

### Regiunea Nord – Est

# În nordul țării, Rădăuți atrage un număr în creștere de cumpărători de locuințe

Piața imobiliară din județele Moldovei a prins avânt în ultimii ani. Județul Suceava a fost atât în atenția dezvoltatorilor imobiliari, cât și a celor interesați de achiziționarea de locuințe noi. Unul dintre cele mai nordice orașe ale țării, municipiul Rădăuți, al treilea centru urban ca mărime din județul Suceava, cunoaște de câțiva ani un trend ascendent al tranzacțiilor imobiliare. Acest lucru reiese din declarațiile reprezentantului agenției Imobiliare Rădăuți, Eduard Neacșu, care afirmă că „în acest an, în mod surprinzător, ne-am bucurat de un număr neașteptat de vizionari, în urma cărora au fost tranzacționate numeroase proprietăți, mult peste vânzările înregistrate în aceeași perioadă a anului precedent. Mai mult se caută casele, dar pentru că fiecare client are pretențiile sale specifice, iar prețurile acestora sunt mari, se achiziționează mai greu. Dacă discutăm despre apartamente, pot spune că numărul tranzacțiilor acestora este mult mai mare decât al caselor. Datorită faptului că în acest caz prețurile sunt mult mai mici, comparativ cu ale caselor, clienții preferă să investească în apartamente. Și terenurile sunt la mare căutare, însă în acest caz, din păcate, oferta este aproape inexistentă”.

### Paradoxal, deși cresc prețurile, cresc și vânzările

Scumpirile din ce în ce mai mari, începând de la combustibil și până la materialele de construcții, s-au resimțit în piața imobiliară printr-o creștere a prețurilor de vânzare, ceea ce era de așteptat.

„Partea surprinzătoare pentru mine a fost că proprietarii de apartamente în blocurile vechi au ales și ei să mărească prețurile, motivând creșterile de preț, care, din punctul meu de vedere, pe ei nu i-au afectat absolut deloc. Însă îi pot înțelege, deoarece toată lumea urmărește maximizarea profitului.

Prețurile apartamentelor au urcat cu aproximativ 10-15% față de vara anului 2021. Însă – paradoxal – vânzările capătă un volum din ce în ce mai mare, deși prețurile sunt în creștere. Pentru a doua parte a anului curent se preconizează din nou creșteri de prețuri ale materialelor de construcții, care vor atrage de la sine creșteri ale prețului pe mp”, a subliniat domnul Neacșu.

Potrivit acestuia, în prezent prețurile cerute pentru vânzarea apartamentelor noi, la cheie, care se construiesc în municipiu sunt, în medie, în jurul valorii de 800 de euro/mp. Pentru apartamentele din centru oferta este de aproximativ 1.000 de euro/mp, în timp ce la periferie putem vorbi de 600 – 800 de euro/mp, a precizat reprezentantul Imobiliare Rădăuți. Diferența de preț vine cu o diferență a standardelor de execuție a proiectelor.

### Românii veniți din străinătate sunt cei mai interesați

În această perioadă, solicitările pentru cumpărarea de locuințe în municipiul Rădăuți vin în mare parte de la români plecați în străinătate. Cei din țară aleg acest oraș pentru că vor să locuiască într-o zonă mai ferită de agitația marilor orașe. O altă categorie de clienți alege această zonă dorind să cumpere locuințe pentru a obține venituri din chirii. Sunt și clienți care aleg să cumpere apartamente așteptând să le crească valoarea, pentru a le revinde. Din cauza incertitudinii financiare pe care o trăim și a inflației în continuă creștere, clienții aleg să își investească banii în imobiliare, considerându-le plasamente foarte sigure care aduc și randament bun.

„Apartamentele în fază de proiect sunt cele mai bune, dacă luăm în calcul ideea unei investiții care urmează să ne aducă un randament frumos.

Pe de altă parte, dacă discutăm de o tânăra familie care își caută spațiu de locuit potrivit, putem spune că nu are disponibilitatea necesară să aștepte 2 - 3 ani până când un proiect ar fi finalizat și preferă să achiziționeze ceva cât de repede posibil.

Mai trebuie menționat și că, de-a lungul timpului, au fost probleme în ceea ce privește dezvoltatorii «de ocazie». Mă refer la cei care au încasat avansurile, iar mai apoi clienții se rugau de ei să finalizeze proiectele. Acest lucru a dus la o oarecare reticență a solicitanților, când vine vorba de achiziționarea apartamentelor în faza de proiect.

Aici rolul nostru este foarte important, pentru a lucra doar cu dezvoltatorii serioși.

Astfel, aceștia percep un avans de 20 – 30% din valoarea apartamentului, iar antecontractul



Eduard Neacșu, reprezentantului agenției Imobiliare Rădăuți

de vânzare a imobilului nu lasă loc de nici un fel de interpretări, pentru că și clientul trebuie să fie, la rândul său, serios.

Cele mai multe tranzacții realizate au fost făcute cu cash, însă nu întoarcem spatele unui client care dorește să achiziționeze un apartament prin credit, chiar ne străduim să îl ajutăm cu tot ceea ce putem și ne cere el”, a adăugat domnul Neacșu.

### Ofertă destul de generoasă

În Rădăuți, agentul imobiliar a afirmat că oferta este destul de generoasă, fiind mulți dezvoltatori cu fel de fel de proiecte imobiliare în construcție.

Cu toate acestea, nu se poate spune – cel puțin deocamdată – că a ajuns să fie satisfăcută cererea. Au început să vină din ce în ce mai multe persoane dornice să investească sau să se mute în acest oraș.

Unul dintre dezvoltatorii imobiliari prezenți în Rădăuți are în plan construirea a 5 blocuri de locuințe, cu spații comerciale aferente, locuri de parcare etc. În total se va ajunge, în cazul său, la aproximativ 200 de apartamente în noul ansamblu imobiliar. Reprezentantul Imobiliare Rădăuți a mai spus că „deocamdată a fost demarată construcția primului bloc, care are ca termen de finalizare anul 2024. La capitolul antecontracte stăm foarte bine, având în momentul de față astfel de contracte pentru peste 50% dintre apartamentele viitorului imobil”. ■