



MATEI MALOȘ, CEO DIRECTIMO:

"Piața imobiliară este afectată de inflație și de creșterea explozivă a costurilor de construcție"

- "Estimăm dezvoltarea unui nou segment - locuințele smart economy"
- Directimo - platformă pentru achiziții de locuințe noi - s-a lansat luna trecută, în urma unei investiții de un milion de euro

Piața imobiliară este afectată de inflație și de creșterea explozivă a costurilor de construcție din ultimul an, conform domnului Matei Maloș, CEO Directimo, care, în acest context, estimează dezvoltarea unui nou segment, corelat cu piața occidentală - locuințele smart economy, "eficiente din perspectiva utilizării spațiului și optimizate din punct de vedere arhitectural, astfel încât să satisfacă cererea solubilă din piață".

Directimo, o platformă pentru achiziții de locuințe noi, care dă acces gratuit la oferte pentru 300

de ansambluri rezidențiale și peste 50.000 de apartamente noi din București, s-a lansat luna trecută, în urma unei investiții de un milion de euro. Directimo este un motor de căutare dedicat pieței rezidențiale noi, cu o bază de date proprie și tehnologie bazată pe inteligență artificială (AI).

În primele trei trimestre ale anului 2021, specialiștii Directimo au selectat peste 50.000 de oferte noi, pe segmentele superioare ale pieței: mediu, mediu-superior, premium și de lux din Capitală. După monitorizarea pieței timp de nouă luni, concluziile Directimo pentru cele patru segmente ale pieței sunt:

- apartamentele calitative devin inaccesibile publicului larg: doar pe segmentul mediu mai sunt disponibile unități cu două camere, care să se încadreze în limita plafonului de 5% TVA, respectiv 450.000 RON, fără includerea locului de parcare. Suprafața mediană utilă a acestor unități este de 53 mp, iar prețul me-

dian per unitate este de 89.000 EUR + TVA + loc de parcare;

- pe segmentul mediu superior, apartamentele cu două camere au o suprafață medie utilă de 54 mp, prețul median ajungând la nivelul de 111.600 EUR + TVA + loc de parcare;

- în ceea ce privește segmen-

Directimo este o platformă fondată de o serie de investitori în tech & real estate și se adresează cumpărătorilor de locuințe noi de pe segmentele superioare ale pieței: mediu, mediu-superior, premium și de lux. Ofertele sunt verificate și documentate în prealabil de specialiști în imobiliare. Acestea conțin date actualizate, complete, fără duplicate. Utilizatorii beneficiază de consultanță și asistență în încheierea tranzacțiilor.

MATEI MALOȘ:

"Directimo, o platformă pentru achiziții de locuințe noi, care dă acces gratuit la oferte pentru 300 de ansambluri rezidențiale și peste 50.000 de apartamente noi din București, s-a lansat luna trecută, în urma unei investiții de un milion de euro".



Segmentul mediu, al clasei de mijloc, include locuințe localizate în zone semi-centrale ale orașului, bine conectate la infrastructură și mijloace de transport în comun, precum și în suburbia de nord (centură, Pipera & Voluntari), ușor accesibilă către polul de birouri datorită Autostrăzii Urbane. Finisajele sunt de calitate medie, iar facilitățile pentru familie sunt încorporate în ansamblu.

Segmentul mediu-superior se diferențiază de cel mediu prin poziționări mai bune, în zone centrale sau lângă parcuri și hub-uri de birouri. Totodată, finisajele și facilitățile sunt superioare. Suprafețele medii utile sunt similare cu cele din segmentul mediu-garsonieră 36 mp, studio dublu 42 mp, apartamente cu două camere 53 mp, apartamente cu două camere și birou 64 mp, apartamente cu trei camere 77 mp.

Segmentul premium este cel în care arhitectura și designul fac diferența, la fel suprafețele, calitatea materialelor, a proiectelor de peisagistică și a facilităților dedicate rezidenților. Suprafața medie utilă a unei garsoniere este de 40 mp, cea a unui apartament de două camere este de 57 mp, iar pentru trei camere 82 mp. Acest tip de locuințe se regăsesc în zonele de nord, centrale sau ultra-centrale.

Segmentul de lux sau high-end este cel al locuințelor exclusiviste, cu proprietăți unicate targetate de antreprenori, investitori sau top managementul companiilor multinaționale. În București, aceste proprietăți se regăsesc în zone precum Primăverii, Capitale, Kiseleff și Aviatorilor.

crește la 57 mp utili, iar prețul mediu per unitate ajunge la 148.000 EUR + TVA + loc de parcare;

- în zonele exclusiviste ale Capitalei, pe segmentul de lux (zonele Primăverii, Capitale, Kiseleff și Aviatorilor), suprafețele mediane ajung la 81 mp utili pentru două camere, în timp ce prețul unei astfel de locuințe a depășit pragul de 700.000 EUR + TVA + loc de parcare. Pe de o parte, acest fapt poate fi explicat prin creșterea semnificativă a cererii: numărul de milionari a crescut în pandemie de la 32.000 la peste 47.000, conform unui raport recent emis de Credit Suisse. Pe de altă parte, oferta este extrem de scăzută în contextul rarității terenurilor și al dificultăților din procesul de autorizare.

Deficit semnificativ de studiouri duble, apartamente de două și patru camere

În acest moment există un deficit semnificativ de studiouri duble cu suprafețe utile de 45

mp, apartamente de două camere plus birou, de aproximativ 65 mp, și apartamente de patru camere, cu suprafețe de 80-90 mp utili, plus terase, conform sursei.

Pe segmentul de patru camere, suprafața mediană depășește 100 mp utili, apartamentele fiind inaccesibile financiar pentru o familie cu doi copii și venituri medii, potrivit specialiștilor Directimo, care menționează că eficientizarea suprafețelor, investiția în arhitectură și calitate ar conduce la un raport mai echilibrat între cerere și ofertă și o aliniere la standardele europene.

În plus, unitățile de tip smart economy pot genera atât randamente mai bune pentru închiriere, cât și premisele unui nivel de calitate mai ridicat, în contextul competiției și al presiunii care există pe costuri.

