

Studiu de piață RE/MAX România & Veridio – „Prețurile caselor și terenurilor vor crește în 2021”



RE/MAX România - parte a liderului mondial în real-estate și franciza numărul 1 la nivel global pe acest segment - prezintă concluziile studiului de piață „Cele mai importante provocări din domeniul imobiliar în 2020”, realizat în parteneriat cu Veridio.ro.

Acesta include o analiză a principalilor factori ce au influențat piața locală imobiliară în 2020, alături de previziunile specialiștilor pentru anul curent și diverse informații utile despre profilul clientului sau provocările profesiei de agent imobiliar. Potrivit răspunsurilor obținute, aproximativ o treime dintre specialiștii în domeniu sunt de părere că în 2021 ne putem aștepta la creșteri de până în 10% a prețurilor la case și terenuri, respectiv la scaderi pe segmentul spațiilor comerciale/office.

„Piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie - fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și economie, un an în care industriile importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Despre 2021 credem că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemunca, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție”, a declarat **Razvan Cuc**, *Președintele RE/MAX România*.

Previziuni pentru 2021 – Prețurile caselor și terenurilor pot crește, ale apartamentelor pot stagna

Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, casele vor rămâne în continuare în topul preferințelor rezidențiale ale românilor, drept pentru care majoritatea prevede o creștere sau cel mult o stagnare a prețurilor pe acest segment. Astfel, peste o treime (35%) dintre respondenți sunt de părere că prețurile caselor vor cunoaște creșteri de până la 10%, în timp ce 29% prevăd o stagnare a acestora. Scaderea este prognozată de doar 20% dintre participanții la studiu.

Creșteri de până la 10% sunt menționate și pentru segmentul terenuri, 33% dintre respondenți estimând că acestea vor reprezenta o investiție valoroasă și în 2021. Prognoza reflectă, de altfel, preferințele cumpărătorilor de a se îndepărta de agitația urbană și de a-și construi o locuință cu mai mult spațiu personal.

Pe de altă parte, specialiștii au păreri împărțite în cazul apartamentelor. Dacă cei mai mulți (32%) prognozează că prețurile acestora vor stagna în 2021, un procent de 24% sunt de părere că segmentul menționat va cunoaște

scaderi ale prețurilor, iar alt procent de 24% spun ca vor fi creșteri în acest sens. Scaderi se vor înregistra și în cazul spațiilor comerciale/ office, o majoritate de 30% preconizând prețuri micșorate cu mai mult de 10% pe acest segment. Aceasta tendință reflecta mutarea afacerilor în mediul online, precum și noua norma de work from home.

Schimbarile aduse de pandemie s-au vazut și în cererea, respectiv prețurile pe segmentul chirii. Astfel, participanții la sondaj considera ca și la nivelul anului 2021 prețurile chiriilor vor stagna (35%) sau chiar vor scadea cu până la 10%, raspund ales de 26% dintre aceștia. Tot din aceleași considerente, peste o treime (32%) sunt de parere ca prețurile de închiriere pe piața office vor cunoaște scaderi de până la 10% sau cu mai mult de o zecime (32%).

Principalii factori care au influențat piața imobiliara în 2020

Cea mai importanta provocare din 2020, menționata de o majoritate de 46%, a fost, evident, pandemia COVID-19. Pe de-o parte, restricțiile și distanțarea sociala au îngreunat activitatea agenților imobiliari, iar pe de alta parte, contextul social a adus cu sine o oarecare îngrijorare legata de posibilele scaderi de venituri. Totodata, în contextul șomajului crescut și mutarii facultăților în mediul virtual s-a cunoscut o scadere a prețurilor chiriilor în marile orașe.

Alte schimbari reprezentative pentru aceasta perioada, ca efecte directe al pandemiei, au fost creșterea interesului pentru segmentul case și terenuri, factor ales de 14% dintre participanții la studiu, respectiv creșterea prețurilor proprietăților, observație facuta de 10% dintre aceștia.

Comparativ, în 2019 primul factor care a influențat piața, la mare diferența procentuala de restul, a fost creșterea prețurilor proprietăților, iar în 2018 oscilația indicelui ROBOR, aflat în scadere.

Piața imobiliara din Europa, principalele schimbari și tendințe*

Potrivit studiilor realizate la nivel european, una dintre principalele schimbari observate a fost scaderea constanta a investițiilor, care au ajuns la valori apropiate de cele din 2014, în contextul în care în ultimii șase ani s-a înregistrat o creștere a acestora.

Bancile sunt dispuse în continuare sa acorde finanțari pentru clienții interesați de tranzacții imobiliare, dar sunt sceptice în privința finanțarii dezvoltatorilor. Excepție fac România și Cehia, unde finanțările se acorda înca la un nivel moderat.

Cele mai multe țari europene se așteapta la creșteri ale prețurilor locuințelor în urmatorii doi ani, deși acestea au stagnat sau chiar au scazut în ultima perioada. În ultimii 10 ani, prețurile locuințelor a crescut cu 25% pe plan european, iar prețurile chiriilor cu circa 14,2%.