

Valea Prahovei-Bușteni

Ca locuințe de vacanță beneficiarii preferă apartamente, în loc de case



Ciprian Kore, director general Colex Imobiliare

Piața imobiliară de pe Valea Prahovei este destul de activă, dar față de anul trecut a înregistrat o mică scădere a numărului de tranzacții încheiate, apreciază Ciprian Kore, director general al agenției Colex Imobiliare din Bușteni.

Solicitări pentru vizionări au fost întotdeauna, întrucât este o cerere constantă pentru locuințe de vacanță în această zonă.

Cele mai multe solicitări sunt, în continuare, pe segmentul apartamentelor de vacanță. Cererea cea mai mare este pentru apartamentele noi, care dispun de dotări moderne, boxă, loc de parcare, lift, etc. Față de case se vând mult mai bine apartamentele pentru că sunt mult mai ușor de întreținut.

Principala îngrijorare a potențialilor cumpărători este dacă proiectele de dezvoltare imobiliară vor fi duse până la final, "chiar dacă pe Valea Prahovei investitorii cu care colaborăm se țin de treabă", subliniază Ciprian Kore. Aceștia construiesc clădiri mai mici, cu 6-8 apartamente, pe care le finalizează mult mai repede.

Prețurile de vânzare a apartamentelor noi din Bușteni variază, în medie, între 1.200 și 1.500 euro/ mp.

Diferența de preț între apartamentele noi și cele vechi nu este foarte mare, cele din clădirile mai vechi având prețuri între 1.000 și 1.200 euro/ mp.

"Nu există o marjă de negociere, totul depinde de modalitatea de plată, de termenul de

finalizare și de avansul achitat, care cu cât este mai mare poate avantaja cumpărătorul", subliniază agentul imobiliar.

Cel mai nou proiect de pe Valea Prahovei va demara în Bușteni, fiind în etapa premergătoare obținerii autorizației de construire.

În 2025 au fost finalizate două clădiri în Bușteni, ambele cu câte 6-8 apartamente. Cererea de apartamente întotdeauna a fost puțin mai mare decât oferta, dar "există întotdeauna un apartament pentru fiecare cumpărător".

Pentru cel mai recent proiect imobiliar dezvoltat în Bușteni, Aetherium Residence, pentru care se așteaptă autorizația de construire, agenția are doar rezervări deocamdată. Este un proiect cu finisaje lux, cu încălzire în pardoseală, pompă de căldură individuală, lift, etc.

Există și posibilitatea de achiziție în regim investițional, dezvoltatorul îl închiriază și îi plătește anual o chirie proprietarului, acesta

putând bineînțeles să folosească și el apartamentul în anumite perioade.

"Cred că întotdeauna piața imobiliară, mai ales cea de pe Valea Prahovei unde se construiesc în general locuințe pentru vacanță, este afectată atât de procesele electorale, cât și de situații de criză, cum este de exemplu războiul din Ucraina. A fost o mică stagnare, dar acum totul se mișcă", este de părere Ciprian Kore.

În funcție de posibilitățile de achiziție ale beneficiarilor, dezvoltatorii sunt deschiși în principiu la propuneri, dar cele mai uzitate metode de plată sunt cash sau rate la dezvoltator.

"Cu credit este mai greu deoarece durează destul de mult de la precontract până la finalizarea lucrărilor, ca apoi să se întabuleze apartamentele și să predea dosarul complet pentru a depune pentru credit. Deci peste 90% din plăți se fac cu cash sau rate direct la dezvoltator", subliniază domnul Kore. ■

