

"România a devenit un exemplu global în desfășurarea etică a profesiei imobiliare"

(Interviu cu Alina Aeby, Coordonator Global NAR® pentru Europa de Est, Orientul Mijlociu și Africa)

Țara noastră a devenit un exemplu global în desfășurarea etică a profesiei imobiliare, este de părere Alina Aeby, Coordonator Global NAR® (National Association of Realtors®) pentru Europa de Est, Orientul Mijlociu și Africa. Printre altele, domnia sa ne-a precizat, în cadrul unui interviu, că

piața imobiliară trece printr-o corecție, dar că imobiliarele rămân un bun și o investiție palpabilă, înțelese ușor de către o varietate de investitori și, nu în ultimul rând, o necesitate. NAR® este cea mai mare asociație imobiliară din lume, cu peste 1,5 milioane de membri.

Reporter: În contextul în care ne aflăm la granița dintre o pandemie și un război și pe fondul unei creșteri accentuate a inflației, dobânzilor și prețurilor utilităților și carburanților, în ce punct se află piața imobiliară din SUA?

Alina Aeby: Piața imobiliară rezidențială din SUA a înregistrat creșteri semnificative, de peste 20%-30% în timpul pandemiei, mai ales în ceea ce privește casele. Inventarul redus și dobânzile mici au dus la situații cu oferte multiple și preț de cumpărare mult peste prețul cerut. În momentul de față, inventarul este încă scăzut, dar ratele dobânzilor și scăderea pieței de valori duc la o decelerare a prețurilor. Lawrence Yun, Economistul-Şef al NAR, a preconizat că, în 2022, volumul vânzărilor de locuințe va fi cu 13% mai scăzut față de 2021 și prețurile caselor vor crește cu 11%. Locuințele de genul condominiu/apartamente vor înregistra aprecieri mult mai scăzute. În ceea ce privește sectorul, acesta va continua un ritm scăzut de absorbție, având în vedere ratele ridicate ale dobânzilor și inflației.

Reporter: Toți analiștii preconizează că urmează o criză imobiliară. Cât de curând estimați că va fi această criză?

Alina Aeby: Schimbările se resimt deja, atât în SUA, cât și la nivel global, dar nu este o criză



Piața imobiliară

comparabilă cu cea din 2008-2009. Criză este alimentată în special de ratele mari ale dobânzilor și inflației, pe fundalul unei crize de distribuție de materiale, a războiului din Ucraina și prețurilor crescute din energie. Este posibil ca prețurile să se stabilizeze și să rămână reduse în următorii trei ani.

Reporter: Cât de pregătită este piața imobiliară din SUA să treacă printr-o nouă recesiune?

Alina Aeby: De data aceasta, mult mai bine echipată financiar. Ultimii zece ani au fost înfloriți pentru piața imobiliară americană, bazați pe credite cu acoperire, o piață de valori performantă și o apreciere reală.

Reporter: Cum apreciați că evoluează piața imobiliară din Europa în general și cea din România în particular?

Alina Aeby: Cu toate că inflația este galopantă, dobânzile creditelor imobiliare sunt mai reduse în Europa și România, cel puțin pentru moment. Europa și România vor urma trendul global descendent sau cel puțin stagnant. Alți factori care vor afecta piața imobiliară locală sunt reprezentați de criză și de întârzierile de livrare ale materialelor de construcții, de prețurile mărite ale combustibililor și de prelungirea războiului.

Reporter: Sunt investitori americani interesați să investească pe piața imobiliară din România?

Alina Aeby: Investițiile SUA în piața imobiliară românească au fost modeste în 2021, potrivit

unor statistici, de numai 2 milioane de euro, iar aceasta pare o cifră prea modestă raportat la cel mai mare investitor în România, care este Austria, cu 323 milioane de euro. Un posibil motiv ar putea fi și lipsa de promovare internațională a pieței românești.

Reporter: Ce aturi și ce neajunsuri considerăți că are piața noastră imobiliară?

Alina Aeby: Aturi: o piață care nu și-a atins potențialul investițional maxim și care încă înregistrează o lipsă de locuințe, deși are un surplus de spații comerciale. Neajunsuri: decelerarea veniturilor, inflația, posibile fluctuații mari de curs valutar.

Reporter: Cum caracterizați evoluția prețurilor din sectorul imobiliar, la nivel global?

Alina Aeby: Aproape fiecare țară a înregistrat creșteri la nivelul prețurilor și al volumului tranzacțional în ultimii ani. Dobânzile mici, creditele imobiliare relativ ușor de accesat și piața muncii solidă au influențat cererea imobiliară în mod pozitiv.

Reporter: Care dintre segmentele pieței (retail, rezidențial, industrial, birouri) se bucură de cea mai mare cerere în SUA?

Alina Aeby: Rezidențial, în special casele, care sunt mai greu de construit (multe state încurajează densitatea mai mare).

Reporter: Care sunt tendințele pe piața imobiliară (smart home, inovații tehnologice etc.)?

Alina Aeby: Pandemia a determinat re-evaluarea spațiilor private și publice. Conceptul de

"healthy home", cu sisteme superioare de filtrație, sanitare, re-aranjarea și decuplarea spațiilor de locuit, spațiile exterioare, eficiența sunt tendințe care continuă.

Reporter: Ce perspective credeți că are sectorul imobiliar, la nivel global?

Alina Aeby: Piața imobiliară trece printr-o corecție, dar imobiliarele rămân un bun și o investiție palpabilă, înțelese ușor de către o varietate de investitori și, nu în ultimul rând, o necesitate.

Reporter: Ce v-a determinat să veniți în România?

Alina Aeby: România a devenit un exemplu global în desfășurarea etică a profesiei imobiliare, prin implicarea APAIR, asociație a căror membri continuă să pună România pe hartă și să atragă atenția altor profesioniști internaționali, trainerii și în cele din urmă investitorii. Evenimentele de pe 14-15 septembrie la București-NAR Global Summit și conferința "The Art of Real Estate" - au adus în România invitați din peste 15 țări, de pe patru continente. Contează, de asemenea, că sunt româncă și direct interesată să contribuie la elevarea standardelor profesionale imobiliare în România, a imaginii țării, precum și la atragerea investițiilor străine.

Reporter: Mulțumim!



Sursa foto: facebook / NAR Global