

Apartamentele vechi pierd teren pe piata imobiliara. Ce cauta cei care vor sa își cumpere o locuinta



Aproape 60% dintre cei care cauta sa își cumpere o locuinta aleg apartamente noi, în vreme ce apartamentele vechi pierd tot mai mult teren în fata cumparatorilor, pe o piata în care oferta de locuinte noi este în crestere, iar preturile acestora s-au stabilizat, arata un studiu Imoteca.

Piata imobiliara este acum mult mai matura decât în 2008, potrivit Imoteca care a facut o analiza ampla asupra evolutiei preturilor pentru proprietatile noi, oferta disponibila pe piata si comportamentul cumparatorilor de locuinte. Piata imobiliara este într-un punct foarte bun în anul 2019, în ciuda zvonurilor ca ar urma o noua criza ce ar lovi din nou sectorul imobiliar.

Preturile pe piata rezidentiala de apartamente noi au ramas constante, cu un ritm de vânzari la fel de constant. S-au înregistrat mici ajustari de pret fata de anul trecut, ca medie generala un minus de 3-4%. Aceste scaderi sunt în general pe piata proiectelor de volum si sunt firesti în conditiile unei cresteri mari de produs.

În 2018 pe piata au fost mai putine produse livrate, anul acesta estimarile arata o crestere cu 40% a locuintelor noi finalizate, în jur de 14.000 de unitati.

Un numar mai mare de locuinte scoase la vânzare creste presiunea pe preturi pentru dezvoltatori care, pentru a vinde tot ce finalizeaza, au nevoie de preturi bune. Asa ca fata de maximul istoric de preturi pentru apartamente noi care s-a înregistrat în 2006-2007 si prima jumatate din 2008 (înainte de debutul crizei din octombrie 2008) preturile din prezent sunt semnificativ mai mici, departe de un maxim istoric în piata rezidentiala. De exemplu, în 2008 media de pret la apartamentele noi era la 2.160 euro/mp util pe când anul trecut a fost cu 42% mai jos, adica 1.260 euro/mp util.

Interesant este ca în vreme ce în ultimii doi ani preturile apartamentelor noi s-au stabilizat, locuintele vechi înca au cresteri de preturi. Astfel ca unele apartamente vechi costa cât cele noi, iar clientii încep sa le prefere tot mai mult pe cele noi. Mai ales ca au aparut tot mai multe proiecte dezvoltate în zone accesibile, lângă metrou, în cartiere care au toate facilitatile aproape.

Potrivit analizei, în sase mari orase ale tarii 58% dintre cei care cauta o locuinta aleg locuintele noi. În Bucuresti si Ilfov ponderea este si mai mare, de 61% pentru locuinte construite dupa anul 2000. Astfel, dintr-un total de 80.400 cereri pentru locuinte, 49.000 au reprezentat locuinte noi în Bucuresti si Ilfov.

Din punct de vedere al tranzactiilor diferentele între unitatile vechi si cele noi sunt si mai mari. Noi am sesizat ca anul trecut în ultimul trimestru, de pilda, dintr-un total de 47.500 tranzactii, 37.500 tranzactii au fost pentru locuinte noi, spune Rafaela Nevreda, Imoteca.

Din anul 2014 preturile locuintelor recupereaza pierderile de dupa criza, dar cresterile sunt temperate. Dupa criza, scaderile de preturi nu au fost uniforme, în cartiere au fost mai mari (pâna la 48% în Drumul Taberei, de exemplu) pe când piata proprietatilor de lux avea înainte de criza din 2008 preturi mai mari decât în prezent, dar în medie cu 6-10%.

„În zone ca Kisellef, Aviatorilor, Herastrau, Primaverii adica ceea ce numim segmentul fine living suma medie solicitata pentru apartamente a scazut cu aprox 18% ajungând în prezent la valori de aproximativ 4.000 euro/mp util de la aprox 5.000 euro cât era înainte de criza”, spune Rafaela Nebreda.

Pentru anul acesta prognozele sunt rezervate cu privire la cresteri de preturi întrucât stocul de apartamente este deja mare. Pot însa exista cresteri pe piata proiectelor boutique si pe segmentul de lux, de altfel, în aceste categorii preturile au înregistrat cresteri constante înca din anul 2012.

În concluzie preturile au încetinit sau si-au oprit cresterea, ceea ce este normal într-o piata mai matura cum e cea din ultimii ani.

Imoteca The Residential Experts este o companie de consultanta imobiliara one-stop-shop care s-a specializat pe segmentul proiectelor boutique înca din 2015.