

PENTRU CĂ AU SUPRAFETE ȘI SPAȚII COMUNE MAI MARI,

Apartamentele noi sunt cu 20-30% mai scumpe decât cele din blocurile vechi

● Calculul pe metru pătrat construit arată că noile locuințe sunt mai ieftine decât cele vechi

Prețurile de vânzare calculate la metru pătrat pentru apartamentele din blocurile vechi sunt apropiate celor din blocurile noi, ajungând uneori chiar să le depășească. Potrivit unui studiu efectuat de compania imobiliară „Coldwell Banker”, suprafețele apartamentelor vechi sunt mai mici, iar în cazul blocurilor noi proprietarul nu plătește doar suprafața netă, ci și spațiile comune. Astfel, prețul final al noilor locuințe ajunge să fie cu 20-30% mai ridicat decât cel al unităților locative vechi. Chiar dacă, la prima vedere, noile proiecte par net superioare calitativ, fiecare variantă are avantajele și dezavantajele sale.

Apartamentele vechi din centrul Capitalei au prețuri pe metru pătrat construit între 1.600 (Tineretului) și 2.100 de euro (Victoriei și Romană). Noile locuințe din această zonă costă între 1.200 și 1.950 de euro/mp construit.

Zona de nord are prețuri cuprinse între 1.000 (Băneasa, Pipera) și 2.000 de euro/mp construit (Dorobanți) în blocurile vechi și între 1.000 (Bucureștii Noi) și 2.800 de euro/mp construit (Primăverii-Aviatorilor) pentru cele noi.

Cel mai scump cartier bucureștean în ceea ce privește blocurile vechi este 1 Mai — Domenii (1.600 de euro/mp construit), iar cele mai ieftine sunt Giulești și Ferentari (1.000 de euro/mp construit). La capitolul apartamente noi, cea mai scumpă zonă este Moșilor cu 1.500 de euro/mp construit, iar cele mai ieftine sunt Bercești și Ferentari cu 850-950 de



euro/mp construit).

Specialiștii „Coldwell Banker” susțin că, după șase ani de dezvoltare economică accentuată, însoțită de o creștere a salariilor și a nivelului de trai, cerințele în materie de locuințe urmăresc aceeași traiectorie. Deși această dezvoltare accentuată a mărit veniturile populației, la nivel național, acest lucru este puțin vizibil. Creșterea veniturilor a avut un impact major asupra locuitorilor din mediul urban și a dus la o schimbare a perspectivei orașeanului asupra confortului oferit de locuința sa. Din acest punct de vedere cele mai mari schimbări în structura

cererii de locuințe noi se înregistrează în Capitală.

Dacă în urmă cu doi-trei ani căutarea unui nou cămin însemna selectarea dintre niște construcții cu cel puțin 10 ani vechime, în prezent, bucuștenii pot alege oferte și în cadrul unor proiecte recent construite. Noile proiecte rezidențiale se adresează tocmai acelor bucușteni care își doresc un stil de viață modern, o eficientizare a folosirii spațiului, fără diminuarea acestuia, un aspect plăcut și o integrare în peisajul urban.

Blocurile vechi oferă spații mai mici, cu o împărțire ineficientă, însă au prețuri inferio-

are de achiziție. Locatarii noilor apartamente beneficiază de spații mai generoase, o delimitare clară a zonei de zi și a celei de noapte, însă, în același timp, plătesc și un preț mai mare pentru aceste proprietăți. Spre deosebire de oferta veche, unde se plătește suprafața netă, într-un proiect nou, cumpărătorul plătește suprafața brută, care include și spațiile comune. Totodată, în cazul proiectelor noi, camera de zi, cu locul de luat masă și bucătăria împrumută din ce în ce mai mult stilul american, deschis, care are o delimitare clară față de zona de noapte.

Pentru un bloc vechi, într-un

apartament cu suprafața medie de 70-80 mp, fiecărei persoane îi revin aproximativ 26 mp. Pentru un bloc nou, într-un apartament cu suprafața medie de 120-150 mp, o persoană are la dispoziție 45 mp.

Nici la capitolul locuri de parcare vechile blocuri nu stau prea bine. Din cauza faptului că au fost proiectate cu 20 sau chiar 30 de ani în urmă, când numărul de mașini din Capitală era mult mai mic, astăzi există mari discrepanțe între locurile existente și numărul de autoturisme. Acest fapt a fost fructificat de către dezvoltatorii imobiliari, care oferă, în noile ansambluri, locuri de parcare subterane cu prețuri ce variază între 12.000 și 25.000 de euro. Locurile supraetere au valori cuprinse între 6.000 și 10.000 de euro.

În schimb, când vine vorba de plata întreținerii, balanța înclină favorabil către apartamentele mai vechi. În acest caz, întreținerea variază între 50 și 150 de euro lunar, în funcție de suprafața proprietății și anotimp. În cazul noilor ansambluri (apartamente cu suprafețe și spații comune mari) costurile sunt ridicate. Administrarea parcurilor, a spațiilor de joacă pentru copii, a aleilor, securitatea complexului etc., reprezintă costuri ce se adună la factura totală de întreținere. Aceasta poate varia, pentru un apartament de două camere, între 200 și 300 de euro, în funcție de facilitățile oferite de fiecare investitor.

Alina Toma