

Majorarea TVA pune presiune pe cumparatori, dar poate accelera maturizarea pietei rezidentiale (specialist imobiliar)

Majorarea TVA pune presiune pe cumparatori, dar poate accelera maturizarea pietei rezidentiale, considera Romeo Ghica, manager de operatiuni la Hercesa România, care face o analiza asupra efectelor noilor modificari fiscale asupra pietei imobiliare.

Una dintre cele mai importante modificari fiscale este eliminarea cotei reduse de TVA de 9% pentru locuinte si aplicarea cotei standard de 21%, de la 1 august. Potrivit specialistului, aceasta schimbare va avea efecte notabile atât asupra preturilor locuintelor, cât si asupra comportamentului cumparatorilor si chirasilor în perioada urmatoare.

"Traversam o perioada complexa, cu multe incertitudini si niveluri ridicate de îngrijorare. În mod cert, majorarea TVA va avea un impact semnificativ asupra pietei rezidentiale. Pentru un apartament cu un pret de lista de 100.000 euro, aceasta modificare înseamna un cost suplimentar de aproximativ 12.000 euro pentru cumparatorul final", sustine reprezentantul Hercesa România, într-un comunicat.

El subliniaza ca impactul real al acestei masuri va fi determinat si de alti factori-cheie, precum disponibilitatea finantarii bancare si apetitul institutiilor de credit pentru sustinerea achizitiilor si a dezvoltarilor. În acest context, Hercesa își reafirma angajamentul de a mentine un raport optim calitate-pret, în beneficiul clientilor.

"Pe termen mediu si lung, eliminarea cotei reduse de TVA ar putea contribui la maturizarea pietei, mutând atentia cumparatorilor de la pretul de achizitie catre calitatea produsului, sustenabilitate si facilitati integrate", mai spune specialistul.

În ceea ce priveste dinamica preturilor, Romeo Ghica crede ca valorile actuale din marile orase nu sunt neaparat rezultatul unei supraevaluari speculative, ci reflecta în mare parte dezechilibrul tot mai accentuat dintre cererea constanta din anumite zone si oferta în scadere.

Scumpirea utilitatilor si a costului vietii este un alt factor cu impact direct asupra pietei. Managerul de operatiuni estimeaza o usoara crestere a chiriilor, în special în zonele cu cerere sustinuta, dar atrage atentia ca exista un prag psihologic si financiar peste care chirasii nu mai pot merge.

"Proprietarii vor încerca sa transfere presiunea inflationista, dar va exista o limita a suportabilitatii care nu trebuie depasita", afirma Ghica.

Pentru cumparatori, tendinta dominanta în a doua jumatate a anului 2025 va fi prudenta. Este de asteptat ca deciziile de achizitie sa fie amânate sau reevaluate, iar atentia sa se îndrepte catre locuinte eficiente energetic, bine pozitionate si cu facilitati relevante pentru un stil de viata sustenabil.

În cei 50 de ani de experienta în sectorul imobiliar, Hercesa a dezvoltat si livrat peste 28.000 de locuinte în proiecte rezidentiale situate pe întreg teritoriul Spaniei. Începând cu 2004, transfera modelul de afaceri dezvoltat în Spania, adaptându-l la realitatea fiecărei tari: România, Portugalia, Bulgaria, Bulgaria, Republica Ceha, Maroc, Panama, Ecuador si Mexic. Hercesa gestioneaza terenuri de 800.000 de metri patrati în zone industriale si, în acelasi timp, promoveaza si construieste hoteluri, centre comerciale, zone industriale, cladiri de birouri si centre pentru batrâni. În plus, detine cladiri de locuinte în regim de închiriere, apartamente turistice si spatii comerciale.