

ADRIAN MITROI, PROFESOR DE FINANȚE COMPORTAMENTALE:

## "Balanța riscurilor este favorabilă imobiliarelor, ca investiție"

● Mitroi: "În deficitul cronic de alte oportunități investiționale, banul greu câștigat al clasei mijlocii caută cu aceeași seriozitate dintotdeauna eventuale plasamente profitabile"



**S**ectorul construcțiilor ingineresti și imobilelor ne-rezidențiale este direct corelat cu intenția statului de investiție, atrage atenția Adrian Mitroi, profesor de finanțe comportamentale. Domnia sa arată că restrângerea domeniului cu 5% este în linie cu scăderea alocării investițiilor guvernamentale în acest sector. Pentru 2018, lucrările în construcții nu mai scad, dar vor crește într-un ritm lent, tot în corelație cu fondurile prevăzute să fie investite de stat, ne-a precizat Adrian Mitroi.

În același timp, specialistul mențio-

nează că sectorul rezidențial este bine corelat cu sentimentul general relativ optimist din economie. În acest context, domnia sa consideră că, în ceea ce privește opțiunile de investiții, balanța riscurilor este în continuare favorabilă imobiliarelor: "În deficitul cronic de alte oportunități investiționale, banul greu câștigat al clasei mijlocii caută cu aceeași seriozitate dintotdeauna eventuale plasamente profitabile. Această pătură de mijloc - noua clasă ambițioasă, bine informată, pretențioasă - își dorește confort și socializare, pentru că locuințele noi, «smart», pe care le poți scoate la viziune prietenilor

tăi sunt la mare căutare. În același timp, femeia modernă, decidentul critic în plasamentul imobiliare, are o nouă ordine a priorităților. Femeia modernă este independentă financiar, ambițioasă și determinată spre succes profesional și personal. Spre deosebire generațiile imediat istorice, realizarea socială a unei doamne începe cu cea profesională și doar apoi se împletește cu cea personală. Femeia modernă se așteaptă să fie plătită perfect egal pentru aceleași responsabilități profesionale asemeni colegilor/competitorilor săi bărbați. Doamnele moderne sunt în temă din punct de vedere financiar

și economic, își construiesc cu disciplină și determinare independența profesională și financiară, autonom de partener sau de un parteneriat matrimonial. Doamnele sunt atente la evoluțiile economice, politice și sociale, sunt foarte serioase și preocupate când este vorba de finanțele și averea personală, atașează stabilității lor economice și alte aspecte non-monetare de soliditate afectivă și confort emoțional, de acceptare și recunoaștere socială și, cel mai important, de o calitate a vieții mai ridicată, atât la nivel individual, cât și al familiei".

Adrian Mitroi ne-a explicat: "Deși

pare un argument îndepărtat cultural, exemplul im-balansului de gen în societatea chineză este interesant. Deficitul asiatic de femei este o forță implacabilă de antreprenorial economic care va pune presiune în mod continuu pentru balansul de putere în favoarea națiunilor asiaticе. Un bărbat tânăr în căutare de soție (în China, raportul este de 20 de băieți la o fată) este o forță economică de neoprit, pentru că singura modalitate de a câștiga mâna unei fete este doar prin performanță economică superioară. Mai mult, fetele corporatiste de la oraș, cu cei peste 1.000 de euro pe lună, nu mai doresc mariaj, ci doar un job multinational. Și ce va face acest personaj de succes profesional cu banii săi? Evident, după alocarea spre distracție, spre activele curente (pe care bărbatul «ignoramus» le înțelege doar aproximativ), doamna de succes își va dori propria locuință".

Țara noastră va suferi semnificativ din deficitul cronic al forței de muncă, este de părere specialistul. Mai mult de jumătate din costurile variabile ale unei construcții cu rol de locuință sunt date de cele cu forța de muncă, apreciază domnia sa, evidențiind accentuarea migrației spre poli magnetici de oportunități economice și sociale. Deficitul de infrastructură împiedică mobilitatea forței de muncă, iar imobiliarele locale din orașele atractive economic vor fi oricând atractive investițional, atât timp cât sunt bine ancorate în realitatea economică și financiară prezentă, dar mai ales viitoare, apreciază Adrian Mitroi.

Profesorul de finanțe comportamentale ne-a mai spus: "În ceea ce privește prețul activelor imobiliare, economia comportamentală evaluează cel mai bine valoarea acestora și cu siguranță nu reușește să pună un preț al lor. Aceste valori esențiale ale averii românului nu sunt în zona de supraevaluare. Valoarea imobilelor rezidențiale și de business va crește mai ales în orașele mari, în proximitatea nodurilor de infrastructură reală și socială. Programul de suport guvernamental pentru locuințele tinerilor se va adresa doar celor cu ve-



*Mitroi: "Pentru debitorii din clasa de mijloc, creditele ipotecare vor rămâne la modă, fiindcă bonitatea clientului nu depinde doar de calitatea garanției, ci de soliditatea locului de muncă și de păstrarea integrală a puterii de cumpărare a veniturilor debitorului de-a lungul creditului".*

nituri mici. Pentru debitorii din clasa de mijloc, creditele ipotecare vor rămâne la modă, fiindcă bonitatea clientului nu depinde doar de calitatea garanției, ci de soliditatea locului de muncă și de păstrarea integrală a puterii de cumpărare a veniturilor

debitorului de-a lungul creditului".

Ca un activ investițional, chiar dacă este rezidența familiei, plasamentul imobiliar al unei persoane sau familii poate însemna peste 90% din activul și pasivul acesteia, conform domnului Mitroi. Acesta arată că gri-

ja cu care trebuie finanțat, întreținut, protejat acest activ este fundamentală pentru un nivel de trai mai bun.