

Investitori

Cele mai potrivite apartamente pentru investiții imobiliare

Cei care doresc să câștige din închiriere trebuie să aleagă cu grijă apartamentele pe care le cumpără. Consilierii imobiliari intervievați de ARENA Construcțiilor dezvăluie criteriile pentru selectarea celor mai bune plasamente imobiliare. În prezent, 10%-15% din tranzacțiile imobiliare încheiate în București sunt realizate în scop investițional. Achizițiile de locuințe sunt făcute pentru a fi închiriate și nu speculative, în vederea revânzării lor la un preț mai mare. Spre deosebire, în 2008, anul declanșării crizei imobiliare, în unele proiecte trei sferturi din achiziții erau cu scop speculativ.

Tranzacțiile imobiliare în vederea obținerii unui câștig din închiriere sunt o opțiune atractivă de plasament financiar, în contextul alternativei oferite de depozitele bancare care acordă dobânzi mici, de 2 - 3%.

Randamentul potențial pe segmentul rezidențial poate ajunge la 6% - 7% și chiar 8% anual, în euro, pentru închirierea pe termen lung. În condițiile închirierii în regim hotelier, pe termen scurt, randamentele sunt între 10% și 15%. Intervalul de preț per unitate recomandat pentru a obține aceste randamente este cel între 70.000 euro și 130.000 euro pentru București și Ilfov, afirmă Claudia Tudor, director de vânzări la The Concept. Pentru a identifica cele mai bune opțiuni de plasament imobiliar, investitorul trebuie în primul rând să fie la curent cu intențiile dezvoltatorilor privind lansarea de noi proiecte. Astfel, poate selecta cele mai bune proiecte și poate cumpăra la prețurile promoționale oferite la lansarea proiectului. Andreea Comșa, managing



director Premier Estate Management, recomandă ca la achiziția unui apartament investitorul să aibă în vedere acele aspecte care contează în vederea închirierii, cu alte cuvinte caracteristicile care cresc valoarea unei proprietăți și îmbunătățesc modul de viață: amplasamentul, prestigiul zonei, prestigiul proiectului, proximitatea față de puncte de interes și zone de birouri, existența unei parări, nivelul de finisaje și dotări, existența unei terase.

“Recomand achiziția de apartamente amplasate în proiecte noi din apropierea marilor poli de birouri: Barbu Văcărescu – Aviației, Grozăvești și Expoziției, apartamente cu prețuri cuprinse între 60.000 și 80.000 de euro, care prezintă un potențial ridicat de închiriere pe termen mediu și lung”, spune Bogdan Voica, CEO Coldwell Banker România. Recomandările pe care consilierii imobiliari le fac investitorilor

depind foarte mult de profilul cumpărătorilor. “Dacă nu sunt legați emoțional de proprietate, eu le-aș sugera investitorilor să își diversifice portofoliul. Să nu cumpere toate apartamentele în aceeași zonă. Să cumpere în diverse stadii de construcție. Dacă ar merge pe garsoniere - două camere, pentru că acestea dau randamentele cele mai bune, ar trebui să se orienteze către o zonă ușor accesibilă pentru studenți. Acestea se închiriază foarte repede, foarte bine, de obicei sunt bine întreținute, nu sunt clienți dificili”, este de părere Rafaela Nebreda, managing partner Imoteca.

La rândul său, Claudia Tudor, director de vânzări The Concept, recomandă investitorilor să ia în calcul următorii parametri:

- apropierea de centrul orașului sau de zonele cu clădiri de birouri
- mijloace de transport în comun-cheie: metrou, metrou ușor, aeroport

- apropierea de o zonă importantă de agrement: parcuri, restaurante, cafenele, pub-uri, cluburi, cinematograful (cum ar fi, de exemplu, Centrul Vechi din București)
- apropierea de centre universitare. Tipurile de locuințe recomandate sunt garsonierele, studiourile și apartamentele cu două camere, deoarece sunt cele mai cerute și oferă și cele mai bune randamente (pentru închirierea pe termen lung între 5% și 8% brut, raportate la investiția completă: incluzând taxe și costurile de mobilare, iar pentru închirierea pe termen scurt între 10% și 15%).

Investitorii preferă apartamentele de calitate

Ponderea achizițiilor făcute în scop investițional este mai mare pentru ansamblurile destinate clienților cu venituri peste medie (25%) și celor cu venituri foarte mari (35-40%), spune Claudia Tudor.

În cea mai mare parte, locuințele noi sunt cumpărate pentru uz propriu de către beneficiari. “Din peste 700 de tranzacții, câte am făcut anul trecut, pot să zic că 80% din portofoliu sunt utilizatori finali, iar pentru celelalte 20 de procente vorbim de investitori care cumpără unul-două apartamente”, afirmă Rafaela Nebreda.

Dacă în medie, la nivelul întregii piețe, 15% dintre apartamente sunt achiziționate de investitori, există proiecte unde procentul acestora urcă până la 50%. Astfel de proiecte preferate de investitori sunt cele premium-high, cu amplasament foarte bun sau în piața din Constanța, consideră Andreea Comșa. ■