



CIPRIAN KORE, COLEX IMOBILIARE:

## "Majoritatea proiectelor din Prahova se dezvoltă în Bușteni"

Piața imobiliară pe Valea Prahovei a fost întotdeauna activă, excluzând, poate, perioada 2009-2011, după care a înregistrat o creștere constantă până în 2014, ne-a spus Ciprian Kore, din cadrul Colex Imobiliare, precizând că, din 2015 și până în prezent, au existat din ce în ce mai multe solicitări în acest domeniu.

Domnul Kore ne-a menționat: "Valea Prahovei este o zonă de vacanță aflată aproape de București și întotdeauna cel mai bine s-au vândut garsonierele și apartamentele, apoi terenurile mici de maxim 500 mp și apoi casele".

Proiectele cele mai multe se dezvoltă în Bușteni, potrivit lui Ciprian Kore, care subliniază că acesta este orașul "care se mișcă cel mai bine"

pe segmentul rezidențial, anul acesta urmând să mai apară câteva imobile cu apartamente de vânzare și câteva vile tip duplex. Domnia sa este de părere că prețul de vânzare pe metrul pătrat este calculat în funcție de calitatea finisajelor, de poziția imobilului, de acces, vecinătate, priveliște etc. și este cuprins între 650 de euro și 800 de euro.

"Având în vedere că Valea Prahovei este o zonă turistică, raportul cerere/ofertă a rămas oarecum echilibrat, mai ales după anul 2010, când piața imobiliară s-a așezat", a completat reprezentantul Colex. Aceasta a menționat: "Dacă discutăm de apartamente și garsoniere, atunci prețurile sunt cuprinse între 700 de euro și 800

de euro, iar casele sunt puțin mai ieftine, respectiv 650 - 750 euro". Locuințele mai vechi nu mai sunt atât de căutate, singurul avantaj fiind prețul, care este ușor mai mic decât al celor noi, evidențiază domnul Kore.

Agentul imobiliar a completat: "Închirieri pentru locuire pe Valea Prahovei nu prea se fac, având în vedere că nu este o zonă economică sau industrială pentru a avea un motiv anume de relocare pe o perioadă determinată. Fiind zonă turistică sunt multe pensiuni și hoteluri pentru închirieri sezoniere; puținele închirieri care se fac în scop rezidențial înregistrează prețuri de circa 100

de euro/lună pentru o garsonieră și, respectiv, 150-250 euro/lună pentru apartamente".

Investitorii sunt destul de puțini în zonă, dar activează de ani buni pe Valea Prahovei, aceștia

fiind persoane private care au prins inclusiv perioada de dinaintea de 2008 și au rămas în zonă deoarece este o piață destul de echilibrată și constantă, ne-a mai precizat Ciprian Kore.

Investitorii acceptă orice tip de creditare din partea cumpărătorilor, inclusiv prin programul Prima Casă ori vând chiar și în rate pe care le încasează direct, pe o

*Majoritatea clienților (90%) sunt din București.*



perioada de 1-2 ani.

În orice caz, majoritatea cumpărătorilor doresc a doua casă "de vacanță" și plătesc cash, foarte puțin apelând la credite bancare.

Sursa citată a conchis că cei mai mulți clienți (90%) sunt din București.

### **Mervani: "Cea mai mare parte a cererii este pentru casele de vacanță"**

Cererea înregistrată pe piața imobiliară din zona Prahovei crește ușor, deși se situează la jumătate față de oferta existentă, după cum ne-au spus reprezentanții companiei Mervani, care au subliniat că sectorul imobiliar a stagnat, momentan, din punct de vedere al prețurilor.

"Construcțiile nou apărute sunt preponderent ansambluri cu unități locative colective, fie că ne referim la sistemul caselor înșiruite sau la clădirile de tip bloc sau vilă", ne-au precizat sursele citate.

În prezent, nu se află în desfășurare proiecte rezidențiale, însă există discuții pentru achiziționarea de terenuri în vederea dezvoltării de ansambluri rezidențiale.

Specialiștii de la Mervani ne-au spus că prețul unei unități locative noi diferă în funcție de calitatea finisajelor, dar și de zona în care este amplasată locuința, un preț mediu pe acest segment fiind de aproximativ 750 de euro/mp, cu TVA inclusă.

## **Bușteni Residence - cel mai nou proiect de pe Valea Prahovei**

Bușteni Residence este cel mai nou proiect de pe Valea Prahovei și oferă garsoniere, apartamente cu două și trei camere în două blocuri.

Imobilul C1 este structurat pe demisol, parter, două etaje și mansardă, dispunând de 15 unități locative, dispuse câte trei pe fiecare nivel. C2 are un regim de înălțime parter, două etaje și mansardă, cuprinzând 24 de locuințe dispuse câte șase pe nivel, mai puțin la ultimul etaj, unde sunt opt unități locative, conform datelor disponibile.

Imobilele sunt construite din caramidă, iar apartamentele sunt prevăzute cu finisaje de calitate și tâmplărie din termopan, fiind dotate cu centrală termică proprie. Toate utilitățile vor fi contorizate separat, iar băile vor fi complet mobilate și utilate.

Toate apartamentele din C1 dispun de boxă la demisol și de balcon, mai arată informațiile citate.

Termenul de finalizare a întregului ansamblu se întinde până în 2017.



"La locuințele vechi, putem discuta de diminuări masive ale prețului. Acest lucru se datorează în special lipsei de cerere pentru acest tip de

locuințe. Prețul la închiriere este de aproximativ 2-3 euro/mp, dar și aici este în funcție de zonă, de tipul de imobil etc.", ne-au mai spus repre-

zentanții Mervani.

Potrivit acestora, în Prahova, cel mai mult se investește în dezvoltarea de ansambluri rezidențiale.

Specialiștii ne-au precizat că, ținând cont de segmentul de piață căruia ne adresăm, dezvoltatorii nu au contact cu băncile prin intermediul clienților cumpărători: "Având în vedere faptul că discutăm de case de vacanță, știm exact că potențialii cumpărători au deja o locuință (reședință) și se gândesc la o a doua. Foarte, foarte rare sunt cazurile când ne sunt solicitate achiziții cu credite bancare".

Sursele citate consideră că Legea dării în plată va afecta întreaga piață imobiliară.

Cererea pe segmentele comercial/industrial/birouri este foarte, foarte redusă, mare parte a solicitărilor fiind înregistrată pe segmentul caselor de vacanță sau a spațiilor turistice.





## House Consulting Imobiliare: "Locuințele vechi - cumpărate în special de clienții cu banii cash"

În ultimul an, pe fondul unei încurajări din partea băncilor prin derularea Programului Prima Casă, au fost înregistrate creșteri substanțiale ale puterii de cumpărare din partea populației tinere, ceea ce a condus negreșit și la o creștere a tranzacțiilor, dar și la o stagnare a prețurilor, completează reprezentanții House Consulting Imobiliare, adăugând: "Cu siguranță se construiesc imobile cu apartamente și în general case cu suprafețe de până în 130 mp. Numărul construcțiilor de case și apartamente din zona Valea Prahovei este în creștere constantă, în ultimii ani".

Sursele citate arată că există proiecte de investiții care dezvoltă zona, existând posibilitatea unei mai mari atractivități pentru posibilității clienți (un exemplu în acest sens ar fi noul Centru Spa din Predeal, pentru care au fost alocate importante sume de bani și resurse de timp).



Acestea subliniază că există un proiect rezidențial care a fost demarat anul trecut în Bușteni, la Poiana Țapului, și unde au fost vândute zece apartamente, urmând ca restul - 26 încă nefinalizate și 4 finalizate - să se vândă în acest an. Mai sunt și alte investiții de acest

gen, în general finalizate până în anul 2013, care mai au doar câteva apartamente nevândute.

Totodată, agenții citați ne-au precizat: "În Sinaia s-a dovedit că cea mai mare investiție - Complexul Colină Marei -, unde au fost proiectate în jur de 500 de apartamente, au fost scoase la vânzare doar 100 de apartamente, de către BCR".

Oferta este mult prea mare față de cerere, dat fiind impozitele percepute la tranzacții, dar și cheltuielile mari cu întreținerea, care scot la vânzare o serie de pensiuni, hoteluri, case de vacanță.

Agenții de la House Consulting Imobiliare ne-au spus că prețurile unităților locative din zonă depind, printre altele, de suprafață, la apartamente prețul mediu fiind de 800 euro/mp, iar la case și pensiuni cu suprafețe mari - în jur de 400-450 euro/mp.

Locuințele vechi reprezintă doar o alternativă, acestea fiind cumpărate în special de către clienții cu banii cash, pentru amplasament și arhitectură.

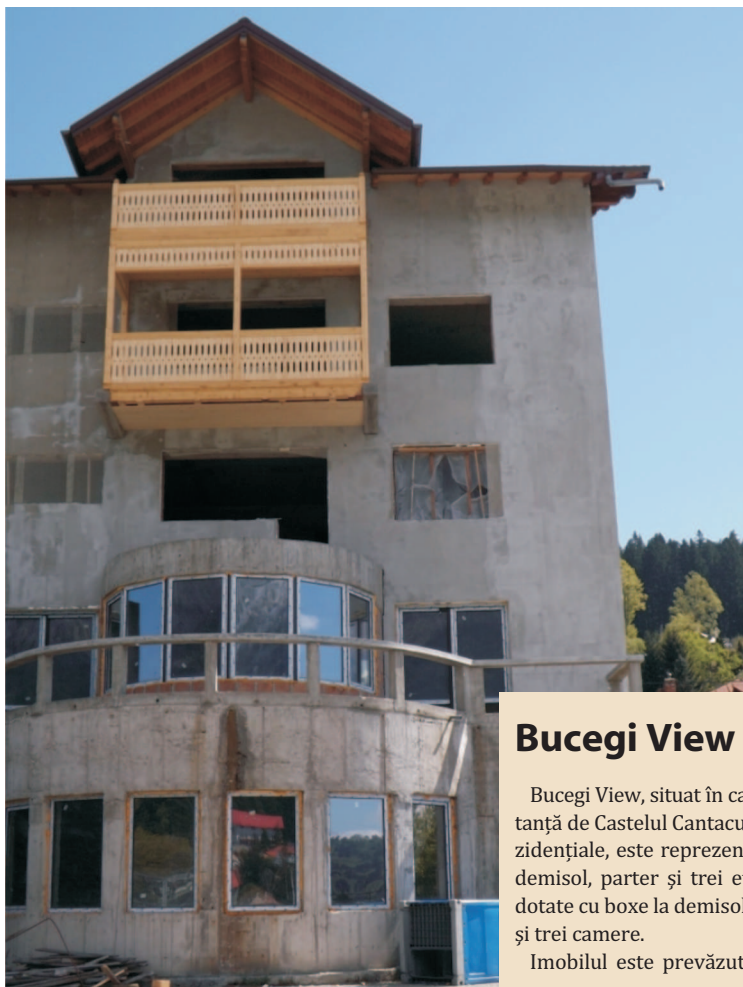
Apartamentele vechi au prețuri mult mai mici față de cele noi, în

anumite zone, dar și creditarea este precară, ne-au mai spus sursele citate, completând: "Prețurile de închiriere se ridică la circa 200 de euro la garsoniere, 250 euro pentru apartamentele cu două camere și, respectiv, 350 de euro la case cu trei dormitoare".

Singurii investitori sunt cei care deja au proiecte finalizate în zonă sau proiecte bazate pe fonduri europene.

Legea privind darea în plată a creat probleme băncilor, dar și consumatorilor, conchide domnia sa.

"La șapte ani de la prăbușirea pieței imobiliare, se constată o deschidere mai amplă a băncilor față de investitori, ceea ce ne face să privim cu optimism în viitor", spun specialiștii citați, opinând: "Trebuie să avem în vedere că acum se creează o siguranță mai mare asupra dezvoltatorilor, se cer garanții sigure pentru derularea proiectelor. În concluzie, se construiește mai puțin, mai calitativ și nu se mai ridică la întâmplare imobile".



## Bucegi View - locuințe la 15 minute de centrul stațiunii

Bucegi View, situat în cartierul Zamora, la mică distanță de Castelul Cantacuzino, într-o zonă de vile rezidențiale, este reprezentat de un imobil dispus pe demisol, parter și trei etaje, cu 11 unități locative dotate cu boxe la demisol și cu apartamente cu două și trei camere.

Imobilul este prevăzut cu structură pe cadre de

beton armat, pereți din caramidă Porotherm și lemn tratat, fiind construit pe o suprafață de 699 de metri pătrați.

Toate apartamentele vor avea vedere către Munții Bucegi și vor dispune de loc de parcare.

În apropiere există locuri pentru recreere, pot fi făcute drumeții și plimbări.