

Cât de aproape sau departe de criză este piața imobiliară românească?

Casele se vor scumpi atât timp cât economia va continua să duduie, iar dobânzile creditelor își vor păstra trendul descendent



O istorie scurtă, lipsită de sincope majore. În acești termeni poate fi descris segmentul rezidențial al pieței imobiliare autohtone. Prețurile în creștere ale locuințelor, precum și randamentele în scădere aduse de chirii ridică însă numeroase semne de întrebare cu privire la viitor. Boomul imobiliar care a caracterizat majoritatea piețelor vest-europene în ultimul deceniu pare să se apropie de final. Care sunt semnele care au punctat acest declin și în ce măsură putem vorbi de prezența lor pe piața românească?

Ionuț Morariu
ionut.morariu@adevarul.ro

Un prim aspect de care trebuie ținut cont atunci când vorbim de explozia prețurilor în rezidențialul european este nivelul dobânzilor bancare. Adrian Sischin, directorul companiei Remax România, spune că acestea se situează la minime istorice în țările în care casele devin tot mai scumpe de la an la an. Tendința de ieșire a creditelor, coroborată cu creșterea prețurilor caselor, este sesizabilă la nivelul întregii zone euro. Astfel, dacă în 1992, nivelul mediu al dobânzii era de 11,2%, în 2004 aceasta nu depășea două procente. „Vorbim de un minim istoric al dobânzii în Europa în ultimii 25 de ani, nivel care a rămas nes-

chimbata de mai bine de 30 luni”, precizează Sischin.

Rezultatul evident a fost accesul la credite mai mari al unui număr sporit de persoane. Cu o putere de cumpărare în creștere, majoritatea europenilor au achiziționat proprietăți din ce în ce mai scumpe.

Investitorul străin, marca unei piețe sănătoase

Însă unul dintre semnele care arată că declinul pieței imobiliare românești nu este aproape îl reprezintă creșterea economică susținută din ultimii ani. Atâtă vreme cât PIB-ul crește, prețurile caselor nu bat pasul pe loc. Un exemplu edificator este cel al Irlandei. Considerată drept țara care a știut să beneficieze

cel mai mult de pe urma aderării la Uniunea Europeană, Irlanda este în același timp și statul în care locuințele se scumpesc constant de mai bine de 17 ani. Din 1995 și până în prezent, valoarea unei proprietăți imobiliare rezidențiale s-a apreciat cu circa 253%. În comparație cu evoluția pieței românești, aceste cifre sunt însă de-a dreptul hilare. Un studiu al companiei Coldwell Banker arată că în cartiere bucureștene precum Vitan sau Drumul Taberei apartamentele sunt mai scumpe în 2007 decât în urmă cu numai opt ani chiar și de zece ori. Și cum simpla performanță economică a României, departe de cea irlandeză, nu ar îndreptăți acest avans, trebuie amintită și tendința de racordare la nivel european a prețului locuințelor autohtone. Nu trebuie uitat că la începutul anilor 2000, în România, încă se mai putea achiziționa un apartament cu două camere, situat într-o zonă bună a capitalei, cu numai 7.000 de euro. Acum, cu acești bani plătești echivalentul a aproximativ

Pericolul „supraincălzirii” rezidențialului

Primul semnal al „supraincălzirii” pieței imobiliare este dat de sistemul bancar.

Cum în statele europene cea mai importantă componentă a creditului către populație este reprezentată de cel imobiliar, băncile acordă o atenție deosebită pieței imobiliare. În fapt, o cădere a pieței imobiliare declanșează automat grave probleme în sistemul bancar. O depreciere severă a prețului proprietăților ar

253%

este procentul de apreciere a unei proprietăți imobiliare rezidențiale din 1995 până în prezent

conduce la apariția unui număr mare de clienți ale căror garanții nu mai acoperă creditul. De aceea, printr-un reglaj al dobânzilor, băncile centrale caută să evite „supraincălzirea” imobiliarului. Un exemplu grăitor este cel al Japoniei. Anul trecut, aceasta a trebuit să renunțe la ideea unei dobânzi de 0% și a ridicat-o la 0,25% din cauza presiunilor de pe piața imobiliară. Con-

fruntată cu o problemă similară, Marea Britanie încearcă aceeași soluție.

Cazul românesc vs piața vest-europeană

Piața imobiliară autohtone este în bună măsură atipică. O comparație cu cea vest-europeană este rareori adecvată la nivel punctual. Astfel, dacă sfatul unui consilier pe tematică imobiliară din vestul continentului pentru clientul său occidental este de a nu cumpăra în acest moment, lucrurile stau diferit pentru piețele mai estice. Regula este de a nu cumpăra în boom. Și dacă am privi piața spaniolă am tindea să îi dăm dreptate. Aici caracterul ciclic al prețurilor pare să se confirme. După o perioadă de apreciere impresionantă, piața își face propriile ajustări. Este aplicabil acest model și României? Mai degrabă nu spun mulți dintre jucătorii de pe piață. Ciprian Lopată, director Arco Real Estate, o companie imobiliară cu capital estonian, spune că evoluția imobiliarului românesc va fi una

ascendentă pentru încă un deceniu. Conform acestuia, boomul în imobiliarul românesc nu a început încă. El face o analogie cu piața statelor baltice și afirmă că, în numai câțiva ani, în centrul Bucureștiului vom asista la tranzații pe segmentul rezidențial în care se vor plăți și 10.000 de euro pe metrul pătrat.

Cât timp vor mai veni investitorii?

Atât timp cât va exista profit pentru cel care investește, piața românească va crește. Un studiu realizat de Global Property Guide arată că, pentru a achiziționa o casă în Monaco, trebuie să plătești aproximativ 25.000 de euro pe metrul pătrat, deci aproximativ trei milioane de euro pentru o locuință de 120 de metri pătrați. Chiar și în condițiile unei chirii lunare de 6.000 de euro, randamentul investiției nu depășește cu mult 2% pe an. La polul opus, țări precum România, Bulgaria, Polonia sau Slovacia aduc profituri considerabile mai mari în condițiile în care investiția într-un imobil este mai mi-

că. În cazul României, studiul citat apreciază că prețul mediu al metrelui pătrat în rezidențial nu depășește 1.200 de euro, iar randamentul asociat unei investiții într-o locuință bucureșteană este de peste 12%, însă se înscrie pe un trend descendent.

În plus, capitalul occidental și american migrează către piețe în care legislația nu favorizează excesiv chirișul și în care ritmul de creștere al economiei este unul apreciabil mai mare. Contează, de asemenea, și faptul că taxele legate de achiziția unei proprietăți sunt sensibile mai mici în țările din estul continentului. Deosebit de importantă este și percepția asupra gradului de risc a investiției. Odată cu aderarea la Uniunea Europeană, România este considerată drept o locație sigură. Nu același lucru se poate spune despre Republica Moldova. Deși randamentele obținute din chirii o propulsează în fruntea topului european, țara de peste Prut are dezavantajul unei imagini încă neatractive pentru o investiția străină.