



ZIA: Criza de locuințe din Germania, la cel mai ridicat nivel din ultimii 20 de ani

Experții imobiliari se așteaptă la o nouă scădere a construcțiilor rezidențiale noi în Germania, în 2023 și anul viitor, potrivit unui raport al Federației Imobiliare ZIA.

Criza de locuințe din cea mai

mare economie europeană este la cel mai ridicat nivel din ultimii 20 de ani, iar decalajul dintre cerere și ofertă s-ar putea măări la 700.000 de clădiri în următorii câțiva ani, spune președintele ZIA, Andreas Mattner, citat de Reuters.

Raportul arată că scăderea nu-

mărului clădirilor rezidențiale noi este determinată de creșterea costurilor de finanțare din cauza ratelor mai mari ale dobânzilor, dar și de prețurile tot mai mari ale materialelor de construcție.

Industria de profil a avertizat, anul trecut, că o scădere dramatică a construcțiilor rezidențiale

este iminentă. În 2022, aproximativ 280.000 de apartamente au fost finalizate în Germania și se așteaptă ca aproximativ 245.000 să fie finalizate anul acesta. În 2021, în Germania au fost finalizate 293.400 de apartamente.

Ministrul german al Locuințelor, Klara Geywitz, a recunoscut, în ia-

nuarie, că noua țintă de construcție a guvernului, de 400.000 de apartamente pe an, a fost ratată în 2022, iar acest lucru se va întâmpla și în 2023. Încrederea în industria construcțiilor s-a deteriorat recent, a spus Geywitz la prezentarea raportului ZIA.

Lars Feld, unul dintre autorii raportului ZIA, a afirmat citat de thelocal.de: "Mulți dezvoltatori de proiecte nu sunt stimulați să construiască deoarece, pe de o parte, perspectiva scăderii prețurilor proprietăților, împreună cu costurile de construcție mari sunt riscante. Pe de altă parte, toleranța pentru chirii mai mari este scăzu-

tă în fața inflației ridicate și a veniturilor reale diminuate, iar acest lucru reduce randamentul chiriilor în timp ce ratele dobânzilor cresc. Atât investitorii individuali, cât și companiile de dezvoltare imobiliară se retrag din ce în ce mai mult din proiectele de construcții noi".

Potrivit sursei citate, creșterea imigrației cauzează, de asemenea, o lipsă de ofertă și o cerere continuă ridicată pentru locuințe. La sfârșitul anului trecut, în Germania locuiau cu 1,1 milioane de persoane mai mult decât cu un an mai devreme.

Potrivit raportului, afluxul de

ucraineni în Germania a creat o cerere suplimentară de locuințe de 200.000 de unități, iar în următorii ani, luând în considerare anumiți factori, precum

imigrația din Ucraina, cererea de locuințe este așteptată să crească.

Chiriile din Germania continuă să urce

Potrivit raportului citat, creșterea chiriilor este probabil să devină "normalul" pe piața imobiliară. Acestea au crescut deja semnificativ în ultimul an. La sfârșitul lui 2022, chiriile din contractele noi pentru apartamentele existente erau cu aproximativ 5,2% mai mari decât cu un an mai devreme. În anii precedenți, au fost frecvente rate de creștere între 3% și 4%, în acest sens. Media la nivel național este, acum, de 9,10 euro chiria pe metru pătrat, con-

form newsingermany.com.

Prețurile de achiziție pentru condominiile imobiliare au crescut la nivel național cu 7,8%, până la o medie de 3.324 de euro pe metru pătrat. Totuși, tendința ascendentă a prețurilor pe acest segment pare să se fi oprit: prețurile au scăzut între trimestrul al doilea și al patrulea din 2022, în special în orașele din vestul Germaniei, notează raportul.

Asociațiile de locuințe se plâng de luni de zile că noile construcții nu mai sunt economice și că trebuie să perceapă chirii de până la 20 de euro pe metru pătrat pentru acoperirea costurilor mari de construcție și a dobânzilor.

Ministrul german al Locuințelor, Klara Geywitz, a recunoscut, în ianuarie, că noua țintă de construcție a guvernului, de 400.000 de apartamente pe an, a fost ratată în 2022, iar acest lucru se va întâmpla și în 2023. Încrederea în industria construcțiilor s-a deteriorat recent, a spus Geywitz la prezentarea raportului ZIA.

