Întrebare-capcană: locuința nouă, mai ieftină decât cea veche?

În urmă cu doi-trei ani, căutarea unui nou cămin însemna o selecție făcută între construcții cu cel puțin zece ani vechime. Acum bucureștenii pot alege oferte și în cadrul unor proiecte recent construite. Apartamentele în noile „condominium"-uri sunt mai ieftine decât cele vechi. Cel puțin la prima vedere

OLEG COJOCARU

Practica încetățenită pe piața imobiliară autohtonă de a calcula prețurile în metri pătrați ne conduce la acest gen de concluzii. Totuși, de cele mai multe ori, acest tip de calcul este înșelător. Deși majoritatea promotorilor de locuințe noi sunt foarte convingători în a descrie avantajele acestora în comparație cu apartamentele vechi, nu întotdeauna balanța înclină net în favoarea proiectelor noi. Fiecare variantă are avantajele și dezavantajele sale.

DESPRE AVANTAJE APARENTE

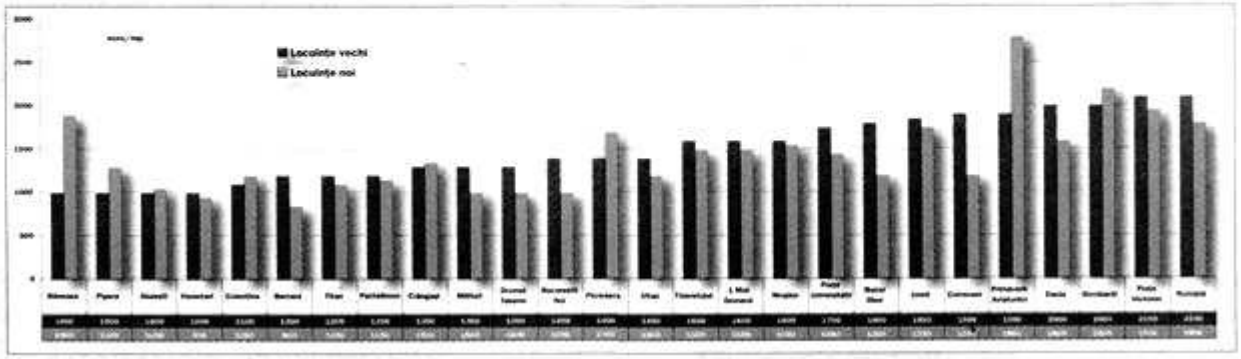
Un recent studiu realizat de Coldwell Banker Affiliates of Romania arată că, în majoritatea cartierelor de blocuri din Capitală, prețurile locuințelor noi, calculate pe metru pătrat, sunt mai mici față de nivelul cerut de proprietarii particulari pentru apartamentele vechi. Astfel, un metru pătrat de locuință nouă în oricare dintre fostele cartiere muncitorești variază între 850 euro (Berceni) și ajunge la maximum 1.550 euro (Moșilor). În cazul locuințelor vechi, prețurile pleacă de la un minim de 1.000 euro/mp (Ferentari, Giulești) și ajung la 1.600 euro/mp (Domenii, Moșilor). Aceeași situație se regăsește și în majoritatea cartierelor bune, amplasate central și semicentral. Cel mai mic preț pentru o locuință nouă, 1.200 euro/mp, este oferit în cartiere precum Cotroceni sau Bucur-Obor, iar cel mai mare (1.950 euro/mp) - în Piața Victoriei. În același timp, apartamentele vechi se vând mult mai scump. În Cotroceni se pleacă de la un nivel de 1.900 euro/mp, ajungându-se la maximum 2.100 euro/mp (Piața Romană, Victoriei).

Prin urmare, la prima vedere, prețul este mult mai avantajos. Desigur, există un «totuși». Impresia de ieftin pe care o lasă locuințele noi este ștearsă imediat ce comparăm costul total plătit pentru o casă nouă cu acela achitat pentru o locuință veche. Avantajul se inversează. De cele mai multe ori, locuințele noi sunt de 1,5 până la 2,5 ori mai mari ca suprafață. Astfel, dacă un apartament nou cu trei camere, care are de regulă între 120 și 150 mp, costă 102.000-127.500 euro, unul vechi (dimensiune standard 70-80 mp) este vândut cu 84.000, maximum 100.000 de euro. Exercițiul este valabil pentru toate categoriile de locuințe: garsoniere, apartamente cu două, trei și patru camere.

Totodată, spre deosebire de oferta veche, unde cumpărătorul plătește suprafața netă, într-un proiect nou clientul achită și prețul suprafeței brute, care include spațiile comune. De asemenea, 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. Locurile de parcare nu sunt însă gratuite, dimpotrivă, sunt foarte scumpe. Variază între 12.000 și 25.000 de euro (prețul unei garsoniere în Ferentari), iar locurile supraterane ajung la valori cuprinse între 6.000 și 10.000 de euro.

DEZAVANTAJE CLARE

În schimb, când vine vorba de plata întreținerii, balanța înclină favorabil către apartamentele mai vechi. Chiar dacă vorbim de blocuri fără repartitoare și o distribuție ineficientă a costurilor comune, în construcțiile vechi întreținerea variază între 50 și 150 de euro lunar, în funcție de suprafața proprietății și anotimp.

În cazul noilor ansambluri, vorbim de apartamente mai mari, dar și de spații comune mai mari, care trebuie și ele contorizate. 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 într-un astfel de proiect, între 200 și 300 de euro, în funcție de facilitățile oferite de fiecare developer.

Nou versus vechi - prețul locuințelor în București (euro/mp)