

ANALIZĂ. Piața imobiliară în 2014. Află dacă va fi un an bun ca să îți cumperi casă

Actorii din piața imobiliară speră într-un 2014 mai bun pe segmentul rezidențial, respectiv prețurile la case să nu mai coboare ca până acum, iar cei care au stat în expectativă să înceapă să cumpere. [Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată](#) și se va dezgheța numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spus analiștii. Tot potrivit lor, piața chiriilor va crește în 2014, cel puțin ca dinamică.

Pe piața terenurilor, în 2014, se vor încheia tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, însoțite o ușoară creștere a prețurilor, se va înregistra într-un mediu economic și politic favorabil. În caz contrar, speciliștii în imobiliare speră într-o stagnare a prețurilor.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă paramaterii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru **RomaniaTV.net**, **Andrei Sandu**, General Manager **MediaCity**.

Terenurile agricole, la mare căutare în 2014

Alți experți imobiliari consideră că prețurile vor scădea în continuare la terenuri, nu și la cele agricole. "Piața terenurilor este mai degrabă înghețată. [Cu excepția segmentului terenurilor agricole](#), nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital. În aceste cazuri, pot fi găsite oferte foarte interesante", a spus pentru **RomaniaTV.net**, **Daniel Crainic**, manager **imobiliare.ro**.

Prețurile la apartamente scad în continuare

Unii dintre cei implicați în piața imobiliară consideră că prețurile la apartamente se vor contracta în continuare, alții că vor crește un pic.

"**Segmentul rezidențial** va cunoaște în continuare o scădere ușoară, cel mai probabil redusă însă în comparație cu 2013. În aceste condiții, când prețurile proprietăților sunt la mai puțin de jumătate decât în perioada de vârf, putem considera **2014** ca un an bun pentru achiziții", a precizat Daniel Crainic. Cei mai optimiști speră în tranzacții mai multe, tranzacții care ar aduce și ușoare creșteri de prețuri. „Pe piața apartamentelor, mă aștept la o îmbunătățire a dinamicii, a creșterii numărului de tranzacții și cu tendință de creștere pe preș, dar nu foarte mare", a specificat managerul Media City.

Prima Casă, un program ce trebuie continuat

Și într-un caz și în celălalt, atât cei optimiști, cât și cei mai neoptimiști consideră ca prioritar continuarea programului Prima Casă.

"**Programul Prima Casa** este una din principalele resurse de finanțare pentru segmentul rezidențial, deci este important ca acesta să fie continuat și să fie adaptat condițiilor de piață din 2014", a amintit Daniel Crainic. O hibă a programului Prima Casă, astfel încât acesta să fie mai util ar fi timpul de aprobare. "Prima Casa va continua, deja piața este obișnuită cu el, funcționează, și ar funcționa și mai bine dacă s-ar scurta timpul necesar primirii tuturor aprobărilor. Uneori durează și până la 2 luni, formalitățile legate de bancă și de fondul de garantare", a amintit Andrei Sandu.

Chiria devine ceva obișnuit și în România

Piața închirierilor este în continuă creștere în România, în special în marile orașe.

"Vorbim atât de o schimbare lentă a percepțiilor, după **5-6 ani de criză** nu mai e atât de drastic să stai în chirie, încet, încet devenind normalitate, cât și de o dinamică a acestor orașe care atrag tot mai mulți oameni din localitățile satelit", a mai spus Daniel Crainic.

În privința prețurilor la chirii, actorii din piață spun că nu vor fi modificări majore. "Piața închirierilor nu cred ca va suferi modificări notabile în 2014", a mai spus Andrei Sandu.