

## EVOLUTIE PRETURI

pentru perioada 2002-2006 in mun Constanta

Piata rezidentiala din Constanta era alcatuita pana inainte de 1989 din apartamente in blocuri vechi, apartamente in blocuri noi si case construite in regie proprie.

Preturile locuintelor continua sa evolueze ascendent. Este vorba despre constructii noi, respectiv constructii dinainte de 1989 care isi pasteaza atractivitatea pentru anumite segmente de clienti.

Piata rezidentiala a inregistrat o adevarata explozie in ceea ce priveste atat segmentul mediu cat si cel de lux.

In materialul de mai jos am incercat sa aducem mai multe argumente exprimate in cifre in ceea ce priveste rentabilitatea investitiilor imobiliare, precum si in ceea ce priveste evolutia preturilor pe tipuri de imobile de la un an la altul.

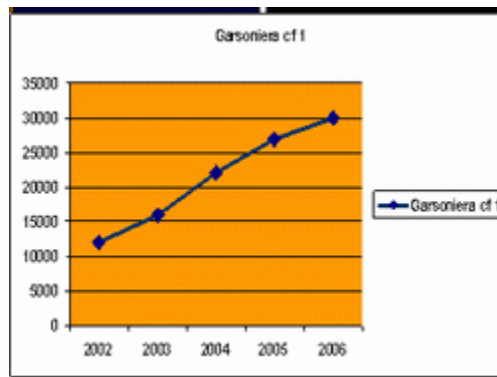
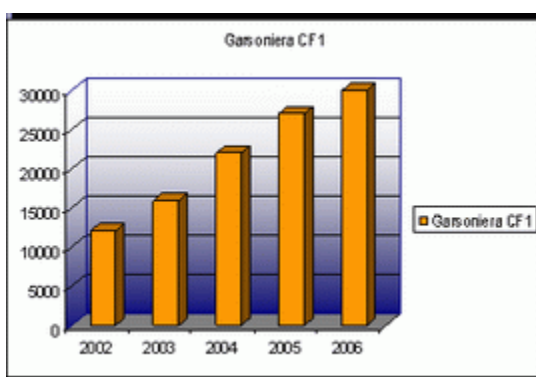
Proiectele demarate anul trecut au depasit detasat prin amploare si numar oferta de anul trecut.

De asemenea piata rezidentiala de case este o alternativa pentru cei care vor o locuinta noua, mai mult spatiu si intimitate.

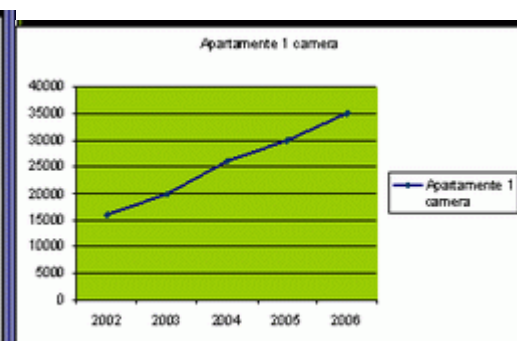
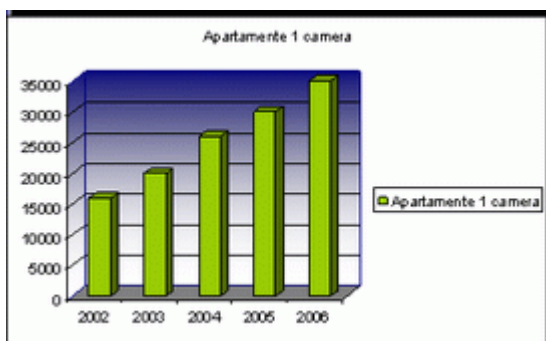
Va prezentam mai jos o evolutie a preturilor pe segmentul de apartamente, respectiv case pentru perioada 2002-2006.

<i>Tip imobil</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>
Garsoniera cf 1	12000	16000	22000	27000	30000
Ap. 1 camera	16000	20000	26000	30000	35000
Ap. 2 camere cf 1	18000	26000	29000	36000	50000
Ap. 2 camere cf sport	23000	26000	40000	50000	60000
Ap. 3 camere cf 1	25000	38000	46000	52000	60000
Ap. 4 camere cf 1	38000	45000	58000	62000	68000
Ap. 4 camere cf sport	48000	52000	65000	80000	95000

- Preturile sunt exprimate in EURO
- Garsonierele confort 1 sunt unitati de locuit cu suprafete cuprinse intre 24-30mp, fiind preferate investitiilor in vederea inchirierii sau fiind preferate de catre tinerii studenti sau tinerele familii la inceput de drum in viata si de cariera.
- Am prezentat alaturat evolutia preturilor, mentionand ca valorile anuale pot fi indexate cu circa 10-15% din valoarea de piata in functie de finisajele si dotarile fiecareia. In grafic au fost luate in calcul valorile de piata pentru tip imobil-garsoniere situate la etaj intermediar si avand finisaje clasice si dotari obisnuite.

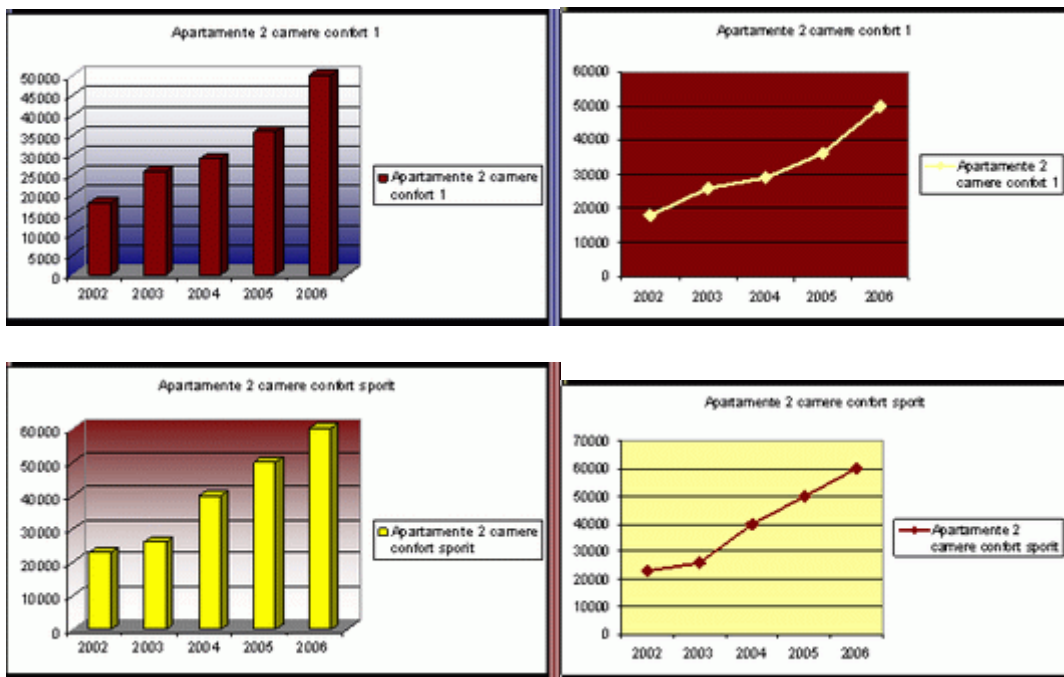


Apartamentele de 1 camera sunt unitati de locuit cu suprafete cuprinse intre 30-42mp, cu mentiunea ca spre deosebire de garsoniere apartamentele de 1 camera sunt compuse din camera, bucatarie, baie, hol, balcon, accesul in fiecare facandu-se din holul de intrare in apartament. Aceste unitati de locuit sunt preferate de catre tinerele familii, studenti sau absolventi aflati la inceput de drum/cariera, dar si de investitori care le cumpara pentru a le inchiria. Este de remarcat cererea tot mai ascendenta pentru inchirierea acestor unitati de locuit de catre studenti-oameni de afaceri-firme ca locuinte de serviciu, ceea ce le face tot mai atractive pe piata imobiliara. Am prezentat alaturat evolutia preturilor, mentionand ca valorile anuale pot fi indexate cu circa 10-15% din valoarea de piata in functie de finisajele si dotarile fiecareia. In grafic au fost luate in calcul valorile de piata pentru tip imobil-apartamente 1 camera situate la etaj intermediar si avand finisaje clasice si dotari obisnuite.



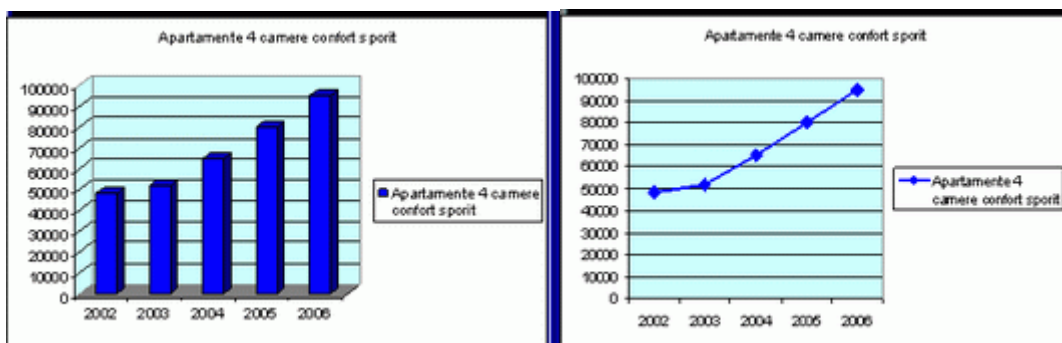
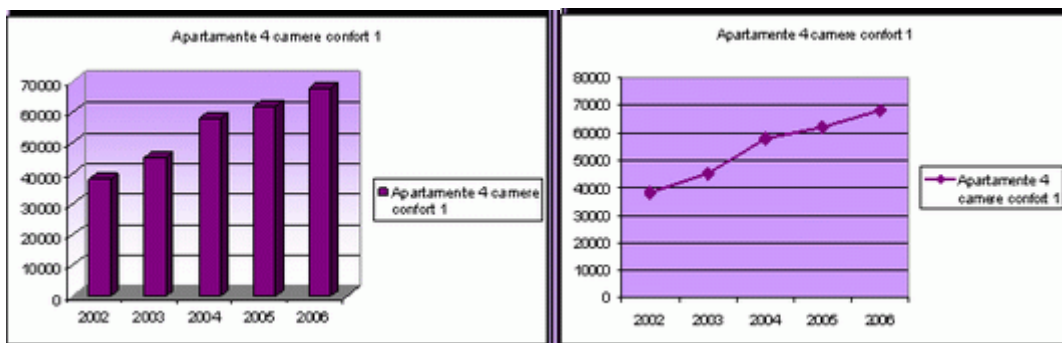
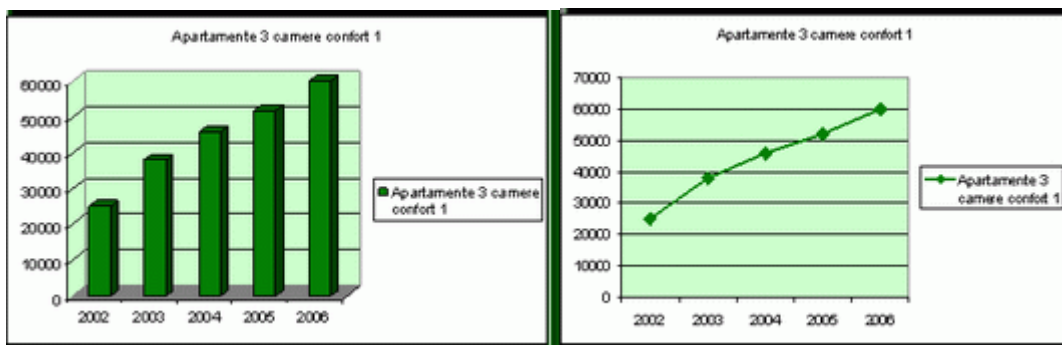
Apartamentele de 2 camere cf 1 sunt unitati de locuit compuse din 2 camere, bucatarie, baie, hol intrare, hol acces intre camere, balcon, avand suprafete cuprinse intre 46-54 mp. Acest tip de imobil este cerut pe piata pentru cumparare cu precadere de catre investitori in vederea inchirierii ulterioare (avand in vedere cererea constant ascendenta, dar si valorile mereu crescute de inchiriere a apartamentelor), precum si de catre tinerele familii care achizitioneaza acest tip de imobil odata cu intemeierea unei familii sau intr-un moment al carierei care le permite obtinerea unui credit imobiliar/ipotecar.

Am prezentat alaturat evolutia preturilor, mentionand ca valorile anuale pot fi indexate cu circa 10-15% din valoarea de piata in functie de finisajele si dotarile fiecareia. In grafic au fost luate in calcul valorile de piata pentru tip imobil-apartamente 2 camere situate la etaj intermediar si avand finisaje clasice si dotari obisnuite.



Apartamentele de 3 camere sunt unitati de locuit cu suprafete cuprinse intre 57-67 mp, fiind compuse din 3 camere, bucatarie, 1-2 holuri, 1 sau 2 bai, unul sau 2 balcoane, ele fiind preferate ca investitie pentru familiile cu 1-2 copii.

Am prezentat alaturat evolutia preturilor , mentionand ca valorile anuale pot fi indexate cu circa 10-15% din valoarea de piata in functie de finisajele si dotarile fiecareia. In grafic au fost luate in calcul valorile de piata pentru tip imobil-apartamente 3 camere situate la etaj intermediar si avand finisaje clasice si dotari obisnuite.



Avand in vedere ca cererea este tot mai crescuta si orientarea populatiei spre case cu teren in sistem singur in curte-duplex sau constructii insiruite este tot mai mare, ne-am gandit sa va prezentam mai jos evolutia preturilor din anul 2002 pana in prezent, prezentandu-va in grafic case cu 2-3 sau mai mult de 3 camere, singur in curte cu finisaje clasice/obisnuite si cu teren de circa 300-500 mp. Preturile indicate pot cunoaste cresteri/indexari de circa 30-40% in functie de finisaje si dotari, de zona in care sunt amplasate, de suprafata de teren aferenta casei.

