

## Sectorul rezidențial București

## Prețurile locuințelor până la finele acestui an



Victor Vremera, COO SVN România

Scăderea din acest an a tranzacțiilor cu locuințe i-a făcut pe mulți potențiali cumpărători să sperie că dezvoltatorii imobiliari vor reduce prețurile de vânzare în încercarea de a mări numărul locuințelor vândute.

Deocamdată, nu s-au înregistrat reduceri semnificative ale prețurilor. Iar Victor Vremera, COO SVN România, spune că "în absența unor factori noi cu impact puternic negativ, nu estimez o scădere generalizată de prețuri pe segmentul rezidențial, pe termen scurt."

Pe piața secundară, în stabilirea prețurilor de vânzare a locuințelor sunt determinante nivelul de ofertă din zonă, dar și situația specifică fiecărui vânzător în parte. Pe piața nouă, reduceri au fost acordate în toate perioadele pieței. "Deci încurajăm orice beneficiar să iasă în piață, să cerceteze în amănunt oferta, să identifice locuința dorită și să înainteze o ofertă", menționează consultantul imobiliar. Actualul nivel al prețurilor nu este apreciat de Victor Vremera ca fiind unul înalt:

"Înalt raportat la ce? Din punct de vedere al

accesibilității, avem una dintre cele mai bune accesibilități din Europa – a se vedea, spre exemplu, indexul Deloitte.

De asemenea, dacă ne raportăm la evoluția pieței locale, în prezent trecem prin cel mai bun moment din istoria modernă a pieței rezidențiale din România pentru a cumpăra o locuință, fiind necesare 86,4 salarii medii pe economie la nivel național (sau o perioadă de 7,2 ani) pentru a cumpăra o locuință nouă cu două camere în București – suprafață netă de 50 de metri pătrați utili – potrivit indexului SVN bazat pe statistici oficiale.

În ianuarie 2023 erau necesare 96 de salarii medii (opt ani) iar în ianuarie 2022 erau necesare aproape 101 salarii (8,4 ani).

Iar în 2008 erau necesare nu mai puțin de 393 de salarii medii, sau o perioadă de aproape 33 de ani, pentru a cumpăra aceeași locuință. Acestea calcule pot fi realizate de către oricine, pe baza salariului mediu pe economie și a prețurilor."

Consultantul imobiliar admite că finanțarea este azi mai dificilă ca în 2022 sau 2021 dar nu este mai dificilă ca în 2019 sau ca în 2008. Și trebuie avut în vedere că peste 60% dintre tranzacții sunt realizate integral cu cash.

"Deci prețurile sunt la un nivel constant, fiind, din punct de vedere al parității de cumpărare, la un nivel mai bun ca în trecut", subliniază Victor Vremera.

Un alt argument în favoarea probabilității reduse de scădere a prețurilor este faptul că dezvoltatorii sunt mult mai bine capitalizați decât în alte situații de criză.

Nu în ultimul rând, scăderea de tranzacții – care trebuie pusă și în contextul în care 2022, baza la care ne raportăm, a fost un an de recorduri absolute, după un 2021 care la rândul său a stabilit recorduri – vine și într-o stare de incertitudine determinată de avalanșa de subiecte negative – fără a fi însă într-o situație de criză ca în 2009.

Spre exemplu, cifrele de trafic de pe aeroporturile locale vor depăși probabil vârful înregistrat în 2019. Doar în primele șase luni românii au cheltuit pe deplasări externe aproape patru miliarde de euro, dublu față de aceeași perioadă din anul trecut, fără a lua deci în calcul lunile de concediu, iulie și august. Asta în condițiile în care toate

tranzacțiile încheiate pe piața rezidențială vor fi de aproximativ 10 miliarde de euro în 2023. "Deci bani există în economie", conchide Victor Vremera.

### Scăderea ofertei a compensat deocamdată scăderea cererii

Piața rezidențială a fost influențată anul acesta de nivelul dobânzilor mai ridicat comparativ cu cel din anii anterior. Însă, pe tot parcursul anului, dobânzile legate de IRCC au fost stabile iar cele legate de ROBOR au scăzut. De asemenea, tranzacțiile au fost influențate și de un nivel de incertitudine privind evoluția economiei și a pieței imobiliare în particular. "De remarcat că ne apropiem de finalul anului și nicio estimare puternic negativă realizată la începutul lui 2023 nu s-a îndeplinit", subliniază Victor Vremera.

Totodată, și nivelul ridicat al inflației, care a erodat parțial puterea de cumpărare a unor potențiali cumpărători din piață, a afectat tranzacțiile imobiliare.

În cazul proiectelor care au vândut mai puțin până la finalizarea construcției, sunt mai multe locuințe disponibile la vânzare. Dar, în general, Victor Vremera nu consideră că există o diferență semnificativă față de anii anteriori, scăderea ofertei compensând deocamdată, într-o bună măsură, scăderea cererii.

În același timp, oferta actuală de locuințe nu este îndeajuns de variată. Există în continuare oportunități de dezvoltare și sunt puțini cei care dezvoltă produse care să țintească anumite nișe dintre marile segmente clasice sau produse care să aducă inovație în piață. Piața rezidențială se confruntă și cu o problemă de percepție.

Victor Vremera spune: "August a fost cea mai bună lună de vânzări din 2023, la nivel cu lunile record din 2022, demonstrând că există o cerere latentă, în stare de expectativă. Competiția dintre unele bănci, care au lansat oferte atractive de finanțare cu dobânzi fixe de sub 6%, a înviat puțin cererea pe segmentul de creditare."

El este de părere că dacă s-ar stabili dobânzile la un nivel cât mai redus și s-ar îmbunătăți percepția generală asupra situației existente ar putea crește vânzările de locuințe. ■