

TRANZACȚIILE IMOBILIARE ÎȘI CONTINUĂ TRENDUL ASCENDENT

Adrian Crivii, Darian: “Multe achiziții sunt făcute cu cash”



“Prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor vechi, la nivel național (luând în calcul toate cele 41 de orașe reședință de județ), a fost, în primul semestru, de 644 euro/mp, marcând o scădere de sub 1%”, a declarat Adrian Crivii.

Primile șapte luni ale acestui an confirmă tendința de creștere a tranzacțiilor imobiliare de pe piața noastră care se manifestă încă din 2013. Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în perioada menționată, au fost peste 400.000 de tranzacții imobiliare la nivel național, cu 18.607 mai mult față de primele șapte luni din 2013.

Cele mai multe tranzacții imobiliare au fost înregistrate, în perioada ianuarie-iulie 2014, în București – 36.055, Ilfov – 28.072 și Timiș – 25.765. La polul opus, se află județele Teleorman – 3.607, Bistrița-Nă-

săud – 4.062 și Covasna – 4.680, conform statisticilor ANCPPI.

Adrian Crivii, președintele companiei de consultanță și evaluare Darian, ne-a declarat că o parte importantă din aceste tranzacții în creștere se încheie cu cash: „Tranzacțiile au crescut, dar mai mult pe cash în prima parte a anului, ca reacție la inflația în creștere cu care ne vom confrunta în perioada următoare. Nu este vorba de neîncrederea în bănci ca mod de plasare a economiilor, ci de faptul că mulți investitori sau persoane fizice consideră că Europa nu poate ieși din actuala criză decât cu o infuzie de cash în piață din partea

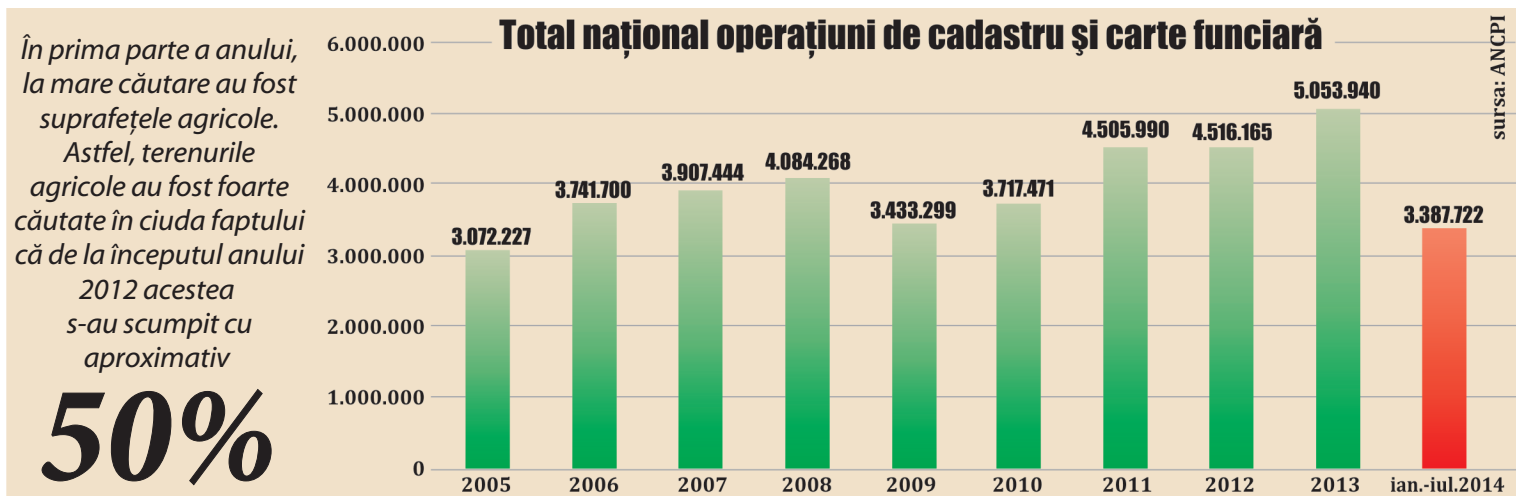
băncii centrale”.

Domnia sa ne-a menționat că analiza realizată de Darian pentru primul semestru al anului indică o stagnare a prețurilor proprietăților imobiliare: “Prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor vechi, la nivel național (luând în calcul toate cele 41 de orașe reședință de județ), a fost, în primul semestru, de 644 euro/mp, marcând o scădere de sub 1%. Pentru apartamentele nou construite, prețurile din prima jumătate a anului au stagnat, media la nivel național fiind de 757 euro/mp.

Prețurile medii de tranzacționare aferente caselor și terenurilor au

cunoscut o scădere ușoară, de aproximativ 1%, la nivel național”.

În București, prețurile s-au menținut relativ constante, atât pe segmentul apartamentelor vechi, cât și pe cel al apartamentelor noi, însă a existat o creștere a chiriilor aferente locuințelor. Închirierea este o opțiune atunci când nu este posibilă achiziția unei locuințe și permite o mai mare flexibilitate, fiind o variantă dezvoltată în țările vest-europene, a comentat Adrian Crivii.



Ultimile 18 luni au adus semnale încurajatoare cu privire la situația economică, iar scăderea pieței imobiliare s-a temperat, fiind posibil ca pe viitor să asistăm la creșteri ale prețurilor în imobiliare, ne-a mai spus domnia sa.

Totuși, în ciuda trendului pozitiv înregistrat în ultima perioadă, piața noastră imobiliară rămâne în continuare una fragilă mai ales că, în situația nefericită a unui nou crash imobiliar global (vehiculat tot mai mult în ultima perioadă), datorită ponderii mari a băncilor

străine în cadrul sistemului financiar național, România nu ar putea fi ferită în totalitate de efectele ce decurg din acesta, consideră directorul general al Darian.

“O veste bună ar fi, totuși, că expunerea pieței imobiliare autohtone nu este la fel de mare ca în 2008, ca urmare a scăderii masive a prețurilor în decursul celor 6 ani de criză”, a completat domnul Crivii.

Comparativ cu perioada de început a crizei (anul 2008), prețurile apartamentelor vechi au scăzut cu aproximativ 40% la nivel național, arată

analiza Darian asupra evoluției pieței din primul semestru. Cea mai mare scădere a fost înregistrată în Capitală, unde, de altfel, s-a simțit cel mai puternic și boom-ul imobiliar.

La nivelul principalilor poli de dezvoltare, cea mai mare scădere din primul semestru 2014 comparativ cu semestrul II 2013, a fost înregistrată în Arad și Pitești (-3,2%), urmată de Cluj (-2,3%), Iași și Craiova (-2,2%).

Comparativ cu perioada de început a crizei, prețurile apartamentelor noi au scăzut cu aproximativ 33%. În decursul ultimelor 12 luni, scăderea a fost de doar 0,7%, prețul mediu unitar la nivel național în semestrul I 2014 situându-se la nivelul de 757 euro/mp, arată studiul Darian. În prima jumătate a acestui an, a fost înregistrată o tendință de ușoară apreciere a prețurilor, deși această creștere a fost prea puțin simțită de participanții pe piața rezidențială, conform sursei citate.

În cele 15 orașe considerate poli de dezvoltare, primul semestru al anului a marcat prețuri cuprinse între 738 euro/mp și 1.137 euro/mp, rezultând astfel o medie la nivelul polilor de 902 euro/mp, în stagnare față de perioada similară a anului trecut și în creștere cu 0,4% față de semestrul anterior. Comparativ cu perioada de început a crizei, scăderea înregistrată este de 32%.

Prima parte a anului a adus puține tranzacții cu terenuri pentru dezvoltări imobiliare. În schimb la

mare căutare au fost suprafețele agricole. Astfel, terenurile agricole au fost foarte căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2012 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare, notează

Darian în analiza de piață.

33%
- scăderea prețurilor apartamentelor noi, comparativ cu perioada de început a crizei.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat, în primul semestru, terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta a con-

stituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat de către companii care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

Deși în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 4%), față de începutul crizei (jumătatea lui 2008), la nivel național, terenurile s-au depreciat cu aproximativ 63%, potrivit studiului Darian.

În ultima perioadă, specialiștii Darian au constatat că prețurile terenurilor pentru dezvoltare se apropie de stabilizare, existând de asemenea și situații în care sunt creșteri de preț (Sibiu), previziunile pentru perioada următoare, la nivel de medie națională, fiind de stabilizare a pieței.

În ciuda trendului pozitiv înregistrat în ultima perioadă, piața noastră imobiliară rămâne în continuare una fragilă mai ales că, în situația nefericită a unui nou crash imobiliar global, consideră directorul general al Darian.

