

ANDREEA COMȘA, MANAGING DIRECTOR PREMIER ESTATE:

# “Reapar noi dezvoltări rezidențiale în Centrul și Nordul Capitalei”

Mihaela Pană, DTZ Echinox: “Aviației, Floreasca, Barbu Văcărescu - zone cu proiecte rezidențiale în derulare”



**A**nul 2015 va fi mai bun decât cel precedent în ceea ce privește numărul de tranzacții estimate pe piața rezidențială, este de părere Andreea Comșa, managing director al companiei “Premier Estate”.

Domnia sa ne-a declarat că anul curent va consemna mai multe credite acordate prin programul Prima Casă, comparativ cu 2014 (31.000 de credite față de 25.000 credite), conform estimării făcute pe baza plafonului de garanții anunțat de Ministerul Finanțelor.

Totodată, Andreea Comșa opinează că, dacă programul Noua Casă va fi implementat, va avea un impact pozitiv asupra creșterii numărului tranzacțiilor cu apartamente peste plafonul Prima Casă, “chiar dacă așteptările în ceea ce privește o majorare spectaculoasă

a numărului de tranzacții sunt rezervate”.

Doamna Comșa ne-a declarat: “Vom vedea și actori noi pe partea de dezvoltare rezidențială. Investitorii care au avut alte puncte de interes în ultimii ani, care nu s-au concentrat pe segmentul rezidențial, dar care dețin în proprietate terenuri inițial destinate altor tipuri de dezvoltare, iau în considerare demararea unor proiecte rezidențiale în zone bine amplasate, cu prețuri de vânzare medii și peste medie”.

În plus, directorul “Premier Estate” spune că noutatea acestui an va fi adusă de mai multe dezvoltări rezidențiale în zone centrale și de nord din București, spre deosebire de ultimii ani, în care majoritatea dezvoltărilor erau la periferia Capitalei.

“Aceste proiecte vor avea un mix de apartamente, cu adresabilitate

largă către clienții care accesează Prima Casă sau care, chiar dacă nu se încadrează în acest plafon, pot accesa un credit ipotecar pentru un apartament care se încadrează la cota redusă de TVA, de 5%”, apreciază Andreea Comșa.

## **Mihaela Pană, DTZ: „Crește apetitul pentru construcția locuințelor de lux”**

Sfârșitul anului 2014 și începutul anului 2015 au adus schimbări semnificative pe piața rezidențială de lux, ne-a declarat Mihaela Pană, directorul departamentului rezidențial al DTZ Echinox, care susține că un număr important de proiecte au fost demarate sau vor fi începute în perioada imediat ur-

Anul 2015 va consemna mai multe credite acordate prin programul Prima Casă, potrivit doamnei Andreea Comșa.

mătoare de către dezvoltatori locali și străini.

“Se poate observa o cerere în creștere din partea cumpărătorilor care sunt interesați de achiziție

atât ca utilizatori finali, cât și ca investiție”, ne-a spus Mihaela Pană, subliniind: “Numărul celor interesați să cumpere în scop investițional este în creștere, comparativ cu anii anteriori de criză, când astfel de achiziții lipseau aproape complet”.

Reprezentantul DTZ ne-a spus că, pe lângă dezvoltatorii locali cunoscuți, a sesizat un apetit crescut de a dezvolta proiecte noi și din partea investitorilor străini. “Dacă până acum aceștia au prospectat oportunitățile din piața imobiliară, în ultima perioadă am asistat la

tranzacționarea de terenuri cu destinație rezidențială, ce urmează să fie dezvoltate în perioada următoare”, afirmă doamna Pană.

Andreea Comșa ne-a declarat că zona de nord a Capitalei a înregistrat o serie de proiecte de lux care nu se încadrează în niciun program guvernamental de achiziție de locuințe: “Aceste proiecte de lux se adresează clienților care au venituri foarte mari, atât români cât și expați care își doresc o locuință ce le poate oferi un grad foarte mare de confort sau își doresc să facă o investiție mai atractivă decât plasarea unor sume la bancă pentru dobânzi neatractive la depozite”.

## Programul Prima Casă, în continuare un factor determinant în dezvoltările rezidențiale

Locuințele din cartiere precum Militari, Drumul Taberei, Titan sau Ghencea rămân în continuare foarte căutate, susține Andreea Comșa, care a subliniat că aceste unități locative au deja infrastructura existentă, numeroase facilități în proximitate și pot fi accesate aproape în totalitate prin programul Prima Casă.

Doamna Comșa apreciază că programul Prima Casă a fost factorul care a stat la baza relansării pieței rezidențiale și demararea investițiilor în ansambluri de mii de unități locative de către dezvoltatori.

“Acest program este în continuare un factor determinant în dezvoltările rezidențiale”, potrivit directorului Premier Estate, care a subliniat: “Un alt factor major este cota de TVA redusă la 5% pentru apartamentele care, printre altele, trebuie să se încadreze într-un plafon de preț de 380.000 de lei. Dacă acest plafon ar fi ridicat la echivalentul a 100.000 de euro în lei la cursul actual, am asista la o creștere majoră a numărului de tranzacții imobiliare și la demarări suplimentare de proiecte rezidențiale de o calitate mai bună și în zone mai atractive”.

Andreea Comșa consideră că al treilea factor important care are un impact pozitiv asupra pieței rezidențiale constă în relaxarea condi-

țiilor de creditare din partea băncilor, mai ales în reducerea avansului minim și a dobânzii la creditele ipotecare.

## Dobânzile mici la depozitele bancare au impulsionat plasamentele în achiziția de locuințe

Domnia sa ne-a explicat: “Dobânzile minime la depozitele bancare au determinat atât clienții finali să achiziționeze apartamente în scop investițional, în care obțin un randament de 2-3 ori mai bun, cât și pe investitori să demareze dezvoltări rezidențiale, în care, cu un management foarte bun al costurilor investiției, pot obține randamente extrem de interesante”.

*Prețurile locuințelor noi se vor menține la același nivel și nu vor fi creșteri semnificative, consideră Andreea Comșa.*

Prețurile locuințelor noi se vor menține la același nivel și nu vor fi creșteri semnificative, consideră Andreea Comșa.

Cel mai mare număr de ansambluri rezidențiale se adresează cumpărătorilor cu Prima Casă, cea mai mare cerere de achiziție fiind pe acest segment, este de părere reprezentantul DTZ, care arată că există un segment al cumpărătorilor cu venituri peste medie, dispuși să aloce bugete cuprinse între 150.000 de euro și 250.000 de euro pentru produse situate în zonele ultracentrale și de nord ale Bucureștiului.

De aceea, dezvoltatorii sunt mult mai atenți, atât la suprafețele interioare ale apartamentelor, cât și la compartimentarea și finisajele lor, potrivit doamnei Pană, care a adăugat: “Zonele vizate de acești cumpărători sunt Aviației, Floreasca, Barbu Văcărescu, zone în care sunt

deja proiecte rezidențiale în derulare. Pentru segmentul rezidențial de lux, nu putem să discutăm de apariția unor noi cartiere, ci doar de imobile exclusiviste care se află în zonele consacrate, precum Primăverii, Dorobanți sau Kiseleff”.

Stagnarea achizițiilor în ultimii 5-6 ani, trendul ușor crescător al prețurilor, dar și proiectele foarte interesante care au început să-și facă apariția în piața rezidențială au reprezentat principalele motive care au impulsionat cererea pentru imobilele de lux, ne-a spus Mihaela Pană.

Domnia sa susține că există o încredere mai mare din partea cumpărătorilor să achiziționeze apartamente în faza incipientă de construcție, datorită prețurilor la care pot tranzacționa astfel de produse.

