

Brașov

Tranzacțiile se încheie mai greu, deși interesul cumpărătorilor este mare

Interesul cumpărătorilor s-a menținut constant anul acesta, viziunile fiind la un nivel similar celui de anul trecut. Însă, tranzacțiile se realizează mai greu, pe fondul contextului politic, economic și social instabil. Alegerile prezidențiale au influențat piața imobiliară, generând o perioadă de așteptare și incertitudine în rândul cumpărătorilor și investitorilor, care au preferat să amâne deciziile majore până după clarificarea contextului politic, spune Călin Cozma, director general al agenției Decent Real Estate din municipiul Brașov. Cumpărătorii sunt reținuți din cauza instabilității economice, incertitudinilor politice, temerii că prețurile ar putea scădea, dar și din lipsa de încredere în piață și în dezvoltatori. Toate acestea îi fac să amâne decizia de achiziție.

Pe piață circulă și multe *fake news* care creează confuzie, iar dezvoltatorii care nu și-au respectat contractele au afectat încrederea în întreg sectorul, inclusiv în cei corecți. Creșterea prețurilor – uneori justificată de costurile mai mari ale construcțiilor, alteleori exagerată – contribuie, de asemenea, la blocaj. Cei mai mulți cumpărători sunt atenți la locație, preț și randamentul investițional. Își doresc proprietăți bine amplasate, la un preț corect și cu potențial bun de valorificare. Toate tipurile de proprietăți sunt căutate, cu un ușor avantaj pentru apartamentele noi. Totuși, prețurile ridicate ale apartamentelor vechi fac ca tranzacțiile pe acest segment să

duzeze mai mult, iar munca agentului a devenit mai dificilă.

Prețurile medii cerute pentru diferite tipuri de proprietăți pot varia în funcție de zonă, de vechimea imobilului, dotări și alte caracteristici specifice.

Există diferențe semnificative de preț între imobilele noi și cele vechi în Brașov. În general, apartamentele noi sunt mai scumpe cu aproximativ 10 – 20 % față de cele vechi, în funcție de zonă și finisaje. Această diferență se datorează standardelor mai ridicate de construcție, facilităților moderne și eficienței energetice mai bune ale imobilelor noi.

”Din observațiile mele recente, marja de negociere a crescut la 15 – 20 %, față de 5 – 10 % anul trecut. Aceasta a dus la prelungirea duratei tranzacțiilor; dacă înainte un apartament cu două camere se vindea în medie într-o lună, acum procesul poate dura până la trei luni”, subliniază Călin Cozma.

Anul acesta au început lucrările la mai multe ansambluri noi în Brașov, printre care Vivamus Park Residence cu prețuri de la 1.153 euro/mp, Cosmopolit Zenit cu prețuri de la 2.300 euro/mp și Transilvania Residence cu prețuri de la 1.391 euro/mp.

Prețurile variază în funcție de locație, confortul oferit, dotări și nivelul calitativ al finisajelor.

Începând cu 2020 au fost construite din ce în ce mai puține ansambluri, iar multe sunt încă în faza de autorizare sau PUD/PUZ.



Călin Cozma, director general Decent Real Estate

Un alt factor important a fost schimbarea administrației și managementului primăriei, care în ultimii 4 ani a dus la reanalizarea multor proiecte.

Totodată, modificările prin HCL privind numărul locurilor de parcare obligatorii au complicat situația. Inițial era obligatoriu un loc de parcare per apartament, apoi s-a majorat la două locuri, iar ulterior s-a revenit la un loc. Această instabilitate i-a obligat pe dezvoltatori să își refacă proiectele, întârziind finalizarea lor.

Toți acești factori au condus la o cerere mai mare decât oferta și la prețuri ridicate. ■



Cosmopolit Zenit, Brașov