

RADU ZILIȘTEANU:

## “Programul Noua Casă va influența piața construcțiilor”



**P**rogramul Noua Casă va influența piața construcțiilor, întrucât 80% dintre creditele contractate prin Programul Prima Casă erau destinate achiziționării unei locuințe vechi, ne-a spus analistul Radu Zilișteanu, doctor în economie.

Potrivit domniei sale, numărul împrumuturilor prin Programul Prima Casă

este redus în raport cu totalul tranzacțiilor din piață, dar are un rol psihologic.

“Programul Prima Casă se va transforma în Noua Casă, care va însemna că cei care vor dori să apeleze la acest program vor fi obligați să achiziționeze o locuință nouă. Băncile care nu au intrat în Programul Prima Casă și cele care deja au ieșit din domeniu și-au creat

produse alternative, în această situație aflându-se o serie de instituții financiare”, potrivit domnului Zilișteanu.

Domnia sa opinează că, printre altele, piața de profil va fi influențată și de blocajul bancar, activitatea de finanțare fiind redusă. La acest lucru a contribuit și înăsprirea condițiilor pentru creditele în valută de către Banca Centrală, conchide analistul imobiliar, estimând că boomul în ceea ce privește creditele neperformante încă nu a ajuns la cel mai înalt nivel și, de aceea, băncile sunt foarte prudente în acordarea unor noi credite imobiliare.

Cei care vor dori să construiască nu vor face foarte curând acest lucru, întrucât există un stoc destul de mare pe piață cu locuințe finalizate și nevândute, potrivit domniei sale.

În luna ianuarie, cea mai mare scădere înregistrată în domeniul construcțiilor a fost în România. În aceste condiții, pe piața construcțiilor nu se întrevede un

revirement major, în acest an, ne-a mai spus Radu Zilișteanu.

În prezent, firmele de construcții se axează, în principal, pe reabilitarea termică, “segment în care, în general, lucrările sunt de slabă calitate, întrucât cei mai buni muncitori ori cer bani mulți, ori sunt plecați în străinătate”.

Domeniul birourilor a început să se dezmoștească, dar segmentul cel mai puțin afectat de criză rămâne cel industrial, care a beneficiat de o mână de lucru și de materiale de construcții mai ieftine, în timpul perioadei de recesiune, subliniază analistul.

**Zilișteanu: “În criză, speculatorii au dispărut din piața imobiliară”**

Pe segmentul rezidențial, înainte de debutul crizei, 80% dintre tranzacții erau dedicate locuirii, restul de 20% fiind efectuate de speculatori, care țineau piața sus, susține Radu Zilișteanu, apre-





ciind că, după ce am intrat în criză, speculatorii au dispărut și a rămas segmentul celor care cumpără unități locative pentru locuire.

Dinamica anuală a numărului de tranzacții a fost crescătoare, începând din 2011-2012. "Cei care cumpără locuințe din necesitate beneficiază de marele avantaj că prețurile au scăzut cu circa 50%, în criză", potrivit economistului.

Acesta apreciază: "Criza va avea consecințe asupra comportamentului actorilor de pe piață. Apartamentele în faza de proiect nu se vor mai vinde aproape deloc. Ca medie statistică, variațiile de preț anuale vor fi mult mai mici decât cele dinaintea crizei (sub 10% față de 30%). Acest lucru este și un efect al stabilității cursului valutar leu/euro. Piața imobiliară este strâns legată de evenimentele economice, în general. Numărul de tranzacții în timp și prețurile medii sunt indicatori ce reacționează cu întârziere de 6-12 luni la ceea ce se întâmplă în economie. Așadar, numai după ce economia va crește la nivel micromicro, vom vedea și o revenire a pieței imobiliare, la un interval de 6-12 luni. Până atunci nu întrevăd un reviriment al sectorului în acest an. Creșterea economică de anul trecut a avut loc pe fondul scăderii consumului".

## **ARAI: "Piața imobiliară va continua să scadă, cu 3-5% pe an"**

La nivel național, întreaga piață imobiliară a înregistrat o scădere de circa 5%, cu tendințe mai accentuate pe segmentul terenurilor din zona periurbană pretabile dezvoltării rezidențiale și cu o

scădere mai mică a prețurilor apartamentelor, potrivit lui Cristian Clenciu, director general al Asociației Române a Agențiilor Imobiliare (ARAI).

Domnia sa consideră că piața imobiliară își va continua declinul, cu o scădere ușoară de 3-5% pe an.

Cristian Clenciu mai subliniază că prețul pe metrul pătrat de construcție a înregistrat același trend ca piața imobiliară, în general, "pe segmentul de rezidențial nou înregistrându-se o

## **Zilișteanu: "Avem probleme cu statisticile din domeniu"**

Radu Zilișteanu consideră că, la noi, există o problemă cu statisticile care indică prețurile de pe piața imobiliară: "În materie de statistică, stăm destul de rău. Datele furnizate de Institutul Național de Statistică sunt absolut inutilizabile, întrucât indică prețuri medii pe metrul pătrat din trimestrul al treilea 2013, la nivel de țară. De asemenea, toate comunicatele trimise de portalurile imobiliare sunt irelevante, întrucât arată prețurile imobilelor pe care acestea le au în portofoliu. Cea mai bună stabilitate o au datele colectate de la notari și, de aceea, consider că informațiile care se află cel mai aproape de adevăr sunt cele transmise de Eurostat".

stagnare".

Oferta este excedentară cererii, aceasta din urmă rămânând scăzută din cauza situației economice din țară și din afara ei, iar fragilitatea locului de muncă punându-și amprenta pe cererea de locuințe.

Referitor la prețuri, reprezentantul ARAI ne-a precizat că acestea diferă foarte mult de la un oraș la altul, Capitala fiind lider în acest sector. În clasament, urmează celelalte orașe mari, în funcție de populația de acolo.

Pe segmentul locuințelor noi, prețurile variază între 700 și 1.200 de euro/mp de suprafață utilă, unitățile locative ve-

chi costând între 500 și 1000 euro/mp.

"Rămân în atenția investitorilor proiectele rezidențiale ce reușesc să aducă randamente satisfăcătoare și vor exista schimbări de proprietari pe partea de comercial și birouri", ne-a declarat domnul Clenciu.

Domnia sa opinează că, în domeniul închirierilor, "cererea se păstrează la un nivel destul de ridicat cât să susțină un nivel al prețurilor prea mare la nivelul unei economii de talia României".

*Pe segmentul locuințelor noi, prețurile variază între 700 și 1.200 de euro/mp de suprafață utilă, unitățile locative vechi costând între 500 și 1000 euro/mp.*

