

construire de către dezvoltatori, care este prețul terenului, costul de construire, precum și termenul de execuție.

”La nivel general cererea de cumpărare a scăzut față de anul trecut. Am înregistrat mai puține solicitări față de 2021, dar mult mai calificate înspre a cumpăra. Cantitativ, solicitările au scăzut cu aproximativ 30%”, spune doamna Voicu.

După ce în anii 2020 – 2021 s-au înregistrat creșteri ale prețurilor terenurilor, urmând trendul general al pieței imobiliare, anul acesta prețurile s-au stabilizat. Evoluția a fost liniară, cu mici corecții în sensul aprecierii sau scăderii lor în funcție de avantajele sau dezavantajele fiecărei oferte în parte, de

poziționarea geografică, caracteristicile urbanistice, vecinătățile etc.

Cei care doresc să-și cumpere un teren potrivit pentru a construi o locuință trebuie să țină cont de mai multe elemente.

Primul, dar și cel mai important, este Certificatul de Urbanism, în care să apară foarte clar că este în regim rezidențial, nu industrial. Aceasta cu atât mai mult cu cât doar regimul rezidențial permite construirea uneia sau mai multor locuințe.

Terenul trebuie să fie intravilan constructibil, să aibă utilitățile aproape sau chiar pe teren, acces facil la infrastructura de transport. Trebuie să aibă deschidere suficient de mare la stradă, să aibă în proximitate dotări gen centre

comerciale, școli, grădinițe, etc. Aceste caracteristici sunt importante deoarece reduc costurile unei locuințe, dar nu limitează posibilitatea de a construi, a spus Mădălina Angheloiu. Anul acesta este în creștere cererea de terenuri pentru dezvoltări de spații pentru producție, depozitare, săli de evenimente și parcuri logistice.

În tranzacționarea terenurilor de acest tip, un impediment îl reprezintă accesul către proprietate, spun agenții imobiliari. Asta pentru că durează foarte mult până este obținut de la CNAIR acordul de acces pe proprietate. Dacă terenul nu are deschidere la o stradă practic este imposibil de tranzacționat.

Ucrainenii și moldovenii, o nouă categorie de investitori imobiliari



Dumitru Mocanu, cofondator New City România

Investitorii din Ucraina sunt principalii clienți țarțetați de agenția imobiliară New City România, ce activează pe piața din zona de nord a Bucureștiului.

Dumitru Mocanu, cofondator al agenției, este originar din Republica Moldova și spune că, pe lângă ucrainenii, și mulți cetățeni moldoveni sunt interesați de investițiile în imobiliare noi din țara noastră. Aceștia caută să cumpere fie studiouri, fie apartamente cu două camere. Puțini au întrebat de case și vile, care costă mai mult, și pentru care momentan le este mai greu să facă tranzacții întrucât băncile ucrainiene au diferite limitări de transfer a sumelor.

”Oricum, toți cei care cumpără o locuință de la agenția noastră achită prin transfer bancar din Ucraina, iar dacă vin aici și au bani lichizi trebuie să-i depună în bancă, făcând dovada provenienței lor”, subliniază domnul Mocanu.

Mulți ucrainenii, familii cu tații rămași acasă, se află deja în țara noastră iar actul de vânzare – cumpărare se face cu soția sau unul dintre copii.

În Republica Moldova piața imobiliară a avut o perioadă de stagnare.

”Mulți dintre cei ce voiau să investească într-un apartament acolo se gândesc că este mai bine să cumpere unul în România, ținând cont și de profitabilitate, dar și de siguranța construcției în sine, după ce vedem ce se întâmplă în Ucraina”, spune domnul Mocanu.

Cei mai mulți dintre clienții agenției afirmă că, deși momentan vor să facă o investiție, dacă situația se va înrăutăți și mai tare în Ucraina vor să aibă siguranța unei locuințe.

Spre investițiile în apartamente noi din România se îndreaptă chiar și ucrainenii aflați în alte țări europene.

Aceștia au trei motive principale, consideră domnul Mocanu: în primul rând în România prețurile din sectorul imobiliar sunt cele mai mici din Europa, apoi randamentul obținut este printre cele mai bune de pe continent, cam 5 – 6% anual și, nu în ultimul rând, contează și faptul că locația este mai aproape de țara lor.

Locuințele noi oferite spre închiriere ucrainenilor reprezintă, de asemenea, o afacere destul de rentabilă, având în vedere că prețurile de achiziție a unui imobil au crescut și, inevitabil, cererea de cumpărare a scăzut ușor.

”Lumea stă în expectativă, în vremurile acestea oamenii nu iau ușor decizia de a cumpăra o casa, de aceea unii deocamdată preferă să stea cu chirie”, spune domnul Mocanu.

Dintre clienții agenției interesați în achiziția unei locuințe noi, în proporție de circa 70% sunt bărbați, care vor să își asigure familiile.

”Sunt multe situații complicate, multe doamne vor să rămână împreună cu familiile lor în Ucraina, nu vor să se mute, doar că soții lor reușesc până la urmă să le convingă să plece într-un loc sigur, adică în România.

Cumpărătorii ucrainenii au între 30 și spre 70 de ani, unii au deja copiii sau nepoții aici, care învață, s-au integrat în sistemul școlar românesc, și cărora trebuie să le asigure stabilitate. Unii ucrainenii ne sună din alte țări europene, vor să se stabilească aici că este mai aproape de țara lor. De asemenea, sunt mulți care și-au găsit deja și joburi aici, nu mai vor să plătească chiria de câteva sute de euro lunar pentru un apartament cu două camere și vor să investească într-o locuință proprie. Chiar în ideea că se va termina totul și se vor întoarce acasă, perioada reconstrucției va fi oricum una de durată”, mai spune Dumitru Mocanu.

Chirii de la 300 la 750 euro/lună pentru locuințele închiriate de ucrainenii

În partea de nord a Bucureștiului, zonă în care activează agenția imobiliară citată, prețurile pentru închirierea unui studio variază între 300 și 500 euro/lună.

Pentru un apartament cu două camere, în funcție de zonă în care se află, se cer între 400 și 500 de euro în partea de Centură, iar dacă vorbim de Sectorul 1 se poate ajunge și la 750 euro/lună.

Interesant de menționat este că între apartamentele din Ucraina și cele din România există diferențe de suprafață. Acolo un apartament cu două camere are de la 60 - 65 mp în sus, pe când aici sunt mai mici, de 50 – 55 mp. La fel și studiourile sunt mai mici în România cam cu aproximativ 10 mp.

”Pe viitor considerăm că interesul ucrainenilor pentru piața imobiliară de aici va crește, date fiind condițiile și starea actuală generală, mai ales că multe familii și-au făcut deja un rost în România”, mai spune Dumitru Mocanu ■