

## Piata rezidentiala in 2013 - intre criza si stabilizare

Printre cele mai solide argumente pe care se bazează cei care nu văd un viitor bun pietei rezidențiale de la noi, se referă la scăderea numărului de locuințe noi construite în aceste ansambluri. Astfel, potrivit celor de la bussinesscover.ro, în anul 2012 au fost ridicate puțin peste 42.500 de case noi în zona rezidențială, cu aproape 1.900 mai puține în comparație cu anul 2011. Numărul pare cu atât mai mic cu cât în anul 2008, moment în care criza a lovit puternic, fuseseră construite peste 64.400 de unități. Totuși, situația poate fi privită și altfel, deoarece scăderea este de doar 6.000 de unități între 2010 și 2012, față de peste 16.000, între anii 2008 și 2010.

Alt motiv care poate justifica scepticismul celor care cred în adâncirea crizei pe piața rezidențială și nu numai are legătură cu numărul tranzacțiilor imobiliare în 2012. Conform celor de la Asociația Brokerilor imobiliari, în 2012 s-au realizat puțin peste 705.000 de tranzacții, cele mai puține din 2007, anul cu recordul negativ din acest punct de vedere. Întrebarea următoare vine logic: dacă întregul segment imobiliar este în impas, atunci cum oare se va descurca piața rezidențială?

Unii experți imobiliari sunt totuși de părere că există șanse pentru redresarea situației. Astfel, se estimează că numărul de case cu suprafețe mici din zonele rezidențiale să crească. Andrei Sandu, directorul agenției imobiliare Media City, citat de către cei de la RTV, susține că pe segmentul mai sus numit există o cerere mai mare, iar cum accesul la creditare din partea băncilor încă există, lucrurile pot lua o nouă întorsătură. De asemenea, Sandu întrevide investiții suplimentare în construirea mai multor spații de birouri, dar și în ridicarea de noi centre comerciale.

În sprijinul optimiștilor vin și cei de la Eurobank Property Services, care afirmă că piața rezidențială din România începe să se stabilizeze. Ca exemplu, ei oferă ultimul trimestru al anului 2012, când în Capitală prețul mediu al unităților de pe piața rezidențială a avut o creștere între 4,3% și 5,2% față de trimestrele precedente. În provincie, lucrurile pot sta și mai bine, întrucât locuințele se vând mai eficient, datorită ofertei mai restrânse și a prețurilor ceva mai accesibile. De altfel, în zonele de sud-est și sud-vest ale României s-au înregistrat în 2012 mai multe tranzacții pe piața rezidențială decât în anul 2011.

Și programul Prima Casă reprezintă o speranță pentru investitorii de pe piața rezidențială. Pentru anul 2013, Guvernul României a alocat aproximativ 200 de milioane de euro ca fonduri noi pentru cei care vor să cumpere o locuința nouă, bani care se adaugă celor 190 de milioane de euro repotați din 2012. În plus, Executivul are în plan să finanțeze doar locuințele noi, aspect care poate ajuta investitorii din platforma rezidențială.

În prezent nu se poate spune cu certitudine ce va rezerva viitorul pentru piața rezidențială din România anulului 2013. Cert este că oamenii vor continua să-și achiziționeze astfel de locuințe, întrucât beneficiază de securitate sporită, confort ridicat și se pot bucura de apartenența la un grup din aceeași pătură socială cu ei.