



Port imobiliar pentru 2009: Pretul locuintelor a scazut si va mai sca

Un an greu, in care fiecare s-a descurcat asa cum a putut. Cuvantul de ordine a fost supravietuirea pe piata atunci cand vorbim de agentile imobiliare. Se schimba atunci cand vorbim despre cei care au vrut sau au fost nevoiti sa vanda o casa anul trecut. A fost anul cumparatorilor. Daca pana la venirea crizei, pretul era stabilit de vanzator, anul trecut pretul l-a stabilit cumparatorul.

Uniunea Nationala a Agentiilor Imobiliare, filiala Sibiu a realizat un raport care atrage atentia asupra tuturor problemelor care au afectat piata imobiliara in an. Criza, refuzul bancilor de a acorda credite la inceputul anului trecut, forfetarul care a lovit din plin piata, scaderile dramatice de pret si esecul programului pe care Guvernul l-a inventat pentru a scoate sectorul imobiliar din impas; toate sunt expuse si explicate in raportul pe 2009.

Un apartament cat o garsoniera

La inceputul anului 2009, bancile din Romania au luat act de criza existenta in America si o parte din Europa de Vest. La cererea Bancii Nationale a Romaniei, s-au pus conditii mult mai aspre de creditare. Nu acesta a fost, insa motivul principal al caderii pietei. "Un alt motiv de instabilitate economica a fost si faptul ca in Romania au fost alegerile uninominale, am stat fara guvern, buget si cod fiscal. Lucrurile s-au miscat foarte greu, dar intr-un final, la finele lunii martie 2009, a aparut si codul fiscal. Pretul cu care in 2007 se cumpara o garsoniera in zona centrala, la mijlocul anului, cu aceiasi bani cumparai un apartament cu doua camere, confort 1, decomandat, cu o suprafata intre 50 si 65 de metri patrati pe Bulevardul Vasile Milea, in zona Garii, la Dioda, pe Mihai Viteazu sau chiar in Ștrand", se arata in raportul imobiliar al Sibiului pe anul 2009. Aceste motive au fost suficiente pentru ca preturile sa inceapa sa scada si sa se caute alte modalitati de a se consolida afacerile din domeniul imobiliar.

Impozitul forfetar a mai pus cateva bete in roate sectorului imobiliar. Prin introducerea impozitului minim obligatoriu, spune Bogdan Gicu, presedintele UNAI Sibiu, Guvernul Boc a lovit din plin piata imobiliara. "Multe agentii imobiliare si firme de constructii sunt nevoite sa isi suspende activitatea sau chiar sa-si declare falimentul", spune Gicu.

in plus, Programul Prima Casa nu a crescut preturile, asa cum toata lumea se astepta, ci doar a facut ca vanzatorii sa fie mai fermi pe pozitii in negocierile cu cumparatorii. Au simtit ca exista o sansa sa vanda la un pret cat de cat bun. Chiar si asa, preturile au ramas mult sub ceea ce se tranzactiona in 2007 si in 2008. "Garsonierele scoase la vanzare au fost mai ieftine, dupa jumatatea anului, preturile medii cerute scazand de la 33.000 de euro in T1, la 27.000 de Euro, dupa T2. La apartamentele de doua camere, scaderea a fost mult mai mica, de la un pret mediu de 45.000 de Euro, la 40.000 de Euro. Pretul la apartamentele de trei camere a scazut si el, acestea fiind gasite pe piata la un pret mediu 50.000 de Euro, fata de 55.000 de Euro, in primavara", se arata in raport.

La jumatatea anului a aparut, timid, "Prima Casa"

Dupa o jumatate de an in care piata imobiliara era aproape paralizata, sperantele tuturor s-au pus in programul guvernamental "Prima Casa"> S-a dovedit, in timp, cel putin la Sibiu, ca preturile nu s-au mai ridicat. Proiecte noi nu au mai aparut, iar numarul tranzactiilor nu s-a ridicat aproape deloc.

Au disparut multi cumparatori, preturile, la jumatatea anului trecut au fost mult negociabile, iar cei mai priceputi la negocieri au putut obtine o scadere de pana la 15%. "Cu OUG 60/2009 Guvernul Boc inventeaza si aproba programul "Prima Casa" pentru revitalizarea domeniului imobiliar. Programul " Prima Casa " a adus un suflu nou in piata imobiliara, vanzatorii isi puneau sperantele ca vor vinde mai



bine apartamentele, ceea ce ii face sa tina la pret sau sa ceara mai mult. Guvernul si Ministerul Finantelor au anuntat ca vor fi garantate in proportie de 95% creditele ipotecare cu o valoare de maximum 60.000 de Euro, contractate pentru achizitia unei prime locuinte, vechi sau noi. Acest lucru a readus optimismul in randul jucatorilor din piata imobiliara", se explica in raport cum a schimbat "Prima Casa" situatia Sibiului imobiliar. Piata a dat ceva sperante de revenire, pe fondul cresterii interesului cumparatorilor care aveau nevoie doar de un avans de 5% si beneficiau de o dobanda de 14% la Ron de maxim 5,7% la Euro. Nu stiau ca vor avea nevoie si de multa rabdare si o gramada de acte si garantii care trebuiau depuse la banca.

Primele cinci contracte cu Programul "Prima Casa" au fost incheiate la Sibiu in dupa data de 15 august. "Dosarele trimise de bancile intrate in program la Fondul National de Garantare a Creditelor pentru intreprinderile Mici si Mijlocii (FNGCIMM) pentru a primi raspuns si a fi aprobate dureaza si mai mult de 60 de zile desi ar fi trebuit sa fie de maximum 15, cum este prevazut in normele de aplicare ale programului. Din aceasta cauza, multi cumparatori de imobile au pierdut avansul dat proprietarilor si chiar au renuntat la accesarea acestui program guvernamental care a fost si este un esec.

Vanzarile pe hartie nu mai exista

De unde pana in 2009 locuintele nici nu apucau sa fie proiectate, ca imediat se si cumparau, dupa 2009, in Sibiu, vanzarile de imobile in stadiul de schita nu mai avut succesul de care se bucura in perioada 2006-2008. "in acea perioada speculatorii de imobile investeau in proiecte de acest fel obtinand la finalizarea acestora un profit substantial. De la instalarea crizei in Romania, vanzarea de locuinte pe hartie sau din faza de proiect a devenit un subiect tabu. Dupa aceasta perioada, singurii care au mai vandut au fost dezvoltatorii cu proiecte finalizate si intabulate in Cartea Funciara.

O solutie de a fenta sistemul a fost cea folosita mai ales de catre cei care obtineau venituri pe care nu le puteau justifica, in ceea ce ii priveste pe cei care cumparau, si de cei care nu aveau locuinta pe care o dezvoltau, intabulata. "Unii dintre constructori au ajuns la concluzia ca este mai simplu si mai eficient sa vanda locuintele din proiectele imobiliare terminate si intabulate in CF direct familiilor interesate, fara a mai implica banca. Aceasta idee s-a dovedit a fi foarte eficienta, daca este sa ne uitam la cat de repede s-au vandut astfel de locuinte", se arata in raportul pe 2009.□

Sperante ioc

Cele mai perdante in domeniul imobiliar in 2009 au fost terenurile si casele. Situatiile va fi cu atat mai grea in anul 2010. Un studiu recent realizat de catre Uniunea Nationala a Agentiilor Imobiliare, filiala Sibiu arata ca peste 70% dintre jucatorii locali sunt pesimisti in privinta evolutiei pietei pentru anul in curs. "O noua etapa de dezvoltare a sectorului imobiliar autohton va demara, probabil, la mijlocul anului 2010. Pe termen scurt piata real estate continua sa functioneze sub spectrul recesiunii. Semnele de revenire a pietei imobiliare sunt, in esenta, asociate cu reluarea finantarii si cu scaderea preturilor la un nivel considerat acceptabil de clienti", se arata in raport, la capitolul previziuni despre 2010.

Cuvinte cheie: [romania](#) [buia](#) [mihai viteazu](#) [sibiul](#) [red](#) [europa](#) [imobiliar](#) [iasi](#) [ispa](#) [ramada](#) [ministerul](#) [finantelor](#) [hartie](#) [garsoniere](#) [garsoniera](#) [codul fiscal](#) [imobiliare](#) [agentii imobiliare](#) [piata imobiliara](#) [alegerile uninominale](#) [firme de constructii](#) [cartea funciara](#) [martie 2009](#) [guvernul boc](#) [programul prima casa](#) [prima casa](#) [acte](#) [2010](#)