

Semestrul I 2024 Piața rezidențială

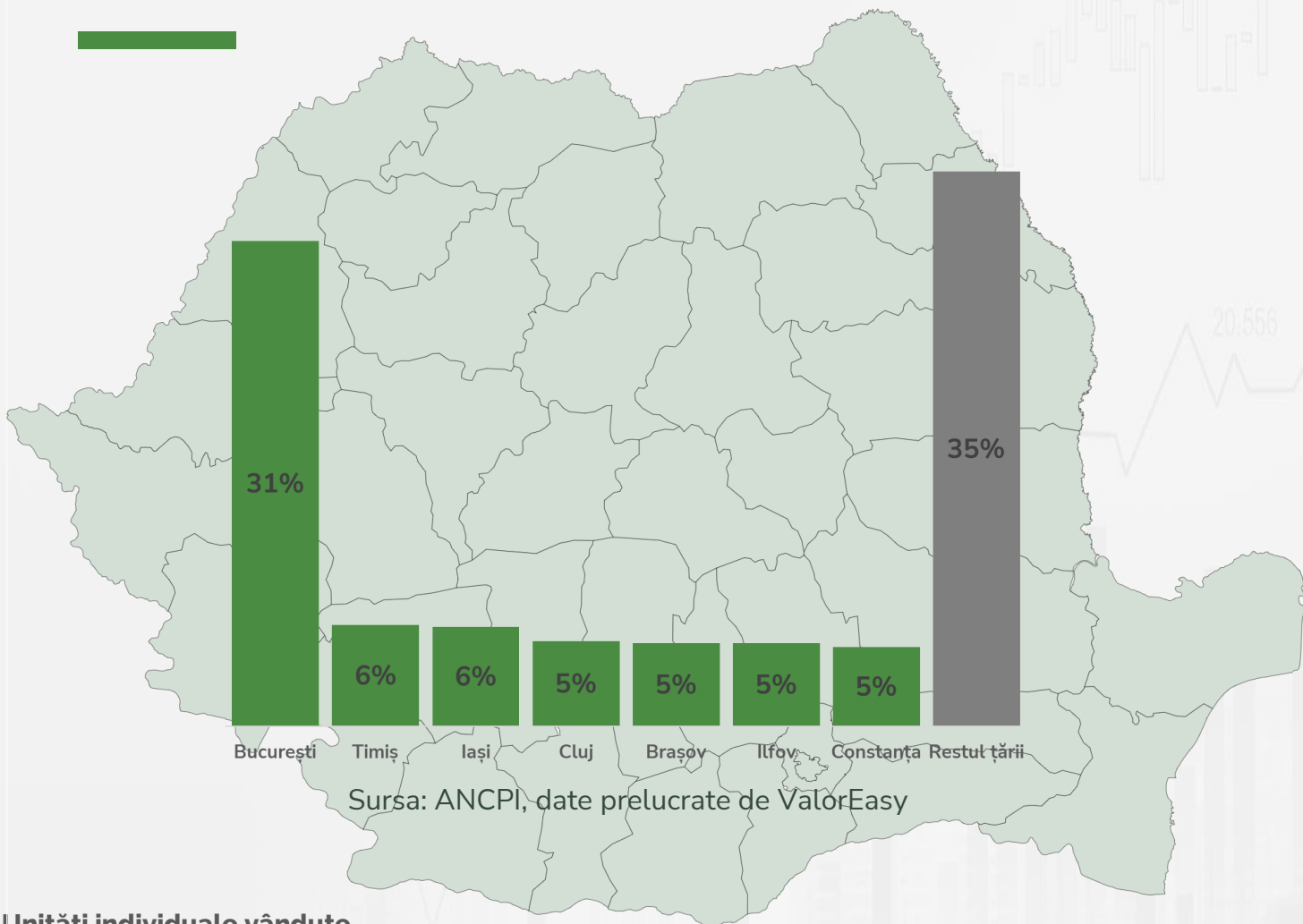
Drumul către prețul corect în imobiliare

Creșterea vânzărilor din 2024 compensează doar parțial scăderea din prima jumătate a anului trecut

Creșterea vânzărilor din 2024 compensează doar parțial scăderea din prima jumătate a anului trecut

- În România au fost vândute în primul semestru al acestui an 77.200 unități individuale. Spre comparație, în perioada similară a anului trecut, au fost vândute 66.500 unități individuale, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).
- Volumul unităților vândute este cu aproape 11.000 mai mare față de perioada similară din 2023. În toate lunile, cu excepția lunii mai (când a fost Paștele) s-au înregistrat mai multe tranzacții decât anul anterior. Această creștere de 16% compensează doar parțial scăderea de 22% a volumului de imobile vândute în prima jumătate a anului trecut, comparativ cu 2022.
- Istoric, orice trend ascendent al vânzărilor la nivel național este influențat în primul rând de creșterile înregistrate pe principalele piețe regionale. La fel stă situația și acum. Capitala și 6 județe (în ordinea vânzărilor: Timiș, Iași, Cluj, Brașov, Ilfov, Constanța) au totalizat în primul semestru aproape 50.000 de unități individuale vândute, reprezentând 65% din totalul vânzărilor. Împreună, acești poli de dezvoltare au avut o ascensiune de 21%, în timp ce restul județelor au înregistrat creșteri de doar 8%.
- În București se tranzacționează cele mai multe unități și se construiesc cele mai multe apartamente și case din România. Aici s-au vândut în primul semestru aproape 24.000 de unități individuale, reprezentând 31% din totalul vânzărilor. Totodată, în primele 3 luni s-au vândut 12.000 de unități și s-au construit doar 3.200 de locuințe.

Contribuția vânzărilor în principalele piețe rezidențiale, Semestrul I 2024



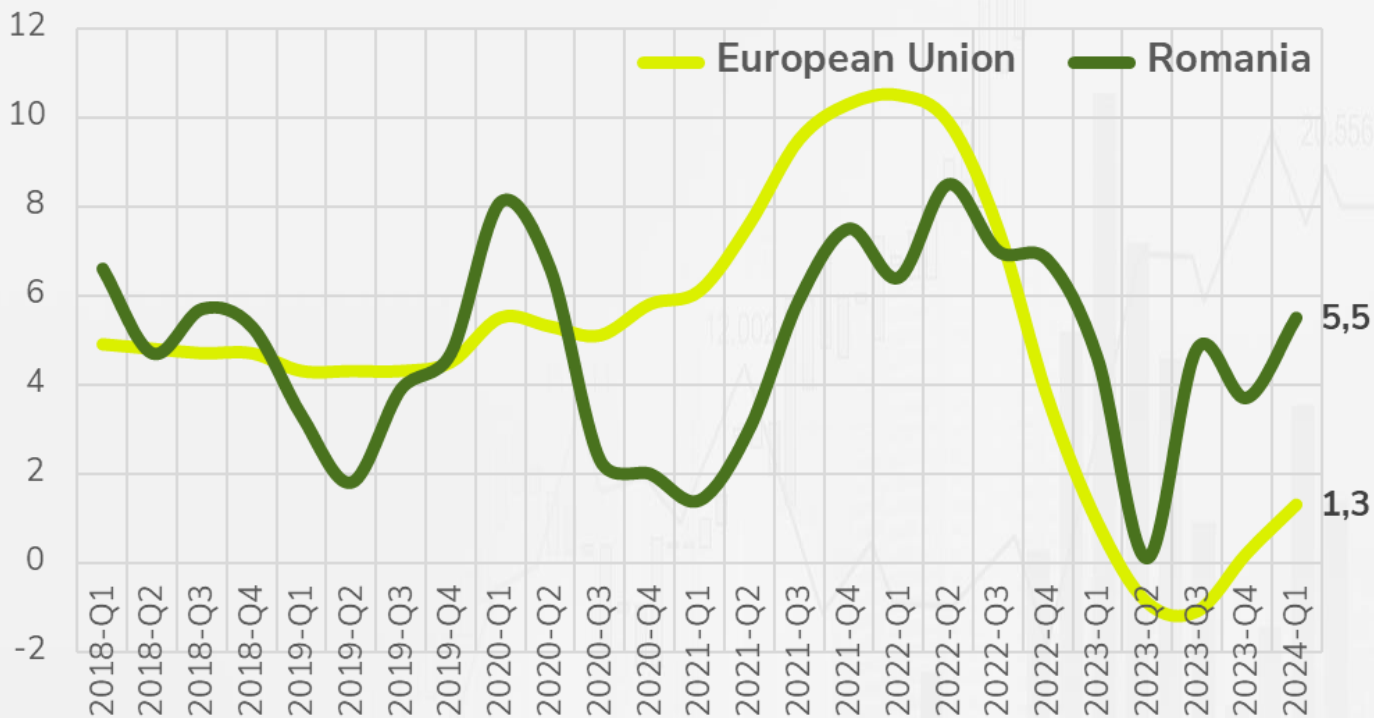
Unități individuale vândute

Potrivit legislației românești privind documentația cadastrală și cartea funciară, pentru înscriere a unui condominiu se întocmesc trei cărți funciare: una pentru imobilul teren, o carte pentru construcție (imobilul colectiv), respectiv carte funciară individuală pentru fiecare proprietate exclusivă (care poate fi un apartament sau un spațiu cu o altă destinație decât cea locativa). Estimăm că cel puțin 80% din unitățile individuale sunt apartamente. Sursa: ANCPI, date prelucrate de ValorEasy

Majorările de preț din România depășesc media europeană

- Creșterea cererii a influențat majorarea prețului de vânzare. Cumpărătorii au fost nevoiți să plătească mai mult pentru achiziția unei locuințe din cauza pieței restrânse dar au beneficiat de accesul mai bun la finanțare.
- În primul trimestru, datele publicate de Eurostat privind România indică o creștere anuală a prețurilor de vânzare ale locuințelor de 5,5%, depășind media europeană de 1,3%.
- Aceste variații mari de preț sunt problematice, chiar și pentru o piață dinamică, așa cum e cea românească. E posibil ca fenomenul acesta să fie cauzat de anumite discrepanțe între prețurile declarate de vânzători și cele primite în realitate.
- Dorel Nita, director executiv ValorEasy, evaluator autorizat: “În orice analiză a evoluției indicilor de preț, e necesar să extragem esențialul din variația prețurilor de vânzare. În România această variație depășește ceea ce se întâmplă în majoritatea țărilor europene. Cu cât datele sunt mai eterogene, cu atât indicii tind să-și piardă semnificația. Un dezavantaj al indicatorilor publicați de diverse surse în România este că nu le putem evalua credibilitatea. În ultima perioadă, pe piața rezidențială, variația prețurilor de vânzare este tot mai accentuată, iar prețul unui anunț reflectă mai mult dorința vânzătorului privind suma dorită, decât prețul primit în realitate. De aceea vedem diferențe mari de preț și evoluții surprinzătoare ale unor indici publicați online. Soluția poate fi utilizarea surselor credibile, a tranzacțiilor publice și a valorilor de piață în determinarea indicatorilor variației prețurilor.”

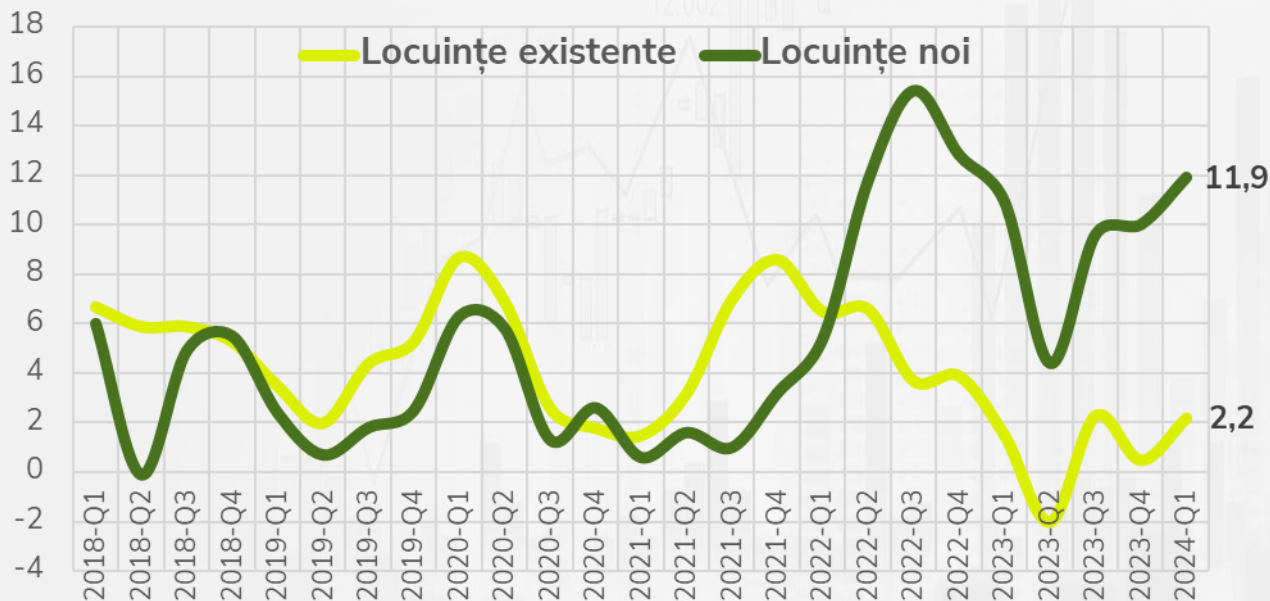
Evoluția anuală a prețurilor de vânzare, ultimii 6 ani (total locuințe)



Sursa: Eurostat, date prelucrate de ValorEasy

Cererea pentru locuințe noi determină creșteri de preț mai mari în comparație cu locuințele existente

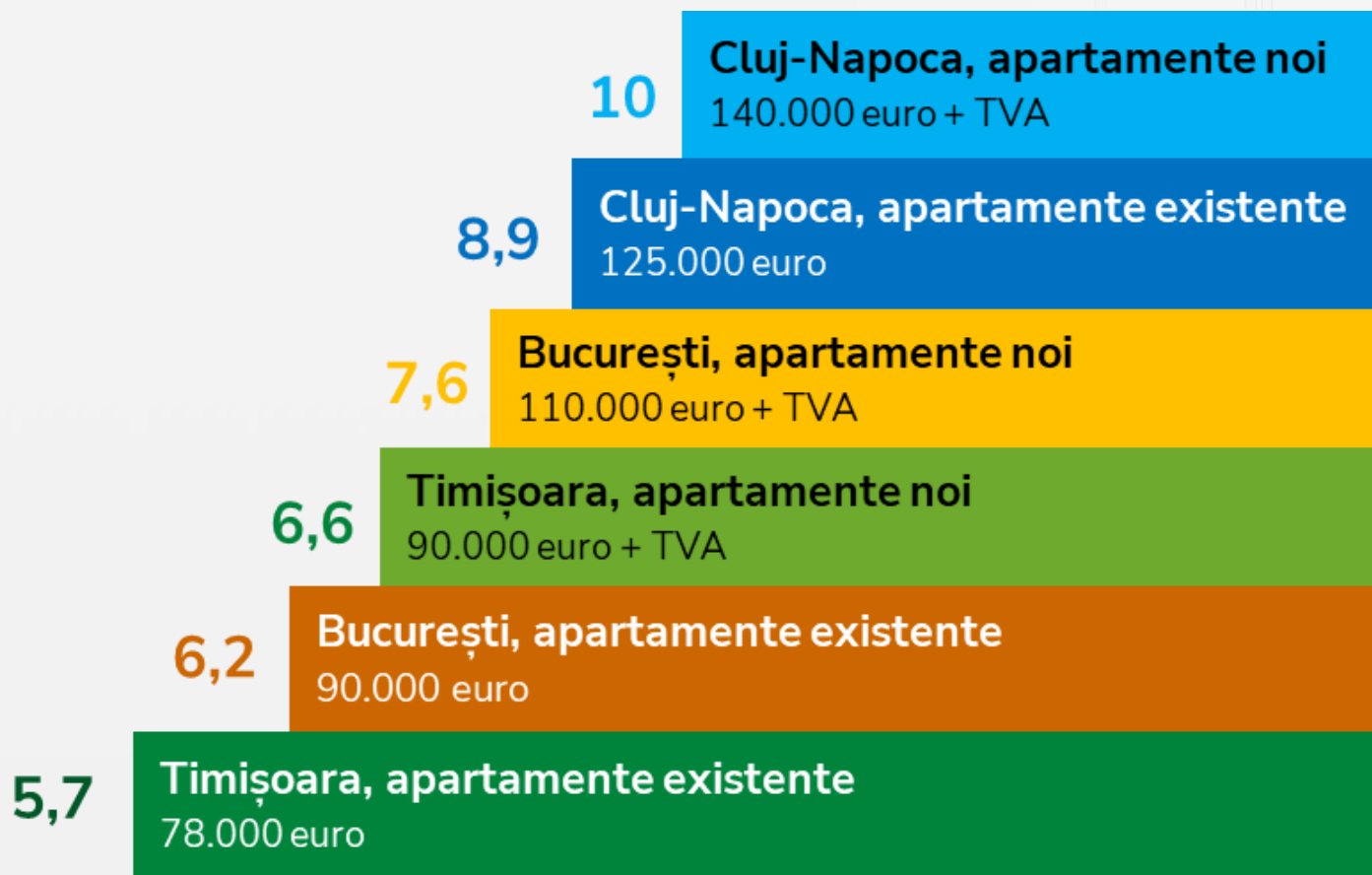
- Deși în ultimii 4 ani au fost finalizate, în medie, aproximativ 70.000 de locuințe anual (sursa: INS), un record în ultimele 3 decenii (depășind chiar perioada de boom 2008-2009 când s-au construit în medie 65.000 de locuințe anual) oferta de locuințe noi nu răspunde suficient cererii din piață.
- În România, prețul de vânzare la locuințele noi s-a majorat în ultimul an cu 11,9%, aproape dublu față de media europeană de 6,4%, conform datelor Eurostat din trimestrul I 2024. În ultimii 2 ani, prețul la locuințele noi din România a înregistrat un ritm de creștere anual de 10,3%, de șase ori mai mare decât al locuințelor existente.



Apartamentele noi sunt tot mai greu de achiziționat

- Conform ultimelor date centralizate de ValorEasy de la evaluatori locali, în medie, un apartament construit în perioada 1980-1990 cu 2 camere, într-o zonă semicentrală din București, are acum un preț de vânzare de 90.000 euro, de peste 6 ori mai mult decât salariul mediu anual de 14.500 euro. Pe de altă parte, un apartament nou construit are un preț mediu de 110.000 euro, la care se adaugă TVA, de aproape 8 ori mai mare decât salariul mediu anual.
- Diferențele sunt mai mari când analizăm un apartament similar din Cluj-Napoca. Aici prețul de vânzare poate fi de 10 ori mai mare decât salariul mediu anual pentru un apartament nou construit. Dintre cele 3 orașe mari, Timișoara are cel mai mic preț de vânzare raportat la salariul mediu.
- Dorel Nita, director executiv ValorEasy, evaluator autorizat: “Având în vedere oferta redusă și cererea mare existentă în piață, accesibilitatea la cumpărare este afectată. Acest lucru poate fi observat îndeosebi la locuințele noi, unde este cea mai mare cerere, precum și pe segmentul de cumpărători aflați la prima achiziție - majoritatea persoane tinere cu venituri mai mici. Dincolo de cifre, efortul financiar pentru achiziție este chiar mai mare, pentru că locuințele vechi necesită lucrări de renovare iar la cele noi se adaugă TVA. În afară de aceste costuri, există cheltuieli cu mobilarea și utilarea precum și locul de parcare. Aceste costuri suplimentare nu sunt cuprinse în nici o statistică și reprezintă un efort financiar important pentru cumpărători.”

Prețul de vânzare raportat la salariul mediu net



Sursa: INS, ValorEasy, date prelucrate de ValorEasy