

Construcții rezidențiale

Scăderea se oprește

Chiar dacă nu putem spune că am asistat la o creștere a numărului de construcții rezidențiale în 2012, comparativ cu anul precedent, totuși putem afirma că ritmul scăderii s-a diminuat substanțial.

Anul trecut a adus o scădere cu numai 4% față de 2011 a numărului total de autorizații de construire eliberate pentru construcții rezidențiale. Anterior, scăderile au fost de 20% în 2009, de 14% în 2010 și de 7% în 2011, potrivit unei analize realizate de Asociația pentru Locuințe Noi (ALN), în baza datelor furnizate de Institutul Național de Statistică.

Cea mai remarcabilă diminuare a scăderii numărului de autorizații pentru locuințe s-a înregistrat anul trecut la orașe: numai -2%, față de -5% în mediul rural.

Spunem remarcabilă pentru că scăderea de "numai" -2%, urmează unor scăderi dramatice de -26% în 2009, de -13% în 2010 și de -12% în 2011 a numărului de autorizații pentru construcții rezidențiale în mediul urban.

Cererea de locuințe în România, prin urmare potențialul de dezvoltare al pieței rezidențiale, este foarte mare. În anul 2010, în jur de 55% din populația totală a României trăia în locuințe supraaglomerate, în contextul în care media în Uniunea Europeană era de 17,6%. În fapt, cu excepția Letoniei, România avea cele mai aglomerate locuințe dintre toate statele membre, potrivit Eurostat.

Cererea de locuințe este cu atât mai mare în cazul tinerilor și al categoriilor defavorizate. De exemplu, doar în Sectorul 3 din Capitală sunt înregistrate peste 8.000 de cereri de locuințe pentru

tineri și locuințe sociale, potrivit arhitectului șef al Sectorului 3, Ștefan Dumitrașcu.

Prima Casă ar stimula construcțiile rezidențiale dacă ar viza doar locuințele noi

Un anumit impact pe piața rezidențială l-ar putea avea relansarea programului Prima Casă. Acesta dispune în 2013 de garanții guvernamentale în valoare de aproape 400 milioane de euro, ceea ce înseamnă că băncile pot acorda prin Program credite de aproximativ 800 milioane de euro. Cu acești bani ar putea fi achiziționate sau construite peste 13.000 de locuințe, dacă ne raportăm la un cost mediu de 60.000 de euro per unitate.

Programul Prima Casă a reprezentat în ultimii ani un adevărat colac de salvare pentru piața de tranzacții imobiliare rezidențiale. De la lansarea programului în 2009 și până la sfârșitul anului trecut, Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii a emis peste 81.000 de garanții prin Prima Casă, valoarea totală a finanțării depășind 3 miliarde de euro. Această sumă ar fi avut o contribuție importantă și la relansarea sectorului de construcții rezidențiale, însă majoritatea creditelor au fost destinate achiziției de locuințe vechi, în blocuri socialiste, peste 70% din cazuri, conform datelor oficiale.

La nivel de intenție, programul Prima Casă ar urma să fie transformat în „Noua Casă”, adică să se adreseze exclusiv achiziției de locuințe noi. Cel puțin așa este prevăzut în Programul de Guvernare 2013 - 2016.

O serie de dezvoltatori și-au adaptat oferta la plafonul oferit de programul Prima Casă și au construit în ultimii ani proiecte rezidențiale mai mici, uzual până în 100 de apartamente. Acesta este cazul proiectelor imobiliare apărute în zonele de sud și vest ale Capitalei.

Mulți alți dezvoltatori dețin terenuri pretabile pentru construcții rezidențiale, însă așteaptă momentul oportun pentru a demara astfel de proiecte. Este cazul unor nume mari precum AFI Europe, Anchor Grup și Hercesa.

Prețurile apartamentelor s-au stabilizat

În linii mari, prețurile apartamentelor noi și vechi nu au mai cunoscut reduceri semnificative pe parcursul anului 2012. Astfel, în a doua parte a anului trecut, prețul mediu de tranzacționare a apartamentelor vechi din principalele orașe ale României se situa în jurul valorii de 700 de euro pe mp util, cu 2,5% mai puțin comparativ cu finele anului 2011. În același timp, în București prețul mediu pentru aceste proprietăți era de aproximativ 960 de euro pe mp, respectiv în scădere cu 2,3% raportat la 2011, potrivit unei analize realizate de compania de consultanță și evaluare Darian DRS.

Conform aceleiași surse, prețul mediu de vânzare pentru apartamentele noi din marile orașe era în a doua parte a anului trecut de 780 de euro pe mp construit, în scădere cu 2% comparativ cu 2011. În București, apartamentele noi se vindeau în medie cu 1.140 de euro pe mp construit, în scădere cu 5,2% față de semestrul al doilea din 2011.

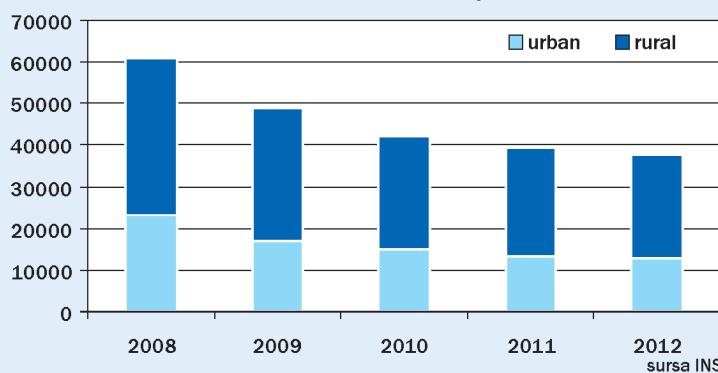
Rata la bancă este mai mică decât chiria

Alternativa închirierii locuințelor în locul achiziționării nu pare a fi soluția cea mai economică. Conform calculelor portalului Anunturiparticulari.ro, cei interesați de cumpărarea unei garsoniere în București pot achita în medie o rată cu 26% mai mică față de nivelul chiriei pentru același tip de proprietate. Diferențele dintre rata bancară și chiria lunară pornesc de la 16% în favoarea ratei, în cartiere precum Colentina, dar ajung și la 40%, cum este cazul unei garsoniere din Drumul Taberei. Astfel, dacă accesarea unui credit ipotecar pe o perioadă de 30 de ani pentru achiziționarea unei garsoniere presupune o rată lunară care se învârte în jurul valorii de 150-180 euro, chiria solicitată de proprietari pentru același tip de unitate pornește de la aproximativ 205 euro în zone precum Militari și Colentina și trece de 230 euro în Dristor și Iancului.

În ansamblu, chiriile la apartamentele din Capitală au cunoscut doar reduceri simbolice în ultimul an. La garsoniere și apartamentele cu două camere chiriile s-au diminuat în medie cu doar 1% pe parcursul anului 2012, ajungând la începutul anului curent la 225 de euro, respectiv 321 de euro pe lună. Conform datelor portalului Anunturiparticulari.ro., reduceri mai consistente în interval de un an s-au remarcat în cazul apartamentelor cu trei camere (-6%), chiria medie ajungând la 439 euro pe lună.



Evoluția numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale



Variația față de anul precedent a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale

