



## Cele mai multe achiziții au fost făcute pentru locuințe, nu cu scop speculativ

**P**iața rezidențială din țara noastră a înregistrat, anul trecut, creșteri pe partea de cerere, cu un record al vânzărilor din ultimii cinci ani, dacă ne uităm la datele statistice oficiale, evidențiază consultanții Cushman & Wakefield Echinox.

Specialiștii de la JLL estimează că numărul total al tranzacțiilor cu locuințe noi din București-Ilfov a crescut, anul trecut, cu circa 35% față de 2020 și cu

peste 40% față de 2019, ceea ce înseamnă un an record.

"Vedem echilibru și pe piața rezidențială, în sensul în care se cumpără multe locuințe încă din faza de proiect, iar dezvoltatorii nu acumulează stocuri semnificative", apreciază sursele citate.

Evoluția pieței imobiliare în al doilea an de pandemie a fost puternic influențată și de comportamentul de achiziție al românilor, cele mai multe achiziții fiind făcute pentru locuințe, nu

cu scop speculativ, arată datele CUMULUS, birou de arhitectură și proiectare. Aproximativ 30% dintre proiectele CUMULUS sunt axate pe construcții de ansambluri rezidențiale și locuințe,

cu un impact de peste 50% din cifra de afaceri a companiei.

Pandemia a accelerat achiziția de locuințe, pe fondul tendinței de a se simți în siguranță și de a aparține unui spațiu, spun spe-

---

*Specialiștii de la JLL estimează că numărul total al tranzacțiilor cu locuințe noi din București-Ilfov a crescut, anul trecut, cu circa 35% față de 2020 și cu peste 40% față de 2019, ceea ce înseamnă un an record.*

cialității citaiți.

Aceștia menționează că solicitările s-au orientat către spații mai mari, mai generoase sau chiar au preferat să migreze către periferia orașului, preferând confortul unei case individuale cu teren propriu în detrimentul accesibilității la punctele de interes din oraș.

Răzvan Puchici, Senior Managing Partner CUMULUS, apreciază: "Se observă o schimbare accelerată în comportamentul cumpărătorilor, chiar și față de acum jumătate de an, nu mai vorbim de perioada de dinainte de pandemie. Cumpărătorul de locuință a devenit majoritar în detrimentul cumpărătorului speculativ. Sigur, acesta nu a dispărut complet, însă s-a îndepărtat de apartamentele din zona medie și high-end, orientân-

du-se către cele cu prețuri mici. Bucureștiul și marile orașe sunt în creștere demografică, iar proiectele bune sunt puține și atrag și o relocare a publicului avizat. De regulă, la același preț cu care poți achiziționa un apartament într-un cartier al Bucureștiului, poți să iei o casuță mică, cu teren, la marginea acestuia".

Comportamentul de achiziție nu a fost influențat atât de mult ca înainte de pandemie de creșterile prețului pe metru pătrat, însă pandemie a avut un impact considerabil asupra costului final. Astfel, potrivit datelor CUMULUS, costul pe metrul pătrat al ansamblurilor rezidențiale a crescut în 2021 cu 25-35%. Cea mai mare influență în această dinamică a venit din majorarea costurilor de achiziție la materialele de construcție,

dar și din creșterea prețului în ceea ce privește forța de muncă. Majorările se adaugă factorilor precum incidența terenului și proximitatea față de utilități. Acesta din urmă poate duce la o creștere a costului de 8-10% pentru același tip de proiect.

## Schimbări în proiectare: spații mai eficiente și mai verzi

Pandemia a temperat ritmul construcțiilor de ansambluri rezidențiale, însă a și adus schimbări în felul în care se construiește, arată CUMULUS. Astfel, proiectele sunt mai orientate către un design responsabil, dar și către o creștere a calității vieții beneficiarilor finali, indiferent de valoarea pe metru pătrat.

Arh. Răzvan Puchici a mai explicat: "O soluție implementată cu succes și cu un cost relativ redus a fost să realizăm închideri ușoare la structuri de beton armat și înălțimi mari. Am reușit,

astfel, să eficientizăm sistemul clasic cu panouri sandwich și fațadă ventilată printr-un efort de cercetare internă și o inovație a biroului nostru, ceea ce presupune că beneficiarul obține cel puțin 5% mai multă arie utilă, plătind aceiași bani. Dezvoltatorul e mulțumit pentru că se menține profitul, iar end-user-ul câștigă acei 20 de centimetri perimetral, de jur împrejurul apartamentului. De asemenea, observăm o tendință tot mai accentuată de a crește calitatea finisajelor".

De altfel, locația, proiectarea de calitate și execuția corectă sunt factorii care vor face diferența în evoluția pieței imobiliare, consideră reprezentanții CUMULUS.

În prezent, prețurile pe metrul pătrat în București pornesc de la 1.000 euro/mp și depășesc 2.500 de euro/mp în ansamblurile premium.

Tendențele arată că românii își vor menține comportamentul

*Proiectele sunt mai orientate către un design responsabil, dar și către o creștere a calității vieții beneficiarilor finali, indiferent de valoarea pe metru pătrat, potrivit CUMULUS.*





*Potrivit specialistului 24REAL, majoritatea vânzătorilor au avut un câștig semnificativ în urma tranzacțiilor, fiind un an de creștere a prețurilor.*

de achiziție, fiind printre țările cu cel mai mare procent de proprietari (conform Eurostat, în 2020 peste 95% dintre români aveau în proprietate o locuință) și pe fondul investițiilor în proprietăți imobiliare cu scopul de a fi închiriate.

## **24REAL: "Vânzătorii din 2021 au fost buni strategii"**

Valoarea medie a unei tranzacții, în 2021, a fost de circa 150.000 de euro, bifând cel puțin un contract de vânzare cu succes în fiecare lună, potrivit reprezentanților 24REAL.

Oscar Răceanu, Head of Residential Division în cadrul 24REAL, transmite: "Am tranzacționat în cursul anului trecut

proprietăți ce au totalizat peste 1,8 milioane de euro, lucru care a dus segmentul rezidențial pe primul loc din punct de vedere al veniturilor generate, chiar din primul an de activitate pe acest sector. Cele mai căutate proprietăți au fost și vor rămâne cele cu un buget mediu, cu prețuri de aproximativ 100.000 euro, apartamente de 2-3 camere în special, situate în vecinătatea unei stații de metrou".

Potrivit specialistului 24REAL, majoritatea vânzătorilor au avut un câștig semnificativ în urma tranzacțiilor, fiind un an de creștere a prețurilor.

"Cei care au deținut imobile sau terenuri timp de mai mulți ani au considerat că este momentul potrivit să obțină profitul planificat, prin urmare pu-

tem spune că vânzătorii din 2021 au fost buni strategii. De cealaltă parte, cumpărătorii s-au simțit ușor presați de această creștere a prețurilor din ultimii 2 ani, dar și de oferta ușor limitată, confruntându-se cu o piață în care cererea a depășit oferta, iar acest lucru a presupus asumarea de compromisuri într-o proporție destul de mare în cazul acestora", a precizat Oscar Răceanu.

## **24REAL: "Prețurile terenurilor și locuințelor au atins noi recorduri în tranzacționare"**

Prețurile terenurilor și locuințelor au atins noi recorduri în tranzacționare, pe parcursul anului trecut, arată datele 24REAL.

"2021 a avut o creștere progresivă a prețurilor, venită în urma cererii crescute și nu a fost con-

siderat un prim an de boom imobiliar, nu-l putem compara cu ce s-a întâmplat în 2008. Majorarea prețurilor de anul trecut au adus o creștere de aproximativ 15% față de anul precedent. Creșterea a venit în special din cauza exploziei prețurilor cu materialele de construcții și ne putem aștepta la mici modificări de prețuri, însă doar în cazul locuințelor noi, cele vechi își vor menține prețul actual", a mai precizat specialistul 24REAL.

Potrivit datelor Asociației Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), 2021 a fost un an al recordurilor în tranzacțiile de apartamente, cu peste 183.000 de unități la nivel național, cu aproape 50% mai mult decât în 2020, și cu peste 60% față de 2019. Din cele 183.000 de unități vândute la nivel național, 30%, respectiv circa 52.000, au vizat tranzacțiile din zona Capitalei. Pe parcursul anului 2021 au fost tranzacționate în total 698.756 de imo-

bile, cu 95.951 mai mult față de 2020.

"Anul trecut a fost caracterizat printr-o cerere mai crescută a nevoii de a folosi sau de a închiria un spațiu de lucru dacă ne raportăm la 2020, un an în care incertitudinea a fost pe primul plan și unde majoritatea business-urilor au funcționat, în cea mai mare parte, de acasă. Astfel, pe parcursul anului 2021 am reușit tranzacționarea cu succes a peste 10.000 mp. Cererea de achiziție a fost însă mult mai mare ca în alți ani și au fost vizate spații mici și medii, între 100 și 500 mp, preponderent pentru desfășurarea activității. Asta nu înseamnă că imobilele deja închiriate pentru investiție nu

au fost căutate, dar ponderea a fost în favoarea spațiilor pentru uz propriu", a punctat Mircea Babescu, Head of Office Division în cadrul 24REAL.

Acest a precizat: "Premisele începutului de an sunt pozitive, 2022 a debutat cu solicitări noi și nevoi de spații de lucru, clienți noi, cât și recurenți, cu dorința de a lua o decizie și de a avansa în închirierea unui spațiu - ceea ce poate însemna un an bun pentru piața de birouri. Lucrăm deja la cereri interesante și sperăm să continue așa cum a debutat, trendul fiind în această direcție. La finalul anului trecut am început o serie de discuții pentru intermedierea de spații de birouri și în alte orașe, ana-

lizăm o posibilă extindere și suntem deschiși la noi oportunități".

## Colliers: "Sectorul rezidențial se îndreaptă spre noi maxime de livrare, anul acesta"

La nivel național, deși contextul pandemiei a încetinit ritmul de noi livrări, ca urmare a scăderii suprafețelor autorizate în timpul stării de urgență din primăvara lui 2020, piața rezidențială a prins avânt, iar în primele zece luni ale lui 2021 suprafața totală autorizată de către dezvoltatori atinsese deja 10,1 milioane de metri pătrați, aproape cât nivelul întregului an 2020, ceea ce înseamnă că sectorul rezidențial se îndreaptă spre noi maxime de livrare, anul acesta, spun specialiștii din cadrul Colliers.

În total, anul trecut au fost livrate locuințe cu o suprafață to-

tală de 8 milioane de metri pătrați la nivel național, în ușoară scădere față de cei circa 8,4 milioane de metri pătrați livrați în 2020. Chiar dacă în primele luni ale lui 2021 s-au construit 49.621 locuințe în toată țara, cu 1.131 locuințe mai multe comparativ cu aceeași perioadă din 2020, această ușoară creștere este mai degrabă conjuncturală, consideră consultanții Colliers, pentru că, începând cu al doilea trimestru din 2020, au intrat în vigoare primele măsuri de restricționare în urma izbucnirii pandemiei, ceea ce a avut ca efect întârzierea unor șantiere

Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România, a menționat: "La nivel național, numărul de locuințe nou construite se situează în jurul 67.000 unități în 2021, similar cu 2020. Observăm însă o schimbare în dinamica livrărilor în marile orașe versus zona metropolitană. În primele

*În total, anul trecut au fost livrate locuințe cu o suprafață totală de 8 milioane de metri pătrați la nivel național, în ușoară scădere față de cei circa 8,4 milioane de metri pătrați livrați în 2020, consideră consultanții Colliers.*





nouă luni ale lui 2021 s-au livrat cu 459 mai puține unități în mediul urban (-1,4%), pe când în mediul rural s-a înregistrat o creștere a livrărilor cu 1.590 de unități (+9%). Această diferență este și mai mare dacă luăm în considerare faptul că trei din cele mai dinamice localități din zona metropolitană a Bucureștiului - Voluntari, Bragadiru și Popești Leordeni - sunt incluse în mediul urban".

În topul celor mai mari suburbii din România se află localitățile Voluntari, Bragadiru, Berceni, Popești Leordeni și Chiajna din vecinătatea Capitalei, dar și Florești, Baci, Apahida, Chinteni și Jucu, de lângă Cluj-Napoca, urmate de localitățile Reditu, Miroslava, Valea Lupului, Barnova și Ciurea, din jurul Iașului. După numărul de locuințe livrate în 2020, în topul suburbiilor din România este localitatea Giroc (1.844 de unități), din Timiș, urmată de Florești (1.626 unități) și Bragadiru (1.283 unitati). Conform datelor din piață, în 2021

topul suburbiilor metropolitane a fost dominat însă de Voluntari, Florești și Giroc.

"Lucrul de oriunde și distanțarea socială au condus la o tendință de migrație a populației către zone mai liniștite din suburbii sau localități din jurul marilor orașe, cu efecte importante asupra pieței rezidențiale. Acest trend va accelera în anii următori, fapt ilustrat de suprafețele autorizate în orașe versus zonele metropolitane. Dacă în prezent, pentru fiecare locuință livrată în oraș sunt livrate două locuințe în zona metropolitană, în următorii doi ani, pentru fiecare locuință din oraș se vor livra trei locuințe în zona metropolitană", prezintă Gabriel Blăniță.

O altă tendință pe piață este construcția de ansambluri rezidențiale destinate exclusiv închirierii. Pe măsură ce ecartul dintre rată și chirie se reduce, pe fondul creșterii prețurilor pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare consultanții Colliers observă o cerere din ce în ce

mai mare pentru chirii. Această cerere a fost satisfăcută până în prezent de mici investitori care achiziționau pachete de apartamente și le scoteau pe piața de închiriere, dar acum începe să atragă și atenția jucătorilor mari.

Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services la Colliers România, conchide: "Suntem în discuții cu mai mulți dezvoltatori și investitori privind construcția de ansambluri destinate exclusiv închirierii în câteva zone din București și am asistat recent la o tranzacție de teren pentru un astfel de proiect. O altă realitate de business este că, pentru prima dată din 2015 încoace, nivelul salariilor din România a crescut cu o rată atât sub cea a inflației, cât și sub cea a creșterii prețurilor rezidențiale. Evoluția de până în 2020 a făcut ca Bucureștiul să fie una din capitalele cu cele mai accesibile locuințe din UE, alături de Sofia, raportat la nivelul salariului mediu. Dacă la începutul anului 2021 era ne-

voie de circa 7,5 ani de salariu mediu pentru a cumpăra apartamentul mediu, acum vorbim de o perioadă de cel puțin opt ani. Prin urmare, ne așteptăm ca în următorii doi ani, o perioadă caracterizată de o inflație ridicată și de o creștere a dobânzilor față de minimele istorice din 2020, această evoluție să continue și să avem locuințe mai puțin accesibile din punct de vedere al prețului".

## **RE/MAX: "Apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta"**

Apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX. Acesta arată că

68% dintre respondenți prognozează creșteri de până la 10% a prețurilor pe acest segment, 15% consideră că evoluția prețurilor va depăși 10%, iar un procent de 10% spun că prețurile vor stagna.

Dacă înainte de 2020 garsonierele reprezentau o investiție tot mai populară, iar la debutul pandemiei atenția se centrase pe case și pe terenuri în afara orașelor, în ultimul an specialiștii au remarcat că apartamentele cu două sau cu trei camere au fost cele mai căutate opțiuni, urmate

de casele din mediul urban.

Astfel, 52% dintre respondenți au declarat că cele mai multe tranzacții pe segmentul vânzare-cumpărare au fost pentru apartamente cu două camere, 39% au vândut majoritar apartamente cu trei camere, 21% case în oraș, 16% garsoniere, 15% case în mediul rural, iar 12% terenuri intravilane.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe

acest segment înregistrat în 2021. Astfel, peste două treimi dintre respondenți (62%) estimează creșteri de până în 10% anul acesta, 18% cred că prețurile vor crește cu peste 10%, iar 14% consideră că acestea vor stagna. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de teren intravilan, 48% estimând o evoluție de până în 10% a prețurilor.

Conform studiului citat, pe piața chiriilor pentru apartamente și garsoniere nu se vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel, majoritatea participanților la sondaj (52%) consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor chiriilor

lor sau de creșteri cu până la 10% (23% dintre respondenți), tendință explicată pe fondul creșterii prețurilor locuințelor în orașele foarte dezvoltate.

În ceea ce privește modul de finanțare, cercetarea RE/MAX arată că cei mai mulți clienți au achiziționat un imobil prin venituri proprii în 2021 (potrivit a 61% dintre respondenții la studiu). 49% dintre specialiștii spun că principala sursă de finanțare a majorității clienților lor au fost creditele ipotecare/ imobiliare, 13% au menționat creditul ipotecar, cu un avans mai mare de 15% și doar 4% credit co-garantat (de tipul prima casă). Schimbarea față de anul precedent o reprezintă scăderea în zona ratelor la dezvoltator, de la 9%, la 3%.

*Conform REMAX, dacă înainte de 2020 garsonierele reprezentau o investiție tot mai populară, iar la debutul pandemiei atenția se centrase pe case și pe terenuri în afara orașelor, în ultimul an specialiștii au remarcat că apartamentele cu două sau cu trei camere au fost cele mai căutate opțiuni, urmate de casele din mediul urban.*

