

Piața imobiliară - înainte și după pandemie

Adrian Vascu, senior partner Veridio

Pandemia s-a instalat brusc în viețile noastre și a redefinit stilul nostru de viață, de lucru, de învățat, de cumpărături, de recreere, socializare și transport. Iar odată cu aceste schimbări, a devenit important să revizităm și spațiile în care ne trăim viețile - casa, biroul, școala, magazinele, restaurantele, hotelurile și toate celelalte clădiri în care ne petrecem timpul.

Este o schimbare profundă de paradigmă: de la biroul sau școala "ca acasă" la... casa - ca birou, ca școală, ca loc din care facem cumpărături și în care ne asigurăm divertismentul. Încă nu putem anticipa care dintre aceste schimbări și în ce măsură se vor permanentiza și după încheierea pandemiei. Cu siguranță noi toți reevaluăm felul în care alegem din trecut ne mai sunt benefice și în prezent - în această nouă normalitate pe care o trăim.

În contextul unei reconfigurări a pieței imobiliare, toate părțile implicate (constructori, dezvoltatori, agenți imobiliari, clienți, autorități locale etc.) ar beneficia dacă am avea transparență în transformările care au loc în prezent. Așa cum avem nevoie de infrastructură de transport pentru creșterea economiei și dezvoltarea țării, tot așa avem nevoie și de infrastructură informațională. Doar prin acces la date reale putem asigura o piață puternică, credibilă și cu potențial pentru viitor.

Se vorbește mult în ultima perioadă despre contractarea pieței imobiliare, anticipând o scădere de prețuri. Realitatea este că nu avem (și n-am avut în ultimii 30 de ani) date certe despre evoluția tranzacțiilor. Cu o excepție majoră - Cluj-Napoca, respectiv Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare pe care îl realizăm de 7 ani împreună cu partenerii noștri din primăria celei mai dinamice piețe imobiliare din România (citește Ghidul).

Despre 2020 știm doar două lucruri și doar din Cluj-Napoca. Primul trimestru a consemnat o creștere a volumului tranzacțiilor

peste nivelul atins în aceeași perioadă a lui 2019. Însă uitându-ne la numărul tranzacțiilor din perioada pandemiei (iulie, inclusiv), constatăm că s-au situat la maxim 20% din volumele atinse săptămânal în anul precedent. Însă este numărul tranzacțiilor o garanție pentru evoluția valorilor aferente? Nu, nu este o garanție. Rămâne să vedem cum se va desfășura a doua jumătate a lui 2020.

Ca referință, iată cum s-a desfășurat anul 2019 în tranzacțiile finalizate din Cluj-Napoca:

- Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în anul 2019 a fost de aproape 679 milioane euro, mai mult decât dublă comparativ cu anul 2014 (284 milioane euro) și în creștere cu 6% față de 2018;

- În anul 2019 valoarea totală a tranzacțiilor a crescut cu 6% față de anul precedent și cu 14% față de anul 2017;

- Pondere cea mai semnificativă din totalul de 642 milioane euro au reprezentat-o apartamentele (61% din total);

- Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor tranzacționate în anul 2019 a fost de 1.362 euro/mp,

cu 5,83% mai mare față de prețul mediu pe metru pătrat înregistrat în anul 2018 (1.287 euro/mp).

- 70% dintre cumpărători provin din județul Cluj, pe când puțin peste 28% vin din alte județe ale țării, iar sub 2% provin de peste granițe.

Sursa: Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare (Cluj-Napoca, 2019, Veridio & Primăria Municipiului Cluj-Napoca)

Cum va arăta piața imobiliară post pandemie? Probabil că mult mai legată de calitatea vieții oferite în interiorul proiectelor imobiliare, nu doar de proximitatea față de clasicele - școală, job, magazine, transport în comun.

Poate că se va dovedi că lucrul de acasă nu răspunde tuturor nevoilor, iar o soluție ar fi crearea unui spațiu de lucru ("office") care poate fi folosit de toți locuitorii din ansamblu.

Poate că se va dovedi că mersul la distanță pentru divertisment nu este întotdeauna oportun, iar soluția ar fi crearea unor spații de recreere și divertisment local pentru comunitatea dintr-un proiect rezidențial.

Poate că se va dovedi că partea de socializare din dezvoltarea copiilor și tinerilor este mult mai importantă decât credeam și că amenajarea unor spații comune pentru activități creative și educative pot dezvolta viitorul comunității.

Și poate vom realiza că transparența tranzacțiilor nu doar că nu face rău pieței imobiliare, ci dimpotrivă, o ajută să se dezvolte pe baze solide și să crească chiar mai rapid decât se aștepta oricine, așa cum ne-a dovedit Cluj-Napoca în ultimii 7 ani.



"Este o schimbare profundă de paradigmă: de la biroul sau școala «ca acasă» la... casa - ca birou, ca școală, ca loc din care facem cumpărături și în care ne asigurăm divertismentul. Încă nu putem anticipa care dintre aceste schimbări și în ce măsură se vor permanentiza și după încheierea pandemiei".

ADRIAN VASCU:

"Cum va arăta piața imobiliară post pandemie? Probabil că mult mai legată de calitatea vieții oferite în interiorul proiectelor imobiliare, nu doar de proximitatea față de clasicele - școală, job, magazine, transport în comun".

