

# "Piața imobiliară este net consolidată față de perioada de criză"

(Interviu cu Daniel Crainic, director de marketing imobiliare.ro)

*Piața imobiliară este net consolidată față de perioada de criză, susține Daniel Crainic, director de marketing în cadrul imobiliare.ro, care ne-a precizat, într-un interviu: "Am avut o revenire a sectorului prin 2015, apoi 2016 a fost un an bun, de stabilitate, de creștere pe piața imobiliară, iar 2017 a fost un an foarte bun pentru cei care fac business-uri imobiliare, cu precizarea că pe noi ne îngrijorează puțin creșterea interesului pentru achiziție din 2017. Însă, ca urmare a mai multor factori am observat o încetinire a ritmului de creștere și avem un an 2018 care arată destul de sănătos".*



*Daniel Crainic: "Ca urmare a presiunii cererii, prețurile au crescut cu 10-12% într-un an de zile, ceea ce nu este puțin, iar acum ne confruntăm cu o degenerare a acestora, ceea ce cred că este un lucru sănătos".*

**Reporter:** Cum a evoluat piața imobiliară, în ultimii ani?

**Daniel Crainic:** 2018 este cam al treilea an de creștere pe piața imobiliară. Acum vedem o piață imobiliară net consolidată față de perioada de criză. Am avut o revenire a sectorului prin 2015, apoi 2016 a fost un an bun, de stabilitate, de creștere pe piața imobiliară, iar 2017 a fost un an foarte bun pentru cei care fac business-uri imobiliare, cu precizarea că pe noi ne îngrijorează puțin creșterea interesului pentru achiziție din 2017. Însă, ca urmare a mai multor factori am observat o încetinire a ritmului de creștere și avem un an 2018

care arată destul de sănătos.

**Reporter:** Trebuie să ne facem probleme citind unele opinii potrivit cărora piața imobiliară ar fi ca înainte de criză?

**Daniel Crainic:** Nu suntem ca în 2008, cu siguranță. Dacă ceea ce s-a întâmplat anul trecut, când a fost o presiune foarte mare dinspre cererea continuă timp de 2-3 ani, era un risc să ajungem unde am fost în 2008. Dar noi vedem acum, față de anul trecut, un timp mai mare de vânzare a proprietăților. De exemplu, anul trecut a fost înregistrat un record în acest segment, fiind nevoie de circa 57 de zile pentru ca un apartament din segmen-

tul mediu să fie tranzacționat. Acum, această perioadă urcă la circa 77 de zile. Este bine, pentru că cererea există, dar nu mai este o isterie și este mai sănătos așa.

**Reporter:** Ce a determinat această evoluție?

**Daniel Crainic:** Pe de o parte, o guvernare nouă care a schimbat consumul prin măsurile pe care le-a luat, a creat un efect psihologic de îmbogățire, prin creșterile salariale etc.. În același timp, într-o piață imobiliară care a fost blocată mulți ani - din 2009 până în 2014 numărul tranzacțiilor a fost foarte mic - s-a creat o cerere foarte mare de locuire, care a explodat în 2017.

A venit presiune dinspre curs, a început să urce ROBOR, a avut loc o neîncredere destul de mare în aspectul socio-politic și economic și, în acest context, s-a diminuat entuziasmul cumpărătorului, deși cererea de locuire, nevoia există în continuare în sector. Ca urmare a presiunii cererii, prețurile au crescut cu 10-12% într-un an de zile, ceea ce nu este puțin, iar acum ne confruntăm cu o degenerare a acestora, ceea ce cred că este un lucru sănătos.

În concluzie, pot exista factori de risc, dar nimeni nu poate spune cu

*(continuare în pagina 10)*



*urmare din pagina 8*

certitudine când va veni o nouă criză imobiliară, singura certitudine este că ea va veni.

România nu se poate deconecta de la macroeconomia mondială, iar acum există și cash și o disponibilitate destul de mare a băncilor de a finanța.

**Reporter:** Dar oamenii mai sunt atât de dispuși să se împrumute?

**Daniel Crainic:** În România, am asistat mai degrabă la o criză financiară decât la o criză imobiliară. Nu am suferit ca alte țări, cum a fost Grecia, de exemplu, dar nici nu avem o educație financiară în acest sens. Noi, din boom am mers direct în criză. Acea criză din 2008-2014 a lăsat urme foarte adânci în memoria noastră. Cred că factorul psihologic este mai puternic decât a fost criza în sine, ceea ce duce la o precauție permanentă.

**Reporter:** Cât de disponibili sunt dezvoltatorii să investească în continuare în țara noastră?

**Daniel Crainic:** Avem în piață foarte multe proiecte bune, avem dezvoltatori care nu construiesc oricum și oricând. În Cluj și Timișoara, normele de construcție sunt foarte verificate. În jurul Bucureștiului se construiește mai haotic, dar cred că lucrurile încep să se mai îndrepte și din partea autorităților. Dezvoltatorii și-au învățat lecția, fac proiecte mari, cu funcții mixte, de generație nouă, inspirate destul de mult de afară. La dezvoltatori, însă, riscul major este lipsa forței de muncă.

**Reporter:** Au loc fuziuni și achiziții în piața de profil?

**Daniel Crainic:** Nu aș zice că este un fenomen care se întinde la o scară destul de largă, dar nici nu aș exclude acest comportament, în cazuri punctuale.

Proiectele de nouă generație includ de multe ori opțiunile de shopping rezidențial, office rezidențial, conținut de proximitate. Este mai sustenabil și oferă mai mult timp liber.

**Reporter:** La ce să ne așteptăm în continuare?

**Daniel Crainic:** Cred că destul de mult focusul cumpărătorilor se va orienta pe nou, dar oamenii vor fi mult mai pretențioși, se vor uita la calitate, nu doar la preț. Din punct de vedere al prețurilor, trebuie să ne așteptăm la creșteri pe piața imobiliară, întrucât cresc foarte mult costurile cu materialele de construcție și cu forța de muncă. Sunt dezvoltatori care au mari dificultăți să-și găsească muncitori.

**Reporter:** Care ar fi soluțiile, în opinia dumneavoastră, pentru remedierea acestei situații?

**Daniel Crainic:** Cred că ar trebui să relaxăm politicile privind legislația muncii, să vină muncitori din afara țării și să îi înlocuiască pe ai noștri care sunt plecați.

**Reporter:** Mulțumesc!

*Peste 40.500 de imobile au fost vândute în luna august, la nivelul întregii țări, cele mai multe operațiuni de vânzare - cumpărare fiind consemnate în București, respectiv în județele Ilfov și Timiș, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).*

*Din totalul celor 40.576 de imobile vândute în întreaga țară în intervalul de referință, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare - cumpărare a fost cu 16.410 mai mic față de luna august 2017.*

*Conform ANCPI, cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în: București (6.381), județele Ilfov (2.495) și Timiș (2.432). La polul opus, județele cu cele mai puține imobile vândute în august sunt: Caraș-Severin (290), Gorj (157) și Olt (138).*

*Totodată, numărul ipotecilor, la nivel național, în a opta lună a anului, a fost de 20.398, cu 2.250 mai mic față de aceeași perioadă din anul precedent. În acest sens, cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București (4.756), respectiv în județele Cluj (1.512) și Ilfov (1.299). Pe de altă parte, cele mai puține ipoteci au fost parafate în județele Caraș-Severin (71), Gorj (64) și Sălaj (60).*

*Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole, în august 2018, au fost Galați (549), Timiș (539) și Dolj (363), arată datele citate.*

