



Mervani: "Cumpărătorii de imobile de pe Valea Prahovei se împart în două categorii: cei interesați de zonele rezidențiale (cu precădere în zona Câmpina, unde avem cele mai multe solicitări) și cei interesați de locuințe de vacanță pentru zona consacrată, respectiv Sinaia, Bușteni, Azuga sau Predeal".

MERVANI:

# "Este momentul oportun pentru investiții pe Valea Prahovei"

*În ultima perioadă, nu au apărut investitori noi pe Valea Prahovei față de cei din intervalul 2006-2008, ne-au spus reprezentanții Mervani, care consideră că "este momentul oportun pentru a investi pe Valea Prahovei, lucru argumentat atât de statistici, dar mai ales de situația din teren".*  
*Sursele citate ne-au precizat, într-un interviu: "Din discuțiile avute cu diverși dezvoltatori, se preconizează demararea, în viitorul apropiat, a mai multor proiecte imobiliare, atât rezidențiale, cât și pe specificul zonei, respectiv locuințe de vacanță. Interesul este pentru toate localitățile".*

**Reporter:** Cum a evoluat piața imobiliară din zona Prahova, în ultimul an?

**Mervani:** Având în vedere statisticile din turism potrivit cărora numărul turiștilor este în creștere de la an la an, pe Valea Prahovei există o evoluție ascendentă a pieței imobiliare pentru acest segment, mulți clienți observând potențialul și oportunitatea pentru viitor.

**Reporter:** Ce proiecte importante se află în desfășurare și în ce segmente?

**Mervani:** Din păcate, în ultimul timp nu au fost întreprinse multe proiecte imobiliare pe valea Prahovei. Pentru că am avut mai multe cereri decât oferta din piață (așa cum se poate observa și din raportul de piață), încurajăm investitorii să vină pe Valea Prahovei pentru că cifrele ne spun că este momentul potrivit.

Din discuțiile avute cu diverși dezvoltatori, se preconizează în viitorul apropiat demararea mai multor proiecte imobiliare, atât rezidențiale,

cât și pe specificul zonei, respectiv locuințe de vacanță. Interesul este pentru toate localitățile. De exemplu, avem un dezvoltator renumit în Brașov care se orientează către o investiție la Predeal. Și la Câmpina, datorită discuțiilor pentru extinderea parcului industrial, există interes în acest sens.

**Reporter:** Cum a evoluat prețul de construcție pe metrul pătrat?

**Mervani:** Din cunoștințele noastre, prețurile medii de construcție ar fi de 250 de euro/mp "la roșu" și ajung la 450 de euro/mp pentru construcțiile finalizate. În ultimul timp, există o tendință de stabilizare, așa cum reiese și din analizele noastre.

**Reporter:** Care este raportul dintre cerere și ofertă pe partea de unități de cazare, în special, dar și pe rezidențial?

**Mervani:** Pentru ambele segmente există cerere mai mare decât ofertă. Având în vedere faptul că în ultimii ani nu s-au construit multe spații turistice noi, există o solicitare care

ar părea puțin ciudată, însă bine întemeiată. Avem clienți care vor să achiziționeze vile cu suprafețe mari și multe camere, pe care ulterior doresc să le introducă în circuitul turistic. De cele mai multe ori, având un preț pe metrul pătrat construit mult mai mic decât la o construcție nouă, reprezintă o variantă fezabilă. Alt avantaj al acestor imobile este faptul că sunt multe construite în anii '90, deci relativ noi, cu structura de rezistență bună.

**Reporter:** Care este regiunea cea mai căutată de pe Valea Prahovei?

**Mervani:** După cum reiese din raportul de piață, statistic vorbind, cele mai multe solicitări au fost la Câmpina și la Breaza. Pentru partea superioară a Văii Prahovei, cele mai multe solicitări sunt pentru Predeal, acesta fiind urmat îndeaproape de Sinaia și Bușteni.

**Reporter:** Ce investitori își dezvoltă afaceri pe piața imobiliară din Prahova?

(continuare în pagina 36)



urmare din pagina 35

**Mervani:** Din păcate, față de investitorii din perioada 2006-2008 nu au apărut alții noi. Noi credem că este momentul oportun pentru a investi pe Valea Prahovei. Lucrul acesta este argumentat atât de statistici, dar mai ales de situația din teren.

**Reporter:** Care este profilul cumpărătorilor/chiriașilor din zonă?

**Mervani:** Cumpărătorii de imobile de pe Valea Prahovei se împart în două categorii: cei interesați de zonele rezidențiale (cu precădere în zona Câmpina, unde avem cele mai multe solicitări) și cei interesați de locuințe de vacanță pentru zona consacrată, respectiv Sinaia, Bușteni, Azuga sau Predeal. Aceștia caută apartamente și garsoniere mai ales în imobile noi (pornind de la acest aspect vine și încurajarea noastră pentru posibili investitori în zonă) sau case de vacanță în zone cât mai liniștite, cu priveliște cât mai frumoasă. Dacă acum zece ani mai existau zone în plină dezvoltare, în acest moment, în toate orașele aproape toate străzile sunt asfaltate, utilități etc.

**Reporter:** Cum s-au educat clienții în ultima perioadă?

**Mervani:** Educația clienților în ultima perioadă constă mai ales în informare. Avem clienți care cunosc destul de bine caracteristicile zonei și implicit sunt mai hotărâți.

**Reporter:** Mulțumesc!



Trendul actual general în ceea ce privește prețul de vânzare al imobilelor, remarcabil în piața imobiliară din Valea Prahovei, este unul cu accente importante de stabilizare, precizează specialiștii de la Mervani, în cadrul Raportului de analiză a pieței imobiliare din zonă 2016-2017. Cercetarea arată că, în afara categoriei terenuri, care prezintă încă o tendință ușoară de scădere, celelalte imobile înregistrează deja o bună perioadă de stabilitate. 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 sezonabilitatea cererii. Spațiile comerciale sunt prezente în oferta agenției citate într-un număr din ce în ce mai mare, ceea ce presupune o scădere mai mică a prețurilor și la această categorie de imobile, conform specialiștilor de la Mervani.

Printre altele, aceștia exemplifică, în raportul lor, cu următoarele prețuri:

■ Un apartament cu trei camere care are o suprafață construită de 68 mp costă 45.335 de

euro, respectiv 719 euro pe metrul pătrat;

■ Garsoniera cu o cameră, având o suprafață construită de 36 mp, are un preț de 28.701 euro, adică 836 de euro/mp;

■ Un apartament cu suprafața construită de 103 metri pătrați, situat în vilă sau în casă, cu un teren aferent de 146 mp, costă 66.222 euro, respectiv 650 de euro pe metrul pătrat;

■ Prețul unei case de patru camere, cu suprafața construită de 151 mp și teren aferent de 853 mp se ridică la 81.730 de euro, adică 529 de euro/mp;

■ O vilă cu șapte camere din Valea Prahovei, care se întinde pe 338 mp construiți și este situată pe un teren de 1.483 mp costă 218.219 euro, respectiv 638 de euro pe metru pătrat;

■ Prețul unui spațiu comercial cu 12 încăperi, cu o suprafață construită de 623 mp și teren aferent de 973 mp se ridică la 459.467 euro (740 euro/mp), din care 65.182 de euro (67 euro/mp) reprezintă costul terenului și 394.286 euro (633 euro/mp) - semnifică valoarea construcției;

■ Un teren intravilan din Valea Prahovei, de

1.471 mp, cu o deschidere la stradă de 26 de metri are un preț mediu de 53.635 euro, respectiv 48 de euro pe metrul pătrat;

■ Terenul extravilan în suprafață de 7.025 mp costă, în medie, 103.537 euro, adică 21 de euro metrul pătrat.

"Analizând cererea pe categorii de imobile vizionate, constatăm un interes mai mare pentru terenuri, case și apartamente, în detrimentul spațiilor comerciale și turistice", subliniază sursele citate, adăugând: "Urmărind trendul tranzacțiilor înregistrate în perioada 2014-2015, putem observa o creștere însemnată a vânzărilor înregistrate în orașul Câmpina (13%), în timp ce Bușteni, Sinaia, Breaza și Cornu prezintă o scădere justificată de lipsa ofertelor noi din piață. (...)

Numărul mare de tranzacții înregistrate în perioada 2014-2015 în orașul Bușteni a fost justificat prin faptul că acolo au rămas cele mai multe apartamente de vânzare în proiectele rezidențiale noi cu prețuri acceptabile, lipsa investițiilor noi ulterioare fiind resimțită imediat prin scăderea vânzărilor cu peste 25%".