

București – Zona centrală

Apartamentele vechi vor continua să atragă cumpărători, iar prețurile lor nu vor scădea

Volumul tranzacțiilor imobiliare din București a scăzut cu aproximativ 10 – 12 % în prima parte a anului, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, estimează Nicolae Ciprian Ghelasa, agent imobiliar la GLS Imob din București. El este de părere că, în timp, cumpărătorii au devenit mult mai “calificați”, verifică mai intens proprietățile disponibile și se decid mai greu până iau decizia de achiziție. “Pe segmentul de piață pe care lucrez în cadrul agenției, mai exact zona de centru a Bucureștiului, creșterea TVA-ului nu a avut un impact major. Nu i-a motivat pe cumpărători să achiziționeze o locuință deoarece nu există un volum foarte mare de proprietăți nou construite. În cea mai mare parte construcțiile sunt vechi, de prin anii 1850 până în perioada comunistă, iar proprietarii lor sunt persoane fizice”, spune domnul Ghelasa. Chiar dacă există apartamente deținute de către persoane juridice, nici pentru acestea creșterea de TVA de la 19 % la 21 % nu reprezintă un impact major.

În zona centrală sunt foarte puține proprietăți noi ce se puteau încadra în cota de TVA de 9 %. Aceasta se aplica doar locuințelor noi, cu o suprafață utilă de maximum 120 mp (excluzând anexele) și o valoare totală de până la 600.000 de lei – aproximativ 120.000 euro (fără TVA). Prin urmare se putea aplica doar pentru garsoniere și apartamente foarte mici din această zonă.

De altfel, în zona centrală, pentru un imobil nou construit se solicită un preț de peste 2500 euro pe metru pătrat.

Creșterea TVA a influențat mai degrabă



Nicolae Ciprian Ghelasa, agent imobiliar GLS Imob

deciziile cumpărătorilor de locuințe situate în zonele mai puțin centrale și la periferie.

“Diferența de preț de la 9 % la 21 % TVA este substanțială. Pentru un apartament nou de 100.000 de euro înseamnă 12.000 de euro în plus. Suma echivalează cu unul sau două locuri de parcare ori chiar cu mobilarea și utilitatea completă a unui apartament”, a explicat domnul Ghelasa.

Prețurile locuințelor au crescut considerabil în ultimii ani iar anul acesta sunt cu aproximativ 10 % mai mari față de 2024.

Creșterea a fost influențată de mai mulți factori politici și economici: instabilitatea politică de la sfârșitul anului 2024, alegerile prezidențiale și formarea unui nou guvern, care a anunțat taxe suplimentare. Un alt aspect a

fost scumpirea energiei, după renunțarea la plafonarea prețurilor.

În zonele centrale, prețurile imobilelor au rămas la același nivel ca înainte de creșterea TVA, fără modificări majore. În schimb, în cartierele limitrofe au apărut apartamente scoase la vânzare cu oferte speciale, menite să acopere diferența de TVA. “Cu siguranță, dezvoltatorii vor ajusta prețurile și se vor alinia la noile taxe. Unii dintre ei au făcut-o deja”, a precizat agentul imobiliar.

Cererea pentru locuințe vechi rămâne ridicată

Blocurile construite înainte de 1990 oferă avantajul poziției: acces la transport public, parcuri, școli, zone comerciale și chiar construcții solide. În pandemie, mulți cumpărători au ales imobile din exteriorul orașului.

Acum, însă, mulți dintre ei vor să revină spre centru. Timpul pierdut în trafic și lipsa infrastructurii de educație și recreere din afara orașului i-a făcut să își dorească altceva.

Volumul de imobile noi este redus, întrucât autorizațiile de construire au fost mai puține, iar terenurile libere din centru sunt limitate. În plus, prețul unui apartament vechi rămâne mai accesibil comparativ cu cel al unei construcții noi.

“Cred că apartamentele vechi vor continua să atragă cumpărători, iar prețurile lor nu vor scădea”, a subliniat Nicolae Ciprian Ghelasa. Există, însă, zone foarte căutate, unde cumpărătorii sunt atenți la detalii. “Imobilele aproape de metrou și de parcuri sunt cele mai atractive. La fel și apartamentele cu centrală proprie, cele din blocuri construite după 1977 sau din clădiri reabilite. Apartamentele renovate și gata de locuit sunt preferate de mulți clienți, în special de tineri, care evită stresul și costurile unei renovări”, a adăugat el. Pentru ultima parte a anului, perspectiva rămâne una de creștere a prețurilor, mai ales în zonele centrale.

“Nevoia de locuințe rămâne a doua nevoie socială, după hrană. Oamenii vor continua să cumpere, chiar dacă vor trebui să accepte unele compromisuri. Cum oferta de imobile noi va fi limitată, prețurile celor existente vor continua să crească”, apreciază Nicolae Ciprian Ghelasa. ■

