

Apartamentele din Brasov se vând cel mai greu; în Bucuresti si în Constanta, cumparatorii se decid mai repede (analiza)

Apartamentele din marile orase se vând, în general, într-o perioada cuprinsa între o luna si jumatate si doua luni, cu exceptia spatiilor locative din Brasov unde sunt necesare trei luni pentru identificarea cumparatorilor, reiese dintr-o analiza de piata, realizata de o platforma online de imobiliare.

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, apartamentele din Constanta si din Bucuresti se vând cel mai repede, iar proprietarii si dezvoltatorii au nevoie de aproximativ o luna si jumatate pentru a gasi cumparatori pentru locuintele puse în vânzare.

"În Constanta perioada de vânzare a scazut puternic fata de finele anului 2023, când apartamentele aflate aici erau unele dintre cele care petreceau în piata cea mai lunga perioada de timp. Doar în Cluj-Napoca astfel de proprietati se vindeau mai greu atunci. O evolutie favorabila poate fi observata si în comparatie cu finele lui 2022, când proprietarii si dezvoltatorii aveau nevoie de mai bine de doua luni pentru identificarea cumparatorilor. Vestile de la Constanta nu sunt însa toate bune. Graba cumparatorilor este cauzata, în parte de oferta mult mai restrânsa disponibila pe plan local în comparatie cu alte centre urbane majore ale tarii. Interesul pentru apartamentele noi este, spre exemplu, în crestere în rândul cumparatorilor, dar numarul locuintelor disponibile în piata este limitat si în continua scadere", se mentioneaza în analiza de specialitate.

Raportul Market 360 "Piata imobiliara rezidentiala, T4 2024" arata ca, în ultimele trei luni ale anului trecut, în Constanta, cumparatorii aveau de ales din 460 de apartamente si case finalizate în ultimii cinci ani, cu 94% mai putine decât în Bucuresti si cu 64% mai putine decât în Cluj-Napoca. În acest context, clientii sunt mai putin dispusi sa negocieze preturile, iar marja de negociere practicata a scazut de la 4,4%, în ultimele luni din 2022, la 3,4% în 2024.

În cazul apartamentelor din Capitala, perioada de vânzare ramâne relativ constanta fata de finele anului 2023, dar se mentine la un nivel usor mai ridicat fata de cea înregistrata în ultima parte a lui 2022. Aici, cererea a înregistrat o majorare puternica pe segmentul nou, cu 33%, si, practic, au existat în medie trei persoane interesate de fiecare apartament si de fiecare casa scoasa la vânzare.

"Spre deosebire de celelalte mari orase din tara, tot în Capitala s-a înregistrat si o sporire a interesului pe segmentul locuintelor vechi. Oferta îsi continua însa traiectoria descendenta a ultimilor ani, cu reduceri mai consistente în cazul locuintelor noi. În ritm anual vedem aici o reducere cu 33% a numarului apartamentelor si caselor puse în vânzare pentru care lucrarile de constructii s-au finalizat în ultimii cinci ani. Proprietarii lasa, totodata, mai greu din pret în ultimii ani. Daca la sfârșitul lui 2022 marja de negociere practicata pe plan local depasea usor 4%, pâna la finele lui 2024 aceasta a scazut la 3,5%", conform specialistilor.

În ceea ce priveste alte orase din România, cercetarea releva faptul ca proprietarii si dezvoltatorii din Iasi au nevoie, în medie, de 57 de zile pentru a-si gasi cumparatori pentru apartamentele puse în vânzare, în timp ce în Timisoara locuinte similare se vând în 59 de zile, iar în Cluj-Napoca în 62 de zile.

Apartamentele din Brasov si-au gasit cel mai greu cumparatori în ultima parte a anului trecut, perioada medie pe care acestea au petrecut-o în piata fiind de aproape trei luni, cu circa o luna în plus fata de sfârșitul anului 2023. De asemenea, durata medie pentru identificarea cumparatorului a fost mai mare decât cea aferenta trimestrului IV 2022. Cu toate acestea, marja de negociere practicata pe plan local se mentine constanta în ultimii ani. Proprietarii brasoveni sunt cei care tin cel mai mult la pret atunci când își vând apartamentele, se arata în analiza

Imobiliare.ro

În schimb, preturile apartamentelor în Brasov au crescut mai mult în ultimii doi ani decât în celelalte cinci centre regionale majore din țara, respectiv cu 25%, ceea ce a propulsat orasul de sub Tâmpa pe locul al doilea în topul celor mai scumpe orase din România, după Cluj-Napoca.