

Modificările fiscale recent anunțate au un impact important care îndeamna la prudență în ce privește piața rezidențială (platforma)

Cererea pentru locuințe rămâne ridicată în continuare, fiind o perioadă optimă pentru achiziții, cu condiția să fie făcute propriile analize financiare temeinic, susține Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro

"Piața rezidențială demarează cu preturi considerabil mai ridicate decât în urma cu 12 luni, după un an 2024 care a performat peste așteptări. Totuși, avem în față noastră un an cu provocări: creșterea prețurilor proprietăților nu a fost susținută de evoluția chiriilor, mai ales pe segmentul rezidențial nou; modificările fiscale recent anunțate au și ele un impact important care îndeamna la prudență; se adaugă instabilitatea politică. Cererea pentru locuințe rămâne ridicată și în continuare ne aflăm într-o perioadă optimă pentru achiziții, cu condiția să nu ne aruncăm mai mult decât ne permitem și să ne facem propriile analize financiare temeinic. 2025 are toate ingredientele pentru a fi un an al oportunităților de moment, în care va fi important să stăm cu ochii pe piață, nu excludem să vedem campanii și promoții fulger din partea unor dezvoltatori în dinamica cu evoluția vânzărilor", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Potrivit platformei imobiliare, în Cluj, un cumpărător trebuie să achite, în medie, suma de 156.000 de euro pentru un apartament cu 2 camere cu o suprafață utilă de 52 de metri pătrați, potrivit calculelor realizate pe baza Indicelui Imobiliare.ro. Dacă ar fi făcut pasul spre achiziție în urma cu un an ar fi plătit aproape 134.800 de euro, deci cu circa 21.200 de euro mai puțin.

Totodată, orașul Brașov se menține și la începutul acestui an al doilea cel mai scump din țară pentru cumpărători. Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamente a ajuns la nivelul de 2.083 euro/mp util, cu 22% peste media înregistrată pe plan național. În ultimul an apartamentele din Brașov s-au scumpit cu aproape 20%.

"Locuințele noi, finalizate în ultimii cinci ani, se vând cu preturi semnificativ mai mari. Cumpărătorii trebuie să achite, în medie, suma de 2.458 euro/mp util pentru un apartament", arată analiza.

Prețurile apartamentelor din Capitală s-au menținut spre finele anului trecut la un nivel relativ stabil. Cumpărătorii care își caută chiar în această perioadă o locuință în București trebuie să fie pregătiți să achite, în medie, 1.862 euro/mp util, deci un cost aproximativ de 96.824 de euro pentru un apartament cu 2 camere.

În cazul apartamentelor din blocuri noi media înregistrată la nivelul pieței locale depășește deja pragul de 2.000 de euro/mp, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

În Craiova, după un avans cu 20% în 12 luni, apartamentele au ajuns să fie scoase la vânzare în medie cu 1.819 euro/mp util. Principalul centru economic al Olteniei a reușit să devanseze astfel orașe din primul esalon precum Constanța, Iași sau Timișoara.

Totodată, Sibiu a fost un alt oraș secundar care a înregistrat în ultimul an o creștere semnificativă. Proprietarii și dezvoltatorii au ajuns să-și scoată la vânzare apartamentele cu un preț mediu de 1.777 euro/mp util. Locuințele s-au scumpit cu 18% în doar 12 luni, conform Indicelui Imobiliare.ro.

În Constanța, un cumpărător trebuie să scoată din buzunar în medie 1.766 euro/mp util pentru o achiziție imobiliară în orașul de pe malul Marii Negre. Astfel, pentru un apartament cu 2 camere, cu o suprafață utilă de 52 de metri pătrați, discutăm despre un cost de aproximativ 91.800 de euro.

În Iasi, daca la începutul anului trecut cumparatorii achitau, în medie, 1.500 euro/mp util pentru un apartament în Iasi, pâna la finele lui 2024 pragul de 1.700 euro/mp util a fost depasit. Cei interesati de achizitia unei locuinte noi trebuie sa fie pregatiti sa plateasca circa 1.800 euro/mp util.

Un cumparator achita, în Timisoara, 88.400 de euro pentru a deveni proprietarul unei locuinte similare, în contextul în care pretul mediu solicitat de proprietari si dezvoltatori a ajuns la 1.700 euro/mp util.

Pretul mediu solicitat pentru apartamentele din Oradea a ajuns la nivelul de 1.635 euro/mp util, conform Indicelui Imobiliare.ro. Acesta se mentine sub media înregistrata la nivel national, de 1.710 euro/mp util.

Ploiesti este unul dintre orasele secundare din România unde avansul înregistrat la nivelul preturilor a fost unul destul de lent pe parcursul ultimului an. Discutam despre scumpiri cu doar 6%, fata de 20% în Craiova sau de 10% în Oradea. Proprietarii si dezvoltatorii scot la vânzare apartamente în Ploiesti cu un pret mediu de 1.155 euro/mp util.