

SPECIALIȘTII:

„În Iași, locuințele se vând din faza de proiect”

● Piața rezidențială din Iași - în plină dezvoltare ● Cererea de locuințe a crescut, la începutul anului, pe fondul dezbaterii Legii dării în plată



Piața rezidențială din Iași se află într-o etapă de dezvoltare accentuată, potrivit specialiștilor care activează în domeniu. Aceștia ne-au precizat că, în ultimii ani, au fost construite multe ansambluri de locuințe, atât în centrul orașului, cât și la periferie. Și în prezent se află în lucru o serie de cartiere de case și blocuri, locuințele fiind vândute, în majoritate, din faza de proiect, cu bani cash.

Unii agenți imobiliari ne-au spus că, în zona centrală, sunt multe unități locative achiziționate inclusiv pentru investiție, o parte din cumpărători fiind străini care cumpără locuințe pentru închiriere. În centru, prețurile imobilelor deja finalizate variază între 1.250 și 1.400 de euro pe metrul pătrat, iar cele

care sunt vândute din stadiul de construcție costă de la 1.100 la 1.250 de euro.

Spre periferie, costurile locuințelor noi coboară la 700-950 de euro pe metrul pătrat, în funcție de localizare, facilități, infrastructură, mijloace de transport.

Majoritatea investitorilor sunt companii românești, mai mari sau mai mici.

Sursele citate ne-au precizat că există cerere și pentru blocurile vechi.

Totodată, prețurile de închiriere au mai crescut și ele și se preconizează că vor continua să crească dacă băncile vor înăspri condițiile de creditare.

De altfel, efectele Legii dării în plată, aprobată recent de Parlament, s-au simțit din plin pe piața

rezidențială din Iași. Specialiștii din domeniu ne-au spus că, la începutul anului, a fost înregistrată o creștere a cererii, în special pentru achiziționarea de unități locative prin Programul Prima Casă, pe fondul dezbaterii noilor reglementări. Interesul crescut s-a concretizat într-un număr mai mare de telefoane, mai multe vizite pe teren etc. După adoptarea legii, „s-au mai liniștit puțin apele, dar continuă să fie cerere pe piață”, ne-au mai spus sursele citate, adugând că, acum, cei interesați așteaptă să vadă ce fonduri vor fi alocate prin Programul Prima Casă.

Menționăm că debitorii cu credite contractate prin intermediul acestui program guvernamental au fost eliminați de sub efectul Legii dării în plată, care presupune

stingerea datoriei odată cu cedarea garanției către bancă.

Cătălin Năstase, Palace Real Estate: „Creșterea segmentului de locuințe noi - bazată și pe o slabă ofertă a pieței blocurilor vechi”

Piața rezidențială din Iași a evoluat, în ultima perioadă, iar segmentul locuințelor noi a crescut foarte mult, această evoluție fiind bazată și pe o slabă ofertă a pieței blocurilor vechi, în condițiile în care cererea a rămas destul de mare, ne-a spus Cătălin Năstase, din cadrul agenției Palace Real Estate.

Referitor la prețurile din piața de construcții ieșeană, Cătălin Năstase ne-a spus că unele materiale s-au scumpit, iar altele s-au ieftinit.

Domnia sa a concluzionat că, pe piața blocurilor vechi, oferta este slabă, iar cererea este încă destul de mare; în domeniul blocurilor noi oferta este mare și cererea - încă existentă; în sectorul birourilor - oferta insuficientă în punctele cheie ale orașului și cererea - mare; iar pe segmentul spațiilor comerciale - ofertă mare și cerere destul de slabă.

Piața birourilor a crescut foarte mult întrucât Iașii este un centru universitar important, a adăugat domnul Năstase, precizând că segmentul industrial a intrat într-un con de umbră, investițiile în acest segment fiind din ce în ce mai puține.

Complexul Palas a acaparat toată piața mall-urilor din Iași, nefiind loc pentru alt mall în următorii zece ani, consideră domnia sa.

Spațiile comerciale sunt închiriate la un preț de 10-40 euro/mp/

lună, iar birourile la 5-10 euro/mp/lună, potrivit domnului Năstase.

Agenții imobiliari: "Segmentul blocurilor noi funcționează bine încă din anul 2011"

Și anul trecut piața rezidențială ieșeană a crescut, o parte din noile construcții fiind realizate din surse proprii, iar altă parte - cu bani de la bancă.

Lazăr Residence, Exclusive Residence, Concept Residence sunt doar câteva dintre cartierele noi de locuințe din Iași - unele finalizate, altele în execuție.

Proiectul River Towers oferă două imobile cu câte 12 etaje, fiecare dintre ele fiind prevăzută cu 98 de apartamente cu una și două camere. Primul bloc ar urma să fie finalizat în toamna acestui an, iar a doua clădire - anul viitor. Ansamblul se construiește în apropierea zonei Tudor Vladimirescu, la partea fiecărui bloc fiind prevăzute spații comerciale și de birouri. Primul dintre acestea se află în construcție, la etajele 4-5, urmând să fie finalizat în sezonul toamnă-iarnă, după cum ne-au spus agenții imobiliari din Iași. Potrivit acestora, al doilea imobil urmează să fie dat în construcție.

Prețurile locuințelor oscilează între circa 43.000 de euro și aproximativ 70.000 de euro.

În zona centrală, prețurile medii de vânzare a apartamentelor noi sunt de 1.300-1.350 de euro pe mp, în Copou apartamentele din blocurile noi, de două camere, ajungând de la 60.000 de euro la 85.000 de euro, după cum ne-au precizat agenții imobiliari din zonă.

"Pe suprafața utilă a locuințelor



fără balcon din oraș prețul de vânzare ajunge la circa 1.400 de euro. La periferie sunt alte prețuri, respectiv 1.150-1.200 de euro. Se caută și locuințele vechi, însă pe

acest segment cererea este mai mare decât oferta. În acest domeniu, prețul pe metrul pătrat este de 1.000 de euro pe metrul pătrat. Oamenii se orientează către locuințele vechi, pentru că nu se găsesc apartamente de comandat de patru camere în blocurile noi, unde se construiesc în special locuințe open space", ne-au mai spus sursele citate.

La închiriere, apartamentele cu două camere pornesc de la 350 de euro pe lună.

Segmentul blocurilor noi funcționează bine încă din anul 2011, apreciază aceștia, subliniind că foarte multe cereri sunt pentru locuințele prin Programul Prima Casă, însă, în acest domeniu, oferta este limitată.

600 de case verzi, în Lake District

Aflat în apropierea lacului Ezăreni din Iași, Lake District este un proiect inovator de case verzi. Cartierul va fi construit cu ajutorul unei tehnologii și a unor materiale de construcții durabile, prietenoase cu mediul locuințe inconjurător și rezistente.

Întregul proiect prevede construcția unui număr de 600 de case, în următorii 5-6 ani, după cum ne-au spus reprezentanții investitorului. Aceștia ne-au spus: "Am finalizat show-roomul și biroul de vânzare, astfel încât clienții să înțeleagă mai bine cum arată o casă finisată. În două luni vom livra la cheie primele opt case, iar până anul viitor în martie vom avea 74 de case la vânzare. Terenul este de

La periferia orașului se construiesc mai multe case

Specialiștii din Iași ne-au precizat că nu doar în zona centrală, dar și la periferie se dezvoltă foarte multe proiecte, majoritatea dintre ele fiind case, cu regim de înălțime parter și etaj. Există, însă, și ansambluri de case cu parter și două etaje, cu câte două apartamente pe nivel, în total șase apartamente într-un bloc.

O casă are între 80 și 120 de metri pătrați, în medie, prețul acesteia oscilând între 53.000 și 120.000 de euro, în funcție de suprafață. Casele înșiruite au câte 200 de mp de teren, iar cele individuale beneficiază de 400-500 de mp de teren, ne-au mai spus sursele citate. Toate casele dispun de utilități.

Agenții imobiliari spun că cererea este împărțită între case și apartamente, dar că sunt mulți care doresc să se mute de la apartament la casă.

Unul dintre ansamblurile rezidențiale de lux este Astoria Residence, care dispune de case premium.



20 de hectare, iar fiecare casă are câte 100 mp de teren. Suprafața utilă a unei case ajunge la 113-123 de mp, iar prețul standard pe metrul pătrat este de 575 de euro, întrucât cartierul este situat într-o zonă limitrofă a orașului, la circa 3 km de la ieșire".

Investiția se ridică la 38 de milioane de euro, iar investitorul este american și a achiziționat terenul în anul 2007.

Lake District încorporează și un loc de joacă pentru copii, dar și un complex comercial.

Având 52 de mp amprenta la sol, casele sunt prevăzute cu living, bucătărie, două dormitoare, două băi și dressing, dar și o grădină și două locuri de parcare.

Fațada clădirilor va fi realizată din caramidă aparentă de tip klinker, în combinație cu tencuială decorativă de nuanță deschisă - un produs ecologic, pe bază de silicon, fără solvent, rezistent la apă, raze UV, alcalino-rezistent și rezistent la intemperii.

"Locuințele vor avea atât o terasă cu acces direct din dormitorul matrimonial, din etajul 1, cât și o terasă generoasă la parter, cu acces din living, ambele deschizându-se către curtea interioară", arată infor-

mațiile pe care ni le-au trimis reprezentanții investitorului. Scara interioară are structura și treptele din lemn.

Potrivit specialiștilor, printre avantajele caselor verzi se numără:

- temperatura aproape constantă în orice loc din casă și în tot timpul anului;
- aerul proaspăt din interior la temperatură constantă, indiferent de temperatura de afară;
- eliminarea noxelor și a umidității din aerul interior;
- izolația termică și fonică de excepție față de mediul exterior;
- simplitatea modului în care este controlat și/sau programat ambientul locuinței;
- impact redus până la zero asupra mediului;
- rezistența sporită la cutremure.

lașii oferă locuințe elegante, exclusiviste, futuriste

La Brazi Residence vine cu un concept nou de case cuplate, situate în zona Bucium, cu acces pe drum asfaltat.

Fiecare casă dispune de o suprafață utilă de 95 mp și o compartimentare practică pentru o familie.

Suprafața utilă a unei locuințe este de 95 mp, la care se adaugă un balcon de 2,67 mp și o terasă acoperită de 19,36 mp, iar terenul de sub casă este de 250 mp.

Casele au parter (cu o suprafață utilă de circa 50 mp) și etaj cu trei dormitoare și o arie utilă de aproape 45 mp. Structura de rezistență este din zidărie portantă.

Central Residence este un alt ansamblu rezidențial din Iași, cu trăsături exclusiviste, amplasat în zona centrală. Este un proiect imobiliar ce oferă servicii premium, special conceput pentru a crea un stil de viață elegant și confortabil.

Alcătuit din două corpuri, dispune de apartamente utilizate la standarde occidentale, cu un design deosebit, cu finisaje moderne de cea mai bună calitate și dotări ce includ tehnologii de ultimă generație.

Un bloc nou de locuințe este situat la 200 de m de Șoseaua Bucium, într-o zonă verde, liniștită. Imobilul este construit din cadre de beton armat cu zidărie și cărămidă portantă termobloc, izolată suplimentar, tâmplărie cu trei foi de sticlă, instalații și finisaje de calitate superioară în regim parter, două etaje și mansardă și cuprinde

14 apartamente spațioase, conform informațiilor disponibile.

Rainbow Residence este un proiect rezidențial modern care urmărește să ofere un stil de viață la standarde europene, reușind să îmbine cu succes bunul gust cu designul futurist. Proiectul a fost conceput ca să ofere liniște, confort și siguranța locatarilor, după cum spun agenții imobiliari din zonă.

Dotările, materialele și finisajele de înaltă calitate fac ca imobilul să corespundă celor mai exigente gusturi în materie de arhitectură și design, apreciază aceștia.

Complexul cuprinde 44 de apartamente cu suprafețe ce variază între 37 mp și 51 mp, dispuse într-un imobil cu 2 scări și cu regim de înălțime parter și patru etaje, ce beneficiază de curte interioară cu locuri de parcare, conform specialiștilor din zonă.

Proiectul View Residence a fost conceput într-o zonă apropiată Pădurii Breazu, în imediata apropiere a zonei rezidențiale Copou și la doar 5 km de centrul modern al Iașului.

Ansamblul, ce cuprinde imobile cu regimul de înălțime parter, cinci etaje și mansardă, este prevăzut, printre altele, cu centru spa, piscină pentru adulți și copii, locuri de joacă, spații verzi, parcare, stație pentru mijloace de transport în comun și magazin alimentar, potrivit agențiilor imobiliare din Iași.

Family Residence Villas este prevăzut cu vile înșiruite, situate în zona CUG. Unitățile locale dispun de câte patru camere și curte proprie, fiecare vilă având un regim de înălțime parter, etaj și pod.

Potrivit informațiilor obținute, fiecare imobil are o structură pe cadre din beton armat, pereți executați din cărămidă Porotherm, la exterior termoizolație de 10 cm, este bransat la toate utilitățile și contorizat individual.

Un alt proiect rezidențial din Iași este Spring Village - un cartier de situat la doar șapte minute de complexul comercial Palas, alcătuit din 54 de case, înșiruite pe o suprafață totală de peste 22.000 mp. Potrivit informațiilor noastre, acestea sunt prevăzute cu suprafețe de peste 80 mp utili, locuri de parcare, terasă exterioară acoperită cu pergolă din lemn.