

Peste 24.000 de locuinte sunt în construcție în Capitala și împrejurimi (raport)

Peste 24.000 de locuinte sunt în acest moment în construcție în București și împrejurimi, iar dezvoltări semnificative ar urma să înregistreze și principalele piețe rezidențiale regionale din România, precum Constanța, Brașov sau Cluj-Napoca, releva raportul de piață "Romania Residential Market Gemone 2021", întocmit de compania de consultanță imobiliară SVN România.

Dintre unitățile rezidențiale aflate în dezvoltare în București și împrejurimi, aproximativ 18.000 - 20.000 de locuinte ar urma să fie finalizate în acest an, rezultatul urmând să depindă de gradul cu care dezvoltatorii își vor menține ritmurile actuale de dezvoltare și de ușurința cu care vor fi înțocmite procesele de predare ale lucrărilor.

Acest volum de livrări ar urma să fie similar cu cel înregistrat în 2020, când în București și împrejurimi s-a înregistrat un nou record de locuinte finalizate, în ciuda pandemiei Covid-19. Astfel, 20.733 de locuinte au fost finalizate anul trecut în regiune, în creștere cu aproximativ 40% față de anul 2019, potrivit datelor Institutului National de Statistica.

"Contextul general dificil prin care trecem a avut un impact limitat asupra pieței rezidențiale, care a rezistat foarte bine șocului produs de efectele macroeconomice ale pandemiei Covid-19. S-au înregistrat creșteri ale tranzacțiilor în toate marile orașe din România, livrările au înregistrat noi recorduri în București iar accesibilitatea achiziționării unei locuinte a ajuns la cel mai bun nivel din istoria recentă. Astăzi ne aflăm într-un moment mai bun comparativ cu cel în care eram acum un an, când actuala criză sanitară a debutat pe plan local. 2021 are deci premisele pentru înregistrarea unor noi rezultate bune", a declarat Andrei Sârbu, directorul general al SVN România.

Oferta nouă de locuinte din 2021 va înregistra în ansamblu schimbări ne semnificative comparativ cu 2020. Astfel, cea mai mare pondere de unități care vor fi finalizate în acest an în București și împrejurimi, aproximativ 55,2%, se adresează segmentului mass market, caracterizat prin proiecte amplasate în marile cartiere ale orașului sau în zone marginase, ale caror prețuri de tranzacționare nu depășesc de regulă 1.300 de euro pe metru patrat util.

Aproximativ 8.300 de locuinte care urmează să fie finalizate în 2021 pot fi încadrate pe segmentul middle market, numărul acestora fiind similar cu cel înregistrat în 2020. Prețurile acestor unități pleacă de regulă de la 1.300 de euro pe metrul patrat util și urcă până la maximum 2.000 de euro pe metrul patrat, pentru cele mai scumpe dintre acestea.

Segmentul middle market va continua să atragă și în 2021 o pondere semnificativă din livrările de locuinte, într-un context în care veniturile populației au înregistrat creșteri constante în ultimii ani, iar cererea pentru locuinte cu un amplasament bun, în punctele cele mai importante ale marilor cartiere sau în zonele semicentrale și de nord, a continuat să crească. De regulă, aceste proprietăți au suprafețe peste medie și finisaje de calitate.

Segmentul premium și de lux este preconizat să înregistreze în 2021 cele mai bune rezultate ale sale din istorie, cu un volum estimat de livrări de peste 700 de unități locative. De regulă, aceste unități sunt amplasate în zona de nord a orașului și au prețuri care pleacă de la 2.000 de euro pe metru patrat util.

În total, piața tranzacțiilor cu locuinte de lux atinge aproximativ 250 de milioane de euro pe an, potrivit estimărilor SVN România.

Accesibilitatea achiziționării unei locuinte noi în București a ajuns la începutul lui 2021 la cel mai bun nivel al său din istorie, astăzi fiind practic de patru ori mai facil să cumperi o locuinte nouă în București, conform indexului de profil calculat de către SVN Romania.

Astfel, în ianuarie 2021 erau necesare 99,6 salarii medii pe economie la nivel national pentru achizitionarea unui apartament noua cu doua camere în Bucuresti (50 de metri patrati suprafata utila) sau o perioada de 8,3 ani, comparativ cu 102 salarii medii în martie 2020, în momentul declansarii pandemiei Covid-19, sau echivalentul unei perioade de 8,5 ani.

În ianuarie 2019 erau necesare 107 salarii medii pe economie (8,9 ani), iar în ianuarie 2018 erau necesare 117,6 salarii medii pe economie (9,8 ani) pentru achizitionarea aceluasi apartament. Comparativ, în momentul de vârf al pietei erau necesare 393,6 salarii medii pe economie sau pe o perioada de aproape 33 de ani. Semnatarii raportului atrag atentia ca salariul mediu din Bucuresti este cu aproape o treime mai ridicat comparativ cu media nationala.

SVN România este unul dintre cei mai mari jucatori activi pe piata de consultanta imobiliara din România si liderul detasat al segmentului rezidential. Compania are si doua birouri regionale, în Brasov si Cluj - Napoca, si este consultantul imobiliar si agentul a peste 15 proiecte rezidentiale amplasate în Bucuresti, Brasov, Cluj - Napoca, Constanta, Sibiu si Oradea. SVN International Corp. are peste 200 de birouri în opt tari si regiuni, în care activeaza peste 1.600 de consultanti imobiliari si personal administrativ.