



Dai un ban, dar vinzi in centru - Milionarii de pe Corso

In goana dupa un trai mai bun, sibienii au gasit fel de fel de solutii, pentru a-si ingrosa conturile. Cei care au avut inspiratia de a cumpara un apartament, in centrul istoric al Sibiului, acum cativa ani, in loc sa duca banii la banca, au avut numai de castigat. La fel, cei care au mostenit un spatiu ce poate fi valorificat de un magazin au facut afacerea vietii. In acest moment, chirii sunt mai profitabile decat dobanzile sau chiar decat salariile multor manageri.

Chirie cat 35 de salarii

A fi proprietar al unui apartament in centrul istoric este o adevarata mina de aur. Daca apartamentul sau spatiul are iesire la bulevard, proprietarii pot sa renunte, linistiti, la slujbe. Un asemenea spatiu poate aduce mai multi bani decat dobanzile bancare sau sistemele de pensii private. "Pe Bulevardul Nicolae Balcescu, sunt cele mai scumpe spatii comerciale din Sibiu. Aici, preturile pornesc de la 30 euro, pentru un metru patrat. Asta inseamna ca, la un spatiu de 110 metri patrati, chiria minima este de 3.500 euro. Preturile sunt foarte mari, dar situatia este normala, daca ne gandim ca Sibiu este una dintre cele mai scumpe piete imobiliare", spune Dan Sever-Hulea, presedinte de onoare al Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari Sibiu.

Periferia e mai ieftina

Suma de 3.500 de euro este echivalentul a peste 122 milioane lei vechi, adica peste 12.000 de lei noi. Ca urmare, un asemenea proprietar castiga, intr-o luna, cat aduna un angajat cu salariul minim pe economie, in 35 de luni, adica aproape trei ani. Mai mult, o asemenea chirie este mai mult decat castiga un manager de top, in minimum doua luni. Pe Corso, in zona zero a imobilelor comerciale, pretul unui metru patrat poate urca pana la 70 de euro.

Pretul creste direct proportional cu modernitatea spatilor, pozitia lor pe centru si accesul pietonal. Cu cat te indepartezi de centru, preturile scad. Pe bulevardele Vasile Milea si Mihai Viteazul, pretul pe metru patrat nu sare de 20 de euro. Pentru un magazin modest, de cartier, de 25 metri patrati, chiriasul plateste in jur de 300 de euro. Cele mai ieftine spatii comerciale de inchiriat se gasesc in cartierele Vasile Aaron si Tiglari. In aceste zone, preturile scad pana la zece euro metrul patrat.

In topul chiriilor

Sibiu ramane, in continuare, unul dintre orasele cu cele mai piperate chiri, dupa Bucuresti, Timisoara, Constanta si Cluj-Napoca. In ciuda extinderii creditului ipotecar pe scara larga, chiriile se mentin la un nivel ridicat, iar specialistii nu vad scaderi spectaculoase ale acestora, in viitor. La ora actuala, preturile la chiri incep de la 120 de euro, pentru o garsoniera, intr-o zona centrala.

Apartamentele cu doua camere, in zone mai putin centrale, se inchiriază la preturi ce se invart in jurul a 150 de euro. Apartamentele cu trei camere sar usor de 200 de euro. "Cei care mai gasesc o garsoniera la 80 de euro se pot considera norocosi. Zonele cele mai ieftine sunt Vasile Aaron si Ciresica. Aici, un apartament cu doua camere poate fi inchiriat cu minimum 110 euro. La polul opus sunt Calea Dumbravii, Scoala de Inot si zona Dioda. In aceste zone, preturile cresc cu 50 de euro, fata de Vasile Aron", spune reprezentantul UNAI Sibiu.

Inchirierea apartamentelor, afacere banoasa

La ora actuala, tentatia de a vinde un apartament este mare, in conditiile in care preturile la apartamente, in zone centrale, pot atinge 200.000 de euro. Totusi, specialistii recomanda, mai ales in cazurile in care apartamentele sunt in zone centrale, inchirierea acestora. Pe termen lung, inchirierea unei locuinte aduce mai multi bani decat vanzarea. Conditia e ca banii sa fie investiti. La sfarsitul perioadei de amortizare, locuinta vanduta aduce in plus doar jumata din pretul obtinut.

De exemplu, daca se bate palma pe 200 de euro pe luna, in 200 de luni de chirie, adica in 16 ani si opt luni, proprietarul apartamentului reuseste sa obtina banii pe care i-ar lua daca l-ar vinde. Evident, ar



ramane si cu locuinta. Calculul este valabil in varianta in care banii obtinuti din chirie nu aduc alt venit, adica nu sunt investiti. Daca, insa, am opta sa schimbam banii si sa constituim un depozit in lei - mai avantajos decat unul in valuta -, la suma obtinuta, de 1,46 miliarde lei, rezulta o dobanda anuala de 131,4 milioane lei (noua la suta pe an). Astfel, obtinem un venit lunar de circa 10,9 milioane de lei (300 de euro).

Studentii si strainii "umfla" piata imobiliara

Volumul tranzactiilor de pe piata imobiliara sibiana a crescut, in prima jumatate a acestui an, cu 20 la suta, fata de anul trecut. "Primavara si toamna sunt sezoanele de varf ale pietii imobiliare. Cresterea a fost determinata atat de numarul mare de studenti care invata in Sibiu, ci mai ales de investitorii mari. Acestia prefera sa isi cazeze angajatii in apartamente inchiriate. De fapt, acest tip de inchirieri reprezinta trei la suta din cresterea procentuala", explica Dan Sever-Hulea.

Investitiile in apartamente bat depozitele bancare

Avantajele investitiilor in apartamente sunt mai mari decat cele ale depozitelor bancare. Pretul apartamentelor creste in timp, in vreme ce suma depusa la banca poate fi afectata de rata inflatiei, iar dobanzile scad mereu. Veniturile din chirii si din dobanzi bancare se impoziteaza cu 16, respectiv 10 la suta pe an. Pentru a-si proteja aceste investitii, proprietarii trebuie sa se obisnuiasca sa incheie contracte de inchiriere in toata regula. Conform proiectului de lege privind evaziunea fiscala, nedeclararea sursei de obtinere a veniturilor ori ascunderea bunului impozabil sau taxabil se pedepseste cu inchisoare de la doi la opt ani.

Iulia NAGY

Adina ALEONTE