile sunt mai accesibile, conform sursei citate.

Aceasta arată că, în România, chiria medie pentru o garsonieră situată în afara zonelor centrale din mediul urban este, în prezent, de circa 302 euro, potrivit

datelor raportate de platforma Numbeo. "România se află într-o poziție favorabilă în ceea ce privește accesibilitatea chiriilor, în special în comparație cu alte țări din Europa Centrală și de Est. Faptul că Bucureștiul este cea mai accesibilă capitală din această regiune, iar România ocupă locul 13 din 31 de țări analizate în acest clasament subliniază că, deși chiriile au crescut semnificativ în ultimii ani, acestea rămân

încă la un nivel accesibil raportat la veniturile medii. Cu toate că am asistat la creșteri semnificative ale chiriilor în ultimii ani, indicele de accesibilitate de 0,29 ne arată că piața imobiliară din România este accesibilă", a declarat Răzvan Ceapă, Head of Operations Storia & OLX Imobiliare.

Datele analizate la nivelul Euro-

*(continuare în pagina 14)*

(urmărire din pagina 13)

pe baza salariilor medii nete lunare raportate de Eurostat, biroul de statistici al Uniunii Europene, arată că cele mai accesibile chirii sunt în Danemarca. Chiar dacă aici chiria medie pentru o garsonieră situată în mediul urban, în afara centrului, este aproape dublă comparativ cu cea din București (537 de euro), indicele de accesibilitate este de numai 0,15, ca urmare a salariului mediu net de peste trei ori mai mare, de aproape 3.500 de euro.

De altfel, aceasta este explicația pentru care cele mai accesibile chirii se află în special în zona de nord a Europei: Finlanda (indice de accesibilitate 0,21), Norvegia (0,21) și Suedia (0,22) se află în top 10. Tot aici regăsim câteva dintre statele vest-europene cu cele mai mari economii din Uniune, inclusiv Germania (0,22), Austria (0,22) sau Franța (0,23).

În schimb, România are un indice de accesibilitate apropiat de țări precum Grecia (0,27), Italia (0,28), Letonia (0,28) sau Estonia (0,30), însă și aici se observă că, atât salariile, cât și chiriile sunt mai mari. Olanda este un caz special: are același indice de accesibilitate ca România, însă acest lucru este explicat prin chiriile de peste trei ori mai mari, ca urmare a fondului de locuințe scăzut din acest stat.

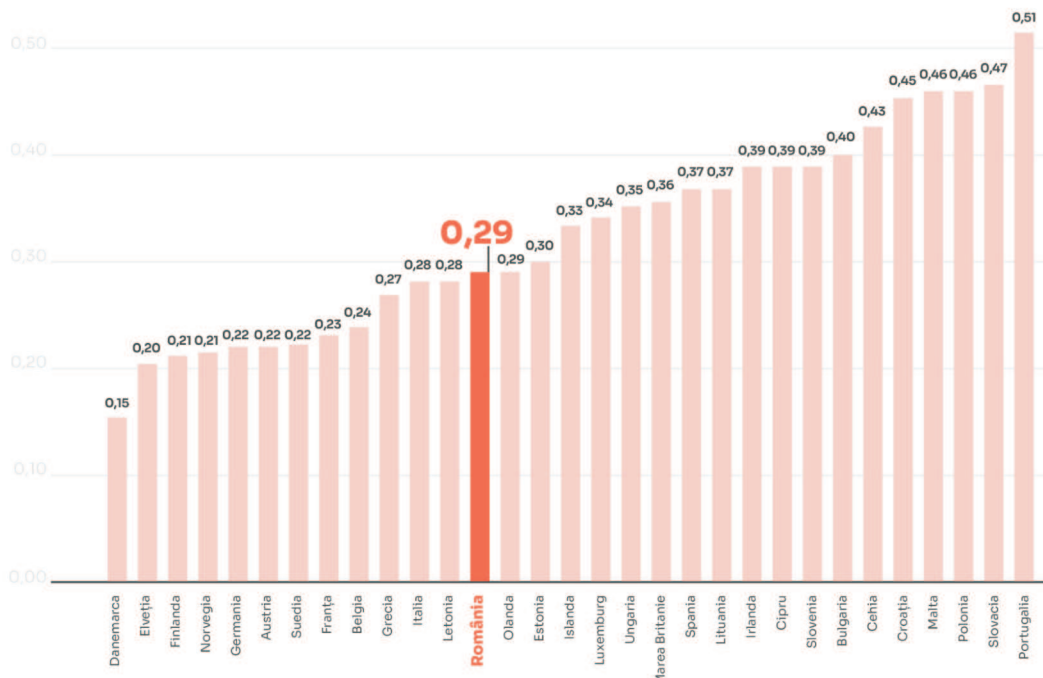
În același timp, se observă că, în România, chiriile sunt mai accesibile decât în numeroase alte state europene din jurul țării noastre sau din Europa Centrală. Astfel, România are chirii mai accesibile decât Ungaria (0,35) sau Bulgaria (0,40), dar și comparativ cu Lituania (0,37), Slovenia (0,39), Cehia (0,43), Polonia (0,46) sau Slovacia (0,47).

Nu în ultimul rând, România are chirii mai accesibile și decât Marea Britanie (0,36), Spania (0,37) și, mai ales, comparativ cu Portugalia (0,51), care ocupă, de altfel, ultimul loc în Europa la acest capitol, conform analiștilor citați.

Din punct de vedere al indicelui de accesibilitate pentru chirii,

## Indice de accesibilitate pentru închirierea locuințelor în diverse țări

Calculat ca raport între prețul mediu al chiriei și salariul mediu din țările analizate. Cu cât indicele are o valoare mai mică, cu atât chiriile sunt mai accesibile.



Au fost luate în considerare datele Eurostat pentru salariul mediu net pe țară.  
Au fost luate în considerare datele Numbeo pentru chiria medie pe țară.

*Brașovul a înregistrat o evoluție mult peste așteptări, cu o creștere de 19,5% la nivelul prețului mediu, în timp ce Timișoara rămâne cel mai accesibil oraș pe piața noastră imobiliară, dintre centrele urbane mari, este de părere Daniel Crainic, director de marketing la imobiliare.ro.*

*Segmentul chiriilor are caracterul cel mai sezonier din sectorul de profil, afirmă domnia sa, citat de RRA, subliniind că, acum, ne îndreptăm spre perioada de interes maxim, ceea ce conduce și la o anumită speculă în piață: "În special cei care își vor căuta chirii în luna septembrie vor vedea că oferta este foarte mică. Atunci proprietarii vor ține de preț. De aceea, noi îi sfătuim pe studenți, pentru că ei sunt cei care schimbă regulile jocului, să caute din timp, pentru a nu fi nevoiți să aleagă dintr-o ofertă mică și la prețuri mari. Chiriile au evoluat constant odată cu pandemia și au revenit pe creștere, astfel încât anul trecut au atins un record. Anul acesta nu am mai asistat la aceeași*

*creștere de 15-20%/an a chiriilor, nici n-au mai fost modificări fiscale, cum au fost la finalul anului trecut, dar sunt diferențe mari de la un oraș la altul. Sigur că cele mai scumpe orașe sunt Bucureștiul și Clujul. În București, o garsonieră se închiriază cu 350 de euro în medie, un apartament cu două camere - cu 550 euro și un apartament cu trei camere - cu 700 euro. În Cluj, o garsonieră se închiriază în medie cu 350 euro, un apartament cu două camere 550, la fel ca în Capitală, iar un apartament cu trei camere cu 700 euro. Timișoara și Iașiul sunt orașele cele mai accesibile. În Timișoara, o garsonieră se închiriază cu 100 euro mai puțin decât în Cluj sau București, respectiv cu 250 euro pe lună, un apartament cu două camere cu 150 euro pe lună mai puțin decât în Capitală și în Cluj, iar un apartament cu trei camere se închiriază cu 450 euro în medie, deci sub nivelul unui apartament cu două camere din Cluj sau din București".*

în capitalele celor 31 de țări analizate, se observă că Bucureștiul este pe poziția 9 din 31.

Astfel, la un salariu mediu net de puțin peste 1.200 de euro pe lună și o chirie medie de 359 de euro, Capitala are un indice de accesibilitate pentru chirii de 0,3. Acest indice este identic cu cel

înregistrat de Copenhaga, acolo unde atât salariile medii nete, cât și chiriile sunt de circa 3,2 ori mai mari, potrivit datelor furnizate de platforma Numbeo, mai evidențiază Storia.ro.

La nivel european, cele mai accesibile chirii sunt înregistrate în Berna (indice de accesibilitate

0,15), Paris (0,22) și Bruxelles (0,22), în special datorită salariilor medii nete de peste 4.000 de euro pe lună, concomitent cu chirii medii de circa 900 de euro. Un indice mai bun decât cel din București se înregistrează și în

(continuare în pagina 15)



(urmare din pagina 14)

Stockholm, Viena și Luxemburg (toate cu 0,27) și Riga (0,29).

În același timp, datele citate arată că București are cele mai accesibile chirii din jumătatea estică a continentului european, iar principala explicație este că nivelul chiriiilor din aceste capitale este în general de peste două ori mai mare decât în capitala României, în timp ce salariile din aceste capitale sunt doar cu circa 50% mai mari.

În această categorie intră, de exemplu, Sofia (0,31) sau Budapesta (0,42), dar și capitale precum Roma (0,37), Bratislava (0,41), Varșovia (0,42), Ljubljana (0,43), Praga (0,44) sau Atena (0,45). De asemenea, la fel ca în cazul analizei pe țări, cele mai greu accesibile chirii sunt în Lisabona (0,76), întrucât capitala Portugaliei are chirii medii de circa 950 de euro pe lună și salarii medii de circa 1.260 de euro, cu doar 4% mai mari decât salariile medii din București.

În România, chiriile au crescut cu 34%, în ultimii cinci ani

Datele centralizate de Eurostat arată că nivelul chiriiilor a crescut disproporționat în Europa, în ultimii cinci ani, întrucât cele mai mari creșteri au fost raportate în țări din jumătatea de est a continentului.

Cea mai mare creștere procentuală a chiriei s-a înregistrat în Ungaria, acolo unde chiriile sunt cu 50% mai mari comparativ cu anul 2019, iar vecinii României sunt urmași la mică distanță de Polonia (+47%) și Slovenia (+46%).

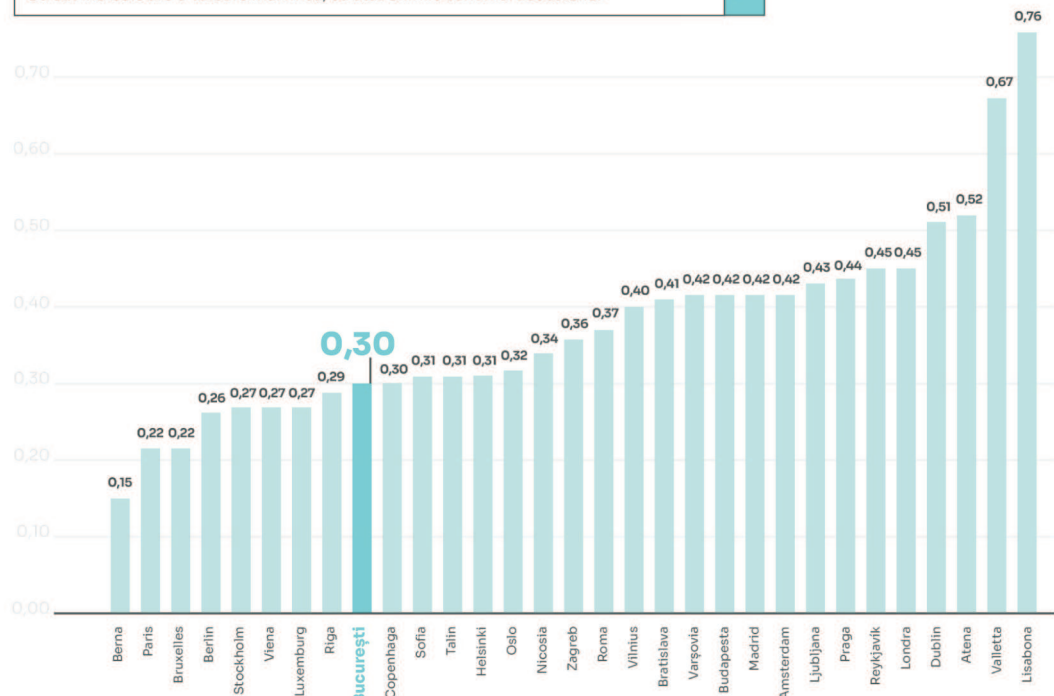
Cu o creștere medie cu aproape 34% în ultimii cinci ani, România ocupă locul al șaselea în acest top, fiind depășită de statele mai sus-menționate și de Lituania și Malta, ambele cu creșteri cu aproape 38%.

În același timp, există numeroase state central-europene în care chiriile au avut creșteri între 20%



## Indice de accesibilitate pentru închirierea locuințelor în diverse capitale

Calculat ca raport între prețul mediu al chiriei și salariul mediu din capitalele analizate. Cu cât indicele are o valoare mai mică, cu atât chiriile sunt mai accesibile.



Au fost luate în considerare datele Numbeo pentru chiria medie pe capitală, dar și pentru salariul mediu pe capitală.

și 30%, iar printre acestea figurează Bulgaria (+27%), Cehia (+26%), Austria (23%) sau Belgia (+20%). O creștere cu 20% a fost raportată și de Portugalia, țara europeană în care chiriile sunt cel mai puțin accesibile. De asemenea, cele mai multe țări nordice au raportat creșteri cuprinse între 10% și 20%, în contextul în care aici oricum prețurile chiriiilor sunt printre cele mai mari.

În același timp, datele sintetizate de Eurostat arată că există opt state în care chiriile au crescut cu

mai puțin de 10%, în ultimii cinci ani. Pe această listă figurează, de exemplu, Danemarca, cu o creștere cu 9%, în contextul în care țara nordică are cel mai bun indice de accesibilitate în Europa.

Astfel de creșteri mai mici sunt, însă, raportate și de patru dintre cele mai mari economii europene: Germania (+9%), Spania (+8%), Italia (+7%) și Franța (+7%). Tot în această categorie regăsim și Elveția și Luxemburg, care au avut creșteri cu circa 8%

în ultimii cinci ani, în contextul în care chiriile sunt printre cele mai mari de pe continent.

Pentru cele 27 de state membre ale Uniunii Europene, chiriile au crescut în medie cu 11%, în ultimii cinci ani, ceea ce înseamnă că în România chiriile au crescut într-un ritm de trei ori mai mare comparativ cu media europeană.