

Oradea

Prețurile s-au menținut, dar cumpărătorii sunt mai reticenți în achiziții

Pe piața tranzacțiilor cu locuințe din Oradea nu sunt diferențe foarte mari la nivel de prețuri față de anul trecut, însă Darius Gal, CEO al agenției imobiliare Reco Imobiliare din Oradea, spune că vede schimbări importante în comportamentul cumpărătorilor.

Modificările legate de TVA, taxare și costurile de finanțare au făcut ca oamenii să fie mult mai atenți înainte de a lua o decizie.

De asemenea, contextul politic și economic îi determină pe mulți cumpărători să amâne decizia de achiziție până când vor avea mai multă predictibilitate.

”În paralel, observăm și proprietari care aleg să vândă pentru a se reloca în străinătate sau pentru că există o teamă persistentă că piața ar putea corecta prețurile în viitor”, mai spune domnul Gal.

Proiectele în plan sau în stadii foarte incipiente generează mai multă reticență decât în trecut

Cumpărătorii de apartamente caută acum, în primul rând, siguranță și predictibilitate.

Darius Gal observă ”foarte clar o orientare către dezvoltatori de încredere, proiecte cu istoric bun și proprietari care pot fi utilizați imediat”.

Apartamentele finisate și mobilate sunt mult mai căutate decât cele aflate în stadiu incipient de proiect. După situațiile controversate apărute în piață în ultimii ani, inclusiv cazul Nordis, mulți cumpărători au devenit mai precauți și preferă proprietăți pe care le pot vedea fizic sau care sunt aproape finalizate.

De asemenea, clienții caută locuri de parcare incluse, posibilitatea de plată eșalonată direct la dezvoltator sau proprietar, suprafețe mai mari, un preț mai redus pe metru pătrat, acces facil către oraș, eficiență energetică, proiecte bine administrate.

Pe segmentul locuințelor noi se vând mai ușor apartamentele cu prețuri cuprinse între 75.000 și 110.000 euro, în special cele bine compartimentate și aflate în zone cu acces rapid către oraș.

În același timp, proiectele aflate doar în fază de plan sau în stadii foarte incipiente generează mai multă reticență decât în trecut.

Oamenii vor să reducă riscul și preferă dezvoltatori care au deja proiecte livrate.

”Pe segmentul *second-hand* observăm în continuare o cerere stabilă, mai ales pentru apartamentele renovate, mobilate și disponibile imediat”, menționează Darius Gal.

Există, de asemenea, un interes crescut pentru case în localitățile din jurul Oradei, dar și pentru parcele de teren cu potențial investițional.

La case, cea mai frecventă cerință este curtea individuală, iar la apartamente se caută foarte mult balcon sau terasă.

Întrebările cele mai frecvent puse agenților imobiliari de către potențialii cumpărători de locuințe sunt: „Se poate negocia?”, „Se poate cumpăra prin credit?”, „Se acceptă schimb?”, „Se plătește TVA?”, „Care este costul final complet?”, „Există posibilitatea de plată în rate la dezvoltator?”.

Mulți dezvoltatori încearcă să păstreze prețurile accesibile reducând suprafețele sau externalizând anumite costuri, cum ar fi parcările, boxele sau unele finisaje.

Prețuri de la 1.250 la 4.000 euro/mp

În Oradea și zona metropolitană, prețurile au rămas relativ stabile comparativ cu finalul anului trecut, însă există diferențe importante între zone și tipurile de proprietăți.

În prezent, pe segmentul apartamentelor noi:

- zonele premium și ultracentrale ajung frecvent la 2.500–3.300 euro/mp util, iar în anumite proiecte exclusiviste sau proprietăți premium se depășesc inclusiv pragurile de 3.500–4.000 euro/mp util;
- zonele bune rezidențiale se tranzacționează în general între 1.700–2.100 euro/mp util;
- proiectele aflate în zone periferice sau în dezvoltare pornesc de la aproximativ 1.250–1.500 euro/mp util.

Pe segmentul apartamentelor *second-hand*:

- apartamentele renovate și mobilate se tranzacționează frecvent între 1.500 și 1.900 euro/mp;
- proprietățile mai vechi, care necesită renovare, se situează de regulă între 1.250–1.500 euro/mp.

Un proiect care reflectă foarte bine direcția actuală a pieței este ansamblul rezidențial



Darius Gal, CEO Reco Imobiliare

din Cordău, din proximitatea stațiunii Băile Felix, aflat în construcție. În cadrul acestui proiect există apartamente tip studio, apartamente cu două și trei camere. Prețurile pornesc de la aproximativ 80.000 euro și ajung la 117.000 euro cu TVA inclus, în funcție de suprafață și poziționare.

Tot mai mulți cumpărători aleg astfel de proiecte nu doar pentru locuire, ci și pentru investiție, având în vedere potențialul turistic foarte puternic al zonei Băile Felix – Cordău. În continuare există oferte speciale, însă reducerile nu sunt generalizate. Cele mai întălnite beneficii oferite de dezvoltatori sau proprietari sunt: discounturi între 3% și 7% pentru plata integrală sau pentru avansuri mai mari, locuri de parcare incluse în preț, TVA suportat în anumite situații, mobilare inclusă în preț, rate direct la dezvoltator.

Proprietățile poziționate corect ca preț se vând relativ repede și au marje mici de negociere. În schimb, proprietățile supraevaluate ajung să suporte reduceri mai consistente. În general, pentru proprietățile bine poziționate ca preț, diferența de negociere este relativ mică, de aproximativ 2%–5%. În schimb, în cazul proprietăților supraevaluate sau al celor aflate pe piață de mai mult timp, diferențele pot ajunge și la 8%–15%. ■