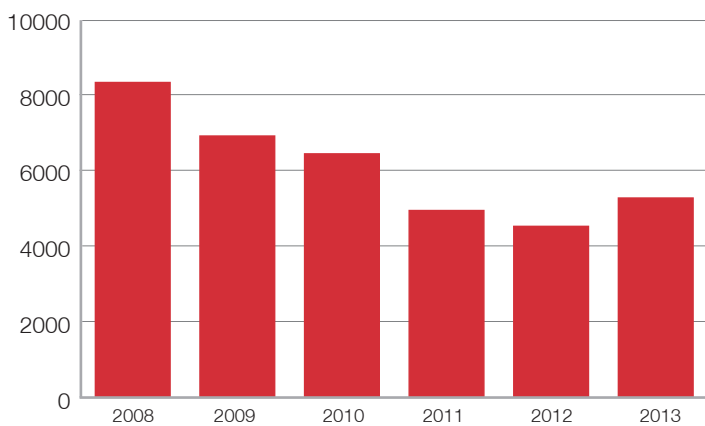


## Piata rezidentiala

Dupa o perioada in care piata rezidentiala a fost marcata de o activitate de dezvoltare si absorbtie redusa a unitatilor locative, in anul 2013 s-au accentuat evolutiile pozitive initiate in 2012. In 2013 s-a inregistrat o crestere cu aproximativ 16,5% a numarului de locuinte finalizate in regiunea Bucuresti-Ilfov, atingand nivelul de 5.275 unitati. Desi in regiunile Bucuresti-Ilfov (+16.5%) si Vest (+8%) au fost constatate cresteri ale activitatii de dezvoltare imobiliara pe segmentul residential, numarul de locuinte nou construite la nivel national a scazut in 2013 pentru al cincilea an consecutive.

### Numarul de locuinte finalizate in regiunea Bucuresti-Ilfov



Sursa: Institutul National de Statistica

In 2013, au fost finalizate la nivel national 40.071 unitati rezidentiale, cu aproximativ 6% mai putin fata de 2012. Declinul anual a fost generat de scaderea semnificativa a numarului de locuinte in trimestrul 4 2013, in care au fost finalizate doar 13.478 de locuinte, un declin de peste 15% fata de perioada similara a anului 2012. La nivel national, regiunea cu cea mai mare scadere a numarului de locuinte finalizate este cea de Nord-Vest, unde au fost date in folosinta 5.186 locuinte in 2013, in scadere cu 23,5% fata de 2012.

Pe piata locala din regiunea Bucuresti-Ilfov, cea mai intensa activitate de dezvoltare imobiliara rezidentiala s-a inregistrat in zonele limitrofe Bucurestiului, care din punct de vedere administrativ apartin judetului Ilfov. Astfel, cele mai multe unitati rezidentiale au fost finalizate in zonele Popesti-Leordeni, Berceni, Bragadiru, Voluntari.

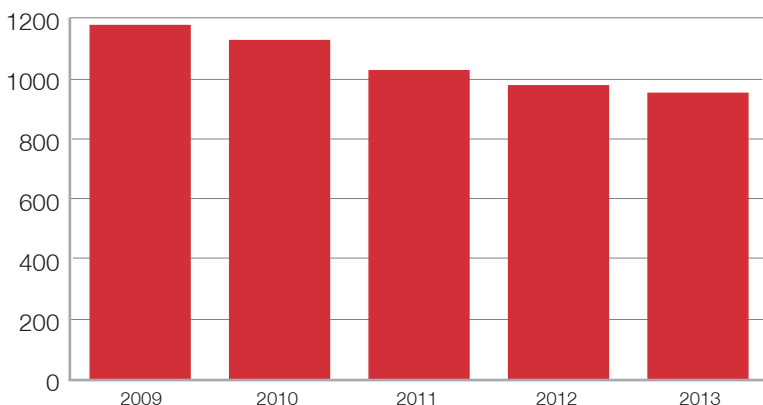
Activitatea de dezvoltare din aceste zone s-a concentrat aproape in exclusivitate pe segmentul apartamentelor situate in cadrul complexelor rezidentiale de mici dimensiuni, atat ca numar de apartamente, cat si ca inaltime (maximum P+6). Aceste ansambluri rezidentiale ofera cu precadere apartamente cu 2 si 3 camere cu suprafete utile cuprinse intre 50-55 mp, respectiv, intre 65-70 mp.

Aceeasi tendinta se asteapta si in 2014, cand sunt propuse pentru finalizare alte proiecte rezidentiale de mici dimensiuni amplasate in zonele de sud si vest ale Bucurestiului. Zona de est (Fundeni-Dobroesti) va inregistra acelasi ritm de extindere ca si zonele Popesti-Leordeni, Bragadiru, aceasta beneficiind de terenuri disponibile si un grad de dezvoltare al infrastructurii destul de dezvoltat.

Caracteristicile proprietatilor sunt adaptate cerintelor de pret ale cererii, astfel ca preturile de vanzare ale acestora sa nu depaseasca plafonul de finantare instituit prin programul "Prima Casa". Astfel, din punctul de vedere al preturilor solicitate, acestea variaza intre 600 si 700 Euro/mp util pentru apartamentele care sunt situate relativ departe fata de retelele de transport public, in timp ce apartamentele din zona Popesti-Leordeni-Berceni, aflate in proximitatea retelei de metrou, au preturi de vanzare cuprinse intre 675-800 Euro/mp. Adaptarea ofertei la cerintele cererii este relevata de cresterea ponderii apartamentelor construite dupa 2008 (34%) in totalul proprietatilor finantate prin programul "Prima Casa".

Conform datelor statistice furnizate de Fondul National de Garantare a Creditelor pentru Intreprinderile Mici si Mijlocii, pretul mediu al apartamentelor achizitionate prin programul "Prima Casa" au avut o tendinta de scadere de la 1.025 Euro/mp util in 2011 la aproximativ 975 Euro/mp util in 2013. Aceasta medie isi va continua scaderea avand in vedere ponderea din ce in ce mai mare a achizitiilor de apartamente din zonele cu preturi sub 800 Euro/mp, precum si ponderea mare a apartamentelor vechi. Valoarea medie a unei finantari acordate în anul 2013 a fost de aproximativ 37.000 Euro.

### Pretul mediu de vanzare proprietati - "Prima Casa" (Euro/mp)



Pentru atragerea potentialilor cumparatori, dezvoltatorii ofera locuri de parcare gratuite, spatii de depozitare sau diverse planuri de finantare/vanzare, care sa inlesneasca vanzarea apartamentelor, cum ar fi plata in rate, achizitionarea "la gri". Desi unele ansambluri rezidentiale sunt mai atractive prin proximitatea fata de transportul public, noile zone de dezvoltare nu beneficiaza de servicii sociale (educatie, sanatate etc) sau de infrastructura adecvata. Din aceasta cauza apartamentele vechi din Bucuresti sunt preferate de cea mai mare parte a cumparatorilor.

Dezvoltarile imobiliare din interiorul Bucurestiului sunt dominate de proiectele de mici dimensiuni, care se adreseaza clientilor cu venituri medii-mari, acestea fiind localizate in zone secundare (Bucurestii Noi, Titan, Iancului) sau in cele consacrate, cum ar fi Aviatorilor, Domenii, Baneasa.

Oferta de locuinte este sustinuta si de institutiile bancare care au adoptat o strategie mai agresiva de vanzare a apartamentelor executate. Numarul acestora a crescut semnificativ, aceste proprietati fiind promovate pe web site-urile bancilor, cat si pe cele specializate. Proprietatile aflate sub administrare speciala si-au reconsiderat politica de prêt impreuna cu banca finantatoare, pentru a deveni mai atractive pentru potentialii clienti. Desi preturile per mp au cunoscut ajustari evidente, dificultatile cele mai mari sunt intampinate de ansamblurile localizate in zone cu accesibilitate dificila, care includ apartamente cu suprafete utile foarte mari.

Piata rezidentiala a ramas dependenta de finantarea bancara, astfel ca pretul de achizitie e cel mai important factor de decizie in conditiile unei pauperizari a cererii. Modificarile programului "Prima Casa" au influentat negativ cererea de locuinte, unii clienti nu mai sunt eligibili dupa ce programul asigura numai finantarea in moneda nationala.

Programul "Prima Casa" va continua si in 2014, cererea avand in continuare un support financiar. Chiar daca si economia va avea o evolutie pozitiva, nu sunt anticipate modificari semnificative comparativ cu 2013 in ceea ce priveste cererea. Ponderea cea mai mare va fi reprezentata de cererea pentru apartamentele cu preturi sub 50.000 Euro. Piata va fi in continuare dominata de dezvoltarile rezidentiale de mici dimensiuni, localizate in zonele secundare si periferice, care ofera unitati locative permisive din punct de vedere al pretului. Incertitudinile economice si puterea de cumparare slaba sunt principalele cauze ale scaderii cererii pentru apartamentele cu valori mai mari de 45.000-50.000 Euro.