

Locuințe noi

Piața reorientează Prima Casă spre locuințele noi

Alexandru David

Programul guvernamental

Prima Casă are un impact major asupra achiziției de locuințe în România, în contextul în care finanțarea bancară pentru achiziții imobiliare este greu de obținut.

Anul acesta, valoarea creditelor ce vor putea fi acordate prin program însumează aproximativ 800 milioane de euro. Cu acești bani ar putea fi achiziționate 21.000 - 22.000 de locuințe, având în vedere că, anul trecut, din aproximativ un miliard de euro au fost acordate 27.000 de credite. În primele trei luni ale anului 2013 au fost încheiate în jur de 6.000 de contracte de credite prin Prima Casă, potrivit Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCMM), coordonatorul programului.

Reproșul cel mai adesea invocat la adresa programului, în special din partea dezvoltatorilor imobiliari și, deopotrivă, a constructorilor, se referă la faptul că majoritatea tranzacțiilor efectuate prin program vizează achiziția de locuințe vechi. Prin urmare, antreprenorii consideră că ar fi oportun ca programul să se adreseze pe viitor exclusiv achiziției de locuințe noi. Astfel, ar fi rezolvată în același timp o problemă socială – nevoia de locuințe și ar fi maximizat impactul economic.

Cu toate acestea, datele statistice ale FNGCMM sunt încurajatoare pentru constructori.

Dacă la începutul programului, în 2009, ponderea persoanelor care achiziționau o locuință nouă (construită după 2008) prin Prima Casă era de 29% din total, acest indicator a crescut de la an la an, ajungând la 31% în 2012, respectiv la 34% în primul trimestru din 2013. Această situație denotă faptul că piața rezidențială s-a orientat spre construcția de locuințe la prețuri accesibile programului Prima Casă (adică până în 70.000 de euro pentru achiziția de locuințele noi). În anul 2009, cumpărătorii de locuințe aveau puține opțiuni de achiziție a unei locuințe noi, deoarece cele mai multe



proiecte rezidențiale noi erau construite înainte de declanșarea crizei economice, prin urmare multe erau oferite la prețuri peste plafonul maxim acceptat prin program. Începând cu 2009, mulți dintre dezvoltatorii imobiliari activi și-au adaptat oferta rezidențială la plafonul propus de Prima Casă. Astfel, în prezent există o ofertă competitivă de apartamente noi, cel puțin în București și în unele dintre marile orașe din țară. În fapt, în regiunea București-Ilfov, ponderea locuințelor noi achiziționate prin Prima Casă este de 37%. Similar, 40% din locuințele achiziționate în regiunea Nord-Vest au fost, de asemenea, construcții noi. La polul opus s-au situat regiunile Sud și Sud-Vest, cu doar 12%,

respectiv 13% ponderea locuințelor noi în creditele Prima Casă, conform datelor FNGCMM.

Raportat la numărul de camere, prin programul Prima Casă, 51% dintre cumpărătorii au optat pentru achiziția unei locuințe cu două camere, 28% pentru trei camere, 12% pentru o cameră, iar restul pentru patru sau mai multe camere.

Conform datelor FNGCMM, prețul mediu pe mp util achiziționat prin program a scăzut constant în regiunea București - Ilfov, de la peste 1.150 de euro în anul 2009, la mai puțin de 1.000 de euro pe mp în 2013.

Evoluția în celelalte regiuni este diferită. Dacă prețul minim, de aproximativ 700 de euro pe mp util a

fost atins în anul 2011, ulterior prețurile de achiziție au cunoscut un trend ascendent, situându-se la începutul acestui an în jurul valorii de 750-800 de euro pe mp util.

Prețurile locuințelor au continuat să scadă

Prețurile au scăzut de la an la an, astfel încât locuințele erau în trimestrul III din 2012 mai ieftine cu aproape 28% raportat la anul 2009, conform Indicelui prețurilor proprietăților rezidențiale, calculat de Institutul Național de Statistică în baza tranzacțiilor autorizate de notarii publici.

În București, prețurile s-au redus mai mult decât media națională, ajungând în trimestrul III al anului trecut la 65,6% din prețul de tranzacție din 2009. În restul țării, indicele pentru trimestrul III din 2012 era de aproximativ 77% față de nivelul din 2009.

Numărul tranzacțiilor imobiliare este în creștere

În ansamblu, piața imobiliară din România pare să își fi găsit un anumit echilibru, dacă ne referim la numărul tranzacțiilor imobiliare efectuate în ultimii ani. Astfel, în anul 2012 au fost efectuate nu mai puțin de 705.000 de tranzacții (însă nu doar locuințe și nu doar contracte de vânzare-cumpărare), conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Valoarea este similară cu cea înregistrată în anul 2008, an de vârf pentru piața imobiliară și cu aproape 60.000 peste numărul celor din 2011.

Având în vedere că numai în primele două luni ale anului curent au fost efectuate aproape 120.000 de tranzacții imobiliare, dacă ritmul se menține, până la sfârșitul anului volumul ar putea urca la 720.000, continuând prin urmare trendul ascendent. |

**ROMANIAN
INTERNATIONAL
CONFERENCE**



Building Services
Engineering Faculty (BSEF)



Romanian Association of
Building Services Engineers
Valahia Subsidiary (RABSE)



Chamber of Romanian
Energy Auditors (CREA)



**ON ENERGY PERFORMANCE
OF BUILDINGS**

EUROPEAN TRENDS IN BUILDING STOCK REFURBISHMENT - GAPS AND SOLUTIONS -

SUPPORTED BY



MEDIA PARTNERS



www.rcepb.ro

**MAY 29th: the 5th edition of RCEPB
MAY 30th: the 17th edition of BSEF Conference**

Registration: office@aiiro.ro, office@rcepb.ro, tel/fax: +4021 252 42 95
www.aiiro.ro www.instalatii.utcb.ro



REMEDIA DID

HEALTH AND SAFETY WITHIN A SUSTAINABLE GREEN ENVIRONMENT

Centru de sănătate și securitate în muncă REMEDIA & FORTUNA

Str. Lt. Av. Grigore Stamatescu, nr. 2, Sector 1, Bucuresti
tel: 021-326-7365
fax: 021-320-4387
mobil: 0722-258-427
e-mail: admin@remediadid.ro
www.remediadid.ro

OCCUPATIONAL SAFETY AND HEALTH SERVICE PROVIDER

FOR YOUR BUSINESS IN ROMANIA

While we are closely observing the European Agency for Safety and Health at Work (EU-OSHA) recommendations we are providing everything that the law in Romania expects from you in the matter of Occupational Safety and Health

In order for you to,

JUST SIT BACK AND TAKE CARE OF YOUR BUSINESS