

Rezidențiale noi București

Aproape 80% din locuințele noi din București se vând până la finalizarea proiectelor

Ionuț Nicolescu, președintele SVN Romania

Toate tipurile de apartamente noi au înregistrat creșteri de prețuri în acest an comparativ cu perioada similară din 2021. Evoluția este normală dacă luăm în calcul rata inflației în zona euro (7,5% în martie potrivit Eurostat), creșterea semnificativă a prețurilor materialelor de construcții și creșterea cererii.

De regulă, cumpărătorii pot achiziționa locuințe noi la un preț mai redus comparativ cu cel de listă dacă achiziționarea se realizează în fazele incipiente ale dezvoltării – sau la lansarea proiectului – și în cazul unui avans mai mare, de peste 50% cu plata cash.

Diferențele care pot exista între prețurile de listare și cele de tranzacționare sunt de regulă de câteva procente.

Prețurile diferă foarte mult în funcție de locația proiectului – inclusiv în cadrul aceleiași zone, de proiect, de segmentul de piață căruia i se adresează, de concurența din zona respectivă sau suprafața locuinței.

Spre exemplu, în zona Aviației un apartament nou cu două camere se vinde cu un preț cuprins între 110.000 și 190.000 de euro plus TVA iar un apartament nou cu trei camere se vinde cu un preț ce variază între 150.000 și 400.000 de euro plus TVA.

În zona Obor, un apartament nou cu două camere se vinde cu 100.000 - 120.000 de euro plus TVA în timp ce un apartament nou cu trei camere se vinde cu prețuri cuprinse între 130.000 și 180.000 de euro plus TVA.

Estimăm că în București putem vorbi de un grad de absorbție a locuințelor noi de aproximativ 80% până la livrarea proiectelor. Cele mai multe tranzacții cu locuințe noi sunt realizate cu locuințe aflate în diferite faze de dezvoltare.

Aproximativ 62% din apartamentele și casele vândute anul trecut la nivel național au fost achiziționate cu cash, potrivit unei analize SVN pe baza datelor din sistemul bancar și a statisticilor oficiale. Concomitent, Noua Casă a ajuns să dețină o cotă de doar 6,5% din tranzacțiile încheiate într-un an.

Avansul mediu pentru locuințele achiziționate prin credit ipotecar depinde de la caz la caz, de la oraș la oraș, dar în general este de 20% în medie. Acest procent mediu se întâlnește în general și în cazul tranzacțiilor realizate din fonduri proprii. Datele ANCPi arată că numărul locuințelor vândute la nivel național a fost mai mare cu 7,7% în primul trimestru din acest an versus primul trimestru din anul trecut, creșterea în București fiind de 16.6%. Atenție, creșterea este comparativ cu 2021, un an cu recorduri absolute de tranzacții, cu peste 48% mai mare față de 2020, care la rândul său a fost un an cu rezultate în creștere comparativ cu 2019.

În acest context, dezvoltatorii nu au avut nevoie să întocmească oferte speciale pentru a spori vânzările – prețurile mai reduse existente în primele faze ale dezvoltării nu se încadrează, potrivit nouă, în categoria ofertelor speciale.



Ionuț Nicolescu, președintele SVN Romania

În principal, oferta de locuințe noi este compusă din apartamente cu două și trei camere. Este o schimbare logică față de perioada 2013 – 2019, când erau predominante locuințele cu una și două camere. Veniturile populației au crescut, segmentul middle market s-a dezvoltat semnificativ, atât din punct de vedere al cererii, cât și al ofertei, iar accesibilitatea achiziționării unei locuințe este azi de peste trei ori mai bună față de 2008, dacă ne raportăm la prețuri și salarii.

Toate acestea, coroborate și cu perioada de pandemie și timpul petrecut în locuințe, au dus la o cerere robustă și în creștere pentru locuințe mai spațioase și cu finisaje de calitate.

Aplicarea TVA 5% pentru valoarea de maxim 140.000 euro a dus la alinierea prețurilor la acest nou plafon

Creșteri de prețuri au fost înregistrate anul acesta, în special, pentru studiouri și apartamente cu două camere, ne-au transmis reprezentanții agenției imobiliare The Concept Real Estate din București.

Ridicarea plafonului la 140.000 euro pentru care se aplică TVA 5% a eliminat vechiul plafon la care se alinaseră majoritatea ofertelor, astfel că am asistat la o creștere rapidă a

prețurilor în primele două luni ale anului.

De asemenea, am remarcat creșteri ale prețurilor și pentru apartamentele cu trei camere aflate sub noul plafon de 140.000 euro, în funcție de cât de apropiate au fost de acesta ca preț la finalul anului anterior.

Scăderi nu s-au înregistrat sau au fost doar promoții punctuale (de exemplu cu ocazia târgurilor imobiliare).

Cel mai des, discounturi se oferă pentru avansuri mai mari și, în special, în faze mai incipiente ale construcției. Punctual, cu anumite ocazii, pot exista promoții.

Diferența între prețul solicitat și cel efectiv de încheiere a tranzacției depinde de mărimea avansului și de stadiul în care se află construcția. Acest ecart poate varia de la câteva procente până la 10-12%.