

Piața imobiliară rezidențială sub aspectul crizei economice

Residential real estate market in terms of the economic crisis

Drd. Ec. Gabriela Mehedințu

Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Postăvaru

Universitatea Tehnică de Construcții București Bd. Lacul Tei,

nr. 122 - 124, sector 2, București, Romania

E-mail: nicolae.postavaru@gmail.com

Abstract: *A market is a place where consumers and producers meet, where they make free choices after which the prices are defined, but where the state has to be involved through economic and politic decisions. The markets are interdependent, so changes in one market determines changes in other markets, due to the snowball effect. We consider the case of the financial crisis that developed to an economic crisis. At national level, the real estate sector is a reflection of the national economy; it evolves according to the effects of the economic crisis and governmental policies. In this context, each individual consumer has to make the best decisions regarding a mortgage or a rent.*

Keywords: economic crisis, market, construction industry, residential sector, economic relaunch, mortgage loan, rent

1 INTRODUCERE

Economia este un subiect ce atrage o sporită atenție asupra sa, deoarece nu reprezintă doar o disciplină, ci face parte din viața de zi cu zi a fiecărui individ, care acționează în diferite proporții ca un agent economic.

Piața reprezintă instituția care stă la baza vieții economice. Piața reprezintă mecanismul principal de alocare al resurselor. Aici se întâlnesc consumatorii și producătorii, respectiv cererea și oferta, rezultând prețul produselor. Rolul pieței este acela de a oferi jucătorilor acesteia posibilitatea de a face alegeri individuale libere, asumate și comparate, jucătorii ineficienți fiind automat eliminați.

De-a lungul timpului, piața a evoluat, astfel că în prezent orice formă de activitate umană este implicată în mecanismele pieței, sub diverse forme.

Astfel, conceptul de piață a căpătat mai multe semnificații:

- spațiul unde se întâlnesc în mod direct sau indirect agenți ai cererii, ai ofertei, dar și intermediari;
- spațiul de evidențiere al intereselor cumpărătorilor și al producătorilor;
- totalitatea relațiilor de vânzare în legătură cu spațiul economic în care au loc și procesele conexe caracteristice;
- locul de manifestare al concurenței agenților cu interese comune sau asemănătoare.

Funcția pieței este de a realiza legătura dintre producție și consum, de a informa agenții economici asupra intențiilor acestora, respectiv de a regla evoluția vieții economice. Acest lucru este posibil datorită semnalelor pe care fiecare agent economic le dă, acționând pe piață, și a replicilor primite în consecință.

Pentru a înțelege exact cum funcționează piața, vom defini pe scurt cererea și oferta, cele două concepte definitorii ale pieței.

“Cererea individuală exprimă relația dintre cantitatea dintr-un bun economic pe care un consumator dorește și poate să o achiziționeze într-o perioadă determinată de timp și prețul acelui bun.” Suma cererilor individuale determină cererea pieței.

“Oferta reprezintă relația dintre cantitatea pe care un producător dorește și poate să o vândă dintr-un anumit bun și prețul respectivului bun de-a lungul unei perioade de timp determinate.”

Un rol definitoriu îl are de asemenea concurența, “un comportament specific interesat al unor subiecți de proprietate care, pentru a-și atinge obiectivele, intră în raporturi de cooperare și confruntare cu ceilalți.” Ea stimulează progresul deoarece incită la inovație și dezvoltare, diferențiază ofertanții, prioritizează și elimină conservatorii sau pe cei cu o capacitate scăzută de adaptare și cu aversiune față de risc, diversifică oferta, incită consumatorul și stimulează dorința de cumpărare.

2 CRIZA FINANCIARĂ ȘI IMPACTUL EI

Caracteristica de bază a piețelor actuale reprezintă interdependențele dintre diferitele forme ale pieței, fapt ce facilitează perturbări sau revigorări individuale care se propagă cu repeziciune la celelalte tipuri de piețe.

Astfel, criza financiară declanșată în Statele Unite în vara anului 2007, pierderea încrederii în sistemul financiar-bancar a provocat criza de lichiditate care în anul 2008 a culminat cu falimentul Lehman Brothers. Criza financiară s-a propagat rapid din sfera economiei financiare în economia reală. Autoritățile din întreaga lume au implementat o serie de măsuri de acomodare la noua tendință economică, dar acestea au produs noi dezechilibre de natură bugetară, ceea ce a determinat accentuarea crizei economice.

Datorită efectului bulgărelui de zăpadă, economia României a resimțit toate aceste dezechilibre, din cauza dependenței economice (comerciale, financiare, investiționale) de alte state.

În continuare ne vom îndrepta atenția către sectorul construcții, pentru a putea exemplifica tendințele și direcțiile de dezvoltare ale economiei românești.

Sectoarele industriei de construcții:

- Rezidențial;
- Ne-rezidențial;
- Construcții ingineresti.

În această lucrare se va face referire în principal la sectorul rezidențial, fiind cel mai adesea vizat de consumatorul individual.

3 SECTORUL CONSTRUCȚIILOR ÎN ROMÂNIA

Pornind de la ideea că locuințele din România sunt preponderent clădiri vechi, construite înainte de anul 1977, că durata de viață a unei clădiri este de 50 de ani și multe locuințe au depășit această perioadă, faptul că ele prezintă serioase degradări, apetitul pentru locuințe noi a crescut, în ultimul deceniu, atât în ceea ce privește cererea, cât și în ceea ce privește oferta. Conform evoluției costurilor, respectiv a prețurilor din acest sector economic, instabilitatea economică determină consumatorul să se orienteze către renovări ori construirea de case în regie proprie.

3.1 Evoluția pieței din sectorul rezidențial

Datele statistice oferite de eurostat, dovedesc faptul că atât la nivel european, cât și la nivel național, punctul culminant al crizei financiare din a doua jumătate a anului 2008 și-a făcut simțită prezența, determinând scăderi semnificative ale costurilor de construcție. În anii următori, fluctuațiile au fost nesemnificative, prezentând o ușoară stabilitate încă din anul 2013. În România, oscilațiile de cost au fost semnificative, au atins anual cote maxime urmate de minime periodice, instabilitatea pieței fiind o caracteristică până la jumătatea anului 2013 (vezi Figura 1).

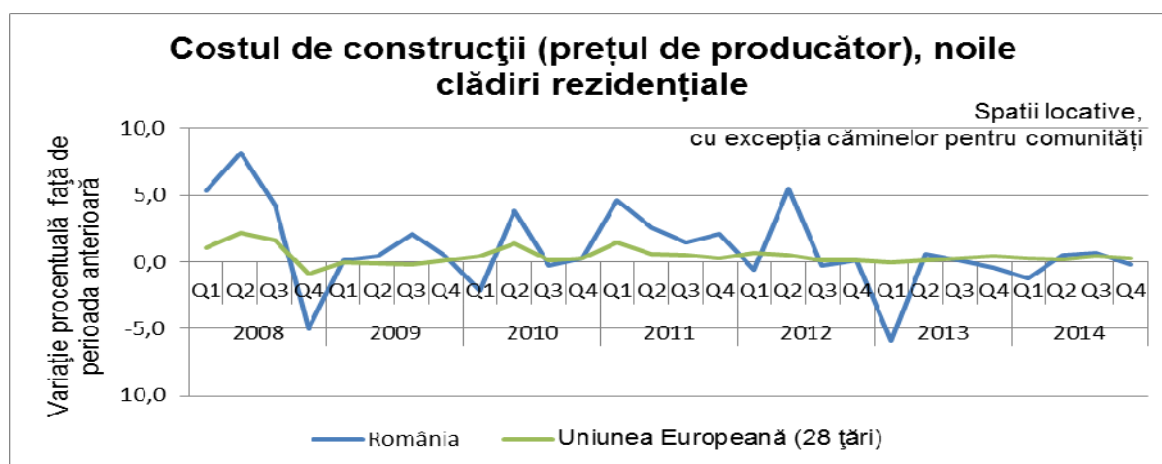


Figura 1. Costul de construcții (prețul de producător), noile clădiri rezidențiale /
Figure 1. Construction cost (producer prices), new residential buildings

Costurile de producție sunt corelate cu prețurile de intrare ale materialelor care relevă o evoluție similară, fapt ce confirmă evoluția fluctuantă și instabilitatea pieței în perioada analizată (vezi Figura 2).

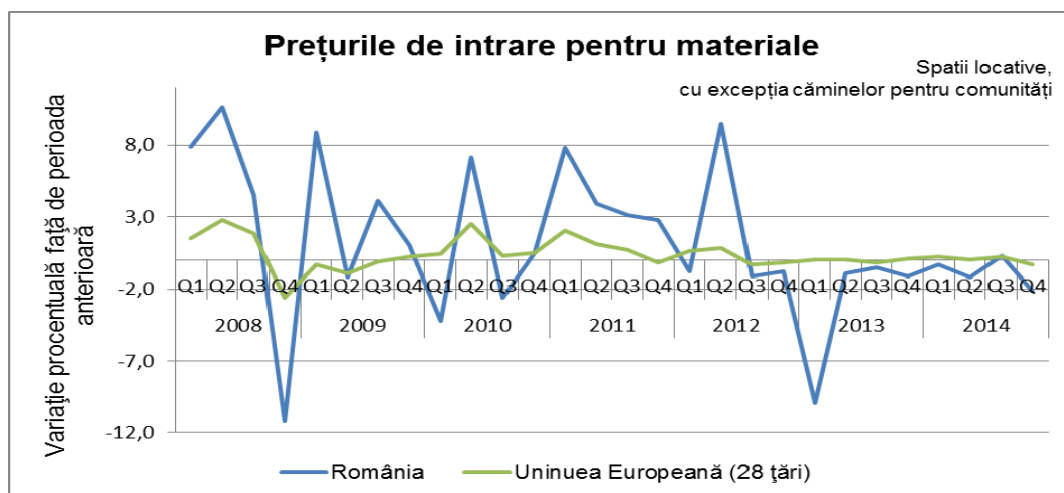


Figura 2. Prețurile de intrare pentru materiale pentru noile clădiri rezidențiale /
Figure 2. Input prices for materials for new residential buildings

La sfârșitul anului 2008, piața rezidențială a fost favorabilă cumpărătorilor datorită dramaticelor reduceri de prețuri, potențialii clienți fiind interesați de proiectele aflate în stadii avansate de construcție, în timp ce proiectele în faze incipiente au avut de suferit prin prisma neînțelegerilor cu potențialii clienți pe tema calității materialelor utilizate. În general cererea a provenit de la populația tânără (30-40 ani) cu venituri lunare de peste 2.500 euro pe gospodărie, conform unui studiu al BNP Paribas Real Estate.

Potrivit unui comunicat al BNR, în ianuarie 2009, rata medie a dobânzii anuale efective pentru credite ipotecare a atins nivelul maxim de până atunci, indicând 11,89% pentru creditele acordate în lei, respectiv 9% pentru cele în euro. Astfel, costul ridicat al finanțării a restrâns foarte mult numărul clienților eligibili pentru acordarea de credite ipotecare și a determinat o scădere a cererii și implicit o creștere a numărului de apartamente oferite de către dezvoltatori.

De asemenea, o influență puternică asupra segmentului rezidențial o are raportul venituri-cheltuieli al unei gospodării, incertitudinea stabilității economice și politica fiscală.

Anii 2010, 2011, 2012 au fost caracterizați de o continuă scădere a prețurilor de piață la locuințe, de lipsa investițiilor, de costul ridicat al creditelor bancare și de slabul impact al programului „Prima Casă”.

În trimestrul al treilea al anului 2013, programul „Prima Casă” a trecut de la finanțarea euro la lei, măsură ce a scăzut cererea solvabilă cu 8%.

Sfârșitul anului 2013 și anul 2014 au evidențiat o stabilitate a prețurilor locuințelor, o creștere a ofertelor de locuințe dar și de credite standard.

Conform discuțiilor din cadrul Conferinței anuale a pieței imobiliare, la începutul anului 2014 s-a evidențiat o ușoară scădere a prețurilor, însă fără efecte considerabile în piață, continuându-se fenomenul supraofertelor din 2012. Concluzia la care s-a ajuns, a fost aceea că agențiile imobiliare joacă un rol important în dezghețarea pieței imobiliare, prin stimularea dorinței de cumpărare prin scăderea prețurilor.

Portalul imobiliare.ro a determinat evoluția prețurilor de vânzare la apartamente, pe baza anunțurilor publicate pe site-ul lor. Pe baza mediei prețurilor solicitate, exprimate în euro pe metru pătrat util pentru apartament, s-a calculat la nivel național indicele imobiliare.ro.

Graficul reieșit evidențiază aspectele economice mai sus menționate, cu impact major asupra evoluției pieței.



Figura 3. Indicele imobiliare.ro (IMO) / Figure 3. Imobiliare.ro index (IMO)

În paralel, INS publică informații referitoare la evoluția prețurilor din acest domeniu, pe baza unui indice de preț al proprietăților rezidențiale. Având la bază anul 2009, obiectivul a fost acela de a măsura evoluția trimestrială a prețurilor proprietăților rezidențiale, nu pe baza unui calcul al prețului mediu, ci prin colectarea prețurilor aceluiși produs în perioadele comparate.

Rezultatul obținut, a indicat o scădere de aproximativ 25% față de valorile anului 2009 și o oarecare stabilitate în anii 2013-2014:

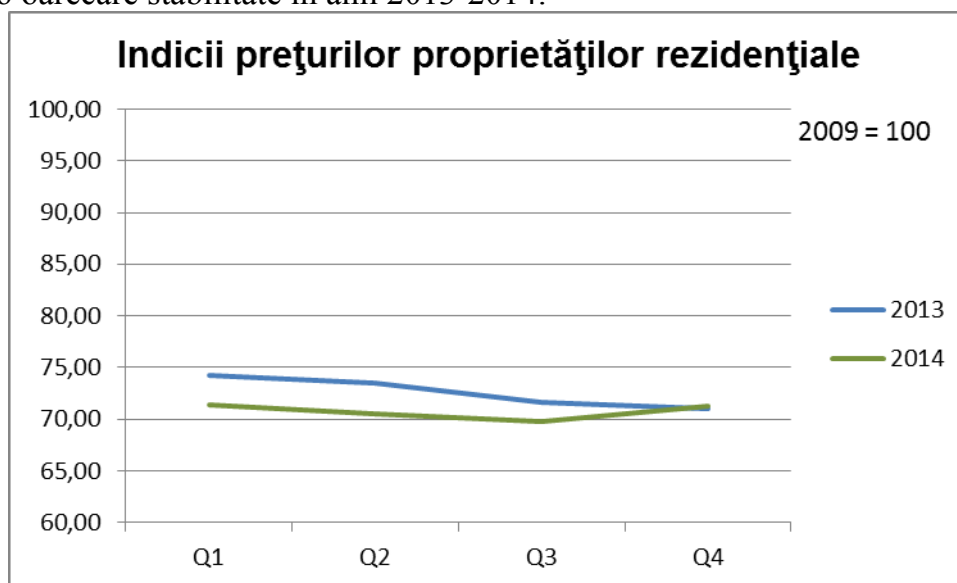


Figura 4. Indicii prețurilor proprietăților rezidențiale / Figure 4. Residential property price indices

3.2 *Tendințe în evoluția pieței imobiliare*

Conform estimărilor INS din luna martie 2015, următoarele trei luni vor înregistra o creștere a volumului producției (sold conjunctural +25%) și a stocului de contracte și comenzi (sold conjunctural +19%). Prețurile lucrărilor de construcții vor păstra o stabilitate relativă (sold conjunctural +4%). Soldul conjunctural indică percepția respondenților asupra dinamicii unui fenomen.

Analizând stabilitatea ultimilor doi ani, specialiștii imobiliari sunt optimiști și vorbesc despre „o nouă realitate mult mai sigură și mai sustenabilă”. Ei se bazează pe o menținere a stabilității, sunt conștienți de incertitudinile evoluției economice, de programul „Prima Casă”, principalul motor de vânzări pe segmentele low și medium low, de îmbunătățirea condițiilor de creditare, dar și de reticența potențialilor clienți.

Pe termen mediu, specialiștii imobiliari previzionează evoluții moderate și realiste ale prețurilor: o scădere a prețurilor la locuințele vechi și o ușoară apreciere în cazul locuințelor noi.

3.3 *Dificultăți în elaborarea indicatorilor*

Datele prezentate anterior trebuie privite în ansamblul lor, deoarece din mai multe considerente, acestea conțin erori ce duc la abateri de la realitate:

- Proprietățile vândute în diferitele perioade sunt eterogene, informațiile fiind generalizate în analiză;
- Fiecare imobil este în realitate un produs unic. Proprietățile similare sunt dificil de identificat din cauza diferențelor calitative survenite;
- În ciuda ajustărilor calitative de pe parcursul analizei, pot interveni abateri datorită incidenței scăzute a (re-) vânzărilor;
- numărul redus de informații/ caracteristici ale proprietăților vândute;
- Economia subterană: cuprinde activitățile economice nedeclarate oficial și care creează valoare adăugată în economie. Cu alte cuvinte, ea este formată din activități legale de producere de bunuri destinate pieței, care creează venituri nedeclarate autorităților publice, deci nesupuse fiscalității.

4 RELANSAREA ECONOMICĂ

Conceptul de creștere economică este definit drept o creștere susținută pe o perioadă lungă de timp, ea realizându-se prin consum de factori de producție și de absorbție de piață. În cazul de față vorbim despre o relansare economică necesară în urma crizei economice mondiale.

Factorii de creștere economică sunt numeroși: creșterea populației active, îmbunătățirea forței de muncă, acumularea de capital, perfecționarea diviziunii și organizării muncii, progresul tehnic, inovațiile etc.

După cum am menționat la începutul lucrării, piața nu reglează interese sociale sau comune, ci este o reflexie a intereselor individuale ale fiecărui agent economic. De aceea este necesară implicarea activă a statului în viața economică, în funcție de doctrine politice, de configurația pieței și de modul de funcționare al acesteia.

În vara anului 2009, Guvernul României a lansat programul „Prima Casă”, cu scopul de a anima tranzacțiile imobiliare din acea perioadă economică în prag de prăbușire, de a susține băncile comerciale prin garantarea a jumătate din sumele acordate și de a tempera scăderea prețurilor. Condițiile atractive de creditare (avans minim de 5% din valoarea locuinței, dobândă limitată, garanții) au încurajat cumpărarea chiar și în condițiile crizei economice existente, permițând contractarea de credite clienților fără economii consistente. Începând cu anul 2013, s-au acordat împrumuturi doar în moneda națională. Această modificare a dezvoltat o ușoară reticență față de program, deoarece dobânzile la euro erau mai mici față de cele în lei. Pe de altă parte însă, la creditele în euro intervine riscul valutar. Principala atractivitate a programului rămâne avansul de 5% care menține cererea.

La începutul anului 2014, strategia Băncii Centrale Europene și a Băncii Naționale a României a fost aceea de a reduce dobânzile și de a ieftini creditele.

Anul 2015 aduce noi programe ale statului în scopul relansării economice. Se introduce programul „A Doua Casă” prin OUG 2/2015, cu avantaje pentru jucătorii pieței imobiliare, deoarece se va facilita vânzarea imobilelor cu un preț ridicat, sector de piață lipsit de interes din partea consumatorului de nivel mediu.

Beneficiarii programului „A Doua Casă” sunt cei peste 132.000 consumatori care au accesat programul „Prima Casă”, care au posibilitatea obținerii unei a doua locuințe tot printr-un program guvernamental de garantare, cu condiția îndeplinirii unei serii de criterii. Conform motivării actului normativ, acest program oferă posibilitatea preluării finanțării garantate de către o altă persoană ce îndeplinește criteriile de eligibilitate la același finanțator.

Beneficiarii programului care dețin o locuință achiziționată sau construită pot să cumpere o nouă locuință tot în cadrul programului, cu condiția îndeplinirii cumulative a mai multor condiții:

- noua locuință să aibă suprafața utilă sau valoarea evaluată mai mare decât a locuinței deja achiziționate;
- locuința achiziționată inițial să fie înstrăinată prin vânzare-cumpărare cel târziu până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a noii locuințe;
- creditul acordat inițial în cadrul programului să fie lichidat până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau să fie refinanțat prin acordarea celui de-al doilea credit în cadrul programului.

5 CREDIT IPOTECAR VERSUS CHIRIE

Atât chiria unei locuințe, cât și ipoteca prezintă avantaje și dezavantaje. Opțiunile fiecărui decident depind nu doar de factorii economici, ci în mare măsură de perspectivele de viitor ale fiecărui individ.

Aspecte edificatorii în luarea deciziei:

- venitul minim necesar contractării unui credit imobiliar;
- stabilitatea/mobilitatea (financiară, geografică, familială): cumpărarea unui apartament presupune stabilitate pentru o perioadă de minim cinci ani, perioadă de timp în care imobilul nu poate fi înstrăinat. De asemenea, presupune confort

fizic: în cazul optării pentru un credit ipotecar, imobilul poate fi organizat/aranjat/decorat după bunul plac, în timp ce în cazul chiriei, libertatea de a efectua modificări este restrânsă. Mai presupune și confort psihic: certitudinea proprietății asupra imobilului după momentul rambursării integrale a creditului poate reprezenta pentru unele persoane argumentul suprem împotriva celor care preferă chiria pe care o asociază cu degrevarea de griji administrative;

- stabilitatea pieței: într-o piață imobiliară stabilă, este de preferat achiziționarea unui imobil, chiar și în cazul unei ample reglementări a chiriei, deoarece ulterior imobilul poate fi înstrăinat în cazul schimbului de domiciliu; în perioadele în care atât prețurile locuințelor cât și chiriile sunt mari, opțiunea economic avantajoasă o reprezintă chiria pe termen limitat, până la revenirea trendului normal al pieței.
- Contractul (de credit – obligatoriu, de chirie – preferabil): contractul de chirie este încheiat pe termen scurt, își poate schimba forma și poate fi încetat oricând (cu preavizul hotărât de comun acord); contractul de credit este încheiat pe termen lung, fără posibilitatea de a modifica/schimba condițiile contractuale, poate fi întrerupt doar suportând costuri suplimentare. Condițiile contractuale nu pot fi modificate;
- costul cu rata/chiria: Calculul rentabilității unei investiții imobiliare trebuie gândit în termeni de amortizare din chirii. Conform specialiștilor, pentru a face o investiție rentabilă, prețul de achiziție al unui apartament trebuie acoperit din chirii în mai puțin de 15 ani. Prin urmare, decizia de cumpărare nu trebuie să rezulte din compararea chiriei cu rata la credit. Chiria este accesibilă în scurt timp de la data contractării și presupune o garanție de minim două chirii, din care una se returnează la încetarea contractului. Pentru un credit, costul inițial presupune un avans de 5-15% la care se adaugă costurile de analiză a dosarului, ceea ce reprezintă economii ce se ridică la mii de euro, ceea ce face creditul accesibil doar unei plaje înguste de interesați. Astfel, privind pe termen scurt, chiria prezintă un avantaj demn de luat în considerare.

6 CONCLUZII

Piața reprezintă locul fictiv în care toți participanții la viața economică se întâlnesc, se influențează reciproc prin atitudine și decizii, este locul în care se formează prețurile, în care ineficiența este înlăturată și în care intervenția fiecărui jucător este vitală supraviețuirii.

Piața imobiliară este o oglindă ce reflectă evoluția fluctuantă a economiei naționale în perioada crizei, atitudinea reticentă a investitorilor și consumatorilor, efortul statului de redresare economică și rezultatul deciziilor mai mult sau mai puțin independente de argumente economice solide.

BIBLIOGRAFIE / REFERENCES

- Angelescu, C. (coord) 2005, *Economie*, Ediția a 7-a, Editura Economică, București
- Bucur, I. 1999, *Bazele macroeconomiei*, Editura Economică, București.
- Dachin, A. 2005, *Mikroökonomik*, Editura ASE, București.
- Datta, S. 2011, *Economics: Making Sense of the Modern Economy*, 3rd edition, John Wiley & Sons Inc, New Jersey.
- Dudian, M. 2008, *Economie*, Editura H.C.Beck, București.
- INS. 2015, *Buletin statistic de prețuri*, Nr. 2/2015, descărcat la 24 aprilie 2015, de pe: <http://www.insse.ro>.
- INS. 2015, *Tendințe în evoluția activității economice în perioada martie – mai 2015*, Comunicat de presă, Nr. 72/ 30 martie 2015, descărcat la 24 aprilie 2015, de pe: <http://www.insse.ro>.
- Mihai, C. 2015, Prețurile apartamentelor în 2015: sunt premise de creștere?, <http://www.wall-street.ro>, accesat la 24 aprilie 2015.
- Rădulescu, A.. 2012, *Marea recesiune: de la economie mondială la economia națională: evoluții semnificative*, Editura Expert, București.