



Suntem monitorizati de englezi

Preturile proprietatilor imobiliare vor continua sa creasca rapid in urmatoorii doi ani, in orasul Sibiu. Aceasta este concluzia unei analize realizate de publicatia britanica Property Secrets, referitoare la evolutia proprietatilor imobiliare din Sibiu si din Romania, in general. Analistii britanici considera ca ritmul de constructie de la noi este de departe prea lent pentru a acoperi cererea mare de pe piata. Nici britanicii nu pricep de ce pretul cimentului la noi e cu 50 la suta mai scump decat in Austria

Practic, concluziile britanicilor nu difera foarte mult de ceea ce o parte din analistii de la noi din tara sustin atunci cand explica preturile din domeniul imobiliar. Property Secrets noteaza insa ca exista o similitudine in evolutia imobiliara de la noi si ceea ce s-a intamplat in Spania, in urma cu mai multi ani. Analistii britanici considera motivate preturile mari de pe piata imobiliara mai ales datorita faptului ca, in ultimii ani, costurile de constructie au crescut, odata cu cererea de pe piata. Directorul executiv al Property Secrets, Neil Lewis, arata ca, in orase precum Sibiu, oamenii cu venituri mici si medii cumpara proprietati, terenuri sau locuinte, prin intermediul creditelor ipotecare. Analistul considera ca acest lucru contribuie substantial la cresterea preturilor si avertizeaza asupra probabilitatii ca, in viitor, acesti romani sa nu mai poata face fata preturilor, angajandu-se in credite costisitoare.

„Costurile de constructie au crescut in ultima perioada cu 30 pana la 55 la suta”, afirma Neil Lewis, referindu-se la piata imobiliara din Romania. Analistul remarca faptul ca cimentul este cu 50 la suta mai scump in Romania decat in Austria, dar nu poate preciza un motiv pentru care cimentul romanesc este mai scump decat cel austriac. Publicatia britanica mai arata ca exista o cerere foarte mare, pe piata, de otel, care face ca pretul acestuia sa creasca, incet si sa apara sincope in furnizare. De asemenea, un alt motiv care ar duce la cresterea preturilor pe domeniul imobiliar, este faptul ca proiecte mai complexe si de mai mare calitate au nevoie de materiale de constructie care nu pot fi gasite in Romania. Importul acestora duce la ridicarea cheltuielilor in dezvoltarea unui proiect imobiliar, fapt care se resfrange in pretul final al unui produs imobiliar, mai noteaza publicatia britanica.

Mai putini muncitori liberi, preturi mai mari?

Un alt factor care, in opinia analistilor britanici, duce la cresterea preturilor pe piata imobiliara, este marirea salariilor in constructii, dublata de scaderea treptata a fortei de munca disponibile. „De fapt, anumiți dezvoltatori din Romania apeleaza la firme de constructie din Turcia, deoarece acestea detin echipe mari de muncitori, peste 500, care pot fi adusi sa realizeze un proiect si sa asigure finalizarea acestuia la termen”, noteaza analistul. Opinia acestuia este justificata la Sibiu prin prezenta firmei System Yapi, care a modernizat statia de epurare de la Mohu, aducand muncitori din Turcia si reusind ceea ce firmele romanesti nu pot: sa termine cu mult inainte de termen.

Cheltuielile pot fi reduse

Confruntati cu aceste probleme, dezvoltatorii de proiecte imobiliare apeleaza la diferite solutii pentru contracararea cresterii costului de constructie. O modalitate este amenajarea de statii de betoane pe santier, dupa cum noteaza publicatia britanica. Un astfel de exemplu este santierul aeroportului Sibiu, unde constructorii, germani si asociati romani, au amenajat o statie de betoane. De asemenea, Concefa SA, societate de constructii din Sibiu, tocmai a inaugurat o statie de betoane, pentru a nu mai fi nevoita sa depinda de comenzi si de pretul mare al cimentului.

Britanicii cred ca preturile mari vin de la sate

Analistii britanici remarca o crestere cu un sfert a valorii apartamentelor si locuintelor mai vechi, din orase, in ultimii trei, patru ani. Ei explica acest lucru prin faptul ca o buna parte din populatia rurala se



muta la oras, in cautare de locuri de munca. Este si cazul Sibiului, unde somajul a scazut dramatic, in ultimii cativa ani, mai ales prin sosirea de muncitori din alte localitati, angajati la noii investitori. Property Secrets considera ca aceasta mutare in masa a populatiei duce treptat la cresterea generala a preturilor imobiliare, nu numai la apartamentele mai vechi, ci si la cele noi. „in acest moment, proprietatile noi sunt cotate putin peste locuintele vechi, cu circa 10 – 15 la suta”, arata directorul executiv al publicatiei britanice, care considera ca piata locuintelor noi se afla inca in faza de inceput.

Construim prea lent ?

Property Secrets se arata sceptica in ceea ce priveste scaderea sau mentinerea la un nivel constant a preturilor la imobiliare, din Romania. Nici macar constructiile noi, mult mai numeroase in ultimul timp, nu pot stavili avalansa preturilor, in opinia lui Neil Lewis. Acesta face o comparatie cu Spania, care, in 2004, a produs 600.000 de locuinte, dar tot a inregistrat o crestere cu 25 la suta a preturilor. Neil mai arata ca, in Romania, ritmul de constructie este inca unul lent, de circa 30.000 de locuinte pe an, ceea ce inseamna doar 5 a suta din maximul spaniol, din 2004.