

București

Prețurile apartamentelor vor stagna în următoarele luni



Costin Solomon, team-leader REMAX București

Creșterea înregistrată în prima parte a acestui an pe piața imobiliară din București a fost, în special, pe segmentul garsonierelor și al apartamentelor cu două camere.

Costin Solomon, team-leader REMAX București, estimează că tranzacțiile imobiliare ale agenției au crescut cu aproximativ 5% în prima jumătate a anului, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2024.

Anunțul majorării TVA a avut un impact puternic pe piață, generând încheierea mai multor tranzacții.

Totodată, prețurile au stagnat după anunțarea creșterii TVA. Dar, după aplicarea noului procent de TVA, ”persoanele fizice vor dori să echilibreze balanța, deci vor crește și prețurile proprietăților vechi”, crede Costin Solomon.

Dintre tranzacțiile agenției, 60% sunt cash și 40% cu credit ipotecar. Cei care achiziționează cu credit ipotecar sunt persoane între 35 – 50 ani, corporatiști.

Cea mai mare cerere în acest moment este în București pentru locuințe din zona centrală, ”și așa va rămâne, dar aici oferta nu este destul de bogată, iar prețurile sunt destul de mari. Așadar, cumpărătorii sunt nevoiți să ia în calcul și zone semicentrale”.

Cererea va rămâne în continuare mai crescută pentru garsoniere și apartamente cu două camere.

În sectorul imobiliar, cererea se relansează în septembrie, odată cu terminarea concediilor. În acest moment prețurile garsonierelor din blocuri vechi, tranzacționate de agenție, sunt între 60.000 euro (sector 6) și

75.000 euro (sector 1), variind bineînțeles în funcție de etaj, poziționare și dotări.

Apartamentele cu două camere pornesc de la 70 – 75.000 euro (sector 6) și pot ajunge până la 120.000 euro (sector 1).

”În orice caz, prețurile au crescut cu 5 – 7% în ultimele șase luni”, apreciază Costin Solomon. El se așteaptă ca prețurile să stagneze în următoarele luni.

Pe zona de case, cererea este mare, orientată mai degrabă pe zona metropolitană, din Ilfov.

”Spre exemplu, am vândut o casă în Mogoșoaia, cu 225.000 euro”, spune Costin Solomon. El crede că cererea pentru case va stagna, de asemenea, odată cu creșterea TVA. Pentru achiziția de case, clienții se hotărăsc mult mai greu decât în cazul apartamentelor, sunt mult mai atenți la detalii. De asemenea, la case este importantă suprafața și curtea.

”Dintre clienții noștri, 70% cumpără proprietăți pentru a locui în ele, iar 30% ca investiție. În opinia mea, orice proprietate achiziționată acum va avea un randament bun în următorii 8 – 10 ani”, este de părere Costin Solomon.

Pe termen mai lung, agentul imobiliar se așteaptă la o creștere a numărului de tranzacții, odată cu stabilizarea economiei și a contextului geo-politic.

București

Ritmul de tranzacționare va încetini ușor, dar piața va rămâne activă

O creștere cu 10 – 20% a tranzacțiilor a fost provocată direct de anunțul Guvernului privind majorarea TVA pentru cumpărarea de locuințe noi, după cum apreciază Ștefan Niță, director general al agenției ”Ștefan Niță Imobiliare” din București.

”Eu lucrez exclusiv cu proprietari, nu cu dezvoltatori, așa că am putut să mă mișc rapid și

să capitalizez momentul”, spune agentul imobiliar.

El este de părere că au fost semnificativ mai multe tranzacții după anunțarea creșterii TVA-ului: ”Chiar dacă TVA-ul nu mă afectează direct, a pus presiune în piață și i-a grăbit pe cumpărători. Mulți au venit pe segmentul meu – apartamente noi, dar cumpărate de la proprietari, și blocuri vechi bine poziționate”.



Ștefan Niță, director general ”Ștefan Niță Imobiliare”