

EVOLUȚIA PIETEI IMOBILIARE A MUNICIPIULUI SUCEAVA

Maria-Magdalena LUPCHIAN

Cuvinte cheie: piață imobiliară, segregare rezidențială, mentalitate, cartier, repulsivitate și atractivitate a cartierelor.

Mots clef: marché immobilier, ségrégation résidentielle, mentalité, quartier, repulsivité et attractivité des quartiers.

L'évolution du marché immobilier de la ville de Suceava. L'évolution des prix sur la marché immobilier de la ville de Suceava s'est remarquée par la tendance ascendente surtout dans la période 2001 – 2003. Les différences entre les prix des appartements situés dans différents quartiers annoncent déjà une certaine ségrégation résidentielle au niveau de la ville, le quartier de Burdujeni ayant, de loin, un caractère repulsif. L'évolution du marché immobilier reflète aussi le changement des préférences résidentielles des citoyens pendant les dernières dix années, fait confirmé par une meilleure position du quartier Obcine par rapport à sa situation de 1995.

Piața imobiliară suceveană s-a remarcat, cel puțin spre sfârșitul anilor '90 și începutul actualului deceniu, printr-o evoluție puternic ascendentă, care a particularizat-o nu numai la nivelul Moldovei, unde a deținut supremația prețurilor câțiva ani buni, ci chiar la nivel național, ea putând fi comparată doar cu piețele capitalei și ale marilor orașe din vestul și centrul țării.

Din acest motiv am încercat o analiză a evoluției pieței care să surprindă, pe de o parte, momentele care au însemnat un prag, un salt în evoluția prețurilor, iar pe de altă parte, diferențele de manifestare spațială ale evoluției prețurilor pe cartiere. Această analiză este departe de a fi completă și finalizată, pe de o parte pentru că datele de care am dispus, preluate din anunțurile de mică publicitate din presa locală și din discuțiile cu agenții imobiliari sunt aproape inexistente pentru perioada 1990-1996 și abundă

mai ales începând din 2000, iar pe de altă parte, pentru că o analiză completă ar fi însemnat și o analiză comparativă, care să surprindă evoluția pieței imobiliare sucevene față de alte orașe de același rang sau mai mari. Pentru ușurarea demersului am optat pentru transformarea tuturor prețurilor în dolari, cu atât mai mult cu cât evoluția acestuia s-a caracterizat în ultimii ani printr-o oarecare stabilitate.

La începutul anilor '90 în Suceava nu exista practic o piață imobiliară, foarte frecvente fiind schimburile de locuințe și nu tranzacțiile de vânzare-cumpărare. Situația nu era singulară, ci generalizată la nivel național, întrucât un număr foarte mare de apartamente erau încă în proprietatea statului. Totuși, chiar și aceste semne de început ale actualei piețe imobiliare aduc câteva informații în legătură cu ce se petrecea în acest domeniu în anii 90, la Suceava:

1) În anii 1991 și 1992 au fost foarte frecvente schimburile de locuințe între Suceava și alte orașe, ceea ce poate constitui un indiciu asupra fenomenului de întoarcere acasă a celor plecați să lucreze în altă parte în perioada socialistă.

2) Apartamentele aveau o valoare redusă, iar mentalitatea de „proprietar” era aproape absentă; sunt foarte frecvente, în această perioadă, anunțurile care propuneau schimbul între un apartament și o mașină Dacia.

3) În ciuda valorii lor reduse, apartamentele acelor ani valorau totuși mult mai mult decât terenurile și casele; sunt destul de frecvente anunțurile care propun schimbul între un loc de casă ultracentral și un apartament, sau chiar între o casă și un apartament.

4) În această perioadă de început în Suceava se puteau identifica două cartiere cu un caracter puternic repulsiv: *Burdujeni* și *Obcine*, evitate de majoritatea celor care își doreau un apartament.

5) De-a lungul întregii perioade 1991-1997 prețurile apartamentelor erau exprimate în lei; trecerea la exprimarea în dolari din 1999 și apoi în euro (2003) constituie evenimente ce vor determina creșteri artificiale ale prețurilor.

6) Ca urmare a lipsei unei piețe imobiliare propriu-zise, nici agențiile imobiliare nu sunt foarte numeroase; ele apar târziu, multe au doar o existență efemeră, iar cele perene, care există și astăzi, au apărut abia din 1998-1999.

7) Chiar pe fondul lipsei de date complete pentru această perioadă despre care vorbeam la început, am putut identifica un prag de „explozie” a prețurilor la nivelul anilor 1995 – 1996, când și dolarul cunoaște o evoluție ascendentă destul de puternică, iar

inflația are valori ridicate, ceea ce, evident, modifică prețurile în lei.

În perioada 1998-2000, prețurile apartamentelor, exprimate în dolari, scad. Dacă însă comparăm scăderea prețurilor în dolari (de ordinul a 15-25%) cu creșterea dolarului de aproape trei ori, se poate constata că, de fapt, evoluția prețurilor apartamentelor a fost continuu ascendentă. Un alt moment de vârf în evoluția prețurilor pe piața imobiliară suceveană îl constituie perioada 2002-2003, când prețurile explodează, atât datorită trecerii absolut aleatorii de la exprimarea în dolari la cea în euro (care se produce în mai-iunie 2003), cât și datorită unei cereri mult mai mari decât oferta. Pentru aceste creșteri, artificiale sau nu, agenții imobiliare suceveni au propriile explicații. Pentru creșterile dinainte de 2000 este considerat răspunzător Bazarul sucevean, care aducea, la vremea aceea, venituri foarte mari, nu întotdeauna legale, ce se cereau investite. O altă explicație pentru creșterea prețurilor din aceeași perioadă o constituie și cererea foarte mare de pe piață, coroborată cu o ofertă limitată și mereu aceeași. În Suceava nu s-a mai construit nimic până spre sfârșitul anilor 90, iar criza locativă se manifestase și anterior. În plus, Suceava a trebuit să facă față și unor constrângeri ale cadrului natural. Astfel, din numărul total de apartamente (90), date în folosință în 2003 în Ansamblul Privighetorii, construit prin ANL în cartierul *Burdujeni*, aproape jumătate au fost repartizate celor care locuiau în casele ce urmau a fi demolate din zona versantului de nord-est, afectat de alunecări de teren. Al doilea ansamblu ANL, amplasat în cartierul *Obcine* nu a fost încă dat în folosință. La aceasta se adaugă și faptul că, după 1990, apartamentele de la parterul blocurilor

de pe arterele principale ale zonei centrale au fost ocupate, în proporție de peste 80% , de cabinete de avocatură,

notariate, cabinete medicale, magazine și agenții imobiliare.

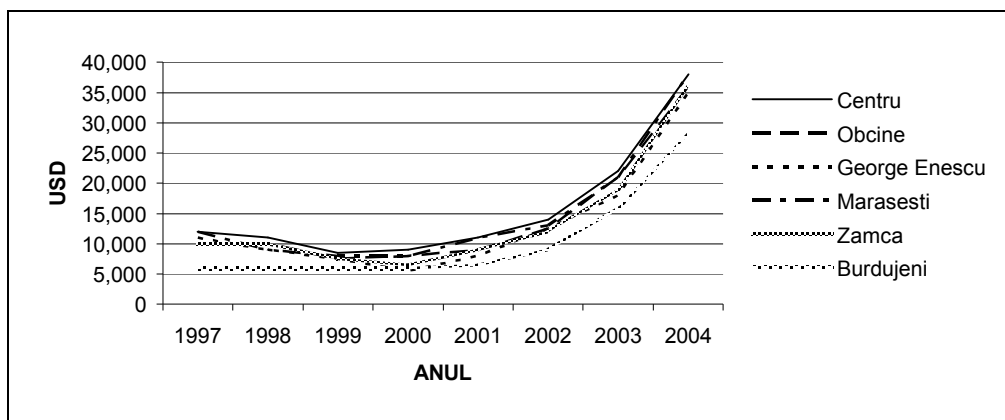


Fig. 1. Evoluția prețurilor apartamentelor cu 2 camere din orașul Suceava în perioada 1997-2004

Pentru perioada 2000-2004, explicația pentru explozia prețurilor vine din numărul mare de suceveni (din oraș sau din comunele limitrofe) plecați la muncă în străinătate, suceveni care trimit acasă sume importante, investite de regulă în imobile, care par a fi cea mai sigură și mai profitabilă investiție. În ultimul an însă (2004) există semne care arată fie că standardele celor care vin din străinătate au crescut (preferă să achiziționeze terenuri în vederea construirii caselor), fie că prețurile au atins un prag care cu greu mai poate fi suportat chiar și de către cei cu bani obținuți în afara țării. Așa se face că în ultimele luni ale anului 2004 prețurile apartamentelor au stagnat sau chiar au scăzut, dar a crescut prețul terenurilor. Valoarea chiriilor este stabilă la Suceava de 2-3 ani, ceea ce arată că există un număr mare de apartamente – investiții, care însă încep să scadă în rentabilitate. Agenții imobiliari afirmă chiar că mulți suceveni cu bani au început să investească în imobile

situate în alte orașe mari din apropiere (Iași, Bacău).

Dinamismul pieței imobiliare sucevene a atins un maxim în anii 2002 – 2003, când a crescut într-un ritm alert nu numai prețul apartamentelor ci și numărul agențiilor imobiliare. De fapt, din discuțiile cu agenții imobiliari am constatat că, cel puțin în prezent, dinamismul pieței imobiliare este doar aparent. În realitate numărul tranzacțiilor este destul de redus, concurența între agenții este acerbă și doar comisiunile mari practice de acestea, aplicate unor prețuri pe măsură, le permit supraviețuirea.

Evoluția prețurilor s-a manifestat diferit în perioada 2000-2004, în funcție de cartiere și de confortul apartamentelor. Dacă inițial diferențele dintre prețurile apartamentelor similare erau impuse mai ales de zonă, cele din zona centrală sau din cartierul *Mărășești*, foarte aproape de centru, fiind clar preferate, în timp diferențele au început să fie generate tot mai mult

de confortul apartamentelor și de vechimea blocurilor în care se află. Așa se face că asistăm azi la prețuri aproximativ egale ale apartamentelor din *Centru*, *Obcine* sau *George Enescu*.

Singurul cartier care și-a păstrat caracterul repulsiv, ba chiar acesta este mai accentuat azi, este cartierul *Burdujeni*.

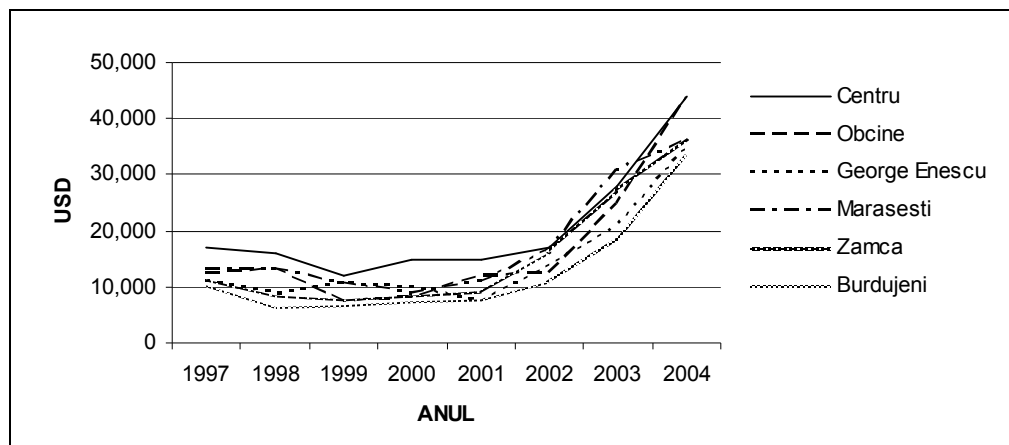


Fig. 2. Evoluția prețurilor apartamentelor cu 3 camere din orașul Suceava în perioada 1997-2004.

În privința *zonei centrale*, prețurile apartamentelor cu două camere au crescut, în perioada 2000-2004, de la 8000 - 9000 USD la 35-40000 USD, deci de aproape 5 ori. Cea mai mare creștere s-a produs la nivelul anului 2003 (cu 100%), ca urmare a trecerii de la dolar la euro, dar nu numai; a existat și o creștere a prețurilor exprimate doar în euro, deci o creștere reală. În prima parte a anului 2004, prețurile au continuat să crească, dar mai lent, cu doar 30% în primele șase luni, iar din iunie 2004 se poate vorbi chiar despre stagnarea și scăderea prețurilor. În ceea ce privește apartamentele cu trei camere din zona centrală, prețurile au crescut de la 10 - 11000 USD în 2000, la 40000-45000 USD în prezent. Tendința de creștere în acest caz a fost mai temperată (creșteri

cu 15-20% în fiecare an), dar tot maximă în 2003 (cu 80%). În prima parte a anului 2004 creșterea a fost nesemnificativă. Prețurile apartamentelor din zona centrală se caracterizează și printr-o mare diversitate, ca urmare a diversității de confort pe care o oferă. În privința apartamentelor cu patru camere, cartierul central și-a pierdut atractivitatea în această perioadă. Oferta este destul de limitată, iar la acest nivel sunt preferate dotările, zonei. Așa se explică faptul că aici creșterea a fost mai lentă chiar în anul 2003 (de doar 50%). Și în acest caz, de la începutul anului 2004, se poate vorbi despre stagnarea prețurilor. Prețurile deja foarte mari ale acestor apartamente (50000 USD) îi fac probabil, pe cei care ar avea bani și ar prefera zona

centrală, să se orienteze totuși spre case.

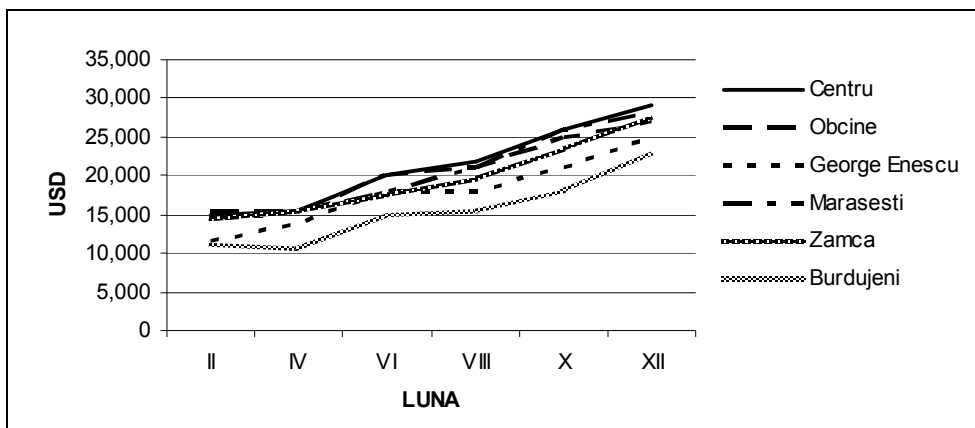


Fig. 3. Evoluția prețurilor apartamentelor cu 2 camere din orașul Suceava în anul 2003.

În ceea ce privește evoluția prețurilor apartamentelor în cartierul **Obcine**, cel mai nou, situat în sud-vestul orașului, spre Fălticeni, lucrurile sunt ceva mai nuanțate și mai complicate. Prețul apartamentelor cu două camere a crescut de cca cinci ori, de la 7-8000 USD în 2000 la 35 – 37000 USD în prezent. Creșterea cea mai puternică s-a produs în a doua parte a perioadei analizate, iar diferența dintre prețurile de aici și cele din zona centrală s-a redus continuu, de la 2000 -3000 USD în 2000 la 1000 USD sau chiar mai puțin în prezent și există chiar prețuri identice în cele două zone. Acest fapt are o dublă explicație: pe de o parte apartamentele din *Obcine* sunt mai noi și mai confortabile, cel puțin din punct de vedere dimensional; pe de altă parte, cartierul este dominat de populația tânăr adultă, afectată puternic de reculul industriei sucevene de după 1990 și tocmai de aceea majoritară în fluxurile îndreptate spre Europa de Sud și de Vest. Pentru apartamentele cu trei camere, creșterile sunt mai accentuate decât în zona centrală, evoluția este mai accelerată decât în cazul

apartamentelor cu 2 camere din același cartier (creștere cu 113% în 2003) și chiar dacă inițial diferențele de preț față de apartamentele similare din zona centrală erau mai mari decât în cazul apartamentelor cu 2 camere, în 2004 aceste diferențe nu mai există. Totuși, și în acest cartier se poate vorbi despre stagnarea și chiar scăderea prețurilor începând din iunie 2004. La nivelul apartamentelor cu 4 camere, cu excepția anului 2003, când prețurile s-au dublat, evoluția demonstrează chiar existența unor perioade de scădere a prețurilor. Nici în acest caz în prezent nu mai există diferențe față de apartamentele similare din zona centrală.

În ceea ce privește garsonierele, și aici și în alte cartiere se constată o creștere a prețurilor mai accentuată toamna, iar situația prețurilor este mai omogenă la nivelul orașului. Cu excepția zonei centrale, unde oferta este foarte limitată, iar cererea foarte mare, inclusiv pentru alte utilizări decât cea locativă, în restul orașului (exclus *Burdujeni*) prețurile sunt asemănătoare.

Cartierul **George Enescu** are un

caracter special prin diferențele foarte mari care există între prețurile apartamentelor. Este probabil cea mai variată ofertă de prețuri din oraș, în funcție de poziția apartamentelor față de axele principale de comunicație și de densitatea construcțiilor. Cel mai bine cotate sunt apartamentele situate chiar la bulevard, iar cel mai slab cotate sunt cele situate la periferia nordică a cartierului. Diferența de preț rezultă din confortul diferit al acestor apartamente, dar și din accesibilitatea lor diferită, în

funcție de traseele mijloacelor de transport în comun. De-a lungul întregii perioade analizate acest cartier a avut un caracter ușor repulsiv, accentuat în perioada 2000 – 2002, mai ales pentru apartamentele cu trei camere. Cele mai mari creșteri de prețuri s-au înregistrat aici în 2003, la apartamentele cu două camere și la garsoniere (+142%). Caracterul repulsiv este confirmat și de mulțimea de oferte din această zonă, pentru toată perioada analizată.

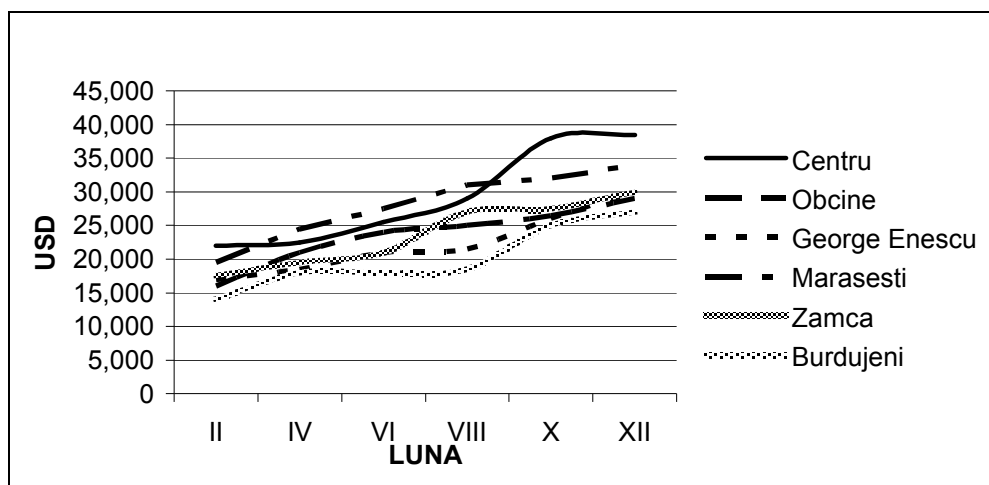


Fig. 4. Evoluția prețurilor apartamentelor cu 3 camere din orașul Suceava în anul 2003.

Într-o situație asemănătoare se află cartierul **Zamca**, unde însă repulsivitatea se reduce la nivelul apartamentelor mari (3-4 camere) după 2002. Și în acest caz accesibilitatea joacă un rol important, caracterul repulsiv fiind datorat în mare parte și lipsei de acoperire cu mijloace de transport în comun.

Cartierul **Burdujeni** are un caracter deosebit la nivelul orașului. Prețurile, la toate categoriile de apartamente, sunt mult mai mici, chiar la jumătatea celor echivalente din zona

centrală, iar diferențele față de această zonă au crescut progresiv. Și aici există o mare diversitate de prețuri ca urmare a extinderii cartierului și a diferențelor de confort, dar este interesant faptul că, cel puțin până în 2002, evoluția prețurilor a fost mult mai lentă, probabil și ca urmare a faptului că aici prețurile s-au exprimat în lei o perioadă mai lungă de timp decât în restul orașului. Această perioadă mai lungă de exprimare a prețurilor în lei arată că, în general, în acest cartier nu se cumpără apartamente ca investiții, ci

pentru locuit. Cea mai accentuată creștere s-a produs pentru prețurile apartamentelor cu două camere (în 2003) și pentru cel al garsonierelor (în 2000). Ulterior prețul garsonierelor a evoluat mai lent decât în restul orașului, probabil datorită structurii pe grupe de vârstă a populației din acest cartier, structură dominată de tineri și adulți. Poziția sa la nivelul orașului, dincolo de râul Suceava, la o distanță considerabilă de centru, caracterul industrial și nivelul ridicat al poluării îl fac inaccesibil și de nedorit pentru vârstnicii din zona centrală.

Comportamentul cetățenilor, reflectat de evoluția pieței imobiliare, depinde de numeroși factori (vârstă, ocupație, experiență urbană etc.), dar este greu de încadrat în modele. În orice caz, este clar că evoluția pieței imobiliare sucevene a avut câteva consecințe clare asupra orașului:

- conturarea unei ușoare segregări rezidențiale pe criteriul veniturilor, mai ales în ceea ce privește cartierul Burdujeni, după care urmează cartierele *George Enescu* și *Zamca*;

- puternica „valorizare”, mai ales după 2000, a unui cartier periferic nou, *Obcine*, valorizare determinată de mai mulți factori (bună dotare cu toată gama de servicii, mai ales comerciale și bancare, bună acoperire cu rețeaua de transport în comun de tip maxi – taxi, confort sporit al locuințelor, pondere mare a celor plecați la muncă în străinătate); consecința acestei

valorizări este disjuncția ce s-a creat între centrul real, efectiv al orașului și centrul istoric;

- „revărsarea” orașului spre exterior, pe teritoriul comunelor limitrofe (Șcheia, Ipotești, Moara), ce găzduiesc în prezent cartiere rezidențiale locuite de foști locuitori ai orașului și care, în fapt, se consideră în continuare cetățeni; acest lucru s-a produs și datorită presiunii extraordinare de pe piața imobiliară, care a făcut ca prețul unui apartament confortabil dintr-o zonă plăcută locuirii să concureze cu cel al unei case individuale; această „revărsare” a orașului a generat ideea constituirii zonei metropolitane Suceava, idee aflată deocamdată în stadiul de proiect;

În concluzie, se poate spune că organizarea internă a unui oraș este reflectată și de diferențele care apar pe piața imobiliară între diferitele cartiere ale orașului. Cartierele cu care operează agențiile imobiliare constituie un nivel de organizare a spațiului urban, alături de cel generat de percepția diferită a spațiului urban sau de cele create de capacitatea de polarizare a diferitelor instituții publice (școală, biserică, dispensar etc.). Prin suprapunerea tuturor acestor nivele de organizare se poate obține o imagine complexă a orașului, imagine alcătuită din fragmente mai mult sau mai puțin intercorelate și care demonstrează sau infirmă coerența spațiului urban.

BIBLIOGRAFIE

- Bertrand, M.J.** (1978) – *Pratique de la ville*, Masson, Paris;
* * * Colecția ziarului „*Crai Nou*” (perioada 1990 – 2004)
* * * Colecția ziarelor „*Monitorul de Suceava*” și „*Obiectiv de Suceava*” (1995 – 2004).

Departamentul de Geografie
Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava
E-mail: magda@atlas.usv.ro