

Râmnicu Vâlcea

Piața dă semne că nu ar accepta ultimele creșteri de preț pentru apartamentele noi



Marius Stătescu, Imo Office

În județul Vâlcea a crescut ușor volumul tranzacțiilor imobiliare rezidențiale în primele luni ale acestui an. Această creștere poate veni dintr-o întârziere de adaptare a pieței dintr-un oraș de 100.000 de locuitori, dar și datorită unor aspecte specifice județului, crede Marius Stătescu, agent imobiliar și evaluator la Imo Office Râmnicu Vâlcea.

Pe aria extraurbană, mai mult de jumătate din cumpărătorii sunt din afara județului, în timp ce procentul lor scade la 13% pentru achizițiile din oraș.

Județul Vâlcea pare că a devenit o țintă imobiliară pentru cumpărătorii din orașele mari, cu precădere din sudul țării. Elementele naturale ale Olteniei de sub munte și vecinătatea stațiilor determină această tendință, Vâlcea fiind oficial județul cu cea mai mare speranță de viață din România, conducând detașat acest clasament.

Cumpărătorii ce vin din afara județului au întrebări legate primordial de proximitatea naturii, calitatea accesului și prezența utilităților. În schimb, cumpărătorii locali caută din ce în ce mai multe locuințe amenajate, în care să se mute direct sau case „la cheie”. Puțini mai sunt interesați să facă renovări, modificări, o tendință semnificativ diferită față de 15–20 de ani în urmă.

Râmnicu Vâlcea a avut în ultimii 20 de ani un volum bun de dezvoltări noi, mai ales pe segmentul blocurilor de locuințe. Acesta este și motivul pentru care mulți bani făcuți de vâlceni în alte țări au fost plasați în orașul natal,

mulți considerând cumpărarea unui apartament în bloc nou ca o investiție sigură pentru finanțele lor.

”Ca prețuri, piața, într-adevăr, dă semne că nu ar accepta ultimele creșteri la ansamblurile noi și se fac vânzări acolo unde se revine pe treapta anterioară de preț solicitat”, apreciază Marius Stătescu.

Apartamentele în blocuri vechi se vând pentru că de multe ori reprezintă singura soluție pentru cumpărător de a se încadra în buget. Un alt element ce ține cererea sus este și poziționarea în zone bune față de majoritatea dezvoltărilor noi ce sunt în zone periferice. Clienții vor în general o combinație bună de zonă și amenajări. Dezvoltatorii oferă aceste lucruri, dar cu anumite limitări determinate de prețurile ce pot fi obținute. Segmentul de lux, cu amenajări premium, este destul de limitat în Râmnicu Vâlcea ca număr de potențiali cumpărători.

Pe segmentul caselor, cerințele sunt de suprafață utilă de 100–120 mp, cu teren de 400–500 mp, zone de maximum 5 km de oraș, asta pentru dezvoltările de cartiere integrate noi.

Pentru case individuale cu teren mai mult, zona abordată de către cei care se mută din oraș merge până la 10 km, ceea ce înseamnă maxim 15 minute până în centrul orașului. Cererea pentru locuințe noi a determinat o ofertă consistentă pe blocuri, dar destul de redusă pe case, pe cartiere integrate de tip nou. ”În ultimii 20 de ani avem o singură dezvoltare de case noi de peste 100 de unități și până în 20 de dezvoltări de 5–10 unități”, spune domnul Stătescu.

Prețurile pornesc de la 1.100 euro/mp

La acest moment nu sunt oferte speciale de reducere a prețurilor, pentru că cererea este încă bună. ”Pe anumite sectoare avem chiar o problemă de ofertă prea redusă. De exemplu, apartamente de două camere decomandate, cu suprafața medie”, mai spune Marius Stătescu.

Din statisticile sale pe ultimii ani, în cazul apartamentelor în blocuri vechi sunt negocieri destul de mici, în jur de 3% ca medie. La case se discută de 5–10% marje de negociere, iar la terenuri chiar mai mare.

”La apartamentele în blocuri noi, dorința investitorilor ce au achiziționat pentru revânzare pare că nu mai întâlnește cererea așa bine și se realizează tranzacții doar prin revenire la treapta anterioară de prețuri tranzacționate”, afirmă domnul Stătescu.

La apartamentele din blocuri vechi, prețul pleacă de la o bază de 1.100 euro/mp la nivel de amenajări vechi ce necesită renovare și urcă până la 1.700 euro/mp dacă sunt amenajări recente, calitate bună.

Variația prețului pe zonă este destul de mică în Râmnicu Vâlcea. Orașul nu are zone proaste, cele mai bune fiind totuși considerate cele cu proximitate de element natural, gen Parcul Zăvoi, Dealul Capela sau cele cu spații verzi mari între blocuri din zona semicentrală. Pentru blocurile noi, prețurile pleacă de la 1.500 euro/mp și urcă la peste 2.000 euro/mp util în zona centrală.

Cartierele de case noi dezvoltate și scoase la vânzare comportă prețuri de peste 1.500 euro/mp util, la suprafețe clasice de 120 mp și lot teren de 300–500 mp.

Pentru terenuri cu destinație construcție casă, în zona periurbană bugetele merg până la 30.000 de euro pentru loturi de 500–1.000 mp, în funcție de depărtarea de oraș.

”Modificarea de preț an la an pe care o înregistrăm în tranzacțiile noastre este de creștere similară inflației, o medie de plus 10%”, apreciază Marius Stătescu.

Zece noi proiecte rezidențiale sunt în dezvoltare

În Râmnicu Vâlcea sunt în dezvoltare zece proiecte noi de blocuri, aflate în diferite faze de execuție, cu precădere pe zona adiacentă bulevardului Dem Rădulescu, zona Ferdinand – Shopping City, dar și în zona centrală.

La nivel de ansambluri de case noi, sunt în derulare proiecte pe zonele Cetățuia, Vlădești, Budești, Goranu și Bujoreni.

Un proiect ce se apropie de finalizare este Calla Residence din Bujoreni-Olteni, amplasat la 5 km de centrul orașului, un concept de case cu arhitectură avangardistă și amenajări premium pe finisaje și instalații pentru eficiență energetică maximă. Primul tip de casă scos pe piață are o suprafață utilă de 134 mp, P+1, teren 280 mp, la un preț de 185.000 euro (tva inclus). ■