

JLL: Extinderea programului Noua Casă - un real ajutor pentru jucătorii din rezidențial

- La acesta se adaugă majorarea plafonului de aplicabilitate a cotei reduse de TVA

Impactul pandemiei asupra pieței rezidențiale va fi diferit pentru fiecare categorie de cumpărători în parte, corelat cu prețul de vânzare al proprietăților, cel mai afectat fiind segmentul care se adresează cumpărătorilor interesați de proprietăți cu prețuri sub 1.300 euro/mp, apreciază JLL International. Această categorie reprezintă cea mai mare parte a ofertei de locuințe noi din București, respectiv 64% din total. În aceste condiții, măsuri guvernamentale precum programul Prima Casă sau cota redusă de TVA vor continua să susțină dinamica pieței în aceste momente de incertitudine, mai subliniază aceștia.

Andreea Hamza, Senior Director Living Department JLL Romania, transmite: "Creșterea ratei șomajului va afecta preponderent acest segment de piață. Unul din efectele pe termen scurt va fi scăderea eligibilității potențialilor cumpărători din această categorie, pentru care va fi mai dificil procesul de calificare în vederea obținerii unui credit ipotecar. Volumul tranzacțiilor pe acest segment s-ar putea diminua, cel puțin pe termen scurt sau mediu și, prin urmare, prețurile de vânzare ar pu-

tea urma aceeași tendință".

Segmentul care se adresează cumpărătorilor din categoria de prețuri 1.300-2.000 euro/mp, reprezentând aproximativ 30% din numărul total de unități din București și Ilfov, va resimți mai puțin eventualele fluctuații din piață. Această categorie de cumpărători beneficiază de venituri mai stabile și au o rezistență mai mare în fața instabilității economice, conform sursei citate.

Aceasta arată că, așteptând momentul oportun pentru achiziții în proiecte aflate în dificultate, cumpărătorii oportuniști vor rămâne motivați și în această perioadă: "Cel mai puțin afectat va fi segmentul care se adresează cumpărătorilor din categoria de prețuri de peste 2.000 de euro/mp, reprezentând aproximativ 6% din numărul total de unități de pe piață. Acest segment s-a dovedit a fi cel mai rezistent în perioade dificile. Nu preconizăm o schimbare a apetitului potențialilor cumpărători de proprietăți rezidențiale din categoria high-end, astfel că cererea va rămâne stabilă pe această nișă.

Nivelul tranzacțiilor cu locuințe noi în primul semestru din 2020 a fost de aproximativ 8.000 de uni-

tăți pentru București și 3.000 de unități pentru Ilfov, presupunând că 60% din tranzacțiile realizate în Capitală și înregistrate oficial de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară au fost încheiate pentru unități noi, în timp ce pentru Ilfov noile vânzări sunt estimate la 90% din totalul tranzacțiilor. Față de semestrul întâi din 2019, nivelul tranzacțiilor a scăzut cu 7%.

"Considerăm că volumul tranzacțiilor va fi încetinit în acest an de creșterea preconizată a ratei șomajului în condițiile unei scăderi a economiei. De aceea, măsurile guvernamentale de susținere a segmentului imobiliar, precum extinderea programului Noua Casă sau mărirea plafonului de aplicabilitate a cotei reduse de TVA, pot fi un real ajutor pentru dezvoltatori și cumpărători. Dacă programul Noua Casă a fost deja prelungit și optimizat, măsura mult așteptată acum este mărirea plafonului maxim pentru care se aplică TVA-ul de 5%", a adăugat Andreea Hamza, Senior Director Living Department JLL Romania.

În ceea ce privește oferta nouă din 2020, specialiștii citați estimează că aceasta va fi cu cel puțin 10% mai mică decât în 2019,

ajungând la circa 12.900 unități, ținând cont și de potențialele întâzieri ale termenilor de livrare.

Mai mult decât atât, scăderea ar putea fi mai mare în 2021, în condițiile în care efectele crizei actuale vor fi mai clare pe termen lung, iar impactul asupra proiectelor aflate în faza de planificare nu poate fi evaluat încă.

JLL se așteaptă ca dezvoltatorii să fie mai precauți și să opteze pentru defalcarea proiectelor într-un număr mai mare de faze, pentru a limita expunerea la fluctuațiile pieței și pentru a avea flexibilitate în adaptarea produsului la potențialele schimbări la nivelul cererii.

Prețul pe piața rezidențială a scăzut, în trimestrul al doilea, cu circa 0,5%, ajungând la o medie de 1.450 euro/mp.



**Segmentul care se adresează
cumpărătorilor din categoria de prețuri
1.300-2.000 euro/mp, reprezentând
aproximativ 30% din numărul total de
unități din București și Ilfov, va resimți
mai puțin eventualele fluctuații din piață.**