

Rezidențiale București

Piața rezidențială nu și-a recăpătat vigoarea

Investitorii imobiliari ar investi și acum în rezidențiale dacă ar fi întrunite condițiile necesare. Faptul că încă studiază piața înseamnă totuși că proiecte rezidențiale noi ar putea fi demarate imediat ce piața o va cere.

În acest moment sunt cel puțin patru investitori și zece fonduri de investiții care încă mai sondează piața din București, estimează Loredana Albu, partener în cadrul companiei de promovare imobiliară Be Igloo.

Acești investitori se orientează acum spre imobilele ai căror proprietari, presați de probleme financiare, sunt dispuși să vândă cu mult mai ieftin față de prețul mediu al pieței. Probabil că până la finalul anului se va ajunge la un compromis. În caz contrar, proprietățile respective vor fi luate de bănci, crede doamna Albu.

„Interes pentru investiții noi în proiecte rezidențiale există, însă de la acest interes până la demararea unor noi proiecte este un drum lung”, consideră Andrei Sârbu, managing partner în cadrul Coldwell Banker Affiliates of România.

Aproape toți dezvoltatorii din București dețin o parcelă de teren pe care intenționează să dezvolte un proiect imobiliar, însă criza economică le-a dat planurile peste cap, determinându-i să înghețe practic aceste proiecte. În cele mai multe cazuri, dezvoltatorii trec printr-o etapă de schimbare a managementului, precizează Andrei Sârbu.

Noile echipe de conducere trebuie să analizeze fezabilitatea demarării unei noi investiții și care sunt modificările necesare pentru ca locuințele să fie în conformitate cu cererea actuală de pe piață. Dacă în urma calculelor, un proiect este considerat viabil, mai trebuie găsită componenta de finanțare proprie la care, ulterior, să se adauge o finanțare bancară, dificil de obținut în condițiile prezente. Mult mai bine o duc dezvoltatorii ale căror planuri de dezvoltare au fost adaptate pieței rezidențiale locale, acești dezvoltatori construind în continuare locuințe care își găsesc cerere, cum ar fi Green City sau Militari Residence, apreciază domnul Sârbu.

Nu sunt așteptate modificări semnificative de prețuri în acest an

Primele trei luni ale acestui an nu au adus modificări sesizabile față de 2011 în ceea ce privește prețurile de tranzacționare din piața rezidențială, spun reprezentanții Coldwell Banker Affiliates of România.

În cazuri punctuale, prețurile au scăzut și cu 4% în acest an față de anul precedent, dar în general s-au stabilizat, ceea ce este îmbucurător, apreciază la rândul său reprezentantul Be Igloo.

Până la sfârșitul anului în curs, în absența unor evenimente macroeconomice cu mare impact negativ, prețurile nu vor suferi modificări semnificative față de 2011, urmând o traiectorie similară celei de anul trecut, respectiv o scădere de aproximativ 3-5%, estimează Alexandru Pricop, managing partner în

cadrul Coldwell Banker Affiliates of România.

În prezent, prețurile apartamentelor vechi din București variază între 600 și 1.800 de euro pe metru pătrat, în timp ce pe segmentul nou prețurile pornesc de la 700 de euro pe metru pătrat, TVA inclusă. Pentru ambele segmente, prețurile cele mai mici se întâlnesc în zonele mărginașe ale Bucureștiului, urcând pe măsură ce ne apropiem de centrul orașului sau zone considerate ca fiind de lux, precum Primăverii sau Dorobanți-Capitale, mai arată domnul Pricop.

Accesul la metrou poate să ridice semnificativ prețul de vânzare. Astfel, în cartierele medii, în apropierea unei guri de metrou, prețurile se situează în jurul la 850 - 900 euro pe mp construit, în timp ce în zonele fără acces la metrou proprietățile se vând cu 750 - 800 euro pe mp construit, precizează doamna Albu.

Tranzacțiile se derulează în plafonul Prima Casă

Prețul reprezintă principalul factor de decizie în momentul achiziționării unei locuințe. În prezent, cele mai tranzacționate proprietăți rezidențiale sunt cele vechi. Aceasta deoarece prețul lor este mai redus comparativ cu cel al locuințelor noi, diferențele fiind date și de suprafețele mai mici. În plus, prețul locuințelor vechi le califică și pentru achiziția printr-un credit accesat prin programul Prima Casă, subliniază Alexandru Pricop.

Cele mai bine tranzacționate locuințe vechi din București sunt apartamentele cu două camere din marile cartiere (precum Militari și Titan), care au acces la infrastructura de transport în comun, la centre comerciale, școli și parcuri.

De asemenea, locuințele vechi reabilitate termic sunt mai atractive pentru un potențial cumpărător. Cu atât mai mult cu cât prețurile de tranzacționare diferă foarte puțin, aproape insesizabil, adaugă domnul Pricop.

Pe segmentul de locuințe noi, cele mai tranzacționate proprietăți sunt cele care au un preț apropiat plafonului stabilit pentru Prima Casă, programul guvernamental constituind în continuare un motor al pieței rezidențiale. În această categorie intră, pe lângă marile proiecte rezidențiale care au prețuri similare acestui barem, și proiectele de mică dimensiune, formate dintr-o scară sau două de bloc, amplasate de regulă în zone cu o infrastructură bună. Dezvoltatorii acestor proiecte s-au mulțumit pe cererea existentă, construind apartamente cu suprafețe mai reduse, de unde și prețul mai scăzut comparativ cu al altor locuințe noi.

În plus, în funcție de bugetele potențialilor cumpărători dar și de eventualele oferte existente la un moment dat pe piață, se mai tranzacționează și locuințe cu un preț mai ridicat dar, de regulă, până la 100.000 de euro, adaugă Alexandru Pricop.

Potrivit reprezentantului Be Igloo, se vând bine apartamentele noi care au suprafața utilă cel puțin 70% din suprafața construită. În această categorie



Prețul apartamentelor cu două camere în ansambluri rezidențiale din București

	Preț (euro, fără TVA)	Preț/mp
Titan		
Armonia	62.000	840
Optima	49.000	830
Centru		
Delea Veche	75.000	1.000
Obor Towers	80.000	1.000
Militari		
Drumul Taberei Exclusive	65.000	700
Lujerului	69.800	900
Nord		
DM Residence	65.000	900
Herastrau Lake View	120.000	2.400
My Dream	120.000	900

Sursa: Be Igloo

Chirii practicate pentru apartamentele din București

(euro/lună)

	Apartamente vechi	Apartamente noi
garsoniere	150-220	250-450
doua camere	250-300	350-700
trei camere	320-350 >	450 >

Sursa: Coldwell Banker Affiliates of Romania

sunt apartamente din complexuri rezidențiale precum Drumul Taberei Exclusive, DM Residence sau Obor Towers. Apartamentele situate în ansambluri cu suprafețe comune foarte mari, sunt necompetitive ca preț. Astfel, există pe piața apartamente cu două camere, de 130 mp construite, respectiv 70 mp utili, exemplifică Loredana Albu.

Nu se tranzacționează proprietățile rezidențiale care au un preț prea ridicat, de exemplu cu 20% - 30% în plus față de media pieței din zona respectivă. De asemenea, nu se tranzacționează foarte bine proprietăți rezidențiale amplasate în cartiere sau zone mai puțin atractive, precum Ferentari, sau în proiecte aflate în afara Capitalei și care nu beneficiază de un acces facil.