

Piața rezidențială din București

Anul 2008

Pe scurt

Evoluție față de
2007 H1-2008

Prețuri	↓	↓
Număr de tranzacții	↓	↓

Repere

- Piața rezidențială a intrat într-o nouă etapă, devenind o piață a cumpărătorilor.
- Vânzarea unităților rezidențiale în stadiul de proiect s-a redus semnificativ atât în București cât și în țară.
- Au fost anunțate oficial primele proiecte amânate până la stabilizarea pieței rezidențiale.

Contact

Departamentul de Evaluare & Consultanță

Europe House etajul 2,
Bd. Lascăr Catargiu nr. 51-53
București - Romania
Tel: +4 021 313 1020
Fax: +4 021 313 1199

www.cbre.ro

VÂNZĂRI

PREZENTARE GENERALĂ

2008 trebuia să fie anul cu cele mai multe ansambluri rezidențiale finalizate care să marcheze începutul unei concurențe reale pe această piață. Există o cerere potențială foarte mare, însă modificările pieței rezidențiale din a doua parte a anului au determinat o scădere dramatică a cererii efective începând cu luna octombrie 2008.

În multe zone s-a început dezvoltarea a cel puțin 2 - 3 proiecte de locuințe, aspect benefic pentru clienți, care puteau face astfel comparații între oferte. În pofida acestor așteptări, în a doua parte a anului, piața imobiliară și-a oprit creșterea explozivă din ultimii ani pe fondul crizei financiare internaționale, care a diminuat numărul investițiilor și volumul lichidităților disponibile. În consecință a fost restricționat accesul la credite bancare, măsură care a afectat deopotrivă companiile și persoanele fizice, generând reducerea drastică a tranzacțiilor încheiate atât pe piața locuințelor noi, cât și a celor vechi.

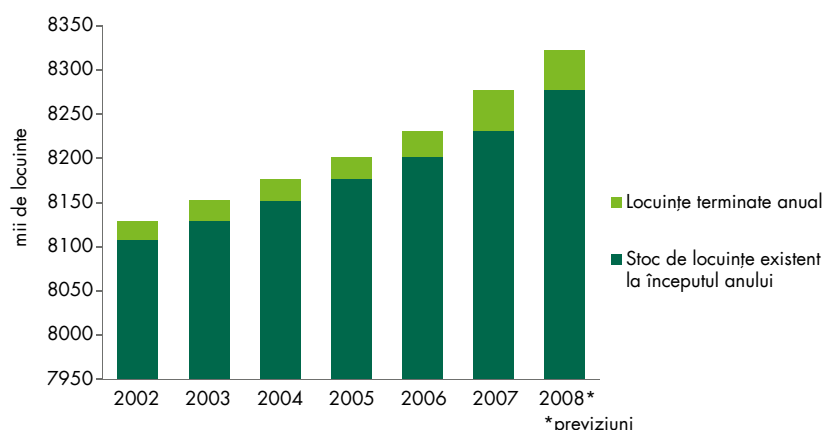
În prezent băncile mai finanțează foarte puține proiecte rezidențiale, respectiv doar pe acelea care beneficiază de o locație foarte bună, iar clienții persoane fizice trebuie să dețină un avans de 30-50% din valoarea proprietății imobiliare pe care doresc să o achiziționeze pentru a putea obține un credit ipotecar.

OFERTA ȘI CEREREA

Conform datelor oficiale publicate de Institutul Național de Statistică al României, în primele 11 luni ale anului 2008 s-au eliberat 57.227 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 10,7% față de perioada corespunzătoare a anului precedent. În fiecare dintre ultimile două luni ale perioadei analizate, numărul autorizațiilor a fost în scădere față de luna anterioară. Astfel, în luna octombrie 2008 s-au eliberat cu 7,9% mai puține autorizații decât în septembrie 2008, iar în noiembrie 2008 numărul acestora a scăzut cu 27,9% față de luna octombrie 2008.

La nivel național, stocul de locuințe existent la începutul anului 2008 era de 8,27 milioane unități locative. În perioada 2002-2008 fondul național de locuințe a înregistrat un trend ascendent, cea mai mare creștere fiind în anul 2007, când au fost finalizate 46.000 de locuințe. În 2009 estimăm că numărul de locuințe finalizate va fi mai mic decât cel înregistrat în perioada 2007-2008, din cauza blocării pieței rezidențiale și bancare.

Evoluția stocului de locuințe în România, 2002-2008



Sursa: INSSE, CB Richard Ellis - Eurisko

Potrivit datelor oferite de Eurostat, în 2007, România a avut cel mai ridicat ritm real de creștere a pieței construcțiilor dintre toate țările Uniunii Europene, de 33,6%, depășind Polonia, cu un avans de 12,6% și Suedia, cu 10,9%. La polul opus s-au aflat Marea Britanie, Spania și Slovenia. Valoarea pieței construcțiilor a crescut de la 6,8 miliarde € (2006) și 10,5 miliarde € (2007) la o valoare totală estimată de 14 miliarde € la sfârșitul anului 2008.

Cel mai dinamic segment al pieței construcțiilor din România a fost în ultimii ani cel al construcțiilor de spații locative. Cu toate acestea, stocul existent de locuințe raportat la 1.000 de locuitori a fost doar de 381 unități locative în anul 2007, cu mult sub media țărilor UE (472 locuințe) sau CEE (413 locuințe), dar și sub media altor țări vecine ca Ungaria (424 locuințe) ori Bulgaria (486 locuințe). În medie, într-o locuință din România trăiesc 2,6 persoane, spre deosebire de 2,3 persoane în Ungaria sau 2 persoane în Bulgaria.

Potrivit analizei noastre de piață, în 2008 au fost livrate în zona metropolitană București-Ilfov un număr record de 3.750 de unități locative în ansambluri rezidențiale (dublu față de livrările din 2007), 95% dintre acestea fiind apartamente. Acestor unități li se adaugă locuințele finalizate în regie proprie. Proiectele rezidențiale de mici dimensiuni (dezvoltări rezidențiale de tipul unui singur imobil de apartamente cu regim mic de înălțime) au fost finalizate în totalitate, iar cele de dimensiuni medii și mari au finalizat doar o fază a proiectului (maxim 100-150 locuințe). Câteva dintre proiectele finalizate în 2008 au avut ca dată de finalizare anul 2007, însă lucrările de construcție au suferit amânări.

În absența creditării bancare, precum și datorită presiunii psihologice care s-a creat la nivelul populației că prețurile locuințelor vor scădea, vânzarea unităților rezidențiale în stadiul de proiect s-a redus semnificativ atât în București cât și în țară. Dezvoltatorii care s-au bazat pe finanțarea bancară și obținerea unor venituri semnificative din vânzarea unităților locative în fază de proiect se vor afla în imposibilitatea de a finaliza ansamblurile rezidențiale anunțate ori aflate în curs de construcție. S-au anulat multe rezervări și ante-contracte încheiate pentru vânzarea locuințelor, deoarece persoanele respective nu mai sunt eligibile pentru contractarea unui credit ipotecar; aceste unități locative se vor regăsi probabil în 2009 pe piața spațiilor rezidențiale destinate închirierii.

La sfârșitul anului trecut au fost anunțate oficial primele proiecte amânate până la stabilizarea pieței rezidențiale.

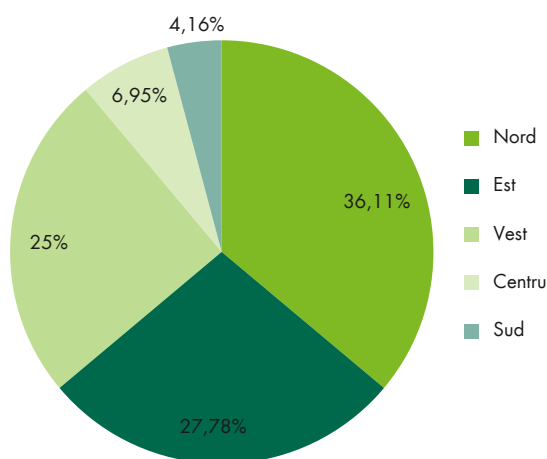
Cele mai reprezentative ansambluri rezidențiale finalizate în 2008 (selecție)

Denumire ansamblu rezidențial	Locație	Tipul dezvoltării	Dezvoltator	Nr. de unități rezidențiale finalizate
BĂNEASA LAKE VIEW	Sisești - Străulești	ansamblu apartamente	Vertical Construct	55
AUSTRIAN VILLAGE	Crevedia	ansamblu vile	SMEA BAU	59
EVOCASA TITANIUM	Titan	ansamblu apartamente	Adama	73
ESTIA RESIDENCE	Tei	ansamblu apartamente	Werland Estate	79
DIAMOND PARK	Tineretului	ansamblu apartamente	RO-IS Development	99
SYDNEY RESIDENCE	Tunari	ansamblu vile	South Pacific Group	102
FELICITY	Băneasa	ansamblu mixt (apartamente și vile)	GTC	112
NOOR	Titan	ansamblu apartamente	Antrepriza Construcții Montaj 4	120
BELVEDERE PARC	Baba Novac	ansamblu apartamente	Romfort	102
CAROL PARK RESIDENCE	Parcul Carol	ansamblu apartamente	Bellerive and Hanner Group	144
GREEN LAKE RESIDENCES	Sisești - Străulești	ansamblu mixt (apartamente și vile)	QLD	157
TEN BLOCKS	Militari	ansamblu apartamente	Comnord	172
BĂNEASA RESIDENTIAL	Băneasa	ansamblu apartamente	Băneasa Investments	176
EMERALD RESIDENCE	Tei	ansamblu apartamente	Brooklyn Investments	279
IBIZA SOL	Pipera - Voluntari	ansamblu apartamente în vile	Ibiza House	304
REZIDENZ	Chitila	ansamblu apartamente	Țiriac Imobiliare & LEG	360
ROSE GARDEN	Colentina	ansamblu apartamente	Globe Trade Center	400
CONFORT PARK	Vitan	ansamblu apartamente	Domus Stil	560

Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko

Câțiva dezvoltatori au renunțat la construirea unor ansambluri, anunțând că intenționează să restituie clienților avansurile plătite de aceștia.

Numărul de unități rezidențiale achiziționate de fondurile de investiții a scăzut semnificativ, de la 40% din numărul tranzacțiilor efectuate în 2007 la sub 10% în anul 2008.



Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko

Prețuri de vânzare pentru apartamente și vile noi, 2008

Locație	Prețuri de vânzare (€/mp construit + TVA 19%)
Dorobanți	3.200 - 4.000
Floreasca	3.000 - 3.800
Primăverii	3.500 - 4.500
Aviatorilor	3.500 - 4.500
Kiseleff	3.200 - 4.000
Șoseaua Nordului	2.800 - 4.500
Pipera-lancu Nicolae	1.600 - 2.800
Otopeni	1.100 - 1.500
Corbeanca	900 - 1.400
Sisești-Străulești	1.800 - 2.800
Jiului-Dămăroaia	2.000 - 2.800
Jandarmeriei	1.800 - 2.500

Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko

Zona de nord este în continuare preferată dezvoltatorilor, adresându-se aceleiași clase de top, dispusă să plătească suplimentar pentru o locație exclusivistă. Detaliile care fac diferența între proiectele rezidențiale situate în vecinătate sunt calitatea execuției și a finisajelor, designul, intimitatea locației, etc. În prezent, în zona de nord se află în construcție cele mai multe proiecte rezidențiale, respectiv 36,11% din numărul total de ansambluri dezvoltate în zona metropolitană București-Ilfov.

Următoarele zone preferate de dezvoltatori, după cea de nord sunt estul și vestul unde se dezvoltă în prezent 27,78% și, respectiv, 25% din proiectele aflate în curs de construcție. Proiectele lansate în aceste zone se adresează

clasei medii, caracterizându-se prin regim mai mare de înălțime, spații locative mai mici și o calitate medie a finisajelor și facilităților oferite. Ca în orice capitală, sudul se dezvoltă mai lent și se adresează clasei medii-inferioare. Acesta reprezintă doar 4,16% din proiectele aflate în construcție în București-Ilfov.

În centru predomină dezvoltările singulare de genul unui imobil de apartamente din cauza lipsei terenurilor libere disponibile, fapt explicat și prin numărul mic de proiecte care nu depășește 7%.

NIVELUL PREȚURILOR

În anul 2008 prețurile de vânzare au înregistrat o scădere de până la 30% comparativ cu anul 2007, în funcție de locație, finisajele și facilitățile oferite, ori strategia de vânzare a dezvoltatorului. În următoarea perioadă, prețurile de vânzare pentru unitățile rezidențiale noi vor suferi modificări, în sensul că acele prețuri nejustificate de mari vor scădea. Locațiile exclusiviste vor deveni în curând inabordabile datorită prețului și vor ține ținta un segment de piață mult mai restrâns.

Soluțiile dezvoltatorilor imobiliari pentru stimularea vânzărilor au constatat în oferirea de discounturi sub formă de 1-2 locuri de parcare gratuite (și/sau boxă de depozitare în subsol, mobilă de bucătărie, televizor plasmă, computer) și chiar reduceri din prețul final de vânzare dacă se achită un avans mai mare de 20-30% ori dacă se achiziționează mai multe locuințe.

Alte proiecte vând unitățile rezidențiale fără finisaje, în stadiul "la roșu" ori reduc standardele de confort ale locuințelor pentru a le face mai accesibile (ex. înlocuirea centralelor termice individuale cu o centrală termică pentru întregul imobil).

Un scenariu optimist estimează că piața rezidențială va începe procesul de revitalizare pe la sfârșitul anului 2009 – începutul anului 2010. Puțin probabil că în acest interval se va mai lansa un proiect rezidențial important. Va urma o perioadă de așezare a pieței și de finalizare a proiectelor aflate într-un stadiu avansat al construcției.

Situația financiară din România depinde de factori macro-economi: creșterea economică, rata inflației, rata șomajului, finanțări externe, evoluția sistemului financiar - bancar la nivel mondial etc. Pe termen lung, estimăm că sistemul bancar românesc își va îmbunătăți produsele prin metode de creditare mult mai diversificate pentru a veni în întâmpinarea potențialilor clienți.

PREZENTARE GENERALĂ

Piața spațiilor rezidențiale destinate închirierii a păstrat în anul 2008 aceleași caracteristici ca în anii anteriori, respectiv oferta insuficientă comparativ cu cererea pe anumite segmente de piață. În ansamblu, în anul 2008 s-a constatat o ușoară diminuare a cererii comparativ cu anul anterior.

Ofertele care beneficiază de o locație foarte bună și de finisaje de o calitate superioară s-au închiriat foarte repede, deoarece numărul acestora a fost limitat. Aproximativ 75% dintre proprietățile existente pe piață închirierilor de lux s-au închiriat la valori cuprinse între 2.000 - 5.000 € / lună. Peste limita superioară a acestui interval, numărul tranzacțiilor se reduce semnificativ.

OFERTA ȘI CEREREA

Piața închirierilor din România nu este încă dezvoltată la nivelul țărilor vest-europene, principala dovadă în acest sens fiind faptul că 95% din locuințele ce se construiesc în prezent sunt destinate vânzării.

Piața închirierilor a început să prindă contur în țara noastră pe la mijlocul anilor '90 când anumiți dezvoltatori s-au orientat spre construirea ansamblurilor de lux destinate exclusiv închirierii. North Star Mansion, Imperial Mansion, Clima Residence, Arbore Compound, Zenith Mansion, Zodiac Compound și Green Gate Residence sunt câteva exemple de astfel de proiecte construite în zona Pipera-lancu Nicolae.

Noile ansambluri rezidențiale sau dezvoltări singulare livrate pe piață în anul 2008 au diversificat oferta, deoarece o mare parte din noile unități locative tranzacționate la vânzare s-au regăsit ulterior pe piața spațiilor rezidențiale disponibile pentru închiriere.

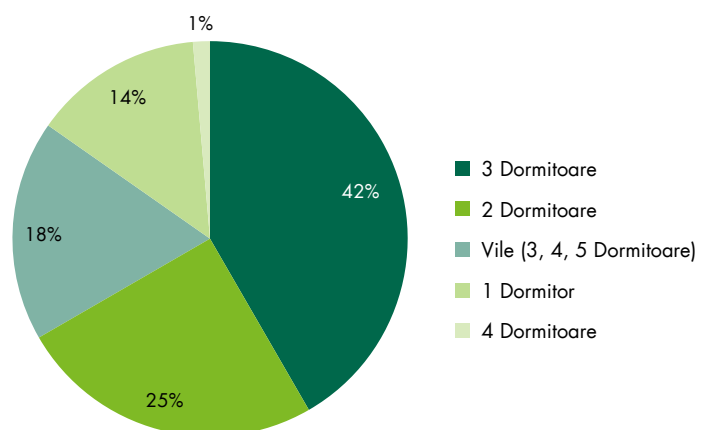
În continuare asistăm la ofertă deficitară pentru o nișă îngustă de piață, respectiv pentru vilele clasice din oraș. În zona Băneasa - Pipera există o ofertă variată de vile noi, însă pe fondul distanței față de centrul orașului, a infrastructurii de calitate inferioară și a traficului din ce în ce mai aglomerat, acestea se închiriază preponderent de cei care sunt legați de această locație datorită serviciului și educației copiilor. Alte zone limitrofe din Ilfov ce s-au dezvoltat pe segmentul spațiilor rezidențiale destinate vânzărilor (Corbeanca, Balotești, Snagov, Domnești, Cernica, Pantelimon), sunt aproape inexistente pe piața închirierilor de lux din aceleași motive.

Cele mai căutate locații pentru spațiile rezidențiale de lux destinate închirierii sunt zonele nordice și centrale, concentrate în perimetrul cuprins între Băneasa-Pipera și Centrul istoric (Băneasa-Pipera, Herăstrău, Aviatorilor, Kiseleff, Floreasca, Primăverii, Dorobanți, Piața Romană, Piața Universității, Piața Unirii).

În 2008 s-a remarcat dispariția ofertelor disponibile în zona Cotroceni, concomitent cu apariția unor zone noi de interes ca Ștefan cel Mare, Tei, Străulești, unde a fost demarată construcția unor noi ansambluri sau imobile de apartamente pentru vânzare și închiriere care vor contura mai bine oferta pe segmentul mediu și mediu-superior.

Cele mai solicitate proprietăți de închiriat în 2008 au fost locuințele cu 3 dormitoare, care au reprezentat 42% din numărul total de proprietăți închiriate. Următoarele tipuri de unități rezidențiale preferate de clienți au fost apartamentele cu 2 dormitoare, care au reprezentat 25% din numărul total de proprietăți închiriate în perioada analizată. Numărul vilelor închiriate în perioada analizată reprezintă doar 18% din totalul tranzacțiilor efectuate deoarece numărul ofertelor existente pe piață este foarte redus.

Proprietăți închiriate în 2008, după numărul de dormitoare



Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko

Companiile care au închiriat cele mai multe spații rezidențiale de lux, în 2008, provin din domeniul producției industriale și energetice (46%), urmate de cele din domeniul serviciilor financiare și pentru afaceri (13% fiecare). La polul opus se situează companiile ce oferă servicii de turism și recreative, care au închiriat aproximativ 3% din numărul total de spații rezidențiale de lux.

În cadrul sectorului Producție industrială și energetică (care include companii din domeniul industriei constructoare de mașini, alimentară, produselor farmaceutice, petroliere, textile, tutun, precum și din industria energetică), s-au evidențiat companiile din industria constructoare de mașini și a produselor petroliere, acestea închirind aproximativ 26% din totalul spațiilor tranzacționate pe parcursul anului 2008.

Solicitările din partea corporațiilor au scăzut ușor în a doua parte a anului 2008, fiind o consecință a măsurilor de reducere a activității desfășurate în țara noastră, pe fondul crizei financiare internaționale.

În 2008 s-au închiriat cu precădere apartamente (81% din totalul spațiilor închiriate), în detrimentul vilelor (19% din totalul spațiilor închiriate). Cererea pentru vile este în continuare foarte ridicată, însă numărul ofertelor este limitat; în plus, anul acesta s-a finalizat un număr mare de apartamente în cadrul ansamblurilor rezidențiale noi, ceea ce a determinat potențialii chiriași să se orienteze către spațiile respective. În absența ofertelor de vile din oraș, chiriașii s-au orientat spre zona Băneasa-Pipera, unde s-au închiriat 80% din proprietățile de acest tip tranzacționate în 2008.

Zonele de interes pentru închirierile de lux s-au menținut și în anul 2008. Herăstrău, Băneasa-Pipera, Dorobanți și Aviatorilor se mențin în continuare în topul celor mai căutate locații pentru clasa de lux, susținute și de numărul mare de oferte disponibile pe piață în aceste zone. Graficul alăturat prezintă numărul de tranzacții realizate pe zone rezidențiale, în 2008, ca procent din numărul total de tranzacții încheiate.

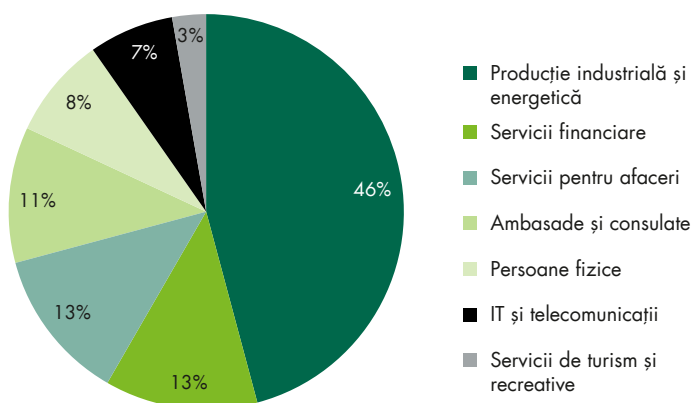
NIVELUL CHIRIILOR

Pe parcursul anului 2008 chiriile s-au majorat cu un procent cuprins între 5-10% pe segmentul ofertelor exclusiviste (penthouse, vile clasice), în vreme ce chiriile pentru segmentul superior și mediu-superior au cunoscut o ușoară reducere de 5-15% în a doua parte a anului, pe fondul crizei financiare internaționale.

Nivelul chiriilor pe zone rezidențiale, pentru cele mai solicitate proprietăți destinate închirierii în anul 2008 sunt prezentate în tabelul alăturat. Menționăm că sunt prezentate cele mai frecvente valori ale chiriilor pentru aceste zone și nu limitele inferioare și superioare, acestea fiind considerate nereprezentative pentru evoluția pieței.

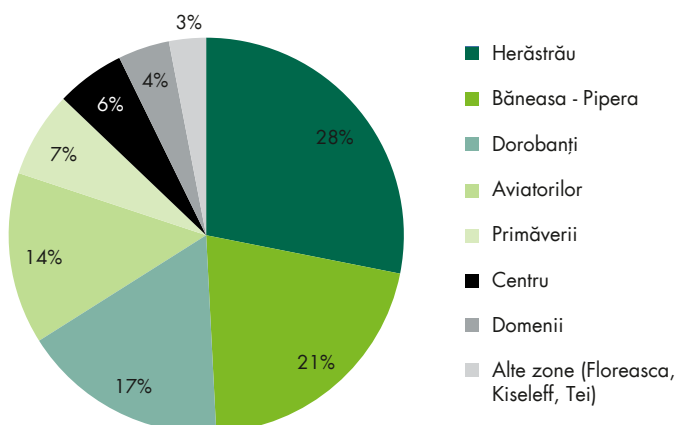
Chiriile se diferențiază în funcție de locație, număr de dormitoare, finisajele și facilitățile oferite. Nivelul chiriilor de top va fi în continuare ridicat, fiind justificat prin prisma faptului că ofertele exclusiviste sunt limitate ca număr și locație.

Cererea de spații rezidențiale închiriate în 2008, după domeniul de activitate al companiilor



Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko

Spații rezidențiale de lux închiriate în 2008, pe zone



Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko

Chirii pentru apartamente cu 3 dormitoare și vile, 2008

Locație	Apartamente cu 3 dormitoare (€ / luna)	Vile (€ / luna)
Herăstrău	3.500 - 4.000	5.000 - 7.000
Dorobanți	3.500 - 5.000	10.000 - 12.000
Băneasa-Pipera	2.000 - 3.000	4.000 - 5.000
Aviatorilor	4.000 - 5.500	12.000 - 18.000
Primăverii	3.500 - 4.000	6.000 - 8.000
Floreasca	2.000 - 3.000	4.000 - 4.500
Domenii	2.500 - 3.000	5.000 - 6.000
Kiseleff	4.000 - 4.500	10.000 - 15.000

Sursa: CB Richard Ellis – Eurisko