

ARTUR SILVESTRI

SFÂRȘITUL ILUZIEI

**O prognoză imobiliară:
România în primul an european**

CARPATHIA PRESS, 2007

str. Școala Herăstrău nr. 62, sector 1
București, România, cod 014146
E-mail: **carpathia.press@gmail.com**
Tel/fax: **004-021-317.01.14**
ISBN: **973-7609-25-0**

Această culegere de analize înglobează un material brut ce s-a prezentat în „Raportul de prognoză” publicat de SGA România – Institutul de Consultanță Imobiliară Ltd, în luna februarie 2007, document coordonat de prof. Artur Silvestri; re-formularea a numeroase observații și concluzii într-o manieră eseistică aparține autorului acestei cărți.

Coperta și tehoredactare: **Gabriela CHIRCEA**
Tipar: **S.C. EURO PRINT COMPANY S.R.L.**, Buzău, România

EPOCA „BEȚIEI BANULUI“

Micul eseu în episoade ce devine acum o cârtică de prognoză pe interval definit a fost la început un „document“ de ținută obiectivă, conținând priviri din avion asupra unor realități pe care, dacă le-aș fi examinat cu metoda proprie, s-ar fi înfățișat în tonuri mai acute decât erau atunci. Indiferent de forma originală, materia a rămas nemodificată și acum, fiind rescrisă în felul ce socotesc util și mai puțin expus timpului neiertător, se orânduiește așa cum mi se pare mai potrivit. În aspectul lui de „raport“ care s-a comentat ca întotdeauna cu interes și s-a citit uneori cu creionul în mână spre a se reține formule, idei și intuiții ori în ipoteza de a le combate, el „și-a făcut ciclul“ și a intrat în „folclorul lărgit“ al imobiliarului de la noi, unde adeseori îmi recunosc, cu un zâmbet înțelegător, multe din gândurile care de multă vreme nu își mai știu autorul.

Oricât de supărător ar fi fost acest fapt vreodată (și a fost de nu puțin ori), esențial este că nu am vorbit fără rost și ca, purtătoare de patent ori devenite „bun comun anonim“, ideile au ajuns să fructifice și dacă au înrăurit atât cât a fost cu putință în vremurile nedefinite ce trăim, însemnează că au fost de folos și că, poate, vreodată vor mai fi.

Ideea de a descrie „**Sfârșitul iluziei**“ – ori de a-l anunța atunci când sunt prea puțini cei ce știu ce ne așteaptă – am avut-o încă de la începutul lui Ianuarie când am publicat, cu o înfățișare mai puțin „scriitoricească“, o parte din ceea ce există în paginile următoare...

Titlul șochează însă, și va fi socotit excesiv în ziua de azi când „drogul imobiliar“ ce stăpânește peste România a creat un **efect de beție a banului** aproape fără precedent și un simțământ al „fericirii fără motiv“ despre care va trebui vorbit mai mult și cu mai multă stăruință decât se face de obicei. Astăzi, la noi, cei ce au „**interese în imobiliar**“ ori nădejdî dintre cele mai felurite ce se așează în legătură cu **câștigul din case și terenuri** sunt fenomenal de numeroși și ajung să cuprindă mai toată suflarea românească, de la vladică până la opincă. Această **maladie a imaginarii** este fără de nici o îndoială expresia croielii istoriei noastre recente, unde noțiunea însăși de „avere“ se definește prin banii rezultați din vânzarea „sălașului“ și din înstrăinarea „locului“. Sunt atitudini neobișnuite și „noi“, indicând o combinație de presiune istorică și de reacție dezordonată, de fapt o derivă în pas colectiv care, fiind esențial greșită prin atitudine nechibzuită și „prezenteism“ irațional, trebuie temperată prin sfat dezinteresat dacă nu se poate stăvili până când toate se așează mai bine, aici în Carpați. Ori de câte ori am avut ocazia m-am silit să contribuim la astfel de clarificări fără iluzie și dacă măcar în câteva rânduri am izbutit, însemnează că nu am lucrat fără rost. Iar dacă, de la altitudinea vremii ce va urma, se va dovedi că epilogul s-a orânduit altfel decât ne era pozitiv, atunci acestea vor rămâne ceea ce și sunt, adică „document de epocă, din timpuri nedesluite“.

15 Aprilie 2007, în Duminica Tomii

ARTUR SILVESTRI

O STARE DE FAPT: „CEA MAI DEZECHILIBRATĂ SITUAȚIE POSIBILĂ“

Încheierea unui proces prelung de „integrare înainte de integrare“ – având etape de acumulare treptată întrerupte de o fractură recentă (printr-un „joc în materie financiară“ prezentat drept „credit ipotecar global“) – găsește piața imobiliară de la noi în cea mai dezechilibrată situație posibilă care, în chip paradoxal față de versiunile unei propagande dezlănțuite cu iresponsabilitate, îi și sporește coeficientul de risc pentru plasamentele întâmplătoare sau pentru amatorii inflamați. *Etapa legendelor delirante* nu s-a încheiat, așadar, iar astăzi încă este întărită și de pretinse dovezi de „eficacitate și randament înalt“, care însă, examinate la rece, se arată nu doar discutabile ci și parțial contrafăcute. Acestea decurg dintr-o întregă Halima de istorii cu „bogătași născuți peste noapte“ din *spuma speculațiilor cu case și terenuri*, din poveștile pseudo-messianice privitoare la câștigul asigurat de Dumnezeu pentru câte un personajiu bizar care năzuiește a fi un soi de Petrache Lupu de lângă București și, de fapt, din complicitatea unei prese „scrise și vorbite“ unde procentul de minți cu echilibru și de știutori de carte este mult mai scăzut decât se imaginează.

Astfel încât, lipsind capacitatea – dar și voința de analiză – orice „știre“ mărunță și furnizată cu interes precis este luată „așa cum este“ și pusă în circulație fără o verificare elementară, ca să nu mai zicem „expertiză“ ori „cântărire“. Exemplele apar zilnic însă unele documente depășesc marginile îngăduite. Un fel de „recensământ de miliardari români“ conceput după rețeta Forbes cu câteva luni în urmă crea, prin apariția curentă de „bani mulți, rezultați din imobiliare“, straniul sentiment că noi am fi o țară care nu produce nimic ci doar speculează la o bursă aflată sub controlul unui dirijor cu obiective impenetrabile. Studiind atent acest documentar – ceea ce nu s-a făcut deși era obligatoriu – rezultă că abia o zecime din membrii acestui club nu plasează, încă, bani în afacerea imobiliară (dar o va face curând) iar averile dobândite de cam trei sferturi din aceștia sunt o simplă „creștere de valoare temporară“ a proprietăților (mai

ales la categoria de „terenuri foste agricole devenite zone de dezvoltare”) produsă prin „jocuri de Bursă” ce se și pot retrage, atrăgând recesiunea și pierderile subînțelese. Rezultă, deci, că noi nu avem „averi sănătoase” nu în sensul constituirii (unde „sindromul primului milion de dolari” a fost înțeles de toată lumea cu entuziasm și nimeni nu pune întrebări socotite fără bună-cuviință) ci așezate pe „picioare de piatră” și nu de lut, așa cum par a fi de vreme ce sunt expuse oricărei *fluctuații de bursă* în materie de „valori de case și terenuri”.

Această stare de febricitare indică, însă, o piață „bolnavă” deși imaginea încetățenită are în componență un triumfalism uimitor de insistent, alimentat din surse diferite între care recenta categorie a „analizilor imobiliari” pune paie pe foc în loc să-i încetinească din combustia pripită. Când răsfoiești ziarele întâlnind câte o propoziție chinuită provenind de la acești autori a căror operă este făcută din citate și pentru care până și scrierea unui simplu articol articulat școlărește (ca să aibă „introducere, cuprins și încheiere”) ar fi un chin insuportabil, te cuprinde un sentiment de zădărnicietate fără egal. Inventarul concluziilor absurde se întinde fără de sfârșit și conține inverosimil de multe teme, înșiruite de la „procentele precise” într-o țară unde nu avem nici o bază statistică serioasă (și nici surse oficiale credibile) și până la recomandări vinovate pentru a se investi acolo unde a început declinul și este nevoie de bani pentru a se atenua din pierderile celor ce au greșit dar plătesc acum „pe sub masă” pe unul și pe altul, pentru a se coafa realitatea crudă. Opiniile aiuritoare, documentația firavă și, până la urmă, viziunea îngustă irită pe cunoscător însă sunt destui cei ce se orientează după asemenea „versiuni fictive despre realitate”. Dar aceasta este, în ultimă analiză, „starea națiunii”. Căci contrar impresiei comune, noi nu avem proiecte mari și capabile să genereze un câștig sănătos dar în schimb există aici o frivolitate în a se pronunța cifre mari iar imobiliarul rămâne principalul izvor de averi multiplicat prin jocuri „bursiere” de valori care există cu precădere pe hârtie. Și evoluțiile pieții traduse în modificări de preț par să întărească aceste impresii căci o creștere de cam 80-110 % într-un singur an în materie de terenuri de con-

structție în „sanctuarele bucureștene” ori „aprecieri” de chiar și peste 250 % în doi ani în multe alte orașe cu însemnătate regională sunt rare și nu se întâlnesc nicăieri în mediile de afaceri europene dar izbucnesc în chip straniu „în margine de Imperiu”. „Cazul românesc” este, deci, atipic și atrăgător prin insolit dar, înainte de toate, reprezintă un caz propagandistic tipic, organizat după toate regulile acestui gen de acțiuni.

Această realitate se produce, ca într-o piesă de teatru, exact la timpul calculat de dramaturg, când în Japonia scăderile de prețuri sunt șocante și probabil cu neputință de stăvilit (chiar și în Tokio – unde, prin definiție, „terenul este ultra-scurp” –) iar în America începe să bată un vânt de recesiune. Nici Europa nu se arată a avea o stare de sănătate imobiliară cu mult mai bună iar „atractivitatea anterioară” da, în destule locuri altădată relativ inflamate, semne de ciclu consumat. În toamna anului trecut, la Paris apărea vestea încurajatoare a „febrei care se oprește” și, deci, cele dintâi semne că banii vor mai avea un rost și o semnificație și nu vor fi ceruți, cum se zice pe Dâmbovița, „pentru cât nu face”, așa cum se întâmplase în anii recentți, în „intervalul bizar”, de explozie ipotecară organizată. Rezultă că *hartă universală a plasamentelor* trebuie extinsă chiar și mai departe decât spațiul post-habsburgic, unde *cortul migratorului în căutare de oaze imobiliare cu randament ridicat* se așezase de câțiva timp; vin, deci, la rând „mărcile”, adică regiunile de margine, unde „markgraful”, baronii de ducate și consulii trimiși de Împărăție își dau mâna într-o conjurație a câștigului ușor și a marilor combinații.

„POST-INTEGRAREA” VA FI AGITATĂ ȘI ATIPICĂ

„Excepționalismul” pe termen scurt există, totuși, în aceste date superficiale iar impresia că astfel de fenomene vor persista la nesfârșit se întreține și va face nu numai prozeliți ci și victime inocente din ce în ce mai numeroase. Dar, din păcate, în materia „pieții imobiliare post-integrare” ceea ce s-ar putea prevedea acum nu este încurajator dacă doar se evocă situații asemănătoare apărute în același

„spațiu istoric”, în Polonia, Cehia sau Ungaria unde prețurile, în anumite segmente, au scăzut vizibil (cu precădere în rezidențial, „birouri” și „industrial”) rămânând la cote ridicate – și chiar crescând uneori – numai acolo unde „investiția” și „dezvoltarea” au fost posibile prin certitudini (și, pe lângă acestea, mai cu seamă în domeniul funciar unde țărănimea este sărăcita în „mărcile” care ilustrează cu precădere „metoda de exploatare a resurselor”).

La noi, aceste re-așezări – care sunt totuși inerente – vor mai întârzia. Aici, abia consumată *etapa ceremonială*, se va întâri, fără motiv aparent, „mitologia integrării” ce a devastat literalmente piața imobiliară din România în perioada recentă iar mecanismul de „poveste a Seherazadei” ce deapăna firul poveștii din „sertar de timp în alt sertar de timp” își va arăta, pentru o vreme oarecare, puterea de a înrâuri. Tot ceea ce se visează (iar la noi „îmbogățirea peste noapte” a devenit însuși sensul vieții la un număr uluitor de ridicat de români care nici măcar nu știu ce ar putea face cu banii) se întretine cu iscusință și se reportează „pentru mai târziu” creându-se un fel de *pseudo-profetism al iluziei* de unde vor avea de câștigat numai cei ce știu că acesta este un simplu joc care nu conține nimic adevărat decât „ridicarea mizelor de bani” de către crupierii Marelui Casino.

Continuitatea în metodă este vizibilă. Numeroaselor rumori, multe fără nici un suport, și legendelor ce emoționează o populație lacomă care, în doar câteva luni, a transformat o piață în expansiune necontrolată într-un domeniu al absurdului definit de o „dictatură a vânzătorului”, li se adaugă acum certitudinea că „integrarea s-a produs” și că „vin străinii!” Mitul plătitorului slab de minte, pe care „românul deștept” îl va depozita de valută cu stabilitate, vânzându-i ceea ce alți români nu cumpără căci „cunosc”, lucrează tot atât de puternic azi ca și ieri și, probabil, ca și mâine, deși nu prea multă vreme de aici înainte, până când deznodământul va arăta cine a câștigat și cine a pierdut pe termen definit istoricește, deci nu scurt. Căci „străinul” nu cumpăra aici (mai ales teren) fiindcă ar fi „prost” ci fiindcă „în țara lui” nu mai poate plasa bani cu câștig mai bun decât aiurea și unde la banca „de acasă” dobânda a devenit deja „real ne-

gativă“ iar bursele aduc riscuri, „prăbușiri“ și șocuri, arătând maldile secrete.

Avem, însă, noi materie substanțială, „atractivitate“ solidă și conținutistică, continuitate ne-speculativă, deci „un potențial stabil“? Acestea sunt întrebări ce nu preocupă decât puțin și sumar în focul de paie atârnat aproape pretutindeni, din orașe mari și mici și până la sat. În fond, înainte de toate, noi ar trebui să examinăm lucid cu ce contribuim la o piață imobiliară europeană care, în sine, este o *pieță de concurenți* și unde ideea însăși că „investitorii“ vor veni în mod automat și negândit în România nu apare dacă nu există argumente. Avem, deci, argumente spre a interesa plasamentul imobiliar sistematic? Bineînțeles că, în proporții oarecari, acestea există fiindcă pretutindeni „dorința de a ocupa teritoriul și sălașul“ se evidențiază ca atitudine universală însă esențial ar fi să știm cu o clipă mai devreme „ce“, „cât de mult“ și „pentru cât timp“ fiindcă aici stă cheia oricărei evoluții unde în loc de simplul *acces* apar fenomene cu durată lungă și efect neprevăzut.

ARGUMENTE ROMÂNEȘTI PARADOXALE: „PREȚURI SCĂZUTE“ ȘI „DEFICITE“

Întâi de toate, noi avem „argumentul prețurilor scăzute“, ceea ce nu înseamnă nicidecum că aici „toate prețurile sunt scăzute“ și că, deci, *ar fi loc să mai crească* așa cum imaginează „vanzătorii“ aflați momentan într-o grevă fără termen final. Sunt, dimpotrivă, segmente de piață astăzi poate relativ agitate dar care mâine nu vor prezenta decât un interes minor și unde orice plasament va fi lipsit de suport și fără alte consecințe decât pierderi și deziluzii fiind evident că „investitorii“ ce se invocă nu vor veni în România să cumpere apartamente de bloc! În schimb, vor veni să cumpere teren agricol care, aici, costă – încă – 450-600 Euro un hectar în vreme ce în Cehia acesta se achiziționează cu aproximativ 5000 E, în Italia cu minimum 6000 și în Polonia cu 6-7000 de Euro și se găsește cu greu. „Preț scăzut“ are încă terenul intravilan rural, inclusiv cel

care definește regiunile „cu potențial turistic“ ori pur și simplu pitorești, dar potrivit unor proiecte ce nu ar costa mult și, deci, ar putea aduce profit multumitor. Nu exagerat de scumpe, și, deci, interesante ar mai fi hoteleria, pensiunile, unele „imobile de prestigiu“ („casele boierești“ urbane) și, de regulă, clădirile „cu personalitate și caracter“ (căutate aici ca și aiurea fiindcă, în Europa, „tradiția„ face diferența și dă valoarea), domeniile rurale, conacele, chiar și unele castele (care, oricât de puține, totuși, se negociază pentru vânzare multumită unui proces absurd de „redobândiri dirijate“ în maniera obscură, împroprietărind adeseori în manieră arbitrară *numai pe cine trebuie*).

Apoi, urmează, tot atât de paradoxal, „deficitele“, adică segmentele unde există cerere încă nesatisfăcută ori constantă sau în mod evident crescătoare. În această materie, „deficitul locativ“ tradus în dorința „burgheziei tinere“ de a trăi altfel decât în comun este evident într-o țară unde „obsesia proprietății“ (într-o „țară de proprietari“ în procent aproape dublu decăt îi aflăm în Germania) este cronică și nu se va modifica prea curând. Aceasta înseamnă că „tema noilor cartiere“ conținând case medii cu preț de până la 80-120.000 Euro (ieri, dar nu și mâine, când totul se modifică prin supra-cotare) va atrage și va constitui un izvor ce va curge circa un deceniu fără a se putea consuma. Și totuși, nu aceasta va fi „afacerea majoră“, evidentă și azi încă, dar nu atât de atrăgătoare ca profit consistent și rapid. De fapt, noi avem principalul deficit în „locuința populară“ și ieftină care nu există decât în forma „apartamentului de oraș-satelit“ (un fond imobiliar ce datează căci s-a format în epoca industrializării galopante) unde cererea este extrem de ridicată dar oferta scumpă, puțină și nesatisfăcătoare iar „proiectele“ noi lipsesc și, prin urmare, vor trebui inventate. În această tematică, nu încap ipoteze ci numai certitudini și devine indiscutabil că partida rezidențialului va fi câștigată de antreprenorul de locuințe ieftine și orientat cu busola sociologică în piața populară.

Nu-î, însă, domeniul unic ce prezintă „lipsuri“ și, deci, nevoi de acoperit. Deficitare mai sunt „cartierele de depozite“ ori „depozitele“ în sine (vechea boală a Estului, care, din 1995, când se observase, nu s-a corectat decât nesemnificativ), magazinele, inclusiv cele de

mari dimensiuni care aici constituie o modă ininteligibilă încă pentru occidental, și, în general, cam tot ce include *civilizația consumului* ce pare a defini omul român măcar în această etapă. Această curiozitate, foarte asemănătoare modei „mărgelilor de sticlă”, explică și legenda salvării de la faliment prin descălecat românesc a unui concern de „hipermagazine” (care poate că nu-i cu totul o legendă).

„POTENȚIALUL IGNORAT”

„Atracțivitatea” nu se încheie, totuși, cu *deficite de completat și prețuri de colonie* unde se cumpără totul cu puțin, adeseori „pe nimic”. Aici elementul șocant este constituit de „argumentul marilor investiții” (confundate inexplicabil, și în mod primitiv, cu „blocurile de zgârie-nori” visate aberant în „capitala europeană cu cel mai ridicat risc seismic”) care vor trebui să existe fiindcă sunt și cerute și posibile, desemnând „depozitul potențial de valori ridicate”. Pe această temă, noi avem nu doar potențial ci și proiecte suspendate – sau amânate – ce vor interesa, cu siguranță. Unele pot să re-organizeze teritoriul și să modifice accentul pe o piață unde încă mai sunt posibile „distribuții noi de forțe” iar cei ce privesc cu jind către Canalul Dunăre-București (care, în sine, poate aduce dezvoltări și consecințe ce s-au analizat foarte rar și fără un răsunet corespunzător) mai mult ca sigur că nu greșesc. Potențialul rămâne capital, mai ales când se întrevede anvergura cu caracter de unicat deși marile proiecte încă sunt privite cu nepăsare ori neglijate fiindcă nu există un argument tradus în *concretul interesului propriu*. Dar când mâine se va agrega și se va înțelege obligația de a constitui „Noul București”, ce va organiza desfășurarea de megapolis care, în nordul vechii Capitale, se produce încă haotic, și care, poate, va constitui cea mai mare investiție europeană a deceniului viitor, ideea însăși că avem argument „mic”, cu dezvoltare limitată și de interes pasager va putea fi privită cu neîncredere și chiar ignorată, după cum merită.

Rezerva în a vedea întregul în probabila lui dezvoltare trebuie însă derivată din ceea ce îndepărtează pe marii investitori (înlocuiți de prădătorul de tipul „ia și du-te”): lipsa strategiilor de ansamblu,

dezarmarea Statului incapabil de organizări sistematice și coerente, „atomizările” ce generează un neo-feudalism incorent, infrastructura medievală, ideologia „modernistă” greșită a administrației și anti-tradiționalismul ei completamente păgubitor, reflectate în turism precar și în organizările urbane heteroclite. Alții valorifică din plin ceea ce la noi este considerat de o Stăpânire creolă și ignorantă ca fiind „primitivism” deși din aceasta se câștigă de către cei ce nu absolutizează ideologiile bani mulți și primiți în mod constant; nu însă și la noi, unde nu se cunoaște încă faptul că „ideologiile nu țin loc de mâncare”.

Decurge, astfel, că va trebui re-descoperit „potențialul fără prejudecăți” și, în această materie, principii sănătoase ce fac din „diferențiere și identitate” – obiective stabile și cu rost în direcția câștigului colectiv, vor contribui poate hotărâtor, disciplinând pe cei cărora nimic din ce este „local” nu le place dacă nu aparține cartelului unde domnesc.

„MITUL STRĂINULUI”: ESTE ACESTA „CHIRIAȘUL CANONIC”?

Mitul străinului continuă să dicteze deși o anumită nerăbdare a vânzătorilor care așteaptă „marele câștig” se înregistrează încă de pe acum. În ciuda acestor iluzii, „structura clientelei” nu se va schimba deocamdată în chip esențial deși nu se poate exclude un anumit aflux de *străini*, de fapt personaje de toată mâna, de la aventurieri și speculatori „pe picioar mare” și până la naivi și idealști, dintre care, în chip puțin explicabil, unii nu vor greși.

Investițiile străine se intensifică acum nu strict din cauza „integrării” (deși o explicație de context există) ci datorită unei uimitoare campanii de natură propagandistică începută în Occident de oarecare timp dar intensificată treptat și inteligent; ea are, fără nici o îndoială, o componentă „mediatică” și obiective precise care presupun atragerea de fonduri în *țări de periferie* cum sunt Bulgaria și România. Pentru Bulgaria, sloganul curent este, de fapt, o evocare a Spaniei de acum un deceniu și jumătate iar amintirea acelor plasamente

istorice, produse cu un rezultat mulțumitor, impresionează mai ales în mediile anglo-saxone, unde pasiunea pentru exoticul semi-virgin încă este foarte vie. Dar atât la noi cât și la „Nisipurile de Aur“ sau la Burgas și Varna, nu vom avea *o invazie de englezi*, așa cum se imaginează, fiindcă noi nu suntem Provența care astăzi este locuită – ca efect al unei mode ce persistă – de britanicii care fug de frigul și ceața de dincolo de Marea Mâneții. Exodul către Mediterana, într-un mediu climatic îngăduitor și fără iarnă grea, așa cum este pe Coasta de Azur sau pe Costa Brava, în Spania, nu se va produce la noi, unde, încă o vreme, iernile sunt „scitice“, ca pe vremea poetului Ovidiu, exilat în sălbăticie la Pontul Euxin.

Noi vom avea, deci, investiții moderate în „imobiliarul vacanțier“ și destul de susținute într-un fel de imobiliar speculativ (unde străinii se vor grăbi, greșind, să cumpere apartamente noi pentru a le închiria ulterior tot unor străini care însă nu vor apărea în proporția de masă care se imaginează astăzi în mod triumfalist); cât privește „imobiliarul de investiție“ (birouri, hipermagazine, parcuri industriale), acesta se dezvoltă încă accelerat însă cu un coeficient de risc care se va putea observa mai clar în viitor, dar, în orice caz, nu până la sfârșitul acestui an. Această situație se observă în modul cel mai elocvent în piața de chirii căci „străinul“ nu vine deocamdată aici ca să locuiască fiindcă România nu e Provența (dar Maramureșul este *un fel de Provența* dar nu știm să o afirmăm!) decât numai dacă are „afacere“ sau lucrează la patron și numai atunci va închiria. Atât cât se va dezvolta „închirierea“, se va dezvolta datorită unui principiu de o bizarerie uluitoare care spune că „multinaționalele“ nu preferă proprietățile în materie de birou și locuințe (alocând pentru „staff“ un buget pentru vila unifamilială și pentru managementul intermediar (de obicei necăsătorit) – plata unui apartament ultracentral elegant).

În această bază, apar și sunt la modă schemele de câștig ce vor aduce pe străini ca investitori în apartamente de „condominium“ foarte accesibile la comparația de preț cu „marile capitale“ și plăcute pentru chiriașul „european“, dar speranța că exista cerere la nesfârșit și că străinii – deveniți proprietari – vor avea drept client

tot străini pentru a închiria se va dovedi deșartă, precum s-a probat în alte părți, unde în „blocurile pentru europeni” aproape că fluieră vântul.

Și totuși, cel mai numeros solicitant rămâne în continuare nesatisfăcut căci datorită legendelor, ce fac din străin plătitorul generos și naiv, s-a pierdut din vedere „plătitorul popular” român, de obicei tânăr debutant în carieră și lipsit de locuință. Și aici se greșește din rațiuni de doctrină și privire scurtă în imediat. Căci în loc să se examineze realitățile, se preferă scheme propagandistice de felul aceleia care spune că unul din șapte englezi „cumpăra” în România și Bulgaria și, deci, ar trebui să prevedem exod, un potop de bani și chirieși nenumărați. Rezultă, deci, că de fapt „consumatorii de chirii” sunt categoriile extreme („românul burghez” ori bogat este proprietar): salariatul sărac român – găzduit în condiții aproximative, ilustrând cea mai halucinantă și persistentă evaziune fiscală îngăduită – și „străinul” subvenționat cu preț de chirii de „capitală europeană”.

PREȚURILE CRESC, TOTUȘI

Fiind încă o „piață de mituri, legende și rumori”, prețurile vor crește la noi în materie de locuințe chiar și fără a mai socoti un *spor inevitabil* cu origina în majorările de fiscalitate, „asigurări obligatorii”, taxe notariale și către alte structuri parazitare și care, însumate, conduc la mai mult de 5% în afară de orice mică inflamație de preț, inevitabilă pretutindeni. Aceasta, deci, va apărea în orișice caz. Însă există și argumente de natură obiectivă ce se prezintă de obicei deformat și fără o stăruință analitică elementară.

Întâi de toate, prin comparație cu o Europă abstractă, prețurile sunt la noi scandalos de scăzute, deci există „interval de creștere”. Aici, un apartament de lux „bucureștean” în Dorobanți (bineînțeles că „lux a la roumaine” și clădit recent) se vinde cu nu mai mult de 2200 E/mp de construcție dar în Paris acesta este cel mai scăzut preț posibil, întâlnit în orașe- satelit, precum Bagnolet și numai după ce locul a devenit notoriu în rău prin răscoalele periferiilor pigmentate cu incendieri de mașini și violențe de stradă. Apoi, prețul ascendent

se impune fiindcă acolo unde există masa de cumpărători (generația tânără salarială, care trăiește în condiții de provizorat șocant, cu chirie la valori procentual halucinante față de venit) nu apare oferta nouă și nici nu pare că va apărea mai repede de câțiva ani și poate nici atunci. Aceasta se explică și prin aceea că noi nu avem nici o strategie în materie de locuință altfel decât prin miluirea relativă cu locuințe sociale care nu însemnează nimic și nu acoperă catastrofa unei întregi generații care a fost sacrificată, cu cinism, de o stăpânire nepăsătoare. În sfârșit, prețul în creștere se datorează bancherului, unde se află „sediul banilor“ (decisiv pentru piața stăpânită de creditul ipotecar) iar cel ce „vinde bani“ stăruie în a menține un nivel ridicat și chiar îl și majorează ca să nu piardă nimic într-o ipoteză de „prăbușire de piață“. Aceasta, însă, nici nu se poate imagina într-un interval rezonabil căci la noi piața nu se va așeza mai repede de doi-trei ani atâta vreme ce există și „atractivitate“ și propagandă, alăturate unor plătitori care acum încă nu sunt atât de diverși ca origine însă mâine vor fi deopotrivă *români și străini*.

Deocamdată, rămân apreciate „apartamentul popular“ (cu creșteri, totuși modeste) și apartamentele „burgheziei interbelice“ (în foste case de raport ori în vila tradițională familială, unde, intervenind cumpărătorul străin, procentele posibile s-ar putea să fie mai ridicate). „Străinul“ monitorizează această *pieță de prestigiu* dar nu se rezumă la ea astfel încât opțiunile lui vor face să se prețuiască și mai mult „condominium“-ul (alcătuit din așa-zise „apartamente de lux“, noutatea deceniului) cumpărat acum încă de la etapa de „case pe hârtie“ chiar dacă se bănuiește că acest plasament se va dovedi impulsiv și, deci, presupune riscuri încă incalculabile. Sigură va fi, însă, investiția în „tradițional“ (vile cu vechime și „istorie“, case boierești, conace urbane) unde „principiul prestigiului“, foarte răspândit în Europa, se va impune.

Invocate adeseori drept soluție i obiect de plasament inteligent, „casele noi“ în „complexe“ și „parcuri rezidențiale“, așa-numite „dezvoltări“ (de fapt alăturări de case înșiruite, modeste prin comparație cu lumea tradițională) rămân o ipoteză mediocră pentru investiția calculată corect.

„IMOBILIARUL DE AFACERE“

„Piața dinamică“ rămâne în toată România în „imobiliarul de afacere“, practicat sistematic de „investitorul instituțional“. Aici, în mod paradoxal, tocmai vedeta propagandistică („blocurile de birouri“) se dovedește a fi, totuși, cea mai puțin stabilă. La noi, ideea că prin construcție de „bussines center“ și închiriere se câștigă mult și constant și că afacerea va merge pe termen lung, și poate chiar veșnic, a pătruns atât de incontestabil încât evident că nici nu se mai observa că, de fapt, câștigurile fluctuează și uneori se clatină. Și totuși, deși anumite voci stăruie în a susține că „avem deficit major“ în această materie, chiriiile nu cresc (așa cum ar trebui și după cum „scrie la carte“) și observăm doar prețuri care stagnează de câțiva ani și chiar înregistrează un oarecare reflux. În domeniul „centrelor de afaceri“, scăderea chiriilor în circa șapte ani a fost de aproape 50% iar corecțiile „ușoare“ din 2004 și 2005 au mai adus ajustări de până la 5-7%, care sunt, însă, firești. Totuși, perspectiva oricât s-ar prezenta de optimistă nu va aduce, în viitor, decât tendința de des-creștere și alte scăderi treptate care în 2007 s-ar putea accentua nesemnificativ, rămânând ca deznodământul să se amâne pentru un timp oarecare. Nu-i exclus ca și la noi „sindromul Varșovia“ (unde peste un sfert din fondul imobiliar de birouri a rămas neocupat într-un interval scurt) să se repete într-un interval de doi până la trei ani fiind în afară de îndoială că acestei piețe ultra-elogiate în cursul unui șir lung de ani – i-a venit scadența. Din această perspectivă de imagine prefabricată, aproape că nu se mai observă că marile companii își aleg sedii impunătoare („temple ale banului“ și nu birouri care anonimizează) și supra-cotează tradiționalul, vechiul și „boierescul“, căutând o tradiție cu o continuitate absentă, care, însă, ar putea să legitimizeze.

În schimb, „piața de depozite“ (și mai puțin de „hale industriale“ căci „producția“ este retrasă acolo unde se întâlnesc sărăcie, șomaj și teren ieftin, luat „aproape pe nimic“) se intensifică și va constitui, fără nici o îndoială, vedeta viitorilor doi până la patru ani. Aceiași situație în ceea ce privește „spațiile cu destinație comercială“,

unde războiul istoric dintre hipermarket și Mall a fost câștigat, deocamdată, de „noul mod de viață consumist și diversificat” înrunit de „extractul de oraș”, unde se găsesc magazine, restaurante și cinematografe, mic-gross, agenții bancare etc. Doctrina „cumpărăturilor făcute în oraș” într-un moment de desfășurare în regiunile peri-urbane a celor mai numeroase „magazine cu de toate” a arătat că, de fapt, viitorul nu era în așezarea „fără vad”, dincolo de periferie. Etapele de reflux, succedate în ritm alert (Selgros în Băneasa, Orhideea în Grozăvești, „mall-uri” și „plaza” diverse în plin oraș) și retragerea magazinului „Metro” de la Otopeni în Băneasa, lângă viitorul cartier de „protipentadă” au ratificat sfârșitul epocii romantice, semi-concurențiale, și începutul unui șir de confruntări necruțătoare ce se produc însă fără zgomot puternic de arme. O anumită diversificare se produce, totuși, chiar dacă epoca aparține structurilor de „parcuri comerciale” unde super-magazinele acționează în concentrații ce se trag unele după altele; apar, cu toate acestea, „galerii”, pasaje comerciale și „boutiques” cu marcă de notorietate care se vor impune în categoria lor specializată.

Fenomenul nu afectează, paradoxal, „lanțurile de magazine medii” (Billa, Mega Image etc., ce resimt presiunea dar nu cedează) și nici pe „micii comercianți” (magazinul „mic-gros”), care, în ciuda directivelor de la începutul acestui deceniu enunțate de un Mai-mare de București („dărâmător de chioșcuri” prin convenție cu angrosiștii), nu dispar; în schimb, decade „comerțul de sanctuar”, în Marile Bulevarde, care, în doar câțiva ani, a devenit abia umbra indefinită a notorietății de altădată ceea ce aduce prăbușirea geografiei comerciale tradiționale.

În mod previzibil totuși, vedeta autentică, și căutată, rămâne spațiul redus, cu așezare „la stradă”, uneori denumit „micro-biroul pentru agenție” care va deveni o pradă rară și vânată în anii ce vin, când un puhoi de bănci de credit ipotecar însoțite de compania preferată de asigurări și de asociatul pentru leasing va năvăli peste România, căutând loc în spațiu și plătind oricât pentru „suprafața limitată”, în „vad popular”.

De fapt, și astăzi, ca și ieri, „spațiile comerciale pentru afaceri mici” (cum se mai numesc, într-un limbaj popular dar corect) sunt între cele mai căutate în București dar și în nu puține „orașe mari” unde comerțul se dezvoltă și există „consumul” călăuzit de un flux natural. Categoria însăși este extrem de largă și cuprinde o gamă uimitor de extinsă ce pune la un loc de la „minimarket”, bar, agenție de turism, casă de schimb valutar și până la agenții de asigurări și chiar, uneori, magazine ceva mai impunătoare sau cafenele și cofetării etc. Criteriul „zonei” (înțelegând prin aceasta cartierul cu faimă, de obicei conținând vile și reședințe) este, în aceste condițiuni, fără aproape nici o relevanță căci, fiind destinate unui comerț de servicii și produse cu un „rulaj” ridicat, esențial este ceea ce se cheamă „vadul comercial”. La noi, acesta se invocă dar nu se „cotează”; însă la Paris, ca să exemplific, însăși ideea de „vad” se vinde și se traduce prin valoare ce se include în prețul de chirie, concesiune și doar arareori – vânzare. Procesul acesta se va dezvolta și aici astfel încât „locul”, potențialul de consum ritmic (deci –popular), singularitatea zonală vor deveni criterii și repere din ce în ce mai des invocate cu cât în România „piața generală” va cunoaște dezvoltări dar, în același timp, se va și echilibra. Chiar și acum „rata de tranzacționare” este pe măsură. Acestea sunt „ofertele” – oricum destul de rare față de cererea intemperată – care sunt spulberate, de obicei, de pe o piață care ar avea nevoie de măcar un număr triplu de asemenea unități ca să se mai tempereze. În materie de prețuri pentru închiriere – căci, de regulă, acestea se închiriază, nu se vând, fiind o sursă perfectă pentru proprietar și o adevărată „mașină automată de făcut bani” – valorile sunt, la rândul lor, suficient de ridicate dar decizia de a le prelua se produce rapid, fiindcă „mari” în absolut (uneori ajungând până către 60-80 E/mp/lunar) chiriile rămân „mici” în relativ, datorită suprafețelor reduse și ratei de profit (deci, de amortizare prin plată lunară) foarte convenabile. Este cel mai dinamic „segment de piață imobiliară comercială” și, probabil, așa va rămâne și pe viitor (schema imobiliară clasică).

„TIGRUL BULGĂRESC,, ȘI „DRAGONUL VIETNAMEZ“

Epoca este, totuși, definită prin dispariția „pieții imobiliare clasice“, o idee despre care nu se vorbește deși se constată. Aceasta nu mai este acum decât o anexă a pieții financiare iar *dictatura creditului ipotecar* modifică radical structurile tradiționale și chiar și anumite mentalități și așezăminte sociale.

Noi ne aflăm între al treilea și al patrulea val al expansiunii financiare și de întindere „globalizată“, un ciclu recent început aici ca „ocupație insidioasă“ prin injecția brutală de bani din vara lui 2003 și care ne-a adus de la o piață imobiliară alimentată cu precădere de economii la o *anexă a pieții de bani*, cu toate consecințele acestei situații insolite aici. Comparând realitățile, rezultă că suntem la 2-3 ani în urma fenomenelor produse în Occident deși diferența se recuperează în creștere geometrică la periferie și astfel s-ar putea prevedea o posibilă stagnare abia către sfârșitul lui 2008 sau chiar în 2009, dacă nu vor interveni „variabile“ între care una este, însă, absolut sigură în următorii ani: „Marele Cutremur“.

De altfel, toate „înlesnirile de creditare“ ce sunt resimțite aici drept „noutăți“ – ori apar curând – sunt etape consumate în Europa (împrumutul „fără avans“ fiind un exemplu) și vor ajunge până la creditul ipotecar complex, constând în plata lunară numai a dobânzii și restituirea împrumutului („indexat“) abia la final (așa cum se practică în Spania și a generat o îngrijorătoare creștere a îndatorării, denunțată încă din octombrie 2006 în analizele economice locale). Din acest motiv, mai departe decât până către sfârșitul acestui deceniu nu se poate încerca nici măcar o schiță de previziune căci astăzi suntem și noi într-o piață imobiliară „globalizată“ unde banii sunt mecanismul capital iar perspectiva nu este decât aceea a câștigului perceput „la rece“. Privite în acest fel, șansele României rămân relative și nu depinde de noi decât în proporție redusă de a le menține. Ca în orice afacere, și în materie de „vânzare de bani“ esențiale sunt „creșterile de profit“ și, deci, „randamentul“ care exclud orice intervenție de viziune filantropică ori de înțelegere socială. Oricând, dacă

piața stagnează sau nu mai „produce“ pentru marii jucători, fondurile se pot retrage de pe „masa de joc“ și se pot re-orienta împărțindu-se, ca să exemplificăm, între „tigrul bulgăresc“ (ieftin) și „dragonul vietnamez“ căci în tematica „manipulării de bani“ nu există sentimente și nici chiar prejudecăți ideologice ci doar profit.

„MALADIILE SOCIALE“

În fond, totul devine o simplă și elementară schemă de câștigat bani și pe nimeni nu pare să intereseze că, din această febră a unei piețe intensificate, apar maladiile sociale oculte și formule istorice fără precedent și încă prea puțin adaptabile la o tradiție ce nu poate fi strivită. La drept vorbind, „americanizarea“ vieții sociale – care este doar o ipoteză istorică – se însoțește și de un fel de sincronism bizar, unde încap cele mai neobișnuite idei, cele mai multe absolut nepotrivite. Reflexul apare, bineînțeles, și în imobiliar unde circulă, cu o insistență demnă de o altă cauză, mai sănătoasă, câteva opinii ce merită examinate. Una dintre acestea susține și încurajează „casa de consum“, o soluție stranie, constând în a face apologia construcției cu „o viață scurtă“, ridicată din „materiale ușoare“ și împodobită cu ornamentație ce „sclipește și ia ochii“ dar croită în materie trecătoare și firavă într-o țară unde urarea maritală tipică este „casă de piatră“, unde înrădăcinarea burgheză în „casa părinților“ a făcut epocă și unde în mediul rural orice familie nouă își lua – ori primea – „loc de casă“.

În raport cu tradiția de la noi, unde a existat „definit“ și constituit înseamnă a avea o casă pentru generații, această *ideologie a sumarului* este de neconceput dar, în fond, este și lipsită de spirit practic. Întâi de toate, o casă nu se schimbă precum cămașa și, după câteva perioade de întrebuintare, nu se face „cârpă de șters pe jos“. Cine gândește astfel, confundă „moda de croitorie“ cu „filosofia casei“ care nu se supune modei decât în materie de stil, poate materiale și, în orice caz, ornamentație. Dar acestea nu atrag după ele modificarea constitutivă care este consecința unui mod de a înțelege

lumea pe care nu îl pot preschimba cutare antreprenori sau nu știu ce arhitect grăbit ori venal.

Noi vom avea, nu doar prin continuitate de mentalități ci, înainte de toate, prin așezare, climă și orânduire socială, „casă de piatră” drept mitologie fundamentală a familiei și a omului român și cât de „recent” și incoerent ar putea să fie câte un specimen de pe aici, doctrina consumistă nu se va impune măcar în cursul vieții acestei generații. Însă pe lângă tradiție și obiective cu origina în sufletul colectiv și în așezarea geografică, apare criteriul „verificabilității”: cele mai multe din „materialele la modă” au, ca să zicem așa, o perioadă limitată – și de obicei nu foarte îndelungată – de folosință și „de serviciu” care, totuși, oricât ar fi de scurtă încă nu și-a arătat și efectele ori, mai bine spus, „reversul”. Pe scurt, ignorăm în ce mediu trăim și știind că există în București vile splendide unde și astăzi îți este milă să calci pe parchetul vechi de șaptezeci de ani, ar trebui să ne gândim de câteva ori înainte de a alege, astăzi, fâșia de parchet la modă, subțire ca o foiță de ceapă, numai fiindcă despre acesta „se vorbește” în cercurile mondene și în civilizația superfluă „de televizor”.

Dar atitudinea nu scandalizează decât prin superficialitate și violență în a impune „modelul unic” căci astăzi se răspândește și se cultivă de nevoie provizoratul absolut, care se întâlnește la toate nivelurile sociale (și nu doar în clasa de angajați tineri ce duc o viață „de chiriaș grăbit”) dar mai ales la „burghezia tânără” care, stabilindu-se în „noile dezvoltări” nu își dă seama că va fi condamnată să trăiască ani de zile în condiții de șantier. Climatul social devine nesănătos și, în chip paradoxal, se îngăduie cu o populație pasivă și parcă hipnotizată. Orașele în schimbare irațională, fără planuri de folos cetățenesc ci doar îndrumate de hotărâri ale *marilor bonzi ai investițiilor cu skepsis* devin la rândul lor o expresie a provizoratului și a unei supra-aglomerări care generează efecte adeseori imprevizibile, totuși prea-bine cunoscute aiurea. La noi, prea puțin se vorbește despre *maladii ale aglomerației* – precum „road rage” care apare de timpuriu și afectează azi 15 milioane de americani fiind mult mai răspândită decât schizofrenia, de fapt o „dezordine explozivă intermitentă”

– însă discursurile stupide despre „modernizare” pasionează și lasă fără grai o lume tot mai ne-așezată și fără busolă.

„INTRAREA ÎN ALTĂ ȚARĂ”

Oricât de obsesiv s-a invocat „integrarea europeană” (noua marotă a „facatorilor de scheme” și agitatorilor de profesie), o înțelegere lucidă a stării viitoare de fapt (dar și a evoluțiilor posibile) nu s-a produs deocamdată; rezultă că nici reacția colectivă nu se manifestă potrivit. Așezarea în „noua structură” – cu principiile ei și cu mecanisme definite, chiar dacă adeseori prea puțin compatibile „spiritului locului” – nu va fi, deci, imediată dar, cu toate acestea, nici nu va mai putea fi amânată prea mult, esențial fiind să se aleagă mai întâi ceea ce ajută și stimulează. În fapt, noi am trecut într-o clipă dintr-o țară în alta, indiferent dacă procesul propriu-zis continuă și legăturile funcționale vor mai cunoaște nepotriviri iar viitorul rămâne o schemă ce va trebui clarificată, având în vedere toate alternativele posibile. Căci acum, mai degrabă decât în alte vremuri, noi va trebui să ne decidem ce soartă ne dorim în istorie și, obligați de împrejurări, să acționăm cu sau fără voie de la Stăpânire. Ca și alte epoci, răspunsul „locului” va fi decisiv, indiferent dacă „ni se spune” prin ideologie de porunceală să înaintăm în contra sensului nostru interior care, în orice caz, are încă puterea de a se re-organiza în datele organicității ce îi rămâne ireductibilă, azi ca și ieri, și probabil și mâine.

ADDENDA

ESTE ROMÂNIA UN „EL DORADO“ IMOBILIAR SAU UN POLIGON DE ÎNCERCARE

Un zvon „londonez“ ce a produs șocuri și a făcut să curgă multă cerneală acum un an și mai bine, conținea o concluzie aflată în circulație, în mediile internaționale, de când se tot șoptea „de bouche a l'oreille“ că „investiția imobiliară în România poate fi o investiție într-un El Dorado“. Opinia era interesantă și, parțial, corectă, obligând însă la câteva examinări suplimentare spre a se dovedi *cât* și *până unde* poate căpăta credit. Mecanismul însuși ce a făcut-o posibilă izbea prin ingeniozitate și prin caracterul de „Agitprop“ iscusit. Mica „isterie de investitori“ apăruse la o emisiune de televiziune britanică unde speakerița, o comentatoare cu o remarcabilă retorică, invocase un „raport de piață“ – al unei companii de consultanță cu notorietate – în sprijinul ideii că, în România, „rata de profit în imobiliar“ ar putea să ajungă la un procent fabulos de „cinci sute la sută“ în viitori zece ani ce vin. Pentru Occident, unde „randamentul“ curent abia că trece de 8% iar un procent anual de 10-11% pare incredibil și atrage, ipoteza unui plasament unde să se pună la bătaie 1000 de dolari și să se obțină, după 10 ani, 5.000, crea emoție, vise de îmbogățire (patima „câștigului fără efort“ are universalitate) și, evident, „reacție“. Dar cu vremea, s-a dovedit că „raportul internațional“ fusese o simplă ipoteză – sau, în orice caz, o „șoaptă“ de la gură la ureche și fără un documentar definit – iar comentatoarea, o fostă agentă imobiliară destul de pricepută, intenționase să stimuleze, cu probabilitate, inerția marilor Fonduri de investiții și mai ales „Fondurile de pensii“ care își calculează întotdeauna plasamentul pe termene destul de lungi. Însă formula, îmbrăcată în concluzie „străină“ (deci – credibilă, căci tot ce vine „de afară“ devine la *crezul român* – litera de lege) s-a păstrat la noi și se întâlnește în proza unor jurnaliști (puțini, totuși, căci există aici suficienți comentatori atenți) și mai frecvent în frazele așa-zisilor „analști“, o faună recentă ce își constituie opera prin citate de ziar.

În orice caz, o asemenea viziune triumfalistă trebuie corectată, spunând, întâi de toate, că acest gen de prognoză depinde în chip esențial de conservarea aceluiași mediu economic atât în România cât și în lume și devine nesigură dacă apar „variabile“, care – orice s-ar spune – par de neevitat iar „variabilele pentru România“ nu sunt puține.

Apoi, este în afară de orice îndoială că nu toate „componentele” de piață imobiliară pot evolua (și evoluează) cu aceeași rată de profit de vreme ce oricare „piață națională” este compusă din realități locale unde există diferențe de ritm, „acelerație” și „potențial”. Rezulta că există „teme” unde se va câștiga mai mult, „depășind predicția” și ipoteza că piața terenurilor agricole (unde creșterea de preț ar putea fi de circa 800% pentru Câmpia Română și peste 1000% pentru Moldova) va deveni o sursă inteligentă de câștig pare a fi întrutotul plauzibilă. Dar această nu însemnează decât că noi avem „deficite” ce vor trebui „completate” și „prețuri mici” în absolut ce își vor afla echilibrul natural și nu presupune nicidecum „creștere de ansamblu” și în toate domeniile cu același procent disproporționat. Mai degrabă s-ar putea zice că acolo unde astăzi „jucătorii” pun mize mari (părând a fi dirijați sistematic „să plaseze unilateral”) câștigul va fi modest și banii imobilizați ar putea să nu aducă valorile așteptate. În această materie, unele simptome nu sunt încurajatoare iar ideea că și la noi se va repeta „sindromul Varșovia”, constând într-o scădere a prețurilor de închiriere pentru birouri la scurtă vreme după „integrarea europeană”, sau că vor înregistra stagnare și chiar regresii apartamentele „noi”, construite pentru închiriere sau „re-vânzare” (fenomen întâlnit în „țările grupului Visegrad”) nu poate fi exclusă cu desăvârșire.

Aceasta înseamnă că orice prognoză trebuie întâmpinată cu prudență iar concluziile exagerat de optimiste trebuie examinate diferențiat fiindcă în noțiunea de „piață imobiliară” încap numeroase „piețe locale”, „speciale”, și „piețe unicate” (atunci când există), a căror evoluție este diferită și, deci, și diferențele de „cotă bursieră” apar de la sine și se subînțeleg. Concluzia realistă ar putea, deci, să arate astfel, fără a stimula vise ce se pot transforma în coșmar: România este o piață imobiliară atractivă, în principal din cauza deficitelor care există aici (fond imobiliar util în număr încă scăzut, exemplificând sumar cu depozite, locuințe populare etc.) și, în același timp, din cauza prețurilor considerate „mici” prin comparație cu anumite țări europene, ceea ce surprinde însă se poate demonstra. Rezultă că vom avea creșteri „anumite” pe anumite „piețe locale” dar este exclus să se poată înregistra același procent ridicat „pe toată piața” și „în orice condiții”; de fapt, ceea ce era de demonstrat .

Și, totuși, astfel de încheieri elementare să nu se știe acolo unde lucrează „organizatorii de campanii” și autorii de scheme cu obiectiv propagandistic? De fapt, ce știu „ei” și nu știm „noi”? Iată o întrebare care tulbură, evocată adeseori în geografii ce devin fără voie simplu „teren imobiliar” pe o hartă încă nedefinită ori poligon de încercare, dacă nu chiar „o masă de joc”.

CUPRINS

EPOCA „BEȚIEI BANULUI“	3
O STARE DE FAPT: „CEA MAI DEZECHILIBRATĂ SITUAȚIE POSIBILĂ“	4
„POST-INTEGRAREA“ VA FI AGITATĂ ȘI ATIPICĂ	6
ARGUMENTE ROMÂNEȘTI PARADOXALE: „PREȚURI SCĂZUTE“ ȘI „DEFICITE“	8
„POTENȚIALUL IGNORAT“	10
„MITUL STRĂINULUI“: ESTE ACESTA „CHIRIAȘUL CANONIC“?	11
PREȚURILE CRESC, TOTUȘI	13
„IMOBILIARUL DE AFACERE“	15
„TIGRUL BULGĂRESC,, ȘI „DRAGONUL VIETNAMEZ“	18
„MALADIILE SOCIALE“	19
„INTRAREA ÎN ALTĂ ȚARĂ“ ADDENDA	21
ESTE ROMÂNIA UN „EL DORADO“ IMOBILIAR SAU UN POLIGON DE ÎNCERCARE	22