

Cerere mai mare decât oferta, pe Valea Prahovei

Urmând trendul ascendent de anul trecut, solicitările pe piața imobiliară din zona Prahovei sunt numeroase, conform statisticilor. Reprezentanții agenției Mervani ne-au transmis că există în continuare oportunitatea de a investi în turism. Aceștia susțin că, pe lângă proiectele imobiliare clasice aflate în desfășurare (blocuri cu apartamente și garsoniere), în Prahova sunt și proiecte de tip turistic, cum ar fi imobilele de tip aparthotel de lux din Sinaia și Predeal.

Din discuțiile avute cu diverși dezvoltatori, se preconizează, în viitorul apropiat, demararea mai multor proiecte imobiliare, atât rezidențiale, cât și pe specificul zonei, respectiv locuințe de vacanță. Interesul este pentru toate localitățile, dar mai ales în Sinaia și Bușteni.

Conform surselor citate, prețurile medii de construcție ar fi de 250 euro/mp "la roșu", până la 450 euro/mp pentru construcțiile finalizate. Tendința de stabilizare se păstrează, subliniază reprezentanții Mervani.

Pe ambele segmente, cererea este mai mare decât oferta, subliniază specialiștii. Având în vedere faptul că în ultimii ani nu s-au construit multe spații turistice noi, există o solicitare care ar părea puțin ciudată, însă bine întemeiată, conform surselor citate, care arată: "Avem clienți ce vor să achiziționeze vile cu suprafețe mari și multe camere, pe care ulterior doresc să le introducă în circuitul turistic. De cele mai multe ori, având un preț/mp construit mult mai mic decât la o construcție nouă, reprezintă o variantă fezabilă. Alt avantaj al acestor imobile este faptul că sunt multe construite în anii '90, deci relativ noi, cu structură de rezistență bună.

După cum reiese din raportul de piață, statistic vorbind, cele mai multe solicitări au fost la Câmpina și Breaza.

Pentru partea superioară a Văii Prahovei, cele mai multe solicitări sunt pentru Predeal, acesta fiind urmat îndeaproape de Sinaia și Bușteni.

Cumpărătorii de imobile pe Valea Prahovei se împart în 2 categorii: cei interesați de zonele rezidențiale (cu precădere în zona Câmpina unde avem cele mai multe solicitări) și cei interesați de locuințe de vacanță pentru zona consacrată, respectiv Sinaia, Bușteni, Azuga sau Predeal. Aceștia caută apartamente și garsoniere mai ales în imobile noi (pornind de la acest aspect vine și încurajarea noastră pentru posibili investitori în zonă), sau case de vacanță în zone cât mai liniștite, cu priveliște cât mai frumoasă".

Dacă acum zece ani mai existau zone în plină dezvoltare, acum, în toate orașele aproape toate străzile sunt asfaltate, au utilități, potrivit agenților imobiliari din zonă.

Aceștia ne-au transmis că educația clienților, în ultima perioadă, constă mai ales în informare: "Avem clienți care cunosc destul de bine caracteristicile zonei și implicit sunt mai hotărâți, așa cum se deduce și din statisticile publicate de agenția noastră în raportul de piață".

Cerere în scădere pentru garsonierele și apartamentele mai vechi de anul 2000

Cele mai multe apartamente în bloc (28%), apartamente în casă (39%) și garsoniere (42%) le găsim în Sinaia, oferta cea mai mare de case (20%) se află în Breaza, oferta majoră de vile (21%) și spații comerciale (24%) o identificăm în Bușteni, în timp ce terenurile în mare majoritate se găsesc în Breaza (21%), în Câmpina (13%), urmat de Bușteni

(12%) și Sinaia (11%), arată raportul Mervani. Acestea subliniază că cele mai multe imobile de închiriat sunt în Câmpina (30%).

Atât garsonierele, cât și apartamentele situate în blocurile mai vechi de anul 2000 sunt în continuare pe un trend descendent din punct de vedere al cererii, ceea ce presupune și un trend de scădere continuă a prețurilor la această categorie de imobile.

Există în continuare o bază de oferte, destul de redusă, constituită din apartamente și garsoniere în proiecte rezidențiale noi, dezvoltată atât în zona superioară a Văii Prahovei, cât și în zona mai sudică, unde interesul investițional manifestat de dezvoltatori este mai scăzut.

Oferte de apartamente în vilă se regăsesc în 8 dintre cele 24 de localități, cu un procent semnificativ de prezență în orașele Sinaia și Bușteni, mai subliniază studiul citat.

Prețul rezultat al apartamentelor în casă și vilă este mult influențat de vechimea construcției în care se află acesta, de numărul locuințelor aflate în clădire, tipul și calitatea construcției, utilități și facilități existente.

Dacă analizăm oferta de terenuri, atunci putem identifica o pondere importantă în localitățile Breaza (21,36%) și Câmpina (11,27%), un procent de 9,96% în Cornu, 7,21% în Comarnic, 6,82% în Brebu și 6,68% în Bușteni. Între 2% și 6% din această ofertă se găsește în localitățile V. Doftanei, Sinaia, Predeal, Bănești, Poiana Câmpina și Zona DN1, iar cele mai puține oferte de terenuri (sub 2%) se regăsesc în Azuga, Telega, Mislea, Băicoi, Râșnov și Sotrile.



