

PROIECTE REZIDENȚIALE NOI ÎN PIAȚĂ

Din marile orașe

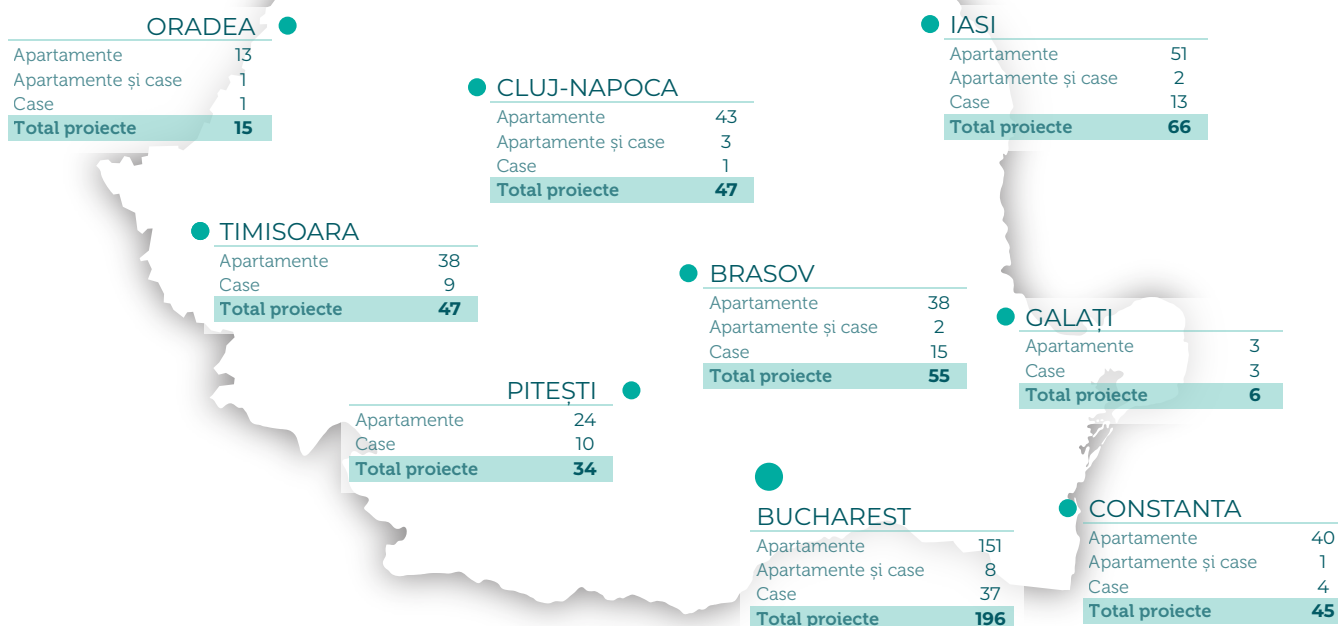
Potrivit datelor dintr-un studiu realizat de Analize Imobiliare și Imobiliare.ro, în ultimul trimestru din 2017 existau, în zece mari orașe ale țării (și împrejurimi), peste 1.500 de ansambluri rezidențiale în construcție sau care urmau a fi începute în perioada următoare (având autorizația recent obținută sau aflate în faza de obținere a PUZ-ului). În calcul au fost luate doar proiectele cu un minimum de 30 de unități locative planificate, iar orașele supuse analizei sunt București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Constanța, Brașov, dar și Pitești, Oradea, Galați și

Ploiești. De menționat este că în această cifră nu sunt incluse ansamblurile doar planificate deocamdată (fără a fi început procesul de obținere a documentației necesare pentru începerea lucrărilor) și nici cele deja finalizate și vândute.

În mod firesc, în zona Capitalei se găsesc cele mai multe asemenea proiecte, numărul acestora ajungând la 497. În mod interesant, pe următoarea poziție în clasament se situează Iașiul, cu 238 de ansambluri, apoi Timișoara, cu

Noi proiecte rezidențiale disponibile în marile orașe

Proiecte cu peste 30 de unități



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

189, Constanța, cu 173, Brașov, cu 147, și abia apoi Cluj-Napoca, cu 121 de proiecte în construcție sau care urmează a fi demarate. Această situație poate fi explicată prin faptul că, ajuns într-un stadiu mai avansat de dezvoltare, Cluj-Napoca atrage acum inițiative mai ample de dezvoltare, respectiv proiecte cu un număr mai mare de unități. În fiecare dintre celelalte patru orașe analizate – Pitești, Oradea, Galați și Ploiești –, numărul proiectelor active în piață la finalul lui 2017 și începutul lui 2018 s-a situa sub 100.

În ceea ce privește tipul dezvoltărilor rezidențiale atrase de cele zece orașe ale țării, cele mai multe se încadrează în categoria ansamblurilor de apartamente. Acest fapt este cât se poate de firesc în actualul context de piață,

explicându-se, din perspectiva dezvoltatorilor, prin costurile mai mici de construcție (prin diminuarea impactului terenului în preț), iar, din cea a cumpărătorilor, prin valoarea mai redusă de achiziție per unitate locativă (apartamentele având, de regulă, o suprafață mai mică decât o casă individuală). Luând în calcul toate proiectele din fiecare piață, inclusiv pe cele nou lansate (dar fără documentația necesară începerii construcției) și pe cele finalizate și vândute, studiul menționat relevă că peste 85% dintre ansamblurile bucureștene sunt de apartamente; pe de altă parte, această categorie deține o pondere de 87% în Cluj-Napoca, circa 80% în Timișoara și Iași, 78% în Brașov, 94% în Constanța, 77% în Oradea, 86% în Galați, 79% în Pitești și 74% în Ploiești.

Număr estimat de proiecte în piață, în 2018

	În piață	AC recent obținută	Inițiere PUZ	Număr estimat de proiecte în piață, în 2018
București	196	149	152	497
Cluj	47	11	63	121
Timișoara	47	25	117	189
Iași	66	37	135	238
Constanța	45	15	113	173
Brașov	55	15	77	147
Pitești	34	11	39	84
Oradea	15	13	12	40
Galați	6	4	16	26
Ploiești	22	1	8	31

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro