



Emanuel Poștoacă, NORDIS:

## "Tranzacțiile cele mai numeroase cu locuințe de lux vor fi în Herăstrău, Băneasa și Dorobanți"

Volumul tranzacțiilor rezidențiale de lux este pe un trend pozitiv, cu o creștere moderată a cererii, iar cartierele care vor înregistra cele mai multe tranzacții de acest fel sunt Herăstrău - Șoseaua Nordului, Băneasa, dar și Floreasca - Dorobanți, consideră Emanuel Poștoacă, directorul general al grupului de firme imobiliare Nordis.

Domnia sa ne-a declarat, într-un interviu, că trendul este crescător în toată piața rezidențială, dar că "sunt câteva aspecte care mai temperează optimismul, respectiv Legea dării în plată și cum vor reacționa băncile la aplicarea acesteia, dar și faptul că suntem într-un an electoral".

Potrivit sursei citate, chiar dacă există dorința și nevoia de cumpărare, va veni o perioadă de adaptare pentru bănci, cu o majorare a avansului solicitat pentru un credit ipotecar, care se va reflecta într-o reducere a numărului creditelor ipotecare.

**Reporter:** Ce așteptări aveți în ceea ce privește vânzarea locuințelor pe care le promovați în zonele Herăstrău-Șoseaua Nordului, Kiseleff-Aviatorilor, respectiv zonele Băneasa și Pipera?

**Emanuel Poștoacă:** Interesul pentru zona de nord a Bucureștiului, în ceea ce privește achiziția unei proprietăți, a fost mai mare în primul trimestru din 2016 decât în aceeași perioadă a anului trecut. Până la sfârșitul anului ne așteptăm la o creștere moderată a cererii.

**Reporter:** Cum au evoluat vânzările Nordis, în primele trei luni față de aceeași perioadă de anul trecut?

**Emanuel Poștoacă:** Vânzările noastre au crescut cu circa 15% în primul trimestru din 2016 față de

perioada similară din 2015.

**Reporter:** Care sunt cele mai căutate locuințe din portofoliul Nordis, în acest moment, în ceea ce privește ofertele de vânzare? Dar în ceea ce privește ofertele de închiriere?

**Emanuel Poștoacă:** În primul trimestru din 2016, cererea cea mai mare pentru vânzare a fost pentru apartamentele de trei camere, iar bugetele medii pentru acest tip de locuințe s-au situat în intervalul 200.000-230.000 euro. Pentru închiriere, cererea cea mai mare a fost pentru apartamente cu 3 și 4 camere, bugetele fiind de 1.100-1.500 euro.

**Reporter:** Cum vedeți evoluția volumului de tranzacții rezidențiale de lux în acest an? Ce proiecte

rezidențiale de lux vor fi demarate în 2016?

**Emanuel Poștoacă:** Evoluția este una pozitivă, creșterea cererii fiind moderată, dar relativ constantă. Sunt anunțate câteva proiecte rezidențiale de lux, în zona Herăstrău, Aviatorilor, Băneasa sau Pipera. Cartierele care vor înregistra cele mai multe tranzacții cu locuințe de lux sunt Herăstrău - Șoseaua Nordului, Băneasa, dar și Floreasca - Dorobanți.

**Reporter:** Care sunt așteptările dumneavoastră în legătură cu evoluția pieței rezidențiale în 2016?

**Emanuel Poștoacă:** Trendul este crescător în toată piața rezidențială, dar sunt câteva aspecte care mai temperează optimismul, respectiv Legea dării în plată și cum



vor reacționa băncile la aplicarea acesteia, dar și faptul că suntem într-un an electoral.

**Reporter:** Ce impact credeți că va avea Legea dării în plată asupra pieței imobiliare?

**Emanuel Poștoacă:** Principalul impact negativ se referă la restricția accesului la creditare a potențialilor cumpărători. Astfel, chiar dacă există dorința și nevoia de cumpărare, va veni o perioadă de adaptare pentru bănci, cu o majorare a avansului solicitat pentru un credit ipotecar, care se va reflecta într-o reducere a numărului creditelor ipotecare. Având în vedere ultimele amendamente aduse acestor legi, respectiv plafonul maxim și scoaterea programului Prima Casă din incidență, credem că efectele negative sunt mai ușor de absorbit de piața imobiliară, mai ales că acum există optimism și trend crescător.

**Reporter:** Care considerați că sunt factorii care impulsionează cererea de locuințe și care atrag investiții noi în domeniu?



**Emanuel Poștoacă:** În ceea ce privește cererea, economia României, în general, prezintă semne pozitive, consumul este pe creștere,

fapt ce impulsionează cererea de locuințe, iar în ceea ce privește oferta, investițiile noi în domeniu sunt determinate de nivelul scăzut

al dobânzilor bancare și al existenței de lichiditate în piață, dar și a randamentelor bune din piața imobiliară.

**Reporter:** Cum credeți că vor evolua prețurile locuințelor noi în acest an?

**Emanuel Poștoacă:** Tendința naturală ar fi de ușoară creștere, urmând trendul ascendent din 2015. Trebuie însă avută în vedere Legea dării în plată. Impactul direct al Legii DIP asupra segmentului rezidențial premium va fi semnificativ mai redus decât în cazul imobilelor mass market, deoarece peste 75% dintre clienții care achiziționează proprietăți de lux o fac cu surse proprii și nu apelează la credit bancar. Totuși, impactul indirect, legat de afectarea sectorului imobiliar și al construcțiilor per ansamblu, va fi resimțit și pe segmentul proprietăților premium. Pe de altă parte, unii dintre clienții care doresc apartamente sau vile de lux realizează un upgrade de la proprietăți de valori mai mici, pe care le lichidează în vederea realizării noilor achiziții. Legea dării în plată va îngreuna pentru acești clienți atât procesul de vânzare a vechii locuințe, prin restrângerea accesului la creditare a potențialilor cumpărători, cât și achiziția noii proprietăți din gama premium.

**Reporter:** Mulțumesc!

