

Brașov

Prețul locuințelor de lux încă este mai mic în Brașov decât în alte orașe

În timp ce tranzacțiile imobiliare au înregistrat anul acesta scăderi semnificative, piața proprietăților de lux s-a dovedit mult mai rezilientă. Cumpărate cel mai adesea cu cash, aceste proprietăți își mențin mai bine valoarea în timp decât locuințele destinate populației cu venituri mici și medii. Asta și pentru că numărul proprietăților de lux este limitat prin faptul că în locațiile foarte bune nu prea mai pot fi extinse suprafețele construite. De sigur locația în sine nu este suficientă, astfel de proprietăți având mai multe caracteristici. O locuință de lux ar putea fi definită ca fiind extrem de confortabilă, de calitate superioară și plină de rafinament. Totuși, definiția luxului în municipiul Brașov ar trebui cumva reinterpretată, deși luxul în proprietățile de lux are o singură definiție și se aplică în toată lumea, este de părere consultantul imobiliar Florin Ciche, reprezentant al agenției RE/MAX Central Brașov.

O proprietate, apartament sau casă/vilă, trebuie să îndeplinească un minim de criterii ca să poată fi încadrată la clasa lux.

Primul criteriu este cel al localizării. Nu poți spune despre o proprietate că este din această clasă dacă locația unde este amplasată nu este una premium, cu vecinătăți deosebite, străzi de acces facil, zone cu istorie și tradiție, vecini pe măsură. Contează, de asemenea, să fie incluse și o serie de facilități asociate cu viața de lux, un complex de agrement, poate

ceva zonă de shopping exclusivist, instituții de învățământ prestigioase, etc.

Brașovul din punctul acesta de vedere este destul de amestecat, în sensul că, dacă ne referim la zona centrală, cea istorică, precum și la dealurile ce înconjoară aceste zone, are un mixt de proprietăți.

”Din păcate, multe dintre acestea nu fac cinste locului în care se află, mai mult strică imaginea de ansamblu. Printre acestea evident că sunt și câteva proprietăți care se pot încadra la clasa de lux, dar trebuie să ținem cont de cele câteva minusuri ale vecinătăților”, menționează Florin Ciche.

Un alt criteriu este cel al dimensiunii spațiilor interioare și, evident, cel al calității finisajelor. Vorbim aici și de înălțimea tavanelor, care ar trebui să fie de minim 2,9 - 3 metri. Dormitoarele trebuie să fie spațioase, livingul generos. Locuința trebuie să aibă un număr suficient de băi, bucătării largi, terase și nișe înguste etc.

La finisaje mulți pot spune că luxul este interpretabil, ceea ce nu este deloc așa, pentru că diferența constă în alegerea și potrivirea materialelor. Toate acestea trebuie să fie dintr-o clasă superioară; placajele să fie cu piatră naturală, granit sau marmură, se acceptă și plăcile ceramice, mai ales dacă sunt de la anumiți producători cu tradiție și au anumite caracteristici de grosime, dimensiune etc.

În Brașov putem considera proprietăți de lux

și câteva apartamente din noile ansambluri rezidențiale, apartamente care au suprafețe de peste 150 mp utili interior și care, obligatoriu, trebuie să dețină și terase cu priveliște deosebită.

Tranzacțiile cu proprietăți de lux, relativ constante

„O proprietate din segmentul de lux își păstrează valoarea indiferent de perioadele prin care trecem. Mai mult, cele din această categorie au o creștere mai mare a valorii, deoarece în zonele unde ar trebui să fie prezente există teren limitat și nu mai pot fi construite altele. Centrul unui oraș sau zonele imediat învecinate nu se mai pot extinde, iar astfel, automat, unicitatea proprietăților de lux va fi păstrată. În plus, cumpărătorii acestui gen de proprietăți fac parte din sfera oamenilor cu potențial financiar ridicat, care oricând pot achiziționa ceea ce își doresc”, a mai spus reprezentantul RE/MAX Central Brașov.

În privința nivelului tranzacțiilor cu proprietăți de lux, comparativ cu alți ani, consilierul imobiliar citat este de părere că tranzacțiile pe acest palier sunt în general constante, numărul lor depinzând foarte mult de cel al proprietăților intrate pe piață la vânzare pe parcursul unui an. Spre exemplu, dacă un dezvoltator lansează un proiect nou, cu proprietăți de lux, este posibil ca în primul an agenția să înregistreze un număr mare de vânzări, pentru ca anul următor să fie mai puține, nemaipărând astfel de noi imobile. La fel se întâmplă și pe piața de case/vile de lux.

Prețul va sări de 4.000 de euro/mp

„Așa cum era de așteptat și, cel puțin din analiza noastră așa reiese, prețurile au crescut și se pare că vor mai crește și aici mă refer strict la proprietățile de lux”, spune Florin Ciche.

În Brașov un astfel de imobil are un preț mult mai mic față de proprietăți similare din București sau Cluj Napoca, cât despre alte orașe din Europa nici nu putem face o comparație. Dacă anul trecut un preț psihologic de 2.500 euro/mp era tranzacționat, astăzi discutăm de un preț de minim 3.000 euro/mp, pe locuri și 3.500 euro/mp. ”Vom asista și la tranzacții care vor depăși poate și 4.000 euro/mp”, crede domnul Ciche.



Asta pentru că proprietățile de lux nu sunt oferite în număr foarte mare, apărând destul de rar la vânzare pe piața imobiliară brașoveană. Există extinderi ale unor proiecte, dar care încă nu au fost scoase la vânzare din motive obiective.

”Mai sunt câteva proiecte pe care dezvoltatorii lor le numesc de lux, dar locația în care sunt poziționate le descalifică. Mai mult, unii încearcă chiar să micșoreze suprafețele interioare pentru a nu avea un preț final foarte mare raportat la prețul minim per metru pătrat”, mai spune Florin Ciche.

Constanța

Luxul și priveliștea mării continuă să se vândă pe bani mulți

Achiziția unui apartament de vacanță pe litoralul românesc, cât mai luxos și cât mai aproape de mare, a devenit la modă de câțiva ani buni. Personalități potente financiar, din diverse domenii de activitate, au decis să cumpere una sau mai multe astfel de proprietăți „high-class”.

Prețurile pe acest segment de piață se încădrează, în mod evident, tot la nivel foarte ridicat. Spre exemplu, de curând, suma de aproape 1 milion de euro + TVA este cerută pentru un penthouse în Mamaia. Vorbim de o suprafață utilă de circa 170 m, trei camere, cu o terasă imensă. Se oferă și acces la plajă privată, șezlonguri, acces gratuit la evenimentele din resort, loc de parcare rezervat (contra-cost, ceva apropiat de 5.500 euro/mp plus TVA).

Iuliana Stamate, broker RE/MAX Plus Constanța, ne-a spus că, în mod categoric, cele mai reprezentative proprietăți pe segmentul de lux sunt cele cu vedere frontală la mare. Dacă ne raportăm la Mamaia, penthouse-urile au cea mai mare căutare, priveliștea spectaculoasă este unul dintre criteriile importante de căutare.

Prețul apartamentelor de lux apropiate de mare este undeva între 2.000 și 3.000 de euro/mp și se mențin cam la nivelul anului trecut. În Constanța, casele exclusiviste din cartierul Faleza Nord sunt cele care stârnesc interesul clienților de pe acest segment de piață. În primul rând pentru poziția excelentă, la două minute de mare, cu acces ușor spre oraș. Poziționarea, confortul și noțiunea de lux sunt îmbinate în această locație.

Trebuie precizat că nu există ceva unitar, când vorbim de proprietăți de lux, mereu

Mărirea taxelor și impozitelor va fi transferată în prețurile de vânzare a imobilelor

În privința viitorului pieței imobiliare, consilierul imobiliar brașovean este de părere că „pentru o perioadă, prețurile proprietăților ar trebui să se mențină constante, dar – ascultând și citind propunerile de modificări făcute de guvernanți - cred că toate aceste taxe și impozite mărite vor fi adăugate prețului proprietăților, deci automat acestea vor mai crește. Am mai asistat la astfel de mărituri de taxe în

trecut, care la fel au fost adăugate în prețurile proprietăților. Posibil să existe o așteptare de câteva luni pentru acomodarea cumpărătorilor, așa cum s-a mai întâmplat și în pandemie, precum și în perioada imediată după începerea războiului din Ucraina. Apoi, cine are nevoie să achiziționeze o proprietate o va face, bineînțeles dacă își va mai permite. Nu sună încurajator, dar perspectivele par să arate că cei cu venituri relativ mici, din clasa de mijloc, nu și vor mai permite să devină proprietari și vor sta - evident - cu chirie”.

depinde de locație, de calitatea resort-ului. De menționat este și faptul că pentru apartamentele exclusiviste întotdeauna proprietarii au ținut prețurile sus, indiferent de variația puterii de cumpărare, mai spune doamna Stamate.

Proprietățile de lux se cumpără, în general, cu cash

Dacă ar fi să definim o proprietate de lux pe litoralul Mării Negre, cele mai importante criterii sunt să aibă o poziție excelentă, design unic, dar și să fie dotată cu toate utilitățile. Referitor la Constanța, ținând cont că este un oraș cu ieșire la Marea Neagră, atât turismul, cât și segmentul de business influențează dezvoltarea pieței tranzacțiilor cu locuințe de lux.

„Proprietățile de lux întotdeauna vor avea o clientelă specifică prin unicitatea lor, caracterizată de calitate și atenția la detalii.

Proprietățile premium încă sunt un segment nevalorificat, care se tranzacționează de cele mai multe ori pe cash. Indiferent cum evoluează piața, proprietățile unice vor avea întotdeauna clientela lor.

Nu am simțit vreo schimbare majoră în ultimul timp. Și totuși, dacă anul trecut prețurile au fost, să spunem, un pic mai prietenoase, dar și clienții mai hotărâți în achiziții, anul acesta decizia de cumpărare este analizată mai atent.

Cu toate acestea, numărul proprietăților de lux la vânzare, chiar și în zone mai puțin căutate, începe să crească”, ne-a mai spus reprezentantul RE/MAX Plus Constanța.

Până acum dezvoltatorii au cumpărat terenuri mari și au construit în zone cu interes mai scăzut; au construit proprietăți raportate la dimensiunea terenului. Acum sunt interesați de locațiile mai bune. ■

