

Piața imobiliară timișoreană se află pe un trend de creștere, care va continua cel puțin până în anul 2020, când Municipiul Timișoara va fi

## Capitală Culturală Europeană







## Piața imobiliară din Timișoara - pe un trend de creștere

● Ștefan Vlad, West Team Imobiliare: "Sunt imobile mari, de 350-400 mp, în blocuri istorice, care costă și 3.000 de euro pe mp"

Piața imobiliară din Timișoara se află pe un trend de creștere, care va continua cel puțin până în anul 2020, când Municipiul Timișoara va fi Capitală Culturală Europeană,

*Darius Silaghi, Evolution Imobiliare: "Orașul se dezvoltă foarte mult în zonele limitrofe. Zonele în care, în urmă cu 12 ani, era câmp sunt, acum, foarte bine cotate".*

după cum ne-a spus Ștefan Vlad, administrator în cadrul West Team Imobiliare. Conform domniei sale, în ultimii trei ani, prețurile locuințelor din zona semicentrală, inclusiv pe segmentul second hand, au crescut de la 850 de euro pe metrul pătrat util la 1.100-1.350 de euro.

Ștefan Vlad ne-a declarat: "Sunt imobile în blocuri istorice care costă și 3.000 de euro pe mp, însă nu prea este cerere pe acest segment. Vorbim de imobile mari, care au 350-400 de mp".

Astfel, prețurile sunt mari pe piața imobiliară, cu mult peste cele de acum 4-5 ani.

În zona centrală din Timișoara au fost tranzacționate apartamente mici pentru a fi închiriate în regim hotelier și ca spații de birouri, către firme de avocatură și nu numai, potrivit lui Ștefan Vlad, care ne-a precizat: "Este un venit sigur. Un spațiu de 50 mp prevăzut cu două camere, situat într-un imobil la etajul al doilea, ajunge să fie închiriat la 400 de euro lunar. Dacă este situat la parter și se pretează pentru spații de birou, atunci poate fi închiriat cu 500 până la 1000 de euro lunar, dacă este ultracentral". În Timișoara este deficit de chirii, iar studenții sunt clienți foarte im-

portanți în piața imobiliară timișoreană, orașul fiind un important centru universitar.

**Darius Silaghi, Evolution Imobiliare: "Cei care au bani preferă să-și construiască o locuință decât să cumpere"**

Darius Silaghi, asociat unic în cadrul Evolution Imobiliare, ne-a spus că oamenii preferă să cumpere un apartament în loc să-l închirieze, deoarece nivelul e foarte ridicat.

(continuare în pagina 32)



urmare din pagina 31

Specialistul ne-a explicat: "Un apartament cu o cameră (garsonieră), de 27-28 de metri pătrați se închiriază cu până la 300 de euro lunar, dacă este utilat și mobilat. O locuință modestă cu două camere este închiriată cu 250 de euro. Cele situate în zone bune costă circa 350-400 de euro. În aceste condiții, rata pentru un credit la bancă este mai mică decât chiria. În plus, achiziția unui imobil este convenabilă și ca investiție, cererea fiind mai mare decât oferta".

Terenurile pe care pot fi construite blocuri de locuințe costă între 250 și 300 de euro/mp, conform sursei citate, care apreciază că prețul maxim de vânzare, în oraș, este de 1.300-1.400 de euro pentru un metru pătrat util.

Orașul se dezvoltă foarte mult în zonele limitrofe, ne-au menționat sursele citate, susținând că zonele în care, în urmă cu 12 ani, era câmp sunt, acum, foarte bine cotate, fiind construite ansambluri de blocuri și case.

Un duplex de 110-120 de mp utili, situat într-o zonă cotate mai slab, costă 100.000 de euro, în timp ce

*Proiectul rezidențial ISHO este prevăzut cu 1.200 de apartamente, 50.000 mp de spații de birouri, 2.000 de locuri de parcare, restaurant și cafenele, gym și pistă de alergat, spațiu cultural și propriul debarcader, conform informațiilor de pe propriul site.*

locuințele din zone bune, din afara orașului, ajung la 130.000-140.000 de euro, iar casele individuale de la ieșirea din oraș au prețuri mai mari de 250.000 de euro. În oraș, o casă bine cotată este oferită cu peste 300.000 de euro, potrivit sursei citate, care precizează că cei care dispun de astfel de sume preferă să construiască.

**Silaghi: "Majoritatea investițiilor - vândute din stadiul de proiect și construite cu banii clienților"**

Darius Silaghi ne-a precizat că în jur de 80%-85% din tranzacții sunt realizate pe credit ipotecar sau prin programul Prima Casă, foarte puține fiind efectuate cu bani cash. Domnia sa ne-a precizat: "Majoritatea investițiilor sunt vândute din stadiul de proiect și sunt construite cu banii clienților. Este un boom acum, în piață, dar nu cred că segmentul va scădea în următorii 2-3 ani. Foarte încurajatoare sunt creditele Prima Casă, iar băncile și-au mai înăspriț și ele condițiile de creditare. Fondurile pentru acest program guvernamental s-au terminat foarte repede, cel mai repede din ultimii opt ani. Imobilele care nu sunt bune de locuit se vând doar pentru zonă, la prețuri de

*Ștefan Vlad, West Team Imobiliare: "Prețurile locuințelor din zona semicentrală, inclusiv pe segmentul second hand, au crescut de la 850 de euro pe metrul pătrat util la 1.100-1.350 de euro".*



50.000-60.000 de euro".

Pe lângă imobile de locuințe, în Timișoara se construiesc și clădiri de birouri, în special în zona Iulius Mall, unde a fost construită o clădire și urmează să fie ridicată și cea de-a doua, investitorul având în plan un mini orașel cu clădiri de

birouri.

Spațiile de birouri se bucură și ele de cerere, dar nu în aceeași măsură ca apartamente, apreciază specialiștii din domeniu, care subliniază, de asemenea, că foarte căutate sunt spațiile comerciale cu vad, unde pot fi deschise cafenele și nu numai.

Pe lângă Iulius Mall, de anul trecut, în Timișoara mai există un mall, în zona de sud, conform sursei citate, care ne-a spus că Nepi a construit Timișoara Shopping City.

**Vivalia - un nou concept rezidențial în Timișoara**

În prezent, se află în construcție o serie de ansambluri de locuințe, urmând să fie ridicate două cartiere rezidențiale, după cum ne-a spus Ștefan Vlad. Domnia sa ne-a precizat: "Se va construi un «oraș în oraș», central, pe malul apei - ISHO - cu grădiniță, spații de birouri etc. Ansamblul va avea circa 1000 de apartamente, iar până în prezent a fost turnată fundația, lucrările de construire aflându-se în derulare".







Creat de antreprenorul Ovidiu Șandor, prin Mulberry Development, proiectul rezidențial ISHO este prevăzut cu 1.200 de apartamente, 50.000 mp de spații de birouri, 2.000 de locuri de parcare, restaurant și cafele, gym și pistă de alergat, spațiu cultural și propriul debarcader, conform informațiilor de pe propriul site. Aceasta arată că prima fază a ansamblului urmează să fie finalizată în trimestrul întâi al anului viitor, cea de-a doua etapă - în prima parte a lui 2019, iar cea de-a treia - în primele trei luni din anul 2020.

În Timișoara se dezvoltă și conceptul Vivalia, care presupune realizarea mai multor blocuri turn de locuințe.

*În Timișoara se dezvoltă și conceptul Vivalia, care presupune realizarea mai multor blocuri turn de locuințe.*

Vivalia Grand este un proiect nou situat într-o locație centrală - zona Tipografilor -, în care se împletesc spațiile de business cu cele de shopping și entertainment.

Ansamblul rezidențial Vivalia Complex este localizat pe Bulevardul Eroilor de la Tisa și este alcătuit din 108 apartamente noi, cu una, două, trei și patru camere, locuri de parcare și spații comerciale la parter. Toate apartamentele se predau la stadiul complet finisat, termenul de predare a primelor apartamente fiind anul 2018, subliniază informațiilor disponibile pe site-ul proiectului.

Acestea menționează că ansamblul Vivalia Soarelui a fost construit pe Bulevardul Liviu Rebreanu, la nr. 190 și este alcătuit din 60 de apartamente, locuri de parcare și spații comerciale.

Alte 4-5 blocuri vor fi ridicate de investitori autohtoni din Arad, ne-au mai spus specialiștii citați, menționând că la marginea orașului, în comunele satelit cum ar fi Dâmbovița sau Giroc, se construiește mult. Dezvoltatorii - mici întreprinzători - realizează atât duplexuri, cât și case înșiruite și case individuale. Acestea costă între 1.050 și 1.150 de euro/mp. Spre exemplu, un duplex costă între 80.000 și 140.000 de euro, în funcție de așezare și de utilități.

