

București

Va urma o perioadă de ajustare și acomodare, dar nu un blocaj

Tranzacțiile imobiliare au avut ritm și dinamică diferite anul acesta față de anul trecut, care a fost un an marcat de mai multă stabilitate și liniște pe fondul expectativei politice, deci o curbă a prețului și a cererii mai puțin abruptă, este de părere Diana Kioko, managerul agenției imobiliare bucureștene ATMA Imobiliare. Ea apreciază că, din perspectiva numărului de tranzacții, a resimțit o ușoară scădere în lunile februarie și martie ale acestui an, dar după finalizarea alegerilor prezidențiale, lucrurile s-au accelerat. Prin urmare, poate spune că prima jumătate a anului a avut pentru activitatea tranzacțională două etape destul de bine conturate.

În orice caz, prețurile imobilelor din segmentul rezidențial de pe piața secundă au început din primul trimestru procesul de creștere față de 2024, proces care a accelerat în al doilea trimestru.

Pe piața apartamentelor noi, cumpărătorii au fost impulsionați de anunțul privind majorarea TVA ceea ce a dus la creșterea numărului de tranzacții, dar și la o mai mare urgență în procesul decizional al clienților.

Pe ambele segmente de piață rezidențială – apartamente vechi și noi – efectul anunțului, de altfel previzibil, a fost imediat. Mulți cumpărători care stăteau pe gânduri au accelerat procesul decizional pentru a beneficia de nivelul mai redus al TVA. Dezvoltatorii au venit cu oferte speciale, reduceri sau facilități de plată, ceea ce a determinat o

efervescență temporară pe segmentul de locuințe noi.

”Ne așteptăm ca ritmul tranzacțiilor să încetinească temporar după aplicarea efectivă a noii cote de TVA pe segmentul locuințelor noi, cu prețuri apropiate de pragurile fiscale. Totuși, cererea fundamentală de locuire rămâne stabilă, ceea ce va determina migrarea interesului pentru proprietăți bine poziționate spre zona de secundă mai noi”, consideră Diana Kioko. Ea crede că va urma o perioadă de ajustare și acomodare, dar nu un blocaj.

Aceasta întrucât piața imobiliară din România a demonstrat reziliență în fața schimbărilor fiscale și economice din ultimii ani.

În general, pe piața apartamentelor noi, prețurile de listare s-au menținut, dar au apărut mai multe oferte promoționale, discounturi sau bonusuri din partea dezvoltatorilor (mobiliar, locuri de parcare incluse).

”Practic, în multe cazuri, prețul final de tranzacționare a fost mai mic decât cel afișat, fără ca această scădere să fie neapărat vizibilă în statisticile generale”, subliniază Diana Kioko.

A fost o perioadă ”de flexibilitate tactică”, nu de reducere reală a valorii proprietăților. Locuințele din blocurile vechi au devenit alternative mai atractive pentru cumpărătorii care caută soluții avantajoase în contextul creșterii TVA la locuințele noi.

Prețurile apartamentelor vechi au rămas relativ stabile, dar în zonele bine cotate și cu



Diana Kioko, manager Atma Imobiliare

acces bun la metrou, școli și facilități, există o creștere clară a lor.

În mod clar s-a evidențiat interesul crescut pentru apartamentele cu două camere, în special cele cu suprafețe eficiente, compartimentări foarte bune și amplasate în proximitatea mijloacelor de transport.

De asemenea, apartamentele cu trei și patru camere în zone mediane sau periferice, dar bine dezvoltate urbanistic, au avut o cerere ridicată din partea familiilor care doresc să beneficieze de un spațiu suplimentar, la un preț optim.

”Este de așteptat ca, în a doua jumătate a acestui an, tranzacțiile pe zona de nouă să aibă un ritm mai temperat, pe fondul ajustărilor generate de noile condiții fiscale și de eventuale corecții în comportamentul cumpărătorilor. Totuși, nu anticipăm o scădere dramatică, ci mai degrabă o stabilizare și o selecție mai atentă a achizițiilor”, estimează Diana Kioko. Interesul și apetitul de cumpărare ale unora dintre cumpărători se vor muta și către zona de blocuri vechi construite după 1977-1980, neexpertizate, precum și către cele construite între 2000 și 2024.

Cumpărătorii devin tot mai informați și atenți la raportul calitate-preț, iar rolul unui agent imobiliar profesionist este esențial pentru a ghida deciziile corecte într-o piață aflată în tranziție. ■

