

## Interes crescut pentru proprietăți bine poziționate, aproape de metrou



Iuliana Andrei, Senior Consultant Knight Frank România

unui apartament cu două sau trei camere, chiar dacă post-pandemic, pentru o scurtă perioadă de timp, a existat o cerere mai mare pentru case și apartamente cu grădină. Alegerea unei locuințe în apropierea biroului a devenit din ce în ce mai importantă, iar angajații caută să lucreze flexibil atât acasă, cât și la birou și, practic, își fluidizează deplasările. Am asistat la un interes crescut pentru proprietăți bine poziționate, aproape de metrou și parc și care au cât mai multe facilități în cadrul proiectului sau în apropiere (spa, spații de retail, grădiniță, spații verzi, etc).

### Cererea va fi diminuată de scumpirea creditelor bancare

Există mai mulți factori care influențează cererea, dar unul foarte important este reprezentat de indicii de referință pentru ratele dobânzilor, pe care îi vedem în continuare crescând, iar acest lucru va influența și ritmul vânzărilor, care a fost accelerat până nu demult. Desigur, scăderea a fost și mai este determinată și de conflictul din Ucraina, dar totuși punctul culminant a fost chiar după izbucnirea din februarie, când s-a simțit acut timp de aproximativ o lună după care lucrurile au revenit la normalitate.

### Mai multe proiecte de birouri și-au schimbat destinația în rezidențial

Prețurile apartamentelor au crescut în București în prima jumătate de an, atât pe fondul creșterii prețurilor materialelor de construcții și combustibililor, cât și pe fondul avansării

stadiilor de dezvoltare a proiectelor. Un proiect rezidențial aflat la început de drum va avea mereu un preț mai mic de vânzare a locuințelor în comparație cu unul care, spre exemplu, a finalizat deja o fază sau a vândut un anumit procent. Mai multe proiecte de birouri și-au schimbat destinația în rezidențial, chiar din timpul procesului de autorizare. Însă nu simțim amânări sau întâzieri ale derulării proiectelor, în afară de cele care au de-a face cu autorizațiile sau cu birocrăția de efectuare a recepțiilor. Unele autorizații pot întârzia proiectele ani la rând, ceea ce îi face pe dezvoltatori și investitori din ce în ce mai reticenți.

Proiectele deja începute vor continua în ritmul lor normal, însă din cauza autorizațiilor mai sus amintite, se vor începe mai puține proiecte decât s-ar putea sau ar fi nevoie.

Cei mai importanți factori care influențează în prezent tranzacțiile cu apartamente noi sunt: locația – proximitatea față de mijloacele de transport în comun, prețul, conceptul și renumele dezvoltatorului.

În a doua parte a anului, costul tot mai ridicat al vieții de zi cu zi va afecta nivelul cererii și este de așteptat ca ritmul de tranzacționare să suporte mici ajustări.

Dacă pe de o parte beneficiarii finali vor fi mai moderați în luarea deciziilor de cumpărare, investitorii vor rămâne activi pe piața imobiliară întrucât domeniul imobiliar este în continuare un plasament bun și sigur al resurselor, nu și singurul, desigur.



Viorel Ionașcu, Senior Consultant Knight Frank România

Majoritatea cumpărătorilor la nivel național sunt în continuare interesați de achiziționarea

## Piața locuințelor de închiriat va crește în următorii ani



Bogdan Iliescu, Head of Residential, Crosspoint Real Estate

Scumpirea finanțării a dus la scăderea achiziționării de locuințe prin credit, însă acest lucru nu este unul general.

Cei mai afectați sunt tinerii, care au salarii mici și vor să își cumpere prima locuință, ei neavând posibilitatea de a achita dezvoltatorilor un avans prea mare.

De partea cealaltă sunt cei care își permit să achiziționeze proprietăți rezidențiale, care preferă construcțiile noi față de cele vechi, și țintesc piața chiriilor.

Previțiunile la nivelul pieței sunt că acest segment al chiriilor va crește într-un ritm susținut în următorii ani.

În prima jumătate a acestui an creșterea semnificativă a costurilor energiei și scumpirea materialelor de construcții au condus la un avans direct proporțional al prețurilor locuințelor noi. Prețul mediu/mp pentru locuințe noi în București a depășit 1.950 euro la sfârșitul lunii iunie, un avans de 14% comparativ cu luna decembrie 2021 și cu 26% mai mult decât în luna iunie 2021. Pentru locuințele vechi, acest avans a fost de

numai 2% în primele șase luni și de 9% în ultimul an, prețul mediu/mp pentru o locuință veche situându-se în jurul valorii de 1.600 euro.

### Oferta în piață rămâne una puternică

Multe proiecte rezidențiale sunt în curs de dezvoltare sau livrare, astfel că oferta în piață rămâne una puternică.

Observăm o dorință mare a dezvoltatorilor de a începe proiecte noi. Dar majoritatea sunt în proces de regândire a apartamentelor pentru a se încadra în noua cotă de TVA 5% care va avea plafonul de 600.000 lei.

În primul semestru numărul mediu lunar de tranzacții rezidențiale în București a fost de 4.479 tranzacții/lună, în timp ce în S1 2021 acesta a fost de 3.764 tranzacții/lună.

Nivelul tranzacțiilor cu apartamente noi este

## Piața imobiliară

influențat, în principal, de evoluția inflației și de creșterea accelerată a dobânzilor pentru creditele ipotecare. Totodată tranzacțiile sunt influențate de instabilitățile geopolitice și macroeconomice.

### Tranzacțiile din a doua jumătate a anului vor fi influențate de posibilitatea de a beneficia de plafonul redus la TVA

Finalul verii este momentul în care majoritatea

dezvoltatorilor își calibrează strategia și campaniile de marketing pentru a ținti clienți în perioada septembrie - noiembrie. Este momentul în care vom observa dacă tendința de creștere a prețurilor se va menține. Totodată, modificarea condițiilor pentru aplicare cotei reduse de 5% în cazul livrării de locuințe de la 700.000 lei la 600.000 lei va impacta acest sfârșit de an. Persoanele care vor încheia până la data de 1 ianuarie 2023 acte juridice care au ca obiect plata în avans pentru achiziția unei locuințe vor

beneficia de plafonul de 700.000 lei, fapt ce consider că va impulsiona creșterea numărului de tranzacții în a doua jumătate a anului. În primul semestru al acestui an numărul tranzacțiilor pe piața rezidențială din București a înregistrat o creștere de 19% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, în ianuarie - iunie 2022 înregistrându-se 26.871 de tranzacții. La nivel național, evoluția numărului de tranzacții comparativ cu aceeași perioadă din 2021 este însă una modestă, de doar 3,25%

## Nivelul cererii de locuințe noi depinde de evoluția prețurilor de vânzare



Sorin Lăcustă, Senior Broker Romtor Real Estate

Vara aceasta cererea pentru cumpărarea de locuințe a înregistrat o scădere substanțială față de anul trecut. Cauzele au fost legate bineînțeles de evoluția inflației și, mai ales, de evoluția războiului din Ucraina. Cele mai căutate proprietăți rămân garsonierele și apartamentele cu trei camere, urmate de cele cu două camere.

Pe segmentul caselor individuale lucrurile stau un pic diferit, cererea înregistrând o scădere moderată. Principalele motive sunt date de faptul că acestea asigură un control al costurilor mult mai bun (vezi evoluția costurilor

utilităților) și asigură un confort superior. În plus, efectele pandemiei nu au trecut complet, ba chiar dau semne de revenire.

Din păcate, oferta de case din București este limitată, având șanse mici de creștere. Situația va conduce la o menținere a prețului sau oscilații destul de mici.

Nivelul cererii de locuințe noi depinde de evoluția prețurilor de vânzare. Acestea vor fi drastic influențate de politica Guvernului, unde sunt așteptate decizii importante privind nivelul fiscalității, evoluția prețurilor pentru utilități (investiții în domeniul energiei), precum și politica salarială, Guvernul putând influența piața muncii.

Evoluția prețurilor pe piața imobiliară va fi influențată și de situația internațională, afectată în principal de războiul din Ucraina, apoi de inflație și de evoluția pieței utilităților.

Pentru a stimula vânzările de apartamente noi, unii dezvoltatori au făcut în prima jumătate a acestui an reduceri ale prețurilor. Alții, în schimb, au menținut prețurile de vânzare așteptând să vadă cum evoluează cererea.

Numărul relativ mic de proiecte din zonele centrale ale Bucureștiului nu poate fi luat ca punct de referință deoarece acestea se vor vinde în orice condiții de piață, indiferent de o scădere la nivel național.

### Ne așteptăm la o ușoară creștere a ofertei

În a doua parte a anului ne așteptăm la o ușoară creștere a ofertei, dar nu una spectaculoasă. În schimb, începând cu implementarea noilor decizii fiscale privind proprietatea, vom vedea schimbări semnificative pe piața imobiliară.

Este foarte posibil să înregistrăm în câțiva ani și o scădere a numărului de proprietari. Până la stabilizarea efectelor noilor decizii fiscale este de așteptat că se va menține o ușoară scădere a tranzacționării.

Proiectele bine proiectate și executate nu au avut niciodată probleme legate de vânzarea apartamentelor. Dar acest lucru necesită efectuarea unui studiu amănunțit înainte de începerea proiectării.

Nivelul vânzării locuințelor dintr-un proiect este influențat de prețul solicitat, de calitatea proiectului (dimensionarea camerelor, optimizarea spațiului, costurile lunare de întreținere, etc). Contează, de asemenea, calitatea lucrărilor de execuție. În plus, contează și modalitatea de plată (diversele facilități acordate de dezvoltator la achiziția locuințelor).

