

STUDIU MERVANI:

S-a stabilizat prețul imobilelor din Valea Prahovei, după mulți ani de scădere

Cresc vânzările în Bușteni, Breaza, Brebu, Cornu și Provița

Prețul de vânzare al imobilelor din Valea Prahovei s-a stabilizat, după mai mulți ani de scădere, arată un studiu realizat de agenția imobiliară Mervani. În afara categoriei case, vile și terenurile foarte mari, care încă prezintă o tendință ușoară de scădere, celelalte imobile au deja o bună perioadă de stabilitate, au subliniat reprezentanții agenției.

Conducerea Mervani arată: „Între 2007 și 2010 a avut loc o scădere medie generală a prețurilor, la toate categoriile de imobile, de aproximativ 9%. În perioada 2011-2015, prețurile tuturor categoriilor de imobile au coborât cu încă 29%. În concluzie, scăderea prețurilor înregistrată în perioada 2007 - 2015 este de minim 35%”.

Apartamentele și garsonierele precum și terenurile mici își consolidează permanent poziția de cea mai căutată categorie imobiliară din piață și, astfel, fluctuația prețului este dată de sezonalitatea cererii.

Spațiile comerciale (categorie în care Mervani include și spațiile industriale, agricole și turistice) sunt prezente în oferta agenției într-un număr din ce în ce mai mare, ceea ce presupune o scădere continuă a prețurilor și la această categorie de imobile, mai ales că majoritatea proprietarilor au în derulare diverse contracte de împrumut cu instituții bancare și sunt presați de timp în vederea vânzării sau închirierii.

Cumpărătorii caută terenuri și imobile în special în localitățile

Câmpina, Breaza, Brebu și Cornu, în timp ce Azuga și Bănești, Provița și Telega au prezentat cel mai mic interes.

Analizând cererea pe categorii de imobile vizionate, reprezentanții Mervani au constatat un interes mai mare pentru case, terenuri și apartamente în detrimentul spațiilor comerciale și al garsonierelor. Conform studiului citat, un procent foarte mare de vânzări a apartamentelor (62%) este în Câmpina, Sinaia și Bușteni, în timp ce casele (19%) și terenurile (17%) sunt tranzacționate în procent mult mai mic în Breaza și Cornu.

Urmărind trendul tranzacțiilor din acest an, Mervani a concluzionat că există o creștere a vânzărilor înregistrate în orașele Bușteni, Breaza, Brebu, Cornu și Provița, în timp ce Câmpina și Sinaia prezintă o scădere însemnată, justificată de lipsa ofertelor noi în piață. „Numărul mare de tranzacții din Bușteni se justifică prin faptul că aici au rămas cele mai multe apartamente de vânzare în proiecte rezidențiale noi, cu prețuri acceptabile”, susțin agenții Mervani.

Prețurile apartamentelor de pe Valea Prahovei

Localitate	Camere	Suprafață	Preț	Preț/mp
Azuga	2	64	54.480 €	857 €
Breaza	3	56	41.250 €	733 €
Bușteni	2	68	54.323 €	794 €
Câmpina	3	68	46.946 €	690 €
Poiana Câmpina	2	69	48.400 €	704 €
Predeal	2	65	63.071 €	977 €
Sinaia	2	67	61.468 €	913 €
MEDIE	2	65	52.848 €	809 €



Sinaia Garden

În topul tranzacțiilor înregistrate în cei peste 12 ani de activitate ai Agenției Mervani Invest rămâne orașul Sinaia, cu 20% din total vânzări efectuate, urmat de Câmpina - cu 19% și orașul Bușteni

- cu 15%. Localitățile mai noi introduse în zona de acțiune a Agenției Mervani, precum Provița, Bănești și Poiana Câmpina, rămân cu procente apropiate de 1% din total.

„Pe categorii de imobile, apartamentele au fost vândute cel mai bine în Câmpina, Sinaia, Bușteni și Azuga, casele - în Câmpina și Breaza, vilele - în Bușteni și terenurile - în Comarnic, Sinaia și Breaza”, mai arată studiul citat.

Agenția a identificat și un indice de negociere (diferența dintre prețul solicitat de proprietar și cel la care se tranzacționează), care este, în medie, de 9,15%. Cele mai “negociate” imobile au fost apartamentele în Câmpina (28%) și Breaza (12%), în timp ce la aceeași cate-



Mountain View, Bușteni

gorie de imobil prețurile au fost negociate cu doar 3-4% în orașele Bușteni și Sinaia.

Conform Mervani, 33% din cumpărătorii de proprietăți de pe Valea Prahovei sunt bucureșteni, urmați îndeaproape de cumpărători din Câmpina (25%) și Ploiești (7%).

Aproape jumătate din ofertele de vânzare sunt pentru terenuri

În urma analizei efectuate de Mervani, a rezultat o pondere de 40,33% a ofertelor de terenuri, urmată de case-vile - cu 31,38%, apartamente și garsoniere - 24,17%. Cele mai puține sunt ofertele de spații comerciale, industriale și turistice care, în total, ocupă un pro-

cent de 4,12% din numărul ofertelor de vânzare.

„Dacă facem o clasificare a ofertelor pe localități, atunci putem identifica un procent de 17,64% ocupat de Câmpina, urmat de Sinaia - cu 16,01%, de Breaza - cu 13,65% și Bușteni - cu 12,27%. Toate celelalte 19 localități aflate în baza de date a Agenției Mervani Invest ocupă procente cuprinse între 6 și 0,05%”, precizează studiul citat.

Cele mai multe apartamente în bloc (34%), apartamente în case (43%) și garsoniere (53%) se regăsesc în Sinaia, în timp ce oferta cea mai mare de case (20%) se află în Câmpina, iar oferta majoră de vile (21%) și spații comerciale (28%) este în Bușteni.

Prețurile vilelor scoase la vânzare în Valea Prahovei

Localitate	Cam.	Sup.	Teren	Preț	Preț/mp
Azuga	6	277	345	173.191 €	625 €
Băicoi	3	120	1,186	62.000 €	517 €
Bănești	4	205	679	101.250 €	494 €
Bran	9	520	925	222.500 €	428 €
Breaza	5	242	904	136.739 €	566 €
Brebu	4	177	858	89.771 €	507 €
Bușteni	6	261	465	188.972 €	725 €
Câmpina	5	197	642	121.879 €	618 €
Comarnic	5	206	1,049	93.875 €	456 €
Cornu	5	221	1,19	128.559 €	581 €
Mislea	6	265	1,025	120.000 €	452 €
Poiana Câmpina	5	179	1,136	93.800 €	523 €
Predeal	8	368	702	301.881 €	820 €
Provița	4	172	1,538	76.233 €	443 €
Râșnov	5	250	629	142.500 €	570 €
Sinaia	6	277	449	209.961 €	757 €
Telega	4	158	899	55.889 €	353 €
Valea Doftanei	5	191	903	76.656 €	401 €
MEDIA	5	238	862	133.092 €	546 €



Terenurile oferite la vânzare se găsesc, în marea lor majoritate, în Breaza (19%), iar cele mai multe imobile de închiriat - în Câmpina (44%).

Mervani a calculat un preț mediu de 48 de euro/mp pentru terenuri. Prețul este valabil pentru loturi de 1.471 mp, cu o deschidere la stradă de 26 metri, având o valoare totală de 53.635 euro.

„Dacă analizăm oferta de terenuri, constatăm că este singura categorie prezentă în toate cele 24 de localități analizate și prezintă o pondere importantă în Câmpina (14,63%) și Breaza (13,78%) și într-un procent de 12,1% în Comarnic, 11,95% - în Sinaia și 10,13% - în Bușteni. Oferte mai pu-

ține de terenuri sunt în Predeal, Brebu, Bănești și Provița.

În doar două localități loturile scoase la vânzare au o suprafață medie rezultată mai mare de 2.000 mp (Breaza și Provița), iar în alte zece media este situată între 1.000 mp și 2.000 mp. În Sinaia, Bușteni și Azuga terenurile vândute au, în medie, 1.000 mp. Mervani mai arată, în studiu, că deschiderea medie a terenurilor din Valea Prahovei este de 26 metri.

„Dacă ne raportăm la media de 48 euro/mp, cele mai mari prețuri la terenurile intravilane se găsesc în stațiunile din Valea Superioară a Prahovei, respectiv Sinaia (146 euro/mp), Bușteni (124 euro/mp), Azuga (109 euro/mp) și Predeal

(103 euro/mp)", au mai spus reprezentanții Mervani.

Cele mai ieftine terenuri se regăsesc în Provița (11 euro/mp), Sotile (12 euro/mp) și Telega (14 euro/mp). Un preț mediu de 17 euro/mp au suprafețele scoase la vânzare în Comarnic, Valea Doftanei și Poiana Cămpina, 21 euro/mp - în Brebu și Bănești, iar Breaza, Cornu și Cămpina au un preț mediu cuprins între 27 - 49 euro/mp.

Cerere mare pentru apartamente în vile

Oferta de apartamente în case și vile cuprinde doar imobile mai vechi. „Oferta de acest tip în proiecte rezidențiale sau construcții noi este prezentă în oferta Mervani într-un

număr destul de limitat. Dar, cererea pentru această categorie de imobile este din ce în ce mai mare, ceea ce presupune o moderare a scăderii prețurilor și o creștere a numărului de dezvoltatori interesați în realizarea unor proiecte de acest tip”, mai arată studiul.

Un apartament situat într-o vilă, cu o suprafață construită de 110 mp și teren aferent de 160 mp, are un preț de vânzare de 75.013 de euro, respectiv 681 euro/mp.

Un apartament cu două camere și o suprafață construită de 65 mp are un preț de vânzare de 52.848 euro (809 euro/mp). Din cele 24 de localități din Valea Prahovei unde agenția Mervani este prezentă, oferta de apartamente se regă-

sește doar în șapte dintre ele și prezintă o fluctuație de preț cuprinsă între 977 euro/mp la Predeal și 704 euro/mp la Poiana Cămpina.

Reprezentanții Mervani au explicat: „Oferta analizată cuprinde apartamente în blocuri noi sau construite între anii 1960 și 1990, marea lor majoritate având diverse îmbunătățiri precum centrală termică, tâmplărie termoizolantă, izolație termică, gresie, faianță, parchet. Prețul mediu rezultat pentru două camere este aferent prețului solicitat de către vânzătorii, raportat la suprafața construită a apartamentului. În cazul apartamentelor prețul poate fi influențat în sens negativ sau pozi-

tiv de etajul la care este situat, zona de amplasare a imobilului, spațiile de parcare disponibile, gradul de îngrijire al spațiilor comune, vecini, perspectiva peisagistică de la balcoane și ferestre, vechimea instalațiilor și utilități disponibile”.

O garsonieră cu o suprafață construită de 39 mp are un preț mediu de 31.049 euro, respectiv 800 euro/mp.

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, conform sursei citate.



Sinaia Garden



Silva, Predeal

Prețurile terenurilor intravilane din Valea Prahovei

Localitate	Nr. Oferte	Procent	Deschidere	Suprafață	Preț	Preț/mp.
Azuga	7	1,0%	20	680	74.320 €	109 €
Bănești	32	4,6%	28	1,705	36.438 €	21 €
Breaza	145	20,7%	28	2,022	54.632 €	27 €
Brebu	53	7,5%	23	1,323	28.381 €	21 €
Bușteni	45	6,4%	28	803	99.672 €	124 €
Cămpina	92	13,1%	24	1,255	61.578 €	49 €
Comarnic	50	7,1%	27	1,532	26.209 €	17 €
Cornu	72	10,3%	23	1,501	45.252 €	30 €
P. Cămpina	26	3,7%	29	1,759	30.367 €	17 €
Predeal	38	5,4%	33	1,117	115.602 €	103 €
Provița	33	4,7%	23	2,266	24.084 €	11 €
Sinaia	49	7,0%	26	916	134.138 €	146 €
Șotriile	4	0,6%	25	1,49	18.330 €	12 €
Telega	11	1,6%	26	1,781	24.894 €	14 €
V. Doftanei	45	6,4%	28	1,77	30.663 €	17 €
GENERAL	702	100,0%	26	1,471	53.635 €	48 €



Alpin Still, Bușteni

Ofertă redusă de apartamente noi

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 este

Agenția Imobiliară Mervani și-a întemeiat studiul pe o bază de date actualizată în iulie 2015, care conține 2.030 de oferte, din care 1.845 sunt de vânzare și 185 de închiriere. Ofertele sunt în cele 24 de localități din județele Prahova și Brașov pe care le acoperă agenția (Cornu, Câmpina, Poiana Câmpina, Breaza, Comarnic, Sinaia, Bușteni, Azuga, Predeal, Râșnov, Tohanu Nou, Bran-Moieciu), incluzând și o arie nouă de dezvoltare: Ploiești - DN1 (Băicoi, Mislea, Urleta, Bănești, Provița, Valea Doftanei, Telega, Brebu, Șotrile).

mai scăzut.

O situație analitică a prețurilor medii pe această categorie de imobile, aferentă proiectelor noi rezidențiale, nu a fost făcută, Mervani motivând că există o variație majoră a prețurilor de la un moment la altul, dar și oferte speciale promovate de toți dezvoltatorii, începând de la negocierea masivă a prețului și avantaje suplimentare oferite (auto, mobilă, vacanțe etc) în cadrul diverselor târguri de profil sau în funcție de nevoile financiare ale fiecărei societăți comerciale implicată în astfel de proiecte.

Cele mai scumpe vile – în Predeal, Sinaia și Bușteni

Alături de Predeal, Sinaia și Bușteni rămân, în continuare, în topul orașelor cu cele mai mari prețuri pentru case și vile, având o medie, înainte de excluderea valorică a terenului, de peste 700 euro/mp.

Oficialii Mervani susțin că cele mai mici prețuri sunt în Băicoi (270

euro/mp), Telega (274 euro/mp), Valea Doftanei (321 euro/mp), Provița (345 euro/mp) și Comarnic (369 euro/mp). Localitățile care se încadrează în marja prețului mediu rezultat de 417 euro/mp, după excluderea valorică a terenului, sunt Poiana Câmpina (416 euro/mp), Cornu (420 euro/mp) și Bănești (424 euro/mp).

O vilă cu cinci camere, având o suprafață de 238 mp și teren aferent de 862 mp, are un preț de vânzare de 133.092 euro, respectiv 546 euro/mp.

„Există o diferență generală medie de 23 - 24% între prețul mediu rezultat/mp construcție (incluzând și terenul aferent) și prețul mediu rezultat la construcție (excluzând valoarea terenului). Astfel dacă la Predeal prețul mediu rezultat inițial este de 820 euro/mp, după eliminarea terenului acesta ajunge la 630 euro/mp”, precizează studiul Mervani.

Suprafețele de teren aferente ca-

selor și vilelor, rezultate în urma analizei, evidențiază localitatea Provița, care are o suprafață mai mare de 1.500 mp aferentă vilelor scoase la vânzare, urmată de Cornu, Băicoi, Poiana Câmpina, Comarnic și Mislea - cu peste 1.000 mp. Localitățile cu cea mai mică suprafață medie de teren aferentă construcțiilor sunt cele din zona superioară a Văii Prahovei, respectiv Azuga - 345 mp, Sinaia - 449 mp și Bușteni - 465 mp.

Cele mai mari suprafețe ale vilelor se regăsesc în oferta din localitățile Predeal (368 mp), Azuga și Sinaia (277 mp) și Bușteni (261 mp). Case cu suprafețe între 200 mp și 250 mp sunt scoase la vânzare în Râșnov (250 mp), Breaza (242 mp), Cornu (221 mp), Comarnic (206 mp) și Bănești (205 mp), în timp ce casele și vilele din Câmpina au o suprafață medie construită de doar 197 mp.