

## **Apartament in noile „condominium”-uri sau clasica locuinta in blocurile vechi?**

*Chiar daca la prima vedere noile proiecte par net superioare, fiecare varianta are avantajele si dezavantajele sale. Coldwell Banker Affiliates of Romania va propune un studiu care analizeaza ambele tipuri de oferte din mai multe punctele de vedere..*

**BUCURESTI, 22.05. 2007** - Dupa 6 ani de dezvoltare economica accentuata, insotita de o crestere a salariilor si a nivelului de trai, cerintele romanului in materie de locuinta urmaresc aceeasi traiectorie. Desi aceasta dezvoltare accentuata a marit veniturile populatiei, la nivel national acest lucru este putin vizibil. Cresterea veniturilor a avut un impact major asupra locuitorilor din mediul urban si a dus la o schimbare a perspectivei oraseanului asupra confortului oferit de locuinta sa. Din acest punct de vedere cele mai mari schimbari in structura cererii de locuinte noi se inregistreaza in Capitala.

Daca in urma cu doi-trei ani cautarea unui nou camin insemna selectarea dintre niste constructii cu cel putin 10 ani vechime, in prezent bucurestenii pot alege oferte si in cadrul unor proiecte recent construite.

Inainte de 1989 cartierele de blocuri erau ridicate intr-un ritm alert si netinand cont de confortul fizic si psihologic pe care trebuia sa-l ofere locatarilor. Noile proiecte rezidentiale se adreseaza tocmai acelor bucuresteni care isi doresc un stil de viata modern, o eficientizare a folosirii spatiului, fara diminuarea acestuia, un aspect placut si o integrare in peisajul urban.

Blocurile vechi ofera spatii mai mici si cu o impartire ineficienta, inasa au preturi inferioare de achizitie. Locatarii noilor apartamente beneficiaza de spatii mai generoase, o delimitare clara a zonei de zi si a celei de noapte, inasa in acelasi timp platesc si un pret mai mare pentru aceste proprietati; spre deosebire de oferta veche, unde se plateste suprafata neta, intr-un proiect nou, clientul plateste suprafata bruta, care include si spatiile comune.

Plecand de la tipologia anilor '80 - '90, prin care, incaperile erau folosite doar ca dormitoare, si in cel mai bun caz una dintre ele drept spatiu de folosinta mixt, si pana la spatioasele living-uri din prezent, optiunea bucurestenilor a fost modelata de necesitatile vietii moderne. Departe de a „fura” din spatiul locuintei, living-ul s-a dovedit un „must have” al stilului de viata contemporan. Aici, membrii familiei se relaxeaza, iau masa sau isi primesc prietenii in vizita. Impreuna cu „dining room”-ul si bucataria - care imprumuta din ce in ce mai mult stilul american, deschis - acest spatiu delimiteaza zona de zi.

In tiparul traditional al locuintelor comuniste acelasi apartament reprezenta caminul a cel putin trei generatii, adica se putea ajunge la situatia in care 6 persoane puteau locui intr-un apartament cu 3 camere. In prezent un apartament cu 3 camere, dintr-un bloc nou, de obicei, gazduieste o familie cu 3 membrii.

Exemplul de mai sus are o maxima relevanta in ceea ce priveste suprafata care revine fiecarui membru al familiei. Din analiza suprafetei care revine unui membru de familie in fiecare din cele doua situatii, rezulta urmatoarele date: pentru un bloc vechi, intr-un apartament cu suprafata medie de 70 -80 mp revin aproximativ 26 mp/pers. Pentru un bloc nou, intr-un apartament cu suprafata medie de 120-150 mp revin aproximativ 45 mp/pers.

Nici la capitolul locuri de parcare, vechile blocuri nu stau prea bine. Din cauza faptului ca au fost proiectate cu 20, sau chiar 30 de ani in urma, cand numarul de masini din Capitala era mult mai mic, astazi exista mari discrepante intre locurile existente si numarul de autoturisme. Acest fapt a fost fructificat de catre dezvoltatorii imobiliari, care ofera in noile ansambluri locuri de parcare subterane cu preturi ce variaza intre 12.000 si 25.000 de euro si locuri supraterane la valori cuprinse intre 6.000 si 10.000 de euro.

In schimb, cand vine vorba de plata intretinerii, balanta inclina favorabil catre apartamentele mai vechi. Chiar daca vorbim de blocuri fara repartitoare si o distributie ineficienta a costurilor comune, in constructiile vechi intretinerea variaza intre 50 si 150 de euro lunar in functie de suprafata proprietatii si anotimp. In cazul noilor ansambluri, vorbim de apartamente mai mari, dar si de spatii comune mai mari, care trebuie si ele contorizate. Administrarea parcurilor, a spatiilor de joaca pentru copii, a aleilor, securitatea complexului s.a.m.d reprezinta costuri ce se aduna la factura totala de intretinere. Aceasta, poate varia pentru un apartament de 2 camere intr-un astfel de proiect intre 200 si 300 de euro in functie de facilitatile oferite de fiecare developer.

Analizand si preturile de vanzare ale locuintelor, dupa cum reiese si din tabelul de mai jos, pretul pe metru patrat al apartamentelor din blocurile vechi sunt apropiate celor din blocurile noi, ajungand uneori chiar sa le depaseasca. Insa, suprafetele sunt mai mici in cadrul constructiilor vechi, iar in cazul blocurilor noi ridicate proprietarul nu plateste doar suprafata neta ci si spatiile comune. Astfel, pretul final ajunge sa fie cu 20-30% mai ridicat pentru apartamentele noi.

Persoana de contact:

# Comunicat de presa

**Despina Ponomarenco**  
**MANAGER PR/MARKETING**  
 Coldwell Banker Affiliates of Romania

Phone: 004 021 200 39 20  
 Fax: 004 021 200 39 40  
 Mobile: 004 0730 177 206  
 despina.ponomarenco@coldwell-banker.ro

Zona		Pret mediu EUR/mp c	
		Bloc Vechi	Bloc Nou
Central	Piata Victoriei	2,100	1,950
	Romana	2,100	1,800
	Dacia	2,000	1,600
	Bucur Obor	1,800	1,200
	Piata Universitatii	1,750	1,450
	Unirii	1,850	1,750
	Tineretului	1,600	1,500
	Cotroceni	1,900	1,200
Zona de Nord	Bucurestii Noi	1,400	1,000
	Baneasa	1,000	1,900
	Pipera	1,000	1,300
	Herastrau	N/A	2,500
	Floreasca	1,400	1,700
	Dorobanti	2,000	2,200
	Primaverii - Aviatorilor	1,900	2,800
Cartiere	1 Mai - Domenii	1,600	1,500
	Giulesti	1,000	1,050
	Crangasi	1,300	1,350
	Militari	1,300	1,000
	Drumul Taberei	1,300	1,000
	Rahova	1,100	N/A
	Ferentari	1,000	950
	Berceni	1,200	850
	Vitan	1,400	1,200
	Mosilor	1,600	1,550
	Titan	1,200	1,100
	Pantelimon	1,200	1,150
	Colentina	1,100	1,200

Tip (conf. I)	Suprafata Bloc Vechi	Suprafata Bloc Nou
Garsoniera	30-40 mp	50-60 mp
2 camere	50-60 mp	80-100 mp
3 camere	70-80 mp	120-150 mp
4 camere	90-100 mp	160-250 mp

Persoana de contact:

# Comunicat de presa

**Despina Ponomarenco**  
**MANAGER PR/MARKETING**  
Coldwell Banker Affiliates of Romania

Phone: 004 021 200 39 20  
Fax: 004 021 200 39 40  
Mobile: 004 0730 177 206  
despina.ponomarenco@coldwell-banker.ro

Concluzionand, achizitionarea fiecarui tip de proprietate presupune o serie de avantaje si dezavantaje, dupa cum arata si tabelul de mai jos. Clientii pot lua cea mai buna alegere, cantarind fiecare dintre aceste elemente cu maxima atentie.

Criteriu	Apartamente Vechi		Apartamente Noi	
	PRO	CONTRA	PRO	CONTRA
Suprafete apartament		suprafete foarte mici, compartimentare neadecvata	suprafete generoase, compartimentare relativ deschisa, in functie de preferintele clientilor	
Preturi		preturi / mp relativ apropiate constructiilor noi		preturi foarte ridicate date in special de suprafetele mari
Utilitate/Facilitati	fiind localizate in zone semi centrale si centrale beneficiaza de aproape toate facilitatile	nu exista paza si spatii verzi	dezvoltatorii noilor ansambluri rezidentiale au luat in vedere aceste aspecte	exista multe constructii noi care sunt amplasate in zone limitrofe unde exista inca un deficit al infrastructurii si al facilitatilor
Calitatea materialelor de constructie		trecerea anilor si-a pus amprenta asupra materialelor de constructie	modernul cu utilul isi spun cuvantul	
Mediu ambiental		cartiere muncitoresti	se pune foarte mare accent pe crearea ambientului din zona	
Succes comercial - durabilitate	cereri sustinute din partea clasei cu venituri mici spre mediu		modernul cu utilul - 2 elemente definitorii in alegerea unui apartament	

Persoana de contact:

# Comunicat de presa

**Despina Ponomarenco**  
**MANAGER PR/MARKETING**  
Coldwell Banker Affiliates of Romania

Phone: 004 021 200 39 20  
Fax: 004 021 200 39 40  
Mobile: 004 0730 177 206  
despina.ponomarenco@coldwell-banker.ro

Cheltuieli de intretinere	desi exista discrepante in contorizarea consumului real si cel efectiv, acestea sunt mai reduse fata de constructiile noi			cheltuieli de administrare relativ ridicate; costuri de intretinere a spatiilor comune, imprejurimi
Parcari		nu exista locuri suficiente de parcare	developerii sunt obligati prin lege sa construiasca cel putin un loc de parcare pentru un apartament	
Terase		terase de foarte mici dimensiuni		Terase foarte mari care au un impact major asupra pretului de vanzare al apartamentului; in majoritatea cazurilor nu este permisa redestinarea spatiului terasei.

# # #

## **Despre Coldwell Banker Affiliates of Romania:**

Incepand din 2007, unul dintre cele mai cunoscute branduri in industria de imobiliare din SUA si-a inceput activitatea si pe piata romaneasca. Coldwell Banker Affiliates of Romania ofera servicii de consultanta si brokeraj pe toate segmentele pietei: rezidential, birouri, industrial, retail, terenuri si investitii. Cu o istorie de 100 de ani, compania de origine americana este detinuta in prezent de Realogy Corporation. Prin reteaua sa, Coldwell Banker acopera peste 30 de tari cu 3.800 de birouri si 123.700 de brokeri.