

România risca sa devina în urmatorii ani o tara de chiriasi, controlata de fonduri de investitii, algoritmi si capital global (analiza)

România risca sa devina în urmatorii ani o tara de chiriasi, controlata de fonduri de investitii, algoritmi si capital global, potrivit unei analize realizate de firma de consultanta Frames.

"Într-o tara în care preturile locuintelor cresc mult mai rapid decât veniturile reale, sansa de a putea sa îti cumperi o casa devine o adevarata misiune imposibila pentru majoritatea populatiei. Pe fondul transformarilor semnificative prin care trece piata imobiliara, România risca sa devina în urmatorii ani o tara de chiriasi, controlata de fonduri de investitii, algoritmi si capital global", se mentioneaza în analiza.

Realitatea cifrelor din marile centre urbane din România confirma o ruptura structurala între salarii si costul proprietatilor.

În Bucuresti, un apartament standard cu doua camere situat într-o zona accesibila precum Floreasca, Drumul Taberei sau Titan variaza în prezent între 120.000 si 180.000 de euro. Raportat la un salariu mediu net local cuprins între 1.200 si 1.400 de euro pe luna, achizitia necesita echivalentul a 8, 9 sau chiar 10 salarii anuale integrale, dar acest calcul presupune ipoteza nerealista în care cumparatorul nu cheltuiește absolut niciun ban pentru hrana, chirie sau utilitati timp de un deceniu.

În Cluj-Napoca, situatia este si mai severa pentru bugetul unei familii. Tariful mediu pe metru patrat a depasit pragul de 2.500 - 3.000 de euro în anumite cartiere, iar dinamica veniturilor locale, desi superioara mediei nationale, nu a putut tine pasul cu aceasta explozie speculativa.

Potrivit sursei citate, nici alte orase din tara precum Brasovul, Sibiu, Timisoara, Constanta sau Iasiul nu mai ofera un refugiu accesibil. Desi preturile sunt usor mai temperate, raportul dintre valoarea de tranzactionare a imobilelor si veniturile medii ale populatiei s-a deteriorat vizibil în ultimul deceniu.

Motivele scumpirilor sunt, în general, cunoscute - cresterea preturilor la materialele de constructii, a costurilor logistice în general, presiunea tot mai mare pe cerere venita ca urmare a migratiei populatiei din rural spre urban în cautarea unor conditii mai bune de viata, a unor salarii mai mari. Dincolo de aceste motive, exista si o alta cauza, mai putin cunoscuta care tine de raspunsul bancilor centrale la criza din 2008. "Prin injectarea de lichiditati masive si reducerea dobânzilor aproape de zero, autoritatile au inundat pietele cu bani ieftini care cautau randament", sustin realizatorii studiului.

În anul 2012, fondul de investitii Blackstone a profitat de colapsul pietei americane si a cumparat peste 80.000 de case confiscate de banci în doar doi ani. Acest moment a marcat nasterea proprietarului institutional de masa, o corporatie care foloseste algoritmi de stabilire a preturilor si departamente juridice uriase pentru a maximiza profitul investitorilor sai. Acest capital de tip refugiu a inundat ulterior întreaga lume, inclusiv România.

În orase precum Bucuresti, Cluj sau Iasi, un procent cuprins între 30% si 40% din achizitiile de blocuri noi în faza de santier au fost realizate de investitori cu scop de revânzare imediat dupa finalizare. Acest comportament obliga cumparatorul final sa concureze direct cu bugete comerciale mari.

"În ultimii ani am vazut tot mai multe fonduri de investitii în piata care, alaturi de micii investitori români, cumpara apartamente în serie, beneficiind de discounturi semnificative mai ales pentru ca fac platile în conditii optime pentru dezvoltatori. Acesta este si motivul pentru care multe dezvoltari imobiliare s-au vândut înca din

faza de proiect", a explicat Adrian Negrescu, managerul Frames, în analiza mentionata.

Multe apartamente au fost achizitionate exclusiv pentru parcare capitalului în active sigure, fiind lasate complet goale ani de zile pentru a fi protejate de inflatie sau instabilitate politica. "E o practica larg raspândita în piata, aceea de a cumpara si a astepta aprecierea, randamentul fiind, în cele mai multe cazuri mai mare decât cel oferit de plasamentele bancare sau alte tipuri de investitii", a mai transmis Negrescu.

În Bucuresti, potrivit unui studiu realizat de platforma Storia, numarul locuintelor neocupate a crescut de 2,4 ori în ultimul deceniu, depasind pragul de 218.000 de unitati.

Potrivit analistilor, România are nevoie acuta de reglementare în aceasta zona speculativa, similara cu ce s-a facut în alte tari.

O alta cauza care a dus la cresterea preturilor din piata imobiliara, mai ales în centrul oraselor, este reprezentata de expansiunea platformelor de închiriere pe termen scurt de tip Airbnb sau Booking care a eliminat o parte semnificativa din fondul locativ rezidential.

"Situatia din România este întâlnita peste tot în lume, în marile orase turistice mai ales", arata cercetarea, care explica situatia întâlnita în Barcelona, unde Curtea Suprema a validat planul orasului de a interzice total închirierile pe termen scurt pâna în anul 2028.

"Daca reglementarile de listare online nu vor functiona, cred ca si autoritatile române ar putea veni cu reglementari similare, pentru a reduce evaziunea fiscala din zona hoteliera si reda circuitului imobiliar o parte din aceste imobile", considera Negrescu.

Potrivit analizei companiei de consultanta, România are nevoie de o reglementare coerenta si foarte stricta a pietei imobiliare atât din prisma formarii preturilor cât si a chiriilor.

"Preturile sunt prezentate acum de o serie de platforme online de anunturi care transmit tot felul de statistici si rapoarte care duc la formarea unei opinii generale, dar nu neaparat reale privind dinamica preturilor si a chiriilor. În absenta unor reglementari stricte care sa elimine caracterul speculativ si mai ales înțelegerile din piata, sectorul imobiliar pare un fel de vest salbatic", a adaugat managerul Frames.

Analistii considera ca statul are un rol major în formarea pietei si, din aceasta perspectiva este absolut necesar sa actioneze.

"Avem nevoie, în primul rând, de o noua lege a chiriilor care sa elimine evaziunea fiscala puternica din piata si sa protejeze efectiv chirasii. În al doilea rând, este nevoie de un Program Prima Casa construit pe realitatile pietei, atât din perspectiva preturilor cât mai ales a conditiilor de creditare. Un program de credite garantate de stat pentru familiile tinere, care sa includa deductibilitati fiscale ar fi absolut necesar. În plus, cred ca este timpul ca si Consiliul Concurentei sa intervina în zona formarii preturilor din perspectiva intereselor platformelor de anunturi, acolo unde trebuie vazut cât de transparente sunt analizele privind evolutia pretului per metru patrat", mai arata analiza.

Potrivit datelor statistice, aproximativ 40% dintre adultii români din segmentul de vârsta 25-34 de ani continua sa coabiteze cu cel puțin unul dintre parinti, pentru ca nu au nicio sansa sa ia un credit imobiliar.