

Analistii: Ce faci acum cu 100.000 de euro? Cumperi o locuință nouă și o închiriezi



IMPLACABIL Prețurile mari și accesul din ce în ce mai greu la creditare au făcut ca piața imobiliară să intre în blocaj. În timp ce analistii se așteaptă ca prețurile să ajungă la nivelul anului 2006, proprietarii își dau apartamentele spre închiriere, singura piață care mai prosperă acum.

După ani buni în care prețurile locuințelor au crescut aproape continuu, piața intrat în impas. Ca urmare a scăderilor din ultima perioadă, din ce în ce mai multe apartamente din blocurile vechi sunt scoase la vânzare la prețuri situate sub 100.000 euro. Vestea bună pentru cumpărătorii este aceea că trendul continuă și atinge nu doar apartamentele vechi, ci și pe cele noi. Întrebarea e până unde vor merge scăderile? Potrivit lui Cristian Antonescu, reprezentant al ImoInvest Consulting&Development, „prețurile vor continua să scadă până când vor atinge nivelul pe care îl aveau la începutul anului 2006. Dacă ne aducem aminte, cam de atunci a început creșterea mai accentuată, în medie 3,8% pe săptămână“.

El spune că trendul de creștere a prețurilor, întrerupt brusc în toamna anului trecut, nu putea să țină la infinit, mai ales în condițiile în care accesul la credite a fost restricționat. Antonescu spune că singurul domeniu neafectat va fi cel al chiriilor. „Prețul la materialele de construcție este în scădere, la fel și la fier, la finisaje. Toate acestea fac ca, într-un final, prețul unei locuințe noi, construită în regie proprie în decurs de doi ani, să fie mai avantajos decât al unui apartament vechi. Sigur, fără să dacă luăm în calcul prețul terenului, despre care presupunem că a fost achiziționat deja. Dacă nu, oricum și la terenuri prețurile sunt în scădere. Am auzit de oameni care vând acum terenuri în pierdere, doar ca să facă rost de bani“.

„În fond, proprietarul de apartament vechi se întreabă care este diferența între ce are el și un apartament nou. Dacă un apartament nou costă 1.800 euro/mp, de ce nu ar putea și el să vândă la 1.500? Și până acum i-a mers. Dacă era izolat termic, avea termopan și eventual într-o zonă dezirabilă, cu metrou și relativ aproape de centru, putea să țină la preț. Dezavantajul apartamentelor noi este că sunt mari. Un apartament de două camere la 85 de metri pătrați urchă prețul în sus. În fond, apartamentul este tot unul de două camere“. Așadar, un nou argument pentru care atât proprietarii de apartamente vechi, cât și investitorii care au cumpărat apartamente noi în intenția de a face profituri mari, se vor îndrepta spre piața chiriilor. De aceea, sfatul lui Antonescu pentru cei care au 100.000 euro și ezită între apartamente vechi și noi, este acela de a achiziționa un apartament vechi de trei camere, mai ales dacă în această sumă intră și amenajarea lui. În concluzie, el consideră scăderea prețurilor drept „binevenită, deoarece mai reglează piața și ne mai aduce cu picioarele pe pământ. Din nefericire, acest moment a venit odată cu criza globală“.

Ieftiniri de 20-20%

Potrivit analistului Radu Zilișteanu, un moment important pentru piață va fi marcat de discuțiile dintre BNR și ARB pe tema reglementărilor creditului ipotecar/imobiliar, în ideea unei separații clare între acest tip de împrumut și creditul de consum. El consideră că, deși condițiile vor deveni mai relaxate și accesul la bani mai ușor, trendul nu se va in-

GARSONIERE BLOCURI VECHI (BUCUREȘTI)

| Cartier | Preț (euro) |
|------------|----------------|
| 1 Mai | 45.000-105.000 |
| Colentina | 45.000-85.000 |
| Militari | 35.000-90.000 |
| Pantelimon | 35.000-90.000 |
| Titan | 40.000-90.000 |

APARTAMENTE 2 CAMERE BLOCURI VECHI (BUCUREȘTI)

| Cartier | Preț (euro) |
|------------|----------------|
| Colentina | 60.000-165.000 |
| Pantelimon | 65.000-120.000 |
| Ghencea | 60.000-110.000 |
| Berceni | 55.000-125.000 |

GARSONIERE BLOCURI VECHI (ALTE ORAȘE)

| Oraș | Preț (euro) |
|-----------|---------------|
| Timișoara | 25.000-68.000 |
| Cluj | 25.000-75.000 |
| Iasi | 25.000-60.000 |
| Constanța | 30.000-55.000 |
| Brașov | 30.000-80.000 |

APARTAMENTE 2 CAMERE BLOCURI VECHI (ALTE ORAȘE)

| Oraș | Preț (euro) |
|-----------|----------------|
| Timișoara | 40.000-100.000 |
| Cluj | 45.000-122.000 |
| Iasi | 25.000-78.000 |
| Constanța | 45.000-100.000 |
| Brașov | 45.000-100.000 |

GARSONIERE DIN BLOCURI NOI

| Complex | Preț (euro) |
|-------------------|--------------|
| Blue Tower | 93.000 |
| Casablanca | de la 75.300 |
| Confort City | de la 55.700 |
| Edenia | 89.300 |
| Fortuna Residence | de la 70.800 |
| North Park | 88.800 |
| Pallady Towers | de la 65.000 |
| Quadra 2 | de la 69.800 |
| Răsărit de Soare | de la 55.000 |
| Sigma Residence | de la 80.900 |

versa. „Proprietarii care au dorit neapărat să vândă, au lăsat din preț. În cazurile în care prețul era mult sub așteptări, aceștia s-au orientat spre piața închirierilor, unde, în momentul de față, dar tocmai din acest motiv, este o ofertă consistentă“. Astfel, comparativ cu prețurile de la începutul anului trecut, acum se înregistrează scăderi medii de 20%. În unele cazuri, ale celor care au vândut rapid, media este chiar la 30%. În cazul apartamentelor noi, dezvoltatorii oferă diverse discounturi în cadrul unor promoții generoase, sau diferite cadouri, publicul-țintă fiind

cumpărătorii capabili să plătească integral cu cash.

Zilișteanu crede că trendul de scădere a prețurilor va continua. La o privire generală în piață, el apreciază că scăderile cele mai mari se înregistrează la apartamentele din zonele periferice, în timp modificările cele mai mici de preț sunt în cazul clădirilor vechi, din centrul localităților, „pentru acestea, inerția prețului fiind o caracteristică“, apreciază el.

Speculatorii stau pe bară

În opinia lui Alexandru Petrescu, managing partner la Esop Consulting, prețurile mai mici la apartamentele noi au ca principale motive scăderea eligibilității consumatorilor finali și diminuarea cererii venite din partea speculatorilor. De asemenea, fluctuațiile cursului euro dau un grad sporit de incertitudine și precauție cumpărătorilor. La toate aceste coordonate se adaugă așteptarea unor prețuri mai mici de către cumpărătorii.

Petrescu mai spune că, de cealaltă parte, scăderea cererii din partea speculatorilor este o consecință a reducerii capacității de împrumut atât de pe piața bursieră cât și de pe cea bancară. În plus, stagnarea prețurilor face piața neatractivă pentru speculatorii care nu mai au perspectiva unei creșteri previzibile a prețurilor.

În opinia sa, „piața apartamentelor noi a avut o evoluție bună în ultimii doi ani, atât datorită investițiilor făcute de fondurile speculative de investiții (persoane fizice și juridice) și într-o măsură mai mică de utilizatorii finali. Investitorii cumpărau în majoritatea cazurilor off-plan și, astfel, existau premise bune pentru ca băncile să deruleze integral liniile de finanțare. În acest moment, atât blocajul creditării developerilor (datorat crizei financiare dar și lipsei de încredere a băncilor în proiecte care nu se vând off-plan, ca în anii trecuți) cât și blocajul creditării clienților finali sau factorul psihologic al așteptării unui preț mai mic fac ca piața să funcționeze foarte greu“. El consideră că la ipotecele în care a fost atinsă limita de jos, prețurile nu vor mai scădea, pentru ca ar însemna să se vândă în pierdere și cred că sunt proiecte la care acest nivel s-a atins sau este foarte aproape de a fi atins. În astfel de cazuri, developerii caută soluții alternative de finanțare sau de vânzare. La proiectele la care nu au avut loc ajustări de prețuri este posibil să apară modificări de prețuri, sau developerii să le înghete sau să le amâne până când piața își va reveni. Un semnal important va fi dat de reluarea finanțării, pe care noi o previzionăm că se va întâmpla în primul sau al doilea trimestru din acest an. Din acel moment, vânzările se vor relansa iar piața se va stabili“.

Pe cei care au la dispoziție 100.000 de euro, Alexandru Petrescu îl sfătuiește să-și achiziționeze mai bine un apartament nou cu două camere decât unul vechi cu trei camere. Previzionăm că pe termen mediu și lung, prețurile apartamentelor vechi vor avea o evoluție descendentă în timp ce la apartamentele noi evoluția va fi ascendentă. În cel mai rău caz apartamentele noi își vor păstra valoarea, în timp ce apartamentele vechi se vor devaloriza în principal din cauza uzurii fizice și morale“.