

Brașov- Sibiu

Prețurile noilor apartamente au crescut cu 25%

În timp ce casele de vacanță pe Valea Prahovei par să nu mai reprezinte un „must have” în ultimul timp, vânzările imobiliare din municipiile Brașov și Sibiu se mențin la un nivel constant, chiar în ușoară creștere, comparativ cu anul trecut.

Interesul pentru achiziții imobiliare pe Valea Prahovei este mai redus față de anii precedenți, după cum apreciază agenții imobiliari.

Brașov: dacă nu era războiul din Ucraina, piața ar fi crescut spectaculos

Pandemia și războiul de la granița țării au lăsat ceva urme și în piața imobiliară brașoveană, spune specialistul imobiliar brașovean Radu Cătălin Vâlsan, broker/owner al companiei imobiliare RE/MAX Central Brașov.

„Dacă mă raportează strict la tranzacțiile finalizate de biroul nostru în primele cinci luni ale acestui an, comparativ cu perioada similară a anului precedent, am avut aproximativ același număr de tranzacții încheiate (aproximativ 130), iar cifra de afaceri a fost aproape identică.

Cu siguranță că dacă nu începea războiul din Ucraina numărul de tranzacții ar fi fost în creștere”, a menționat domnul Vâlsan.

Din observațiile sale, chiar dacă în acest an solicitări au fost din toate sectoarele, bineînțeles că apartamentele și terenurile (parcelele) intravilane conduc în clasamentul vânzărilor.

În plus, de aproximativ 2 ani, interesul cumpărătorilor de a investi în apartamente premium pare să fie din ce în ce mai mare.

Mulți cumpărători preferă să plătească cu „banii jos”

Fiind în mijlocul țării, Brașovul, oraș aflat în plină dezvoltare – aici nu trebuie uitat nici aeroportul care va deveni funcțional spre sfârșitul acestui an – atrage ca un magnet numeroși cumpărători pe segmentul imobiliar, în principal din București, Galați, Brăila sau Constanța. Intenții de achiziție sunt și din partea cumpărătorilor din alte localități ale țării, precum și din străinătate.

Interesant este de menționat și scopul pentru care oamenii vor să cumpere un apartament în orașul de la poalele Tâmpelui.

„Dacă facem referire la apartamentele din construcțiile noi, acestea sunt achiziționate în mare parte cu scopul închirierii/revânzării sau chiar pentru a avea o a doua locuință. În schimb, cele din blocurile vechi, în mare parte sunt cumpărate în scopul utilizării personale,” spune domnul Vâlsan.

Nu este de neglijat nici faptul că, odată cu creșterea prețurilor materialelor de construcții, dezvoltatorii au aplicat și ei o corecție de preț, chiar semnificativă, la apartamentele la vânzare. În mod evident aceste majorări ale prețurilor noilor locuințe au urcat și prețurile celor din blocurile vechi.

Radu Vâlsan estimează că, față de anul trecut, dezvoltatorii din Brașov au majorat prețurile de vânzare a apartamentelor noi cu mai mult de 25%.

Izolată, în unele cazuri, în funcție de localizare și tip de proiect, majorările de preț au depășit și 30%.

La ora actuală, în municipiul Brașov s-a ajuns la aproximativ 2.500 de euro – chiar 3.000 de euro (cu TVA inclus) pe mp în zonele centrale, iar în zonele periferice cam între 1.200 de euro – 1.500 de euro/mp (cu TVA inclus).

Mai este de menționat și faptul că ” în aproximativ 80% din tranzacțiile intermediare de compania noastră, cumpărătorii achiziționează imobile cu cash”, după cum ne-a declarat specialistul citat.

Profitabilitatea a devenit o mare provocare

Exigența cumpărătorilor de apartamente a crescut progresiv în ultimii ani. Legat de acest aspect, Radu Vâlsan ne-a spus că, „în momentul de față, vânzările de apartamente din faza de proiect au de suferit. Clienții se documentează mult mai atent unde își plăsează banii. Cu siguranță decizia de a achiziționa un apartament într-un ansamblu imobiliar nou este luată în funcție de stadiul construcției, în sensul că, cu cât este mai avansată construcția, cu atât este mai mare interesul cumpărătorului. De altfel, sunt dezvoltatori noi pe piața brașoveană, cu proiecte rezidențiale mari, dar acestea sunt deocamdată în faze incipiente, unii fiind doar la stadiul achiziției de terenuri. Am remarcat că, mai nou, anumiți dezvoltatori scot în piață, la vânzare, un număr mic, limitat de unități, deoarece materialele de construcție au suferit creșteri enorme de preț în perioade extrem de scurte, astfel că devine o provocare extrem de mare să-și mențină profitabilitatea proiectului”.



Sibiu: Paradoxal, cererea nu a scăzut

Pentru sibieni, ca pentru toată lumea, după pandemie lucrurile păreau să reîntre în normalitate pe piața imobiliară.

Așa cum ne-a declarat managerul de vânzări al agenției imobiliare Oglan din Sibiu, Lucian Tărchilă, „în ianuarie și până pe la jumătatea lunii februarie a acestui an piața a mers foarte bine. Mai ales că toată lumea venea după Covid și după sărbători. În perioada amintită am avut un număr foarte mare de apartamente noi – aflate la revânzare – vândute. Apoi, după începerea războiului cumpărătorii au devenit reținuți în a lua decizia de a face noi achiziții imobiliare, așa că pot spune că în aprilie s-a înjumătățit numărul tranzacțiilor, comparativ cu aprilie 2021.

Paradoxal, cererea nu a scăzut. În continuare clienții sunt interesați să vizioneze, să afle informații și despre ansambluri rezidențiale noi, și despre alte tipuri de proprietăți, dar timpul de decizie am observat că este mai mare față de anul trecut”.

Ca tipuri de proprietăți, și la Sibiu sunt în continuare la mare căutare apartamentele cu două și trei camere.

Apartamentele premium reprezintă o nișă separată, care nu a fost afectată de scăderea cererii, însă aici deja pretențiile sunt mult mai mari. O proprietate premium de multe ori stă mai mult timp pe piață, până când apare clientul care să se potrivească cu acea proprietate. Agenții imobiliare chiar remarcă o cerere în creștere pentru locuințele premium.

Pentru faptul că Sibiu se află în zona de centru a țării, cumpărătorii vin cam de prin toată țara.

„La începutul pandemiei orașul nostru devenise destul de atractiv pentru bucureșteni în mare parte, mai ales pentru cei care au lucrat în sistem remote. Aceștia au venit căutând case individuale, cabane, case de vacanță. Am avut și clienți din Capitală care și-au cumpărat apartamente în oraș, dar și o căsuță în zona Mărginimii (zonă care cuprinde 18 localități, aflată în imediata apropiere a municipiului Sibiu – n.r.)”, ne-a precizat reprezentantul Oglan.

Clienții cu venituri peste medie preferă plata cash

Anul acesta, în Sibiu practica achiziției de locuințe prin Programul „Prima Casa” a fost aproape inexistentă.

După cum ne-a explicat domnul Tărchilă, la prețul mediu de 70.000 de euro, la care se potrivea programul amintit, cel puțin în cazul



apartamentelor de 3 camere, nu se mai prea găsesc locuințe la vânzare.

„Cum prețurile au crescut, clienții preferă să opteze pentru creditul ipotecar. Aceasta și pentru că aprobările se obțin mult mai repede decât la Prima Casă, unde intervine și Fondul de Garantare și te ține cu lunile”, spune Lucian Tărchilă.

De asemenea, se plătește destul de mult și cu cash. „Avem un ansamblu la care dacă solicitantul achită cash un avans de 50% din preț, restul îl poate achita în tranșe sau la final. Am observat că acest mod este din ce în ce mai mult preferat și pentru achitarea locuințelor premium, dar vorbim de clienți cu venituri peste medie”, subliniază domnul Tărchilă.

Legat de motivul achiziției unui apartament nou, cumpărătorii ar putea fi încadrați în trei categorii: cam 30% cumpără ca să facă speculă, undeva la 40% se gândesc să facă o investiție imobiliară, cu intenția de a se muta în viitor, aici sunt foarte mulți clienți care lucrează în străinătate și se gândesc să-și protejeze în acest mod banii, iar restul de 30% se mută imediat sau se va muta copilul peste 2, 3 ani la facultate, liceu etc.

Și pe piața imobiliară din Sibiu s-a resimțit o creștere a prețurilor apartamentelor, din cauza scumpirii materialelor.

„Dacă ar fi să comparăm începutul anului 2021 cu jumătatea lui 2022, un apartament s-a scumpit cu aproximativ 25%, dar creșterea a fost etapizată”, spune Lucian Tărchilă. La ora actuală, în municipiul Sibiu prețurile de vânzare se situează între 1.100 și 1.800 de euro/mp și, în general TVA-ul este inclus în preț.

Într-o zonă centrală a orașului prețul mediu este de 1.500 de euro/mp cu TVA inclus (vorbim de ansamblurile semi-centrale, la o stație de autobuz de centru), spre periferie sunt apartamente premium oferite și la 1.800 de euro/mp.

În zonă nu sunt ansambluri mari de case, dar prețurile pe acest segment ajung între 120.000 și 165.000 de euro (plus TVA) la categoria duplex, în timp ce casele individuale se vând cu sume cuprinse între 170.000 și 350.000 de euro, în funcție de poziție, de suprafață.

„Dorința clienților este de a cumpăra o casă finalizată, dar cum cererea este mare în continuare, cam 70% dintre ei semnează contractul încă din faza de proiect. Avem deja solicitări pentru cele trei, patru proiecte noi de ansambluri. La noi este bine că se aseamănă proiectele, constructorii sunt aceiași, ceea ce dă o anumită siguranță cumpărătorilor”, mai spune domnul Tărchilă. ■