

Preturile chiriilor au crescut mai mult pentru locuintele noi, în acest an (analiza)

Piata chiriilor înregistreaza cresteri de la luna la luna si diferente tot mai mari de pret între locuintele noi si cele vechi, în acest an fiind vorba despre o crestere cu 5% pâna la 7% în favoarea spatiilor locative noi, arata o analiza întocmita de un dezvoltator imobiliar, în colaborare cu o companie de consultanta.

Conform datelor Eden Capital Development si Oana Ivan&Associates, aprecierea proiectelor rezidentiale noi, fata de cele vechi, a ajuns la 10-15% pentru cei care au achizitionat locuinte în ultimii doi ani.

"Proiectele pe care Eden Capital le-a dezvoltat în ultimii ani au acum un randament foarte bun si sunt perfecte nu doar pentru locuire, ci si pentru investitie. De exemplu, un apartament de doua camere din Cortina North sau Cortina Academy se închiriaza, astazi, cu preturi între 750 si 950 euro/luna, garsonierele cu sume peste 500 de euro/luna, iar apartamentele de 3 camere depasesc valoarea de 1.000 euro/luna, ajungând pâna la 1.450 de euro/luna. Calculând la pretul de achizitie din 2021, randamentul unei astfel de proprietati a crescut cu peste 30% în ultimii 2 ani, iar recuperarea investitiei se reduce la 7 ani, ideal pentru o investitie imobiliara", explica Elena Dumitrache, reprezentanta Eden Capital.

La rândul sau, Oana Ivan, fondatoare a Oana Ivan&Associates, a subliniat faptul ca inflatia ridicata si incertitudinile economice afecteaza pe toata lumea, însa, impactul mai mare a fost resimtit pe segmentul de preturi mici si medii.

"O maturizare reala a pietei imobiliare implica un moment cum este cel în care ne aflam acum, un moment în care asistam la diferente tot mai mari de pret între locuintele noi si cele vechi din punct de vedere al chiriilor. De exemplu, daca în aceeasi perioada a anului trecut un apartament nou cu 2 camere putea fi închiriat la 450 de euro/luna, iar un apartament vechi în aceeasi zona cu 400 euro/luna (cu o diferenta de 50 euro), anul acesta diferenta între cele doua apartamente este de cel puțin 80 euro. Cei care cauta chirii la preturi mai mici sunt obligati sa se orienteze catre blocurile vechi sau zone mai slab conectate. Cresterea inflatiei si incertitudinile economice afecteaza pe toata lumea, însa, impactul mai mare a fost resimtit pe segmentul de preturi mici si medii. Pe termen lung, aceasta tendinta va avea impact si în ce priveste diferenta de preturilor de vânzare între segmentele vechi si noi, asadar apartamentele noi vor înregistra aprecieri mai mari ale valorii de piata, în paralel cu o crestere mai accelerata ale valorilor chiriilor. Numarul de unitati în constructie este înca departe de a acoperi necesarul de locuinte noi", a spus Ivan.

Eden Capital Development are capital integral românesc si este prezenta pe piata rezidentiala din Bucuresti din anul 2009. Compania are în portofoliu, sub marca Cortina, cinci ansambluri construite deja sau aflate în curs de dezvoltare - Cortina Residence, Cortina Academy, Cortina North, Cortina Forest si Cortina 126.

Oana Ivan&Associates este o companie de consultanta si intermediere pentru investitori si cumparatori care aduce laolalta profesionisti în imobiliare cu experienta de peste 20 de ani pe segmentele de consultanta integrate, dezvoltare, brokeraj, property&facility management.