PREVIZIUNI PENTRU PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN 2022





IMOBILIARE

PREVIZIUNI PENTRU piaţa imobiliară în 2022

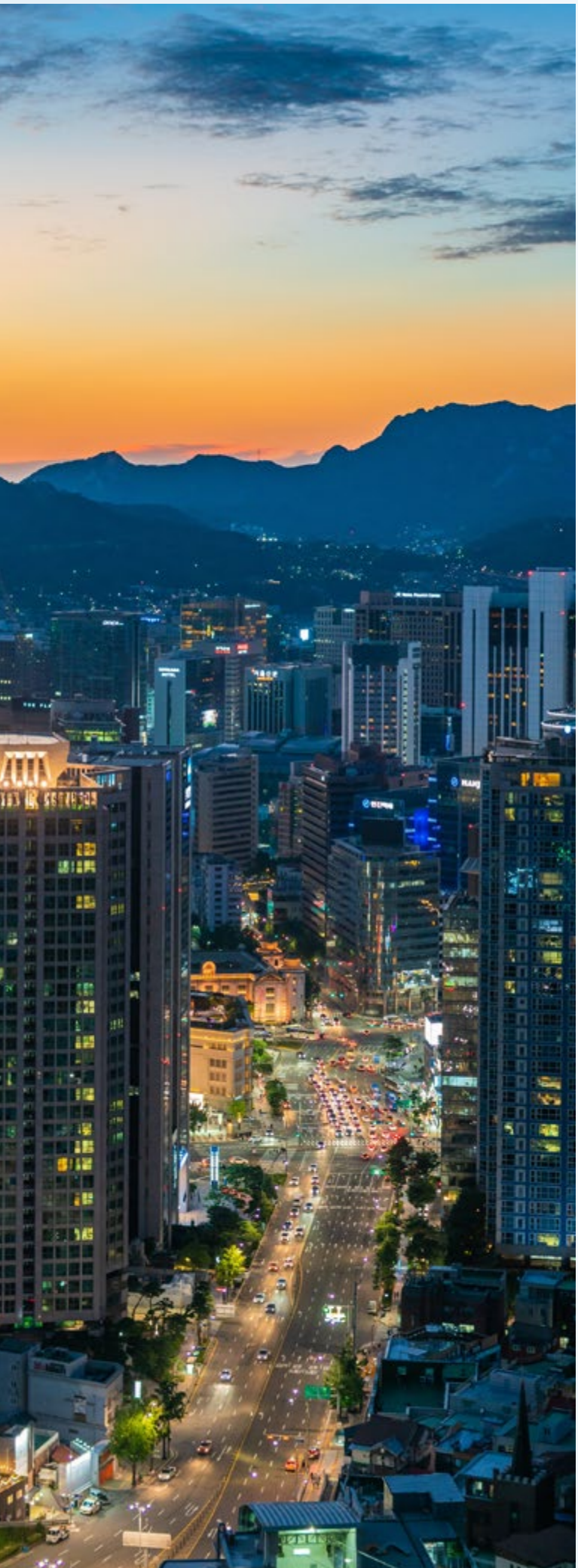


ANUL TRECUT, PREȚUL MEDIU DE ACHIZIȚIE PENTRU LOCUINȚE a ajuns la 1.551 de euro pe metru pătrat, în creştere cu aproape 15% față de nivelul din anul 2020



Anul trecut a adus o creştere de aproximativ 15% pentru prețurile apartamentelor, deşi estimările inițiale erau negative în contextul incert creat de pandemia de coronavirus. Românii au preferat să cumpere apartamente cu două sau trei camere, precum şi case. Majorarea s-a înregistrat şi în contextul în care prețul materialelor de construcție a cunoscut o creştere semnificativă. Astfel, indicele prețurilor apartamentelor, realizat de imobiliare.ro, arată că prețul mediu de achiziție pentru locuințe a ajuns la 1.551 de euro pe metru pătrat, în creştere cu aproape 15% față de nivelul din anul 2020. Apartamentele s-au scumpit mai mult, comparativ cu cele vechi, în schimb, chiriile s-au redus cu aproximativ 10%, în anul care tocmai s-a încheiat.





Prețul mediu de achiziție pentru locuințe a ajuns în noiembrie 2021 la 1.551 euro pe metru pătrat, conform indicelui imobiliare.ro

Topul scumpirilor pe oraşe

La nivel național, 10 din cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate de imobiliare.ro în trimestrul al treilea al anului 2021 au înregistrat, în perioada menționată, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. Cele mai mari creşteri s-au înregistrat în Brașov, Oradea şi Cluj-Napoca. Pe următoarele locuri în clasamentul național al creșterilor de preț se situează Constanța, București, Iași, Ploiești, Craiova, Timișoara și Galați.

Excepția de la regulă este reprezentată de Brăila, unde a avut loc o ușoară scădere a prețurilor.

Cele mai mari creşteri ale prețurilor imobiliare s-au înregistrat în Brașov, Oradea şi Cluj-Napoca

Unele estimări arată că 2021 va aduce o „explozie" a prețurilor, ajungând chiar la niveluri istorice maxime

Estimările pentru 2022

Şi estimările pentru 2022 indică o nouă creştere. Avansul ar veni pe fondul prețurilor reduse din România, comparativ cu alte state ale Uniunii Europene şi pe fondul avansului puterii de cumpărare. Unele estimări arată că anul care tocmai a început va aduce o „explozie" a prețurilor, ajungând chiar la niveluri istorice maxime.

De asemenea, costul de construcție al apartamentelor a avansat, în contextul evoluției prețurilor materialelor de construcție.

Cererea este în creştere, iar blocajul birocratic pentru obținerea de noi autorizații face ca oferta de locuințe şi numărul de locuințe finalizate să fie mai redusă decât în anii trecuți.

La toate acestea se adaugă şi presiunile generate de inflație, care continuă să crească, ceea ce va determina şi un avans pe piața imobiliară.

Presiunile generate de inflație ar putea genera, de asemenea, o creştere a prețurilor apartamentelor în anul 2022





Este posibilă o scădere a prețurilor apartamentelor?

Analiştii din piața imobiliară spun că vom asista la o reducere a prețurilor apartamentelor doar în cazul în care România va traversa o criză economică sau dacă dobânzile la credite vor continua să se majoreze.

Există, așadar, și previziuni care arată că prețurile în imobiliare vor scădea în 2022 sau în 2023, întrucât dobânzile băncilor s-au majorat, iar analiştii spun că prețurile au crescut în 2020 şi 2021 datorită dobânzilor mici la creditele ipotecare.

Însă, încă de la finele anului 2021, BNR a majorat dobânzile pentru bănci, efectul resimțindu-se de-abia în 2022 pe piața imobiliară.

Consiliul de Administrație al Băncii Naționale a României a decis majorarea ratei dobânzii de politică monetară la nivelul de 1,75% pe an, din noiembrie 2021. Aceasta este a doua majorare a dobânzii cheie din 2021, după ce, în 5 octombrie, BNR a anunțat creşterea acesteia la 1,5% pe an. Dobânda de politică monetară era nemodificată din luna ianuarie a acestui an când BNR a decis reducerea ratei de la 1,50% pe an, la 1,25% pe an.

Unii analişti spun că perioada creditelor ieftine s-a încheiat, iar semnalul dat de Banca Națională este că urmează noi majorări de dobânzi.

De asemenea, avansurile pentru creditele imobiliare ar putea creşte în 2022, iar numărul celor care vor putea obține finanțare pentru cumpărarea unei locuințe va scădea.

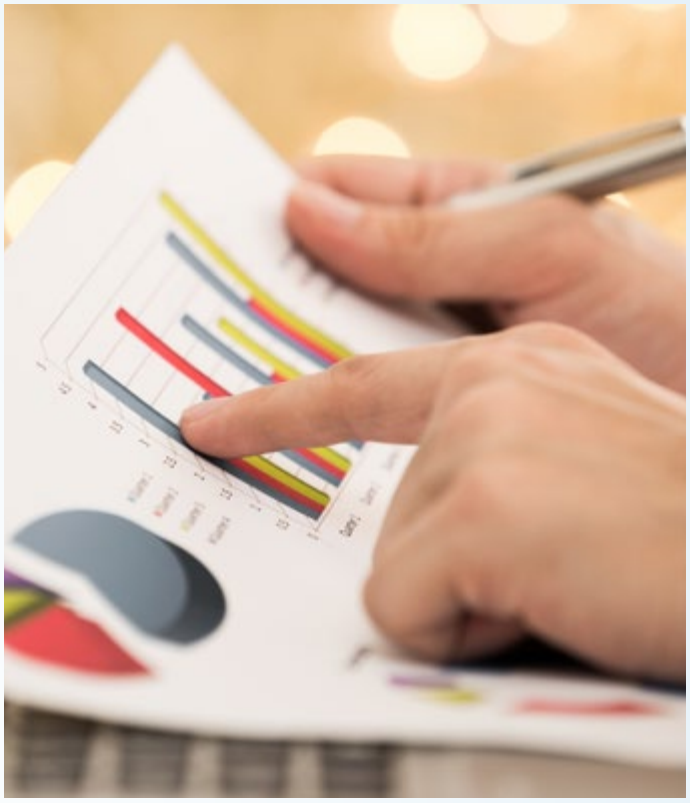
Unii analişti spun că perioada creditelor ieftine s-a încheiat, iar semnalul dat de Banca Națională este că urmează noi majorări de dobânzi

Prima Casă 2022

Un impact asupra prețurilor locuințelor în 2022 îl va avea şi Programul Prima Casă. Încă nu s-a făcut un anunț oficial privind lansarea programului, însă premierul Nicolae Ciucă a anunțat la finele anului trecut că se va impune o cotă redusă de TVA, de 5%, pentru cumpărarea unei singure locuințe, a cărei valoare depăşeşte suma de 450.000 de lei, însă nu depăşeşte 700.000 de lei.

Cel mai probabil, ca şi în anii trecut, programul Prima Casă 2022 se va lansa în luna martie, însă este important de văzut care vor fi noile condiții de acordare a creditelor.

Aşadar, evoluția prețurilor apartamentelor în 2022, precum şi previziunile pe piața imobiliară depind de o serie de factori, inclusiv de modul în care va evolua pandemia, dobânzile creditelor ipotecare, precum şi numărul de locuințe nou construite. Dacă România nu va traversa o criză financiară şi un avans al dobânzilor creditelor, trendul pozitiv al prețurilor din piața imobiliară va continua şi în 2022. Însă, în cazul în care dobânzile şi avansurile pentru credite se vor majora, cererea de locuințe va fi în scădere, iar prețurile de achiziție vor avea şi ele de suferit.



Cel mai probabil, ca şi în anii trecut, programul Prima Casă 2022 se va lansa în luna martie





Nr. 102 | Ianuarie 2022

JURNALUL AFACERI
100 de ediții
Totul despre afacerile din România