

Iași

Piața stagnează: Cumpărătorii și vânzătorii adoptă o atitudine de așteptare

Activitatea din acest an pe piața imobiliară din Iași a înregistrat o scădere vizibilă în ceea ce privește numărul tranzacțiilor, precum și interesul general al clienților.

”Practic, am observat o reducere la aproximativ jumătate a numărului de clienți activi, atât din rândul cumpărătorilor, cât și al vânzătorilor. Această diminuare reflectă un context economic mai precaut, în care deciziile importante, precum achiziția unei locuințe, sunt analizate mult mai atent și, de cele mai multe ori, amânate”, spune Loredana Acasandrei, director al agenției Fidelia Casa.

În prezent, cumpărătorii sunt mult mai atenți și mai bine informați decât în anii anteriori. Principalele lor preocupări vizează prețul proprietății, anul de construire, riscul seismic, precum și statutul juridic al clădirii – dacă aceasta este finalizată și intabulată.

De asemenea, un alt aspect extrem de important îl reprezintă avansul necesar pentru achiziție, mai ales în contextul în care condițiile de creditare pot influența decisiv decizia de cumpărare.

Accesibilitatea locuințelor noi a scăzut considerabil

Vânzările de locuințe noi sunt afectate de mai mulți factori cumulativi. Creșterea TVA-ului, scumpirea materialelor de construcții și incertitudinile generate de diverse situații din piață, cum ar fi cazul Nordis, au contribuit la crearea unui climat de neîncredere și prudență.

”În consecință, prețurile au crescut

semnificativ, iar accesibilitatea acestor locuințe pentru cumpărătorii a scăzut considerabil. Mulți potențiali clienți se văd nevoiți să își regândească bugetul sau să își amâne achiziția”, este de părere doamna Acasandrei.

În același timp, clienții sunt din ce în ce mai orientați către calitate, siguranță și durabilitate. Ei își doresc locuințe bine construite, finisaje de calitate superioară și, foarte important, garanții clare privind construcția.

La rândul lor, dezvoltatorii încearcă să răspundă acestor cerințe prin proiecte realizate la standarde europene, solide și sigure.

Cu toate acestea, principala provocare cu care se confruntă dezvoltatorii în prezent este creșterea costurilor materialelor de construcție, ceea ce se reflectă inevitabil în prețul final al apartamentelor, menținându-l la un nivel ridicat.

Diferența dintre prețul cerut și cel oferit de cumpărătorii ajunge la circa 20%

În ultima perioadă, ofertele speciale sau reducerile semnificative de preț au devenit din ce în ce mai rare, spune Loredana Acasandrei. Piața este destul de rigidă în acest sens. Totuși, există o diferență notabilă între așteptările vânzătorilor și ofertele cumpărătorilor, aceasta fiind în medie de aproximativ 20%. Practic, cumpărătorii tind să raporteze ofertele la nivelul prețurilor de acum un an și jumătate – doi ani, în timp ce vânzătorii își mențin sau chiar își cresc pretențiile.



Loredana Acasandrei, director Fidelia Casa

Ce prețuri au apartamentele din Iași

În zonele centrale ale municipiului Iași, prețul poate ajunge la circa 3.000 euro/mp pentru apartamentele din blocuri vechi și chiar la 4.400 euro/mp pentru cele din blocuri noi. În ceea ce privește piața second-hand, pentru blocurile construite între anii '60 și '80, în zone precum Podu Roș, Tătărași sau Alexandru, prețurile se situează între 1.800 și 2.000 euro/mp.

Pentru blocurile construite între anii '80 și '90, în cartiere precum Nicolina, Păcurari, Canta sau Dacia, prețurile ajung în jurul valorii de 2.400 euro/mp.

Tendința este clară de stagnare pe piața imobiliară

Comparativ cu anul trecut, Loredana Acasandrei observă o tendință clară de stagnare pe piața imobiliară. Atât vânzătorii, cât și cumpărătorii adoptă o atitudine de așteptare. Vânzătorii sunt reticenți în a scădea prețurile, iar în unele cazuri chiar le majorează, în timp ce cumpărătorii ezită să ia decizii, preferând să analizeze în detaliu fiecare oportunitate. Această lipsă de flexibilitate de ambele părți duce la un blocaj temporar al pieței și la o reducere a numărului de tranzacții finalizate. ■



Mitropolit Residence