

# Predilecție mai ridicată ca în trecut pentru achizițiile de locuințe deja finalizate

Gabriel Voicu, vicepreședinte SVN România

Din cauza dificultăților de finanțare există în prezent un interes foarte ridicat pentru achiziționarea unor locuințe deja finalizate și intabulate.

Acest lucru se poate observa și din statisticile oficiale: numărul caselor și apartamentelor vândute în București și împrejurimi a crescut cu 8,75% anul trecut versus 2021 (statistici AN-CPI), în timp ce tranzacțiile cu cash, fără finanțare bancară, dețin majoritatea, afirmă Gabriel Voicu, vicepreședinte SVN România.

Prin urmare, gradul de absorbție a locuințelor noi până la finalizarea proiectului era un indicator mult mai relevant în trecut, pre 2022, când strategiile erau mult mai adesea asemănătoare. Accesibilitatea, calculată de SVN printr-un index de profil, s-a menținut și chiar îmbunătățit ușor. Aceasta într-un context în care salariul mediu la nivel național a crescut anul trecut cu 12,3%. Prețurile au crescut cu sub 12%, iar rata de schimb leu – euro era chiar mai bună la finalul lui 2022 față de finalul lui 2021.

În acest context, există investitori care au ales deliberat o strategie de business prin care să își crească stocurile de locuințe.

În același timp, alți investitori au dorit și doresc o rotație a capitalurilor mai rapidă și au o strategie de business și de vânzări pe măsură, alegând să vândă mai mult în fazele de construcție, inclusiv prin anumite reduceri specifice.

”Nu putem spune cu certitudine că stocurile de locuințe sunt semnificativ sau notabil mai mari față de 2022, într-un context în care există o predilecție mai ridicată ca în trecut pentru

achizițiile de locuințe deja finalizate”, subliniază domnul Voicu.

## 2023 va aduce cu siguranță o reducere a livrărilor de locuințe

Întotdeauna au fost proiecte rezidențiale care au demarat cu întârziere față de anunțurile publice, inclusiv proiecte de dimensiuni medii și mari, recunoscute pe piață. 2023 va aduce cu siguranță o reducere a livrărilor de locuințe în București și împrejurimi însă este dificil de identificat cu exactitate cauza: dificultățile de autorizare, situații specifice investitorului sau noul context macroeconomic.

”Noi, în portofoliul nostru, nu avem proiecte amânate din pricina noului context macroeconomic”, spune Gabriel Voicu.

Începutul anului nu a adus schimbări semnificative comparativ cu toamna anului trecut. Gabriel Voicu: ”Sunt în continuare vizionări, piața secundară, adică cea a locuințelor deja finalizate, este la un nivel bun, deci nu consider că este o situație de tip blocaj sau îngheț.”

Există în continuare o cerere și pentru locuințe aflate în diferite faze de construcție dar într-un nivel mai redus, ținând cont și de creșterea tranzacțiilor cu locuințe deja finalizate, indiferent de an.

Nu există schimbări semnificative nici din punct de vedere al preferințelor potențialilor cumpărători, unitățile cu una, două și trei camere fiind, la fel ca înainte, cele mai căutate.



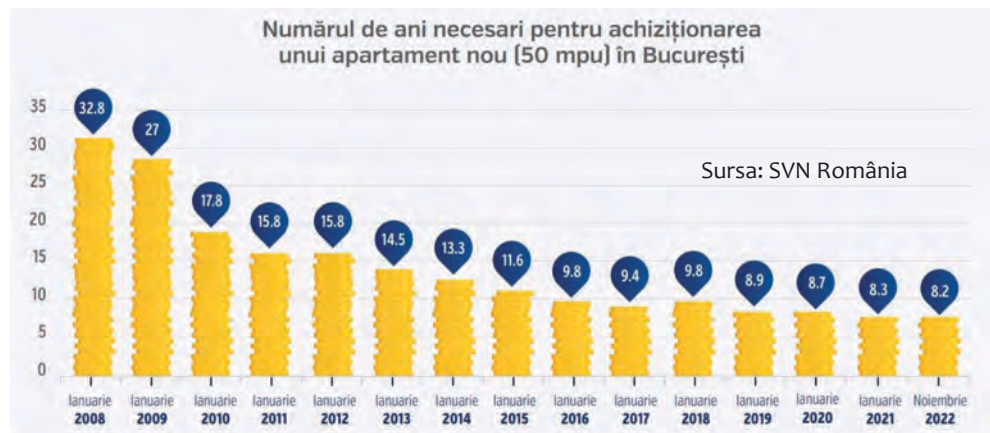
Gabriel Voicu, vicepreședinte SVN România

## Dezvoltatorii încearcă să mai îmbunătățească produsul final

Gabriel Voicu spune că se observă o tendință a dezvoltatorilor rezidențiali de a îmbunătăți produsul finit, de a crește nivelul de competitivitate, de a promova inovația. De asemenea, ei încearcă să ofere viitorilor cumpărători tot mai multe facilități și beneficii, cum ar fi, spre exemplu, orice ține de componentele green și de sustenabilitate, precum sisteme de pompe de căldură și panouri solare care pot furniza gratis încălzirea.

## Prețuri de la 1.500 la peste 2.300 euro/mp util

În București, prețurile locuințelor de pe segmentul middle market pornesc, în general, de la aproximativ 1.500 de euro pe metru pătrat și pot urca până la aproximativ 2.200 de euro pe metru pătrat, pentru locuințele care pot fi incluse pe palierul superior al segmentului. Cele care pot fi integrate pe segmentul mass market au prețuri mai mici de 1.500 de euro pe metru pătrat, în timp ce cele premium și de lux au prețuri care pornesc de la aproximativ 2.300 de euro pe metru pătrat util. ■



Indicele este calculat în funcție de prețul mediu pe metru pătrat pentru locuințe din București, venitul mediu net la nivel național și cursul mediu de schimb leu - euro.