

1. **Ce casa iti poti cumpara cu 25000 euro in loc de un apartament ieftin.**

Cum ați reacționa dacă cineva v-ar spune că 12 500 euro sunt suficienți pentru a vă cumpăra o casă? Sunt sigură că ați bufni în răs și ați considera că nu cunoaște realitatea românească.

Ei bine, o cunoaște! Chiar există astfel de oferte și dorim să vi le prezentăm și dumneavoastră.



Probabil că ați auzit de creativitatea americanilor atunci când vine vorba de construcții imobiliare. Ei sunt cei care au introdus conceptul de case-modulare, din ce în ce mai des utilizate, mai ales pentru a fi asamblate rapid în caz de cutremur sau alte calamități naturale.

Astfel au apărut casele modulare, un modul fiind o încăpere ce cuprinde un antreu, o baie, o cameră tehnică, o terasă acoperită, o cameră de zi, o bucătărie și o sufragerie.

În timp, în funcție de necesități, casa poate fi extinsă cu unul sau mai multe module de cameră, dacă fundația permite acest lucru, aceasta fiind foarte simplificată (exemplu: din 3 traverse de beton).

Termenul de execuție variază între 2 și 4 săptămâni, în funcție de complexitatea proiectului clientului, după care o să vă treziți cu imobilul pe patru roți în fața terenului unde urmează a fi amplasat.

Structura acestuia este din finisaje de tip uscat,



gen lemn de brad, și sunt termoizolate în interior conform standardelor europene (vată minerală, geamuri pvc etc.), iar suprafața maximă este de 25 mp per modul.


Cu alte cuvinte, sunt case ecologice, dotate cu sistem electric de încălzire prin pardoseală, sistem de ventilație cu aer proaspăt și recuperare de căldură, sistem solar pentru prepararea apei calde menajere, panouri fotovoltaice pentru producerea curentului electric sau chiar panou de curent electric. La prima vedere pare foarte costisitor, dar din nou o să fiți surprinși să aflați că este soluția optimă a cheltuielilor cu utilitățile.


De asemenea, lemnul utilizat este ignifugat cu soluții de întârziere a aprinderii focului și este tratat și împotriva insectelor, a ciupercilor și a putregaiului. Trebuie să menționăm și faptul că lemnul este cel mai bun izolant natural termic și fonic.

Prețul de 12 500 eur include modulul în sine, proiectul avizat pentru care firma de construcții vă stă la dispoziție cu consultații, transportul și chiar montajul, costul de aprox. 500 euro / mp construibil fiind unul destul de competitiv.

În România au o piață de desfacere relativ mică, cultura pentru ecologie nefiind bine împământenită. Totuși, sunt zone (gen Bran-Bușteni sau zona lacurilor din apropierea Bucureștiului) cu foarte multe astfel de case.

În foarte multe cazuri, creditul pentru un astfel de imobil nu este unul neaparat cu ipoteca, cel de nevoi personale fara ipoteca fiind de ajuns pentru achizitie.

 <b>CREDIT ZONE</b>	Sugestie rata credit nevoi personale cu ipoteca (eur)		
	10 ani	20 ani	25 ani
Banca 1	152	105	97
Banca 2	149	102	94
Banca 3	151	104	-
Banca 4	151	104	96
Banca 5	168	124	115

 <b>CREDIT ZONE</b>	Sugestie rata credit de nevoi personale negarantat (eur)
	10 ani
Banca 1	226

## 2. 2010 - anul tranzitiei de la 2 la 3 camere

Trendul anului 2008 a fost achiziția apartamentului cu 3 camere, în timp ce în 2009 românii s-au reorientat spre achiziția apartamentelor cu 2 camere sau poate chiar garsoniere, datorită plafonului strâmtorât de credit acordat de bănci, în medie 50 000 eur.

Însă, dacă ne raportăm la evoluția prețului imobilelor, putem afirma că anul 2009 a fost anul în care valoarea proprietăților imobiliare a fost adusă la un plafon apropiat de realitate, scoțând din ecuație artificiile care împovărau prețul acestora.

Dacă anul trecut aveți un venit de 3500 lei, suma la care v-ați fi încadrat ar fi fost de 35 000 – 37 500 eur (75% din valoarea unui apartament de 50 000 eur), pentru care rata ar fi fost de 360 eur.

Totuși, Guvernul decide în iunie 2009 să sprijine aceste piețe (imobiliară și a creditelor cu ipotecă) și lansează programul Prima Casă, interpretat, în primă fază, ca un nou impediment în reluarea tranzacțiilor deoarece toată lumea așteaptă să devină funcțional. Acest lucru se întâmplă, însă spre sfârșitul anului, când îmbulzeala de la târgurile imobiliare s-a mutat spre 2 camere, chiar 3 camere.

Dacă la sfârșitul lui 2008, o garsonieră într-un complex rezidențial de la marginea Bucureștiului ajunea la 80 000 eur, poate chiar 90 000 eur, în 2010 puteți achiziționa același imobil cu mai puțin de 50 000 eur sau poate acum se vinde recompartimentată și voila: apartament cu 2 camere, cu toate caracteristicile unei zone ecologice!

Anul 2009 și 2010 se consideră a fi anul propice investițiilor imobiliare, schimbărilor de la o garsonieră la 2 camere sau la 3 camere sau poate chiar casă, deoarece prețurile sunt de așa natură încât să încurajeze astfel de rocade.

Mai ales că, în cadrul Târgului Național Imobiliar din septembrie 2009, unul dintre expozanți scoate la rampă programul “Prima a doua casă”, fiind o replică a programului guvernamental Prima Casă. Mai exact, dacă aveți un apartament și erați interesat să faceți un schimb imobiliar, expozantul în cauză vă ajută să vindeți proprietatea deținută, iar diferența o achitați fie printr-un credit ipotecar, fie din surse proprii. Și astfel aveți un nou imobil fără prea multă bătaie de cap!

Multe persoane dezamăgite că nu-și pot achiziționa încă un imobil sau să-l dea la schimb pe cel pe care îl au în proprietate pentru ceva mai mare prin intermediul programului Prima Casă? Nicio problema! Timpul trece, dar trece în favoarea dumneavoastră pentru că acum au apărut finanțările prin credit ipotecar competitiv programului guvernamental.

Unde mai puneți că sunt încurajate construcțiile noi, în speranța aplicării unui defibrillator pieței imobiliare, care amorțise din cauza “falsului din declarații” din punct de

vedere al prețurilor jucate la sfârșitul anului 2008!

Criza subprime din SUA a curățat smog-ul de deasupra acestei piețe, scoțând la lumină adevăratele oferte imobiliare pentru toți, indiferent că este prima casă sau că se are în vedere schimbul numărului de camere al proprietății deținute, însă nimeni nu știe cât va mai dura. Spun acest lucru deoarece relaxarea condițiilor de acordare a creditelor ipotecare poate fi interpretată ca o posibilitate de renegociere a prețului unui imobil, acesta fiind mai ridicat decât în ultimele 6 luni.

Așa că ne apropiem de ultima strigare a “licitației” imobiliare sau de ultimul clopoțel de atenționare a unei posibile reveniri pe panta ascendentă a valorilor apartamentelor și caselor, indiferent că vorbim de construcție nouă sau veche.