

## Meta Estate Trust: Finalul anului ar putea aduce o relansare a numarului de tranzacții imobiliare

**Piața imobiliară din România s-a caracterizat, în primele șase luni ale anului, printr-o prudență a cumparatorilor, cu ajustări minore în ceea ce privește prețurile de tranzacționare, conform Meta Estate Trust, companie de tip holding care activează în sectorul imobiliar, prezenta pe piața SMT – AeRO a Bursei de Valori București sub simbolul bursier MET. Cu toate acestea, finalul anului 2023 ar putea fi marcat de o ușoară redresare a numarului de achiziții, mai ales în contextul în care deja asistăm la o scădere a inflației.**

„Piața imobiliară se afla într-un moment de stabilizare, fără schimbări semnificative în prețurile locuințelor vechi sau noi față de anul precedent. Totuși, se remarcă o atitudine mai precaută din partea potențialilor cumparatori, influențată de factori de stres precum inflația, care reduce veniturile disponibile, și dificultățile de acces la creditare. Cu toate acestea, perioada de prudență se apropie de final, iar revenirea cumparatorilor pe piața va aduce creșteri de preț, având în vedere limitările viitoare ale ofertei în marile orașe”, susține **Oriol Casellas Deig**, CEO al *Meta Estate Trust*.

„Datele ANCPI arată că, în primul semestru din an, numărul tranzacțiilor a scăzut cu 22% comparativ cu anul trecut, lucru care arată, o dată în plus, reticența cumparatorilor. Însa, observăm că proiectele rezidențiale din categoria middle și din cea low au avut cel mai mult de suferit, având în vedere profilul clienților din aceste categorii cu venituri mai mici și dobânzi încă ridicate”, a mai completat Oriol Casellas Deig.

Scăderea inflației va dinamiza piața de real estate locală prin reducerea dobânzilor pentru creditele ipotecare și reluarea în forță a tranzacțiilor imobiliare. Accesibilitatea mai ușoară la credite va restabili încrederea și va stimula cererea de achiziționare a locuințelor, având în vedere că există încă o cultură puternică a proprietății și o nevoie reală de locuințe noi în piața locală.

Reducerea numărului de tranzacții din prima parte a anului nu a generat, până acum, și o scădere a prețurilor la locuințe, potrivit reprezentantului companiei. Deoarece materialele de construcție au avut costuri ridicate în anii precedenți, scăderea prețurilor pentru dezvoltatori este dificilă și există posibilitatea să asistăm la acest lucru în anumite proiecte, în special în cele cu finanțări bancare ce trebuie rambursate în perioada următoare.

Un alt factor de stres pentru piața de real estate este legat de cota de TVA aplicabilă pentru locuințele mai mici de 120 mp – inițial, prin diminuarea pragului pentru care se putea aplica TVA de 5% (de la 700.000 la 600.000 de lei, de la începutul acestui an) și apoi prin discuțiile legate de majorarea cotei de la 5% la 9% pentru aceleași condiții. Această schimbare va crește presiunea asupra celor care caută o locuință și va determina, pe termen mediu, o diminuare a suprafeței construite din partea dezvoltatorilor pentru a putea crea produse care se pretează bugetului cumparatorilor.

În ciuda acestor provocări, nevoia de locuințe va persista, iar odată cu scăderea dobânzilor, cererea pentru achiziții va crește din nou. În acest context de piață, modelul de business al Meta Estate Trust se evidențiază prin agilitatea și capacitatea de adaptare la provocări, dar și de identificare a oportunităților.

„În perioadele mai puțin favorabile, un model de business precum cel al Meta Estate Trust atrage în special investitori care aleg să investească anticiclic, conștienți de beneficiile pe care le pot obține, beneficii ce se traduc prin randamente peste medie”, afirmă Oriol Casellas Deig.

Scăderea tranzacțiilor și a volumului antecontractelor în ultimele luni a avut un alt efect asupra pieței imobiliare, și anume o presiune în creștere asupra cash-flow-ului proiectelor aflate în stadiul de construcție. În acest context,

colaborarea între dezvoltatori și entități precum Meta Estate Trust poate aduce beneficii semnificative, oferind nu doar un acces rapid la finanțare, ci și o validare cuprinzătoare a proiectului. Aceasta se traduce într-o mai mare vizibilitate pe piața și acces îmbunătățit la potențiali clienți.

Reprezentantul Meta Estate Trust este de parere ca, pe termen lung, piața imobiliara va cunoaște tot mai multe schimbări. Îmbunătățirea stocului de locuințe este o necesitate urgentă în România, dat fiind caracterul actual al fondului locativ, care este dominat de locuințe mici, vechi, neîntreținute și supra-aglomerate. Aceste aspecte prezintă o oportunitate extraordinară pentru piața imobiliara în viitor, mai ales în contextul în care România se situează printre țările cu cele mai scăzute niveluri de efort financiar necesar pentru achiziționarea unei locuințe în cadrul Uniunii Europene.

„Pe lângă acestea, vom asista la o creștere accentuată a pieței chiriilor, care în prezent reprezintă doar o proporție mică din totalul gospodăriilor. În viitor, impactul închirierilor pe termen scurt, în special în zonele turistice populare, va fi semnificativ. Platforme precum AirBnB și Booking oferă proprietarilor de locuințe turistice o modalitate simplă de a obține randamente atractive. Eficiența energetică și calitatea locuințelor vor deveni aspecte din ce în ce mai importante pentru cumpărători, care devin mai informați și mai selectivi în procesul de achiziție a unei locuințe”, menționează reprezentantul Meta Estate Trust.

În concluzie, piața imobiliara din România se află într-o fază de stabilizare în ceea ce privește prețurile locuințelor, iar cumpărătorii manifestă o atitudine mai precaută, ceea ce conduce la o scădere a numărului de tranzacții. Totuși, există toate premisele pentru dezvoltarea viitoare. Odată cu reducerea inflației și a dobânzilor pentru creditele ipotecare, precum și cu dezvoltarea și îmbunătățirea stocului de locuințe în România, se conturează oportunități favorabile mai ales pentru investitorii cu un spirit agil, atenți la momentele cheie din dezvoltarea acestui segment.