

Constanța

Cum a afectat războiul din Ucraina piața imobiliară din Constanța



Edward Patsomitis, broker co-founder Alliance Real Estate Business Center Constanța

Una dintre cele mai dinamice piețe imobiliare din țara noastră este cea a tranzacțiilor cu apartamente de pe Litoral. Mai mulți factori au concurat ca județul Constanța să ajungă pe poziția a treia în topul celor mai multe vânzări de apartamente, în primele două luni ale acestui an.

Însă creșterea spectaculoasă a tranzacțiilor cu apartamente în noile ansambluri de pe Litoral a stagnat la declanșarea războiului din Ucraina, iar în primele săptămâni de război telefoanele agenților imobiliari au amuțit.

În perioada pandemiei de coronavirus, respectiv ultimii doi ani, a crescut interesul cumpărătorilor pentru achiziția de locuințe noi, cererea fiind mult mai mare decât oferta, iar dezvoltatorii imobiliari s-au pus pe treabă.

Litoralul românesc nu a făcut excepție, numărul noilor ansambluri imobiliare finalizate sau în curs de finalizare fiind de-a dreptul impresionant.

Agențiile imobiliare constănțene au fost luate cu asalt, iar acest lucru se mai vede încă, cel puțin deocamdată, cu toate că războiul din Ucraina pare să schimbe multe.

După părerea unui specialist imobiliar, Edward Patsomitis, broker co-founder Alliance Real Estate Business Center Constanța, „piața imobiliară este deja afectată de acest război care pune presiune pe economie. De la debutul său vedem o scădere a apetitului de a tranzacționa, atât al vânzătorilor, cât și al cumpărătorilor. Oamenii sunt speriați de știri false, incertitudine și alte aspecte care creează panică. Bineînțeles că nu se aplică pentru toată lumea, însă în domeniul nostru atunci când nu sună telefoanele este o problemă! Și asta se vede clar! Dacă această criză va mai dura câteva luni este posibil să asistăm la schimbarea pieței în industria imobiliară. Mă refer la cine va mai fi vesel, vânzătorul sau cumpărătorul”.

Mai multă prudență în tranzacționare

Cu toate că, după cum se vede, lucrurile se pot schimba de la o zi la alta, deocamdată tranzacțiile imobiliare încă suscită interes în zona litoralului Mării Negre.

Din observațiile reprezentantului Alliance Real Estate Business Center Constanța reiese că, de când a început războiul în Ucraina, a crescut oferta de apartamente puse la vânzare în stațiunea Mamaia.

Pe piața proprietăților vechi războiul are clar o influență, sunt foarte mulți care doreau să vândă/cumpere, dar acum spun că vor să mai aștepte, să vadă cum vor evolua lucrurile în Ucraina.

”De altfel, am observat și o prudență a dezvoltatorilor imobiliari în privința vânzărilor, ei preferă ca parte din proprietăți să fie oprite pentru a fi închiriate”, spune domnul Patsomitis. Cu toate ezitățile provocate de situația actuală, „raportat la aceeași perioadă a anului trecut, lunile ianuarie și februarie ale acestui an nu au ieșit din tipar, în sensul că am avut o activitate constantă, bună din punct de vedere al numărului de vizionări, dar și a numărului de contracte încheiate pentru

acest prim trimestru al anului. În Constanța se caută mai mult apartamentele din blocurile vechi, însă și blocurile noi rămân la mare căutare. S-au realizat tranzacții în această perioadă și în Mamaia Stațiune, Mamaia Sat și Mamaia Nord, deci există interes mare și pentru zona de la malul mării. Mai nou, avem și solicitări de apartamente de închiriat pentru refugiații ucrainieni”, a mai spus domnul Patsomitis.

Prețuri între 1.200 și 4.000 de euro/mp util

Pe Litoral sunt în construcție multe ansambluri rezidențiale mari, de tipul all inclusive, cu foarte multe facilități moderne, întrucât așteptări foarte mari vin atât de la cumpărătorii de proprietăți de lux, cât și de la cei de locuințe uzuale. În cazurile acestor ansambluri vânzările au început și din stadiul de proiect.

Legat de prețurile de vânzare, Edward Patsomitis susține că „este o discuție mai amplă deoarece acestea diferă de la o zonă la alta, de la un anumit grad de confort la altul, în funcție de finisaje, de etaj, de opțiuni ale zonei, de priveliște etc. Niciodată nu mi-a plăcut să discut de o proprietate rezidențială la «metru pătrat». La metru pătrat se vând terenurile. Cu toate acestea, un preț mediu ar fi undeva în jur de 1.400 de euro/mp util. Ținând cont de aspectele de mai sus, am putea spune că prețurile se situează într-un interval de la 1.200 la 4.000 de euro/mp util. Din câte am observat, sunt mulți cumpărători care doresc să-și investească banii în sectorul imobiliar, fie că sunt firme sau persoane fizice, însă mai sunt și unii care doresc o rezidență permanentă.

În continuare se vând apartamente din stadiul de proiect, pentru cei mai curajoși și care vor să beneficieze în acest mod de discount-uri, care diferă de la dezvoltator la dezvoltator, dacă plătesc «cash». Pentru tranzacțiile prin credit avantajele nu sunt la fel de mari, având în vedere că este nevoie de timp până când actele ajung în stadiul necesar accesării creditului”. ■