

Valea Prahovei-Predeal

Ofertă limitată atât de locuințe, cât și de terenuri construibile

Investițiile în achizițiile de case de vacanță rămân rezervate celor cu viziune pe termen lung și interes pentru locații montane cu tradiție, în contextul ofertei limitate atât de locuințe, cât și de terenuri, care sunt tot mai greu de găsit, apreciază Victor Iliescu, general manager al agenției Vic House Invest Imobiliare din Predeal.

Față de anul trecut, agenția a încheiat mai multe tranzacții imobiliare, dar, în general, de valori mai mici. Până la începutul lunii mai interesul a fost mai mare, însă numărul vizionărilor a scăzut în perioada alegerilor prezidențiale și ulterior. Alegerile din acest an au influențat în mare măsură tranzacțiile imobiliare. Oamenii nu au cumpărat, deoarece nu știau cum va evolua cursul valutar. Îngrijorarea clienților vine de la instabilitatea politică și impredictibilitatea evoluției economiei.

Prețuri medii în Predeal:

- garsonieră în bloc vechi – 40.000 euro
- apartament cu două camere, în bloc vechi: 60.000 – 70.000 euro
- apartament cu trei camere, în bloc vechi: 75.000 – 90.000 euro

Prețul variază în funcție de zonă și de amenajările interioare.

Prețul apartamentelor noi este aproape dublu față de al celor din clădiri vechi.

Reducerea de preț ce ar putea fi obținută prin negociere ar putea fi de aproximativ 5 – 7 % față de prețul listat.

”Clienții noștri, de regulă, caută locuințe mai mici, precum garsonieră, studio. Cererea mai mare este pentru apartamentele mai vechi, chiar și case mai vechi”, subliniază Victor Iliescu.

Modalitatea de plată preferată de clienți este, în ultimii doi ani, cu credit ipotecar și mai puțin cash (aproximativ 10 %).

Jumătate dintre clienți cumpără locuințe la Predeal pentru investiții, 20 % pentru locuit, iar restul sunt românii care muncesc în alte țări și le cumpără pentru a sta aici când vin în România sau pentru a le închiria.

Cumpărătorii sunt pensionari sau oameni de vârstă medie. Tinerii care cumpără apartamente locuiesc în alte țări și le iau ca investiție.

În Brașov, locuințele sunt foarte scumpe, iar cele din Predeal reprezintă o variantă mai accesibilă ca preț.

Dar, în Predeal nu sunt atât de multe blocuri noi. Nu sunt nici multe terenuri disponibile unde să poată fi construite ansambluri imobiliare mari, cu sute de apartamente. Ca urmare, oferta stagnează. De exemplu, anul acesta nu a fost demarat în Predeal niciun proiect imobiliar cu apartamente. Un singur proiect urmează să fie finalizat, cu 22 de apartamente, proiect demarat în anii anteriori.

În ceea ce privește piața caselor de vacanță din Predeal, agentul imobiliar observă o preferință mai accentuată pentru locuințele vechi: aproximativ 60 % din tranzacții vizează



Victor Iliescu, general manager
Vic House Invest Imobiliare

case construite cu decenii în urmă, în timp ce doar 40 % dintre cumpărători optează pentru locuințe noi.

Totuși, casele vechi sunt adesea într-o stare precară – având fundații din piatră și o structură afectată de trecerea timpului – fiind potrivite mai degrabă pentru demolare decât pentru locuire imediată. În consecință, acestea se vând la prețuri aproape la jumătate față de cele noi. Oferta de case noi este, însă, extrem de limitată: în fiecare an se construiesc, în medie, doar 5 – 6 case de vacanță în stațiune, iar una dintre principalele piedici este lipsa terenurilor disponibile.

Suprafața construibilă este redusă, iar parcelele rămase libere se află în special la periferia orașului, zone care nu atrag interesul cumpărătorilor.

Prețurile terenurilor variază semnificativ în funcție de amplasament: de la 40 – 50 euro/mp în zonele periferice, până la 200 euro/mp în locațiile mai centrale sau mai atractive din punct de vedere turistic.

”Piața imobiliară din Predeal pare să își mențină echilibrul în perioada următoare.

Estimările pentru acest an și pentru 2026 arată o stagnare a cererii și a prețurilor, cu tranzacții în special în jurul valorii de 70.000 – 80.000 euro per locuință”, apreciază Victor Iliescu. ■

