

Preturi majorate pentru cei care vor sa-si înceapa anul în casa noua (platforma imobiliara)

Românii care vor sa cumpere o locuinta înainte de Craciun si sa înceapa anul în casa noua trebuie sa achite acum preturi cu aproape 30% mai mari decât cei care au devenit proprietari spre finele lui 2023, reiese dintr-o analiza de specialitate, publicata marti.

Ei își pot alege viitoarea locuinta dintr-un numar tot mai restrâns de proprietati disponibile la nivelul pietei si intra în competitie cu mai multi potentiali cumparatori pentru acestea.

Conform platformei Imobiliare.ro, conditiile de creditare de care pot beneficia persoanele care vor sa faca o achizitie imobiliara înainte de noul an sunt însa mai avantajoase decât cele la care au avut acces cumparatorii în 2023, în perioada Craciunului. Specialistii îi atentioneaza, însa, pe cei care vor sa cumpere o locuinta ca ar trebui sa se grabeasca sa ia o decizie pentru ca lucrurile s-ar putea schimba pe termen mediu.

Pretul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în România a depasit, pentru prima oara, pragul de 1.700 euro/mp util, conform Indicelui Imobiliare.ro. În ultimele 12 luni se observa un avans cu 14% în media înregistrata la nivel national. Evolutii mai spectaculoase s-au înregistrat, însa, în marile orase.

În România pretul mediu solicitat pentru apartamente a ajuns la nivelul de 1.000 de euro/mp util la sfârșitul lui 2017. Astfel, în doar 7 ani apartamentele s-au scumpit cu 70%.

"Desi nu excludem anumite corectii pe unele segmente, în acest moment nu avem semne care sa sugereze o posibila ieftinire a apartamentelor. Într-un context socio-economic stabil, ne asteptam ca în 2025, preturile apartamentelor sa continue aceeasi tendinta din 2024, de consolidare, dar într-un ritm mai putin accelerat. În continuare, consideram ca ne aflam într-o perioada oportuna pentru achizitii, daca avem o nevoie reala de locuire si acces la finantare", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Cumparatorii care vor sa se mute în casa noua în decembrie trebuie sa se astepte sa achite, în medie, 3.114 de euro/mp util pe apartamentele din Cluj-Napoca finalizate începând cu anul 2020. Acestea sunt cele mai scumpe locuinte din tara. Apartamentele noi aflate în acest oras s-au scumpit cu 11% în ultimul an.

Conform sursei citate, cel mai mult s-au scumpit, pe segmentul nou al pietei imobiliare, apartamentele din Bucuresti, fiind vorba de un avans cu 28% într-un an, pâna la o medie de 2.142 euro/mp util.

Chiar si în aceste conditii, ele sunt devansate în topul locuintelor pe care cumparatorii platesc în momentul de fata cele mai mari sume de bani de apartamentele noi din Brasov. Pe piata brasoveana apartamentele aflate în cladiri finalizate începând cu anul 2020 sunt scoase la vânzare de catre proprietari si dezvoltatori cu un pret mediu de 2.406 euro/mp util, cu 18% peste cel înregistrat acum un an. Înainte de Craciunul trecut, cumparatorii achitau, în medie, 2.033 euro/mp util pentru o astfel de proprietate, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

Ieseni au, în schimb, acces la cele mai ieftine apartamente noi disponibile în marile orase ale tarii. Pretul mediu pe care îl achita acestia este de 1.733 euro/mp util, dupa un avans cu 14% în 12 luni.

Pe segmentul vechi al pietei rezidentiale, locuintele s-au scumpit cel mai mult în ultimul an în Brasov, cu un avans cu 20%. Proprietarii au ajuns, astfel, sa scoata apartamentele la vânzare cu un pret mediu de 1.960 euro/mp util.

În ciuda acestei cresteri puternice, apartamentele vechi din Brasov nu sunt cele mai scumpe disponibile

cumparatorilor din România. Cluj-Napoca ocupa, si de aceasta data, primul loc în clasament. Pentru un apartament cu 2 camere si cu o suprafata utila de 52 de metri patrati, diferenta de pret dintre o locuinta veche în Brasov si una în Cluj-Napoca este de circa 50.100 de euro.

Preturile solicitate de proprietari pentru apartamentele vechi scoase la vânzare au crescut cel mai putin în Timisoara, respectiv cu 10%. S-a ajuns la o medie de 1.638 euro/mp util înainte de începutul lunii decembrie. Un avans cu 12% a putut fi observat si în Constanta unde media a ajuns sa se situeze în jurul valorii de 1.720 euro/mp util.

Penultimul loc în top este ocupat de Iasi unde, în ciuda avansului puternic înregistrat la nivelul preturilor, locuintele de pe segmentul vechi al pietei se vând în continuare cu mai putin de 1.700 euro/mp util.

Majorari considerabile ale preturilor au putut fi observate si pe unele piete imobiliare secundare. În Craiova si în Sibiu, apartamentele sunt la începutul lui decembrie cu 17% mai scumpe decât acum un an, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

Proprietarii si dezvoltatorii din Craiova le cer potentialilor cumparatori sa achite o suma medie de 1.776 euro/mp util pentru apartamentele scoase la vânzare. Sunt luate în calcul de aceasta data ambele segmente ale pietei rezidentiale.

În Sibiu pretul mediu solicitat pentru apartamentele listate la vânzare pe Imobiliare.ro a fost de 1.490 euro/mp util la sfârșitul lunii noiembrie 2023 si a ajuns la 1.750 euro/mp util în prezent.

Oradea este un pol important de interes pe piata rezidentiala din vestul tarii. Pe parcursul lui 2024, a existat inclusiv o perioada în care preturile solicitate pe plan local le-au depasit usor pe cele din Timisoara. La ora actuala, media se situeaza în Oradea în jurul sumei de 1.644 euro/mp util, cu 13% peste nivelul înregistrat acum 12 luni, dar usor sub valoarea aferenta pietei din Timisoara.

Analiza imobiliara mai arata ca volumul creditelor noi în lei acordate pentru locuinte a depasit în primele zece luni ale acestui an valoarea înregistrata pe tot parcursul anului trecut, potrivit datelor publicate de BNR. S-au dat împrumuturi de aproape 40 de miliarde de lei fata de 24 de miliarde de lei în primele zece luni din 2023 si de 31,2 miliarde de lei pe tot parcursul anului trecut.

Revenirea pietei de creditare a fost sustinuta, în mare parte, de ofertele de dobânda fixa tot mai avantajoase cu care bancile au venit în întâmpinarea românilor interesati de realizarea unei achizitii imobiliare cu sprijinul unui credit ipotecar. În momentul de fata, cea mai buna oferta de dobânda fixa disponibila în România este de 4,9%, în conditiile în care în trimestrul III al anului trecut aceasta era de 5,89%, iar în trimestrul IV de 5,75%.

"Anul 2024 a fost unul foarte bun pentru piata de creditare, în contextul în care bancile s-au întrecut pâna acum în oferte de dobânda fixa dedicate celor care au vrut sa cumpere o locuinta, venitul mediu al populatiei a crescut, iar inflatia a urmat o traiectorie descendenta, ce a generat semnale pozitive din partea BNR în vara. Ultimele luni ne fac sa privim însa cu prudenta evolutia pietei pe termen mediu. Problema deficitului bugetar, care a depasit dupa primele 10 luni 100 de miliarde de lei si a urcat la 6,19% din PIB, dar si o potentiala instabilitate politica, sunt doua elemente care pot influenta în viitorul apropiat dobânzile, motiv pentru care le recomandam celor care au o nevoie imobiliara sa profite de ofertele avantajoase ale bancilor", a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

O fereastră de oportunitate pentru cumparatori va mai exista, cât timp bancile își pastreaza ofertele atractive de dobânda fixa, si în primele luni din 2025. Atunci, valoarea IRCC va ajunge la un nivel mai scazut decât cel actual, mai exact de 5,66%, ceea ce va favoriza încadrarea la o suma creditabila putin mai mare decât în prezent

cu acelasi venit.

Specialistii îi atentioneaza pe românii care planuiesc sa cumpere o locuinta în urmatoarele saptamâni sau asteapta finantare pâna la finele lui 2024 sa tina seama de programul de sarbatori al bancilor si de faptul ca multe dintre sucursale vor lucra cu personal redus, ceea ce se va traduce în timpi mai mari de prelucrare si de raspuns la solicitarile primite. Finalizarea cu succes a tranzactiilor depinde si de alte parti implicate în acest proces, precum notarii sau evaluatorii. Și programul lor de lucru va fi influentat de perioada sarbatorilor.