



TNI - locuințe pe stoc, nu în proiecte

- Cererea a stagnat, din cauza dobânzilor mărite
- Ansamblurile imobiliare pun accentul pe eficiența energetică

În a doua parte a lunii trecute, cei care se află în căutare de locuințe, dar și persoanele care investesc în real estate au avut ocazia să viziteze Târgul Național Imobiliar (TNI), care s-a desfășurat la Palatul Parlamentului, în perioada 22-24 septembrie.

Expoziția a reunit dezvoltatori, instituții financiar-bancare, precum și agenții imobiliare din România și din străinătate, care au pregătit oferte imobiliare actualizate, supuse unor campanii speciale de reducere de prețuri. În cadrul ediției din această toamnă a TNI au fost prezente 110 companii

expozante, cu un total de peste 20.000 de oferte imobiliare pentru toate gusturile, bugetele și nevoile - de la proprietăți low cost, apartamente în blocuri cu regim mic de înălțime, apartamente premium în centrul și nordul capitalei, proprietăți de tip boutique, case modulare, locuințe certificate Green Homes, case pe structură de lemn, vile la periferia capitalei, până la penthouse-uri și oportunități de investiții pe litoralul românesc, în Dubai, Spania, Miami și pe Riviera Maya. În cadrul evenimentului, vizitatorii au putut consulta și servicii con-

exe segmentului imobiliar, cum ar fi panouri fotovoltaice, sisteme de filtrare, purificare a aerului și diverse soluții de a-ți transforma locuința într-una sustenabilă din punct de vedere energetic. Una dintre specificitățile acestui târg a fost că dezvoltatorii au putut prezenta locuințe pe stoc, nu doar în stadiul de proiect, așa cum se întâmpla în anii anteriori. Acest lucru s-a întâmplat ca urmare a faptului că dobânzile la credite au crescut constant.

(continuare în pagina 16)

Piața imobiliară

(urmăre din pagina 15)

Conform indicelui Imobiliare.ro, la nivel național prețul mediu solicitat în luna august s-a situat în jurul valorii de 1437 euro/mp util. Orașul Brașov s-a aflat în fruntea majorărilor de preț: 1625 euro/mp (creștere de 2,2 % față de luna trecută), fiind urmat de Cluj-Napoca: 2452 euro/mp (creștere de 1,4% față de iulie) și Constanța: 1546 euro/mp (creștere de 1,1% față de luna anterioară). Prețul mediu solicitat pentru apartamentele din București se situează în jurul valorii de 1508 euro/mp, înregistrând o creștere de doar 0,5 % față de luna precedentă.

Piața chiriilor din România a înregistrat o cerere semnificativă, în ultima perioadă, conform reprezentanților TNI. "Pe fondul majorării costurilor de creditare, piața chiriilor din Capitală și din celelalte centre regionale s-a bucurat, în ultimul an, de o cerere mai robustă. Bineînțeles că aceasta a fost binevenită pentru proprietarii care au avut de suferit în timpul pandemiei și imediat după aceea, ca urmare a popularizării muncii și a cursurilor de la distanță. În momentul de față, în piață se resimte, în plus, creșterea "tradițională" a interesului pentru chirii, odată cu începerea anului universitar. La fel ca în anii trecuți, proprietarii tind să majoreze prețurile solicitate în această perioadă, cu atât mai mult cu cât și costurile de trai au crescut, dar marjele aplicate se încadrează, de regulă, într-un prag de 15-20%. O tendință tot mai vizibilă este reprezentată de interesul sporit pentru închirierea de locuințe în cadrul unor ansambluri rezidențiale noi, fie direct de la dezvoltatori, fie de la proprietari. Câtă vreme localizarea este favorabilă, iar prețul, unul corect, acestea sunt văzute ca o bună alternativă la apartamentele din blocurile vechi", susține Costina Petrescu, CEO Titirez.ro.

Daniel Crainic, Chief Marketing Officer Imobiliare.ro, subliniază: "Nevoia de locuire nu dispăre, doar o mică parte și doar temporar este absorbită de segmentul chiriilor și vedem efectele prin prisma presiunii cererii pe acest segment cu creșteri anuale de până la 22%. Pe de altă parte, cultura puternică a proprietății nu se transformă peste noapte într-una a închirierii de proprietăți. Astfel, cu fiecare lună care trece, nevoia de locuire și implicit de achiziție se cumulează, crescând tensiunea. Decizia de a deveni proprietar este în primul rând una emoțională. De natură emoțională este și așteptarea unei scăderi masive de preț, cel mai bun moment de achiziție e unul singur și e mai degrabă perso-



Sursa foto: www.targulnationalimobiliar.ro

nal: acela când îți permiți".

Potrivit lui Răzvan Ceapă, Head of Operations Storia.ro & OLX Imobiliare, piața imobiliară din România a fost foarte influențată, după pandemie, și de conflictul din Ucraina, deoarece investitorii și consumatorii au fost mult mai precauți în ceea ce privește tranzacțiile imobiliare în perioada 2020- 2022: "Piața imobiliară din București și din România a reușit să depășească cu bine patru ani de incertitudine politică și economică, după o pandemie globală și un război la granițele României. În primele opt luni ale anului 2023, numărul de tranzacții de unități individuale din București este cu 31% mai mare comparativ cu datele înregistrate în 2019. În

ciuda impactului pe care l-a avut creșterea ratelor dobânzilor pe termen scurt, potențialul de creștere economică a României pe termen mediu și lung a menținut un nivel ridicat al cererii, în special în București și în marile orașe din țară. Datele disponibile pe platformele Storia.ro și OLX Imobiliare ne arată că în primele opt luni ale anului 2023 prețurile medii ale apartamentelor din București au crescut cu 4% pe segmentul nou și cu 2% pe cel vechi".

Lucrurile au funcționat mai greu în prima perioadă a anului, inclusiv din cauza știrilor din piață, dar și ca urmare a creșterii dobânzilor la credite și a inflației, ne-a spus

(continuare în pagina 17)



Sursa foto: www.targulnationalimobiliar.ro

(urmare din pagina 16)

Bogdan Tomegea, manager vânzări Premier Imobiliare, companie imobiliară ce reprezintă în special zona de sud a Bucureștiului, dar și regiunea Popești-Leordeni și mici proiecte din alte sectoare din Capitală. Domnia sa susține că în luna august piața și-a mai revenit, iar acum se simte din nou o încetinire a cererii. La începutul anului, cererea s-a bazat pe apartamentele care au avut o disponibilitate imediată, fie ele construite după 2000, dar și cele vechi. "Am avut nevoie de piața veche pentru a putea trece peste această perioadă dificilă", ne-a spus sursa citată.

Prețurile se situează între 1000 și 2000 de euro plus TVA pe metrul pătrat, diferența făcând-o poziția geografică. Nici la nivelul investitorilor nu stăm foarte bine, cei fără prea multă experiență nefiind interesați de această piață, acum, întrucât cineva nou în domeniu ar trebui să dispună de capital propriu, să construiască și să le vândă în stadiu aproape final, subliniază Bogdan Tomegea.

În opinia lui Robert Stănescu, manager în cadrul Habitat Grup Estate, tot din zona de sud a capitalei, piața arată bine în acest moment - "există cerere, cel puțin pentru zona de sud, unde prețurile sunt mai puțin piperate decât în alte zone". Conform

domniei sale, în zonă se găsesc locuințe la 850 de euro cu TVA pe mp, iar în Popești-Leordeni la 950-970 euro/mp, în ofertă regăsindu-se toată gama de apartamente, de la garsoniere până la cele cu 4 camere.

Dezvoltatorii caută să aducă îmbunătățiri proiectelor rezidențiale, două exemple fiind garanția unei centrale la un proiect nou față de cele vechi sau o izolație corectă a proiectelor - pentru a se încadra în clasa A energetică, termoizolația este corect creată.

Trendul spre dezvoltarea imobiliară durabilă - o evoluție în favoarea clienților

În piața imobiliară din România se simte un trend puternic de dezvoltare de proiecte imobiliare complexe care pun accentul pe eficiența energetică și oferă o gamă largă de facilități pentru clienți. Această schimbare semnificativă în modul în care sunt concepute și construite locuințele reprezintă o reflecție a creșterii interesului românilor pentru opțiuni de locuit durabile și ecologice,

potrivit surselor citate.

Vlas Veaceslav, CEO Ecovillas Company, dezvoltatorul Epique home, a precizat, despre proiectul cu care a fost prezent la târg: "Casele din proiect sunt eficiente energetic, incluse în clasa de eficiență energetică A, au tehnologii verzi, de ultimă generație. Pompele de căldură geotermice nu sunt niște dotări standard, fiind o soluție tehnică mai scumpă, dar care are un randament foarte bun. De asemenea, sistemul de ventilație și răcirea pasivă sunt dotări care îmbunătățesc calitatea vieții. Scopul nostru este de a livra locuințe cu minim de mentenanță, practic ne dorim ca locuitorii acestora să intervină cât mai puțin cu reparații în timp și să se bucure de un randament bun și de costuri reduse". Creșterea cheltuielilor cu energia electrică îi determină pe români să caute soluții alternative prin care să reducă pe cât posibil costurile și să transforme imobilul pe care îl au deja într-unul mai eficient energetic.