

## Implementarea programului e-Proprietatea va aduce schimbari semnificative în sectorul imobiliar si al creditarii (specialist)

**Implementarea programului e-Proprietatea, care introduce impozitarea pe baza valorii reale de piata a proprietatilor, va aduce schimbari semnificative în sectorul imobiliar si al creditarii ipotecare, este de parere Valentin Anghel, specialist în brokeraj de credite.**

"Prin reevaluarea activelor imobiliare conform valorilor de piata, unii proprietari se vor confrunta cu taxe mai mari, ceea ce ar putea determina o parte dintre ei sa-si vânda imobilele pentru a evita costurile fiscale ridicate. Acest lucru va genera o crestere a ofertei de locuinte si ar putea duce la o corectie a preturilor, facând piata mai accesibila pentru cumparatori", explica Valentin Anghel, într-o analiza remisa luni spre publicare.

Potrivit acestuia, aceasta tendinta ar putea stimula cererea de credite ipotecare, deoarece preturile mai competitive vor atrage mai multi cumparatori dornici sa investeasca în proprietati rezidentiale.

"Faptul ca evaluarile oficiale ale proprietatilor vor reflecta mai precis realitatea pietei este un aspect benefic pentru banci. Acest lucru va reduce riscurile asociate creditarii, deoarece valoarea garantiilor imobiliare va fi mai bine corelata cu preturile reale", a adaugat el.

În opinia lui Anghel, transparenta adusa de programul e-Proprietatea poate spori încrederea în piata imobiliara si poate determina institutiile financiare sa adopte o abordare mai favorabila în privinta conditiilor de creditare.

Daca reevaluarile de piata vor duce la ajustari de preturi în anumite segmente, exista sansa ca actualii proprietari sa poata beneficia de refinantari avantajoase, considera acesta.

"Daca preturile scad si dobânzile ramân competitive, vom vedea o tendinta de refinantare a creditelor ipotecare, ceea ce poate reduce costurile lunare pentru multi proprietari", a sustinut Anghel.

Simultan, preturile mai accesibile ar putea stimula tinerii sa investeasca în prima lor locuinta, contribuind la o crestere a cererii pentru credite ipotecare. Astfel, bancile ar putea adapta ofertele de creditare pentru a atrage noi clienti în acest context.

"Ne putem astepta la produse financiare mai flexibile, cum ar fi creditele ipotecare cu dobânzi mai avantajoase pentru anumite categorii de clienti sau pachete personalizate pentru locuinte eficiente energetic", afirma specialistul.

Piata imobiliara europeana ofera exemple relevante despre impactul unor astfel de reforme. De exemplu, în Spania, numarul de ipoteci constituite a crescut cu 11,2% în 2024, pe fondul scaderii ratelor dobânzilor si al cresterii accesibilitatii la finantare. Astfel, competitia între banci si ajustarile de preturi au contribuit la mentinerea unui acces rezonabil la credite ipotecare, chiar si într-un context economic volatil.

"Daca ne uitam la pietele din vestul Europei, vedem ca reducerea incertitudinii privind valoarea imobilelor a stimulat accesul la credite ipotecare si a creat oportunitati pentru cumparatori. Un efect similar este posibil si în România. Programul e-Proprietatea ar putea transforma piata imobiliara din România, crescând transparenta, echilibrând preturile si facilitând accesul la creditare ipotecara. Pentru cei care doresc sa cumpere o locuinta sau sa refinanceze un credit existent, acest program poate aduce multiple beneficii. Important este ca bancile si consumatorii sa fie pregatiti sa navigheze aceasta schimbare cu informatii clare si decizii bine fundamentate", a

concluzionat Valentin Anghel.

Anghel este directorul general al AVBS Broker de Credite.