

Rezidențiale noi

Cererea se menține ridicată, dar a redevenit sezonieră



Gabriel Voicu, vicepreședinte SVN Romania

Pe piața rezidențialelor noi se observă în continuare dorința potențialilor cumpărători de a achiziționa locuințe cu suprafețe mai mari, eventual case – segment care înregistrează, poate, cele mai bune rezultate din istorie în acest an – și locuințe în proiecte integrate, care să ofere toate facilitățile și funcțiunile sociale la o distanță cât mai redusă.

Cerere există însă, comparativ cu anii anteriori, observăm că a revenit sezonalitatea pe piața rezidențială.

Practic, similar cu anii pre 2020, cererea este mai redusă pe perioada verii, anul curent fiind de altfel cel mai prolific din punct de vedere al vacanțelor.

În plus, declanșarea războiului din Ucraina a afectat etapele de lansare a multor proiecte rezidențiale, startul vânzărilor reprezentând o perioadă importantă în ciclul de viață al unui proiect.

Dacă luăm în calcul istoricul anilor anteriori, cererea revenea la niveluri ridicate după perioada verii.

Având în vedere numărul total de tranzacții și ținând cont de rezultatele înregistrate în primul semestru, precum și de livrările programate pentru a doua jumătate a anului, considerăm că există premise ca numărul total al locuințelor vândute în București și împrejurimi să înregistreze o nouă creștere și în 2022. Atenție, ne comparăm cu un rezultat excepțional înregistrat în 2021, care s-a încheiat cu un plus de 37% față de 2020, când s-a înregistrat de asemenea o creștere de aproximativ 5,3%.

Dezvoltatorii nu au fost descurajați de actualul context al pieței

Noi nu avem în portofoliu proiecte care să fi oprit lucrările din pricina noului context al pieței și nici investiții care să fie amânate. Avem proiecte nou lansate în acest an – implicit a căror construcție a demarat – avem proiecte care au început noi faze și există și proiecte în faze avansate de planificare. Prețurile au crescut în actualele condiții de pe piață pe care deja le cunoaștem cu toții: inflația atinge și doboară la nivel mondial noi recorduri pentru ultimele decenii, materialele de construcții au înregistrat creșteri de prețuri semnificative, forța de muncă a devenit de asemenea mai scumpă, iar războiul din Ucraina și-a pus amprenta într-un mod negativ asupra lanțurilor de producție și aprovizionare.

Estimăm că prețurile pentru proprietățile rezidențiale noi erau în luna mai cu aproximativ 16% mai mari în medie în București comparativ cu perioada similară din 2021.

În București și Ilfov există premisele unui nou record de livrări și de tranzacții

SVN România a identificat la începutul anului peste 27.000 de locuințe noi în construcție în București și împrejurimi, un record pentru ultimele trei decenii. Livrările din trimestrul I au crescut cu 43% și există, deci, premisele pentru înregistrarea unui nou record de livrări și în acest an – de regulă, rezultatul anual depinde de cel din trimestrul IV și de rapiditatea întocmirii documentațiilor necesare pentru a

fi incluse în statistica oficială.

Numărul caselor și apartamentelor vândute în București în primul semestru a fost mai mare cu 16,6% comparativ cu rezultatul înregistrat în perioada similară din 2021, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Comparația trebuie realizată cu perioada similară a anului anterior, fiecare perioadă în parte având specificul ei – spre exemplu, ca regulă generală, rezultatele din al doilea semestru sunt întotdeauna mai bune față de cele din primul semestru.

Ținând cont de rezultatele din primul semestru, estimăm că 2022 are premisele pentru a aduce o nouă creștere de tranzacții cu locuințe în București și Ilfov.

La fel de important, nu trebuie să confundăm piața rezidențială în totalitatea sa cu segmentul locuințelor noi.

Dacă raportăm numărul de locuințe vândute la numărul de locuințe finalizate se poate observa că segmentul nou reprezintă mai puțin de o treime din totalul tranzacțiilor cu locuințe dintr-un an, procentul majoritar fiind deținut de tranzacțiile cu locuințe deja finalizate, fie că au fost terminate în 1973, 1992 sau 2020 și care au trecut deja printr-o vânzare în trecut.

Durata maximă a unui anteccontract, de maximum 60 de zile, reprezintă un indicator pozitiv pentru cererea existentă în piață, într-un context în care conflictul din Ucraina s-a declanșat la finalul lunii februarie iar București – Ilfov a înregistrat creșteri anuale de tranzacții în fiecare din cele șase luni ale primului semestru din acest an.

Accesibilitatea achiziționării unei noi locuințe s-a păstrat la un nivel satisfăcător

Dacă analizăm ultimele statistici oficiale disponibile, observăm că accesibilitatea achiziționării unei noi locuințe s-a păstrat la un nivel satisfăcător și în acest an. Salariile au crescut într-un ritm anual de 12,5% în timp ce prețurile au crescut cu circa 16% iar cursul de schimb a fost stabil.

Incertitudinile referitoare la evoluția macroeconomică și geopolitică pe termen mediu și lung, precum și creșterea dobânzilor reprezintă principalii factori care influențează în prezent tranzacțiile, într-un context în care accesibilitatea achiziționării unei noi locuințe s-a păstrat la un nivel satisfăcător și în prima jumătate a acestui an.

Astfel, indicele SVN de profil arată că în prezent sunt necesare aproximativ 103 salarii medii pe economie la nivel național – sau o perioadă de 8,6 ani – pentru a cumpăra un apartament nou cu două camere (50 de metri pătrați suprafață utilă) în București. Același indicator avea o valoare de 99,6 salarii medii, sau echivalentul a 8,3 ani, în urmă cu un an. În 2008 erau necesare aproximativ 395 de salarii medii sau o perioadă de 33 de ani.