

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).

