

Piata imobiliara da semne de revenire; apartamentele noi s-au scumpit cel mai mult în Bucuresti (analiza)

Apartamentele noi s-au scumpit cel mai mult în Bucuresti, înregistrând un avans cu circa 17% fata de aceeasi perioada a anului trecut, arata o analiza realizata de site-ul [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro).

"Piata imobiliara da semne de revenire înca din toamna anului trecut. Primavara aceasta surprinde însa în ceea ce priveste evolutia preturilor, cu cresteri lunare sustinute în majoritatea oraselor. Preturile actuale sunt sustinute de o crestere mare a cererii. Ne aflam asadar într-un context de piata favorabil de achizitie, cu o prognoza de crestere a interesului si preturilor în perioada urmatoare", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro, într-un comunicat al companiei.

Analiza privind evolutia preturilor în marile orase din tara arata ca apartamentele noi s-au scumpit cel mai mult în Bucuresti iar în prezent pretul mediu pe metrul patrat util este de 1.850 de euro.

"Indicele Imobiliare.ro arata un avans cu 17% la nivelul pretului mediu solicitat pentru locuintele situate în imobile finalizate în ultimii 5 ani. Astfel, apartamente care se vindeau sub 1.590 de euro/mp util în aprilie 2023 pot fi cumparate acum cu un pret mediu de 1.850 euro/mp util", se mentioneaza în analiza citata.

O majorare cu 5% a pretului mediu solicitat pentru apartamentele noi din Capitala a fost observata, totodata, în ultima luna. Aceasta indica un flux semnificativ de proprietati noi intrate în piata cu preturi mai mari.

În Bucuresti exista, în momentul de fata, circa 50 de proiecte rezidentiale de diverse dimensiuni care au un termen de finalizare pe parcursul acestui an, potrivit informatiilor colectate de Imobiliare.ro. Cele mai multe apartamente noi ar urma sa fie date în folosinta în zona de nord a orasului, dar si în sudul si în vestul Capitalei. Vorbim, astfel, despre extreme ale pietei, nordul orasului fiind cunoscut pentru proprietatile dezvoltate la standarde ridicate pentru care sunt solicitate unele dintre cele mai mari preturi nu doar din Bucuresti, ci si din tara, în timp ce în celelalte doua zone cumparatorii pot gasi unele dintre cele mai accesibile variante.

"Interesul pentru proprietatile noi din Capitala, atât apartamente, cât si case, a crescut în primul trimestru al acestui an cu 22% comparativ cu intervalul similar din 2023, într-un ritm mai alert decât cel aferent locuintelor vechi. În acelasi timp, cunoscutele probleme din relatia autoritatilor cu dezvoltatorii au generat o scadere cu 15% a ofertei pe segmentul nou, pâna la 13.700 de proprietati", releva analiza Imobiliare.ro.

Potrivit analistilor, daca vorbim strict despre potentialii cumparatori care si-au îndreptat atentia spre apartamentele aflate în imobile finalizate începând cu 2020, putem spune ca cei mai multi dintre ei au pus sub lupa oferta disponibilă în arealul Militari-Gorjului-Lujerului-Uverturii.

Expansiunea puternica pe segmentul rezidential nou din sudul orasului a stârnit, de asemenea, interesul acestora, locul al doilea în clasament fiind ocupat de cartierul Berceni. Acesta a fost urmat îndeaproape de alt cartier din vestul orasului, Drumul Taberei. Zona Ozana-Theodor Pallady din estul Capitalei, intens dezvoltata în ultimii ani atât pe plan rezidential, cât si comercial a atras, la rândul sau, un numar considerabil de potentiali cumparatori.

În ceea ce priveste Cluj-Napoca, acesta este cel mai scump oras din tara pentru cumparatorii interesati de un apartament nou. Pretul mediu solicitat pentru aceste proprietati a ajuns pâna la sfârșitul lunii trecute la valoarea de 2.874 euro/mp util. Practic, o persoana care vrea sa cumpere o locuinta noua plateste 164 de euro în plus pe metrul patrat decât daca ar opta pentru o proprietate disponibila pe piata veche.

"Ce trebuie notat, însa, este avansul redus înregistrat în ultimele 12 luni la nivelul preturilor, de circa 6%. Doar în Constanta preturile s-au majorat într-un ritm mai lent", sustin analistii.

Interesul potentialilor cumparatori a gravitat si în acest oras catre proprietatile noi la începutul anului. Cu toate acestea, locuintele vechi vin puternic din urma, cresterea înregistrata la nivelul cererii fiind mai mare în cazul lor, arata datele Imobiliare.ro.

În Brasov, cumparatorii interesati de achizitia unui apartament nou platesc acum preturi cu 12% mai mari decât în perioada similara a anului trecut. În medie, poti cumpara un apartament aflat într-un imobil finalizat în ultimii 5 ani cu 2.211 euro/mp util.

Chiar daca locuintele noi costa mai mult, proprietarii au operat scumpiri mai semnificative în cazul locuintelor vechi. Majorarile depasesc, de aceasta data, 18%. Cu astfel de preturi, Brasovul își pastreaza pozitia a treia în clasamentul celor mai scumpe orase din tara pentru cei care își doresc sa devina proprietari, subliniaza analiza [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro).

"La începutul acestui an potentialii cumparatori si-au concentrat atentia pe proprietatile noi disponibile la nivelul pietei locale. A fost vizibila, însa, o scadere cu 15% a cererii, fapt care ar putea indica o domolire a interesului de achizitie venit din partea micilor investitori. Oferta de proprietati noi, chiar daca a fost modesta cuprinzând doar 1.200 de locuinte, a crescut, lucru rar întâlnit în rândul marilor orase", se mai arata în document.

De asemenea, apartamentele noi din Timisoara au ajuns sa fie scoase la vânzare la preturi care le depasesc pe cele din Capitala, conform Indicelui Imobiliare.ro, dupa scumpiri cu aproape 15% în 12 luni. Pe piata rezidentiala locala a putut fi observat, astfel, al doilea cel mai semnificativ avans la nivelul preturilor în rândul marilor orase din tara, depasit doar de cel înregistrat în Bucuresti.

În prezent, un apartament finalizat în orasul de pe Bega în ultimii 5 ani poate fi cumparat cu 1.885 euro/mp util.

"Locuintele noi au fost, totodata, cele mai atractive pentru potentialii cumparatori în primul trimestru din 2024, în ciuda faptului ca nivelul interesului pe plan local a fost mai restrâns decât la începutul anului trecut. Oferta de apartamente si case noi a inclus aproape 2.000 de unitati în acelasi interval de timp, fiind cu 19% mai bogata decât în trimestrul I din 2023", sustin analistii.

De asemenea, pretul mediu solicitat pentru apartamentele noi scoase la vânzare în Constanta a înregistrat în ultimele 12 luni cea mai mica variatie si a ajuns la 1.733 euro/mp util. Interesul potentialilor cumparatori pentru proprietatile noi din acest oras a urmat o puternica tendinta de crestere în prima parte a acestui an, raportat la situatia înregistrata în perioada similara din 2023. Raportul dintre numarul de potentiali cumparatori existenti la nivelul pietei si oferta de proprietati noi de pe plan local a fost mai mare aici decât în celelalte cinci centre regionale majore din România.

Potrivit Imobiliare.ro, apartamentele noi din Iasi sunt acum considerabil mai scumpe decât anul trecut. Pretul mediu pe care îl achita cumparatorii a ajuns la 1.629 euro/mp util, dupa o majorare cu 12% în ultimele 12 luni. Chiar daca locuintele noi se vând în continuare cu preturi mai mari fata de cele de pe piata veche, ritmul în care au crescut preturile în cazul acestora din urma este mai accelerat. Discutam despre un avans cu circa 13% pâna la valoarea de 1.578 euro/mp util.

Începutul anului a adus o crestere cu 15% în materie de cerere pe piata locala, Iasiul depasind toate marile orase din tara la acest capitol. Și de aceasta data, atentia potentialilor cumparatori a fost canalizata în primul rând pe apartamentele si casele noi.

Imobiliare.ro este site-ul de imobiliare din România cu cea mai mare încredere în rândul utilizatorilor.