



Peste **2000** de clienti vanzatori acorda incredere Agentiei Mervani care analizeaza si administreaza pentru d-voastra o baza de date care cuprinde: **2500 de imobile din care 1700 individuale si peste 700 in ansambluri rezidentiale**

- 300 - Apartamente si garsoniere in bloc sau casa cu o suprafata totala de 23.000mp si o valoare de 23.500.000 Euro**
- 700 – Apartamente si garsoniere in ansambluri rezidentiale noi cu o suprafata totala de 35.000mp si o valoare de 31.500.000 Euro**
- 750 - Terenuri intravilane si extravilane cu o suprafata de 2.200.000mp si o valoare de 115.000.000 Euro**
- 450 - Case & Vile cu o suprafata de 110.000mp de constructie si 360.000mp de teren cu o valoare totala de 105.000.000 Euro**
- 60 – Spatii comerciale, industriale sau turistice cu o suprafata de 40.000mp de constructie si 50.000mp de teren cu o valoare de 52.000.000 Euro**
- 140 – Imobile (apartamente, garsoniere, case, vile, terenuri) prezentate spre inchiriere pe termen lung sau in regim hotelier.**

Gestiune totala Mervani :

- 2.600.000 mp de teren**
- 210.000 mp de constructie**
- 330.000.000 Euro**

RAPORT DE ANALIZA

PIATA IMOBILIARA VALEA PRAHOVEI

2009 – 2010

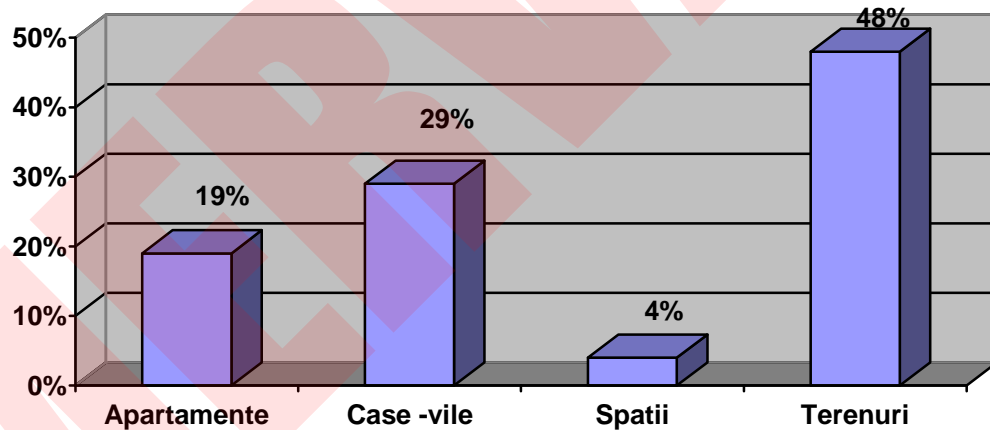
I. OFERTA existenta in piata imobiliara din Valea Prahovei

Agentia Imobiliara MERVANI Invest ia in analiza o baza de date complet actualizata in luna iunie 2010 care contine 1.688 de oferte din care 1563 la vanzare si 125 la inchiriere identificate in cele 21 de localitati din judetele Prahova si Brasov pe care le acopera: Sinaia, Campina, Busteni, Breaza, Comarnic, Predeal, Cornu, Brebu, Azuga, Banesti, Provita, Poiana Campina, Valea Doftanei, TelegaSotriile, Bran, Urleta, Mislea, Rasnov, Tohanu Nou si Zona DN1.

Referindu-ne strict la ofertele aflate la vanzare, acestea sunt impartite in 4 categori de imobile:

- Apartamente & Garsoniere (297 oferte)
- Case & Vile (450 oferte)
- Spatii comerciale (59 oferte)
- Terenuri intravilane & extravilane (757 oferte)

In urma analizei efectuate rezulta o pondere de 48,43% a ofertelor de terenuri, urmata de case-vile cu 28,79%, apartamente si garsoniere 19,00% si cele mai putine sunt ofertele de spatii comerciale, industriale si turistice care in total ocupa un procent de 3,77% din numarul total de oferte.



Daca facem o clasificare a ofertelor pe localitati putem identifica un procent de 16,51% ocupat de localitatea Sinaia, urmat de Campina cu 16,06%, de Busteni cu 13,31% si Breaza cu 12,67%. Toate celelalte 17 localitati aflate in baza de date a Agentiei Mervani ocupa procente cuprinse intre 1 si 7%.

- Comarnic – 7,61%,
- Predeal – 7,17%,
- Cornu – 5,18%,
- Brebu – 3,97%
- Azuga – 3,52%
- Banesti – 3,01%
- Provita – 2,69%
- Poiana Campina – 2,18%
- Valea Doftanei – 1,86%
- Telega – 1,34%
- Zona DN1 – 0,96%
- Sotriile – 0,45%
- Bran – 0,38%
- Urleta – 0,38%
- Mislea – 0,32%
- Rasnov – 0,26%
- Tohanu Nou – 0,19%

In tabelul de mai jos este aratat numarul de oferte repartizate pe localitati si categorii de imobile:

LOCALITATE	Apart.	Gars.	Ap.casa	Casa	Vile	Sp. Com.	T. Intr.	T. Extr.	TOTAL
Sinaia	71	13	32	14	33	9	85	1	258
Campina	60	9	1	56	13	7	104	1	251
Busteni	17	0	19	23	59	18	72	0	208
Breaza	17	1	1	37	40	4	98	0	198
Comarnic	0	0	1	12	12	1	86	7	119
Predeal	13	3	5	3	24	13	50	1	112
Cornu	0	0	2	16	3	1	55	4	81
Brebu	0	0	0	22	0	0	39	1	62
Azuga	14	2	12	7	10	2	8	0	55
Banesti	0	0	0	12	1	1	23	10	47
Provita	0	0	0	11	0	0	31	0	42
Poiana Campina	4	0	0	12	0	1	16	1	34
Valea Doftanei	0	0	0	10	1	1	17	0	29
Telega	0	0	0	10	1	0	8	2	21
DN1	0	0	0	0	0	0	2	13	15
Sotriile	0	0	0	2	2	0	3	0	7
Bran	0	0	0	0	2	1	3	0	6
Urleta	0	0	0	0	0	0	2	4	6
Mislea	0	0	0	2	0	0	3	0	5
Rasnov	0	0	0	0	0	0	3	1	4
Tohanu Nou	0	0	0	0	0	0	3	0	3
TOTAL	196	28	73	249	201	59	711	46	1563

Conform tabelului de mai sus se poate evidientia faptul ca cele mai multe apartamente in bloc (36%), apartamente in casa (43,84%) si garsoniere (46,43%) le gasim in Sinaia, oferta cea mai mare de case (22,49%) se afla in Campina, oferta majora de vile (29,35%) si spatii comerciale (30,51%) o identificam in Busteni, terenurile intravilane in mare majoritate se gasesc in Campina si Breaza (14,63% respectiv 13,78%) iar cele extravilane se gasesc in Zona DN1 (28,26%) si Banesti (21,74%).

In raport cu perioada iunie 2008 – 2009, in perioada analizata de noi iunie 2009 – 2010, se poate constata o scadere a numarului de oferte cu ~ 11%. Repartizarea pe categorii de imobile comparativa cu anul precedent scoate in evidenta o crestere a procentajului ocupat de categoria terenuri la 48% in raport cu 46% in 2009 si o stagnare a numarului de oferte pe case & vile la 29%. Spatiile comerciale, industriale si turistice au inregistrat o foarte mica scadere cu doar 1% fata de anul precedent in timp ce categoria apartamentelor si garsonierelor a ramas neschimbata la 19%.

La o analiza comparativa, din punct de vedere al repartizarii ofertelor pe localitati, se poate remarca o crestere mica a procentului ocupat de ofertele din Sinaia de la 15,58% in 2009 la - 17% in 2010 in timp ce alte localitati au inregistrat scaderi: Campina de la 17,06% la 16,06%, Predeal de la 7,73% la 7,17%, Cornu de la 5,23% la 5,18% si cea mai semnificativa scadere inregistrata la Azuga, unde de la 4,15% acum ofertele din aceasta localitate ocupa doar 3,52% din total.

<<<<< Mai jos vom prezenta o descriere a categoriilor de imobile cu preturile aferente in functie de localitate, suprafete si alte caracteristici importante.>>>>>

ANALIZA PRETURI PE CATEGORII DE IMOBILE

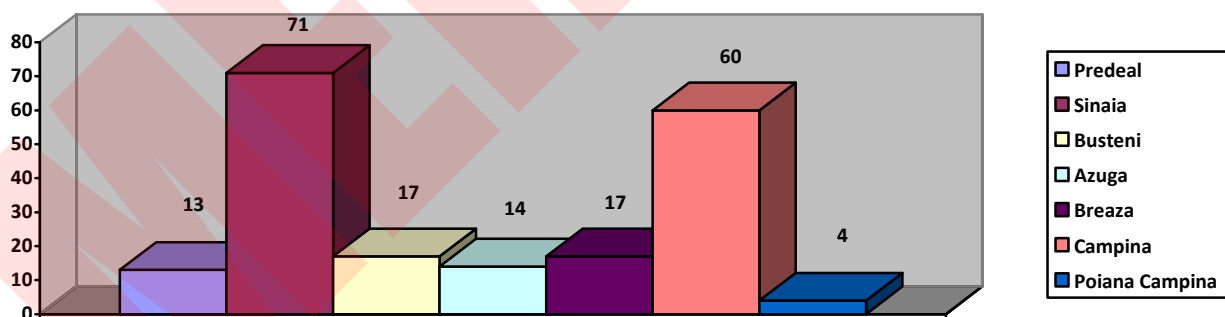
1. Apartamente

Daca dorim sa identificam un etalon privind oferta de apartamente in Valea Prahovei putem tine cont de rezultatele medii obtinute in urma analizei celor 196 oferte, identificate in baza de date, care ne prezinta urmatoarea situatie:

Apartament 2 camere cu o suprafata construita de 65 mp avand un pret de 70.232 Euro respectiv 1.108 Euro/mp.

Localitate	Camere	Suprafata	Pret	Pret/mp
Predeal	3	67	96.308	1.435
Sinaia	2	68	83.121	1.251
Busteni	2	58	71.353	1.234
Azuga	3	66	70.857	1.090
Breaza	3	58	58.873	1.022
Campina	2	66	56.668	934
Poiana Campina	2	69	54.445	792
MEDIE	2	65	70.232	1.108

Din cele 21 de localitati oferta de apartamente se regaseste doar in 7 dintre ele si prezinta o fluctuatie de aproximativ 650 Euro/mp intre Predeal, cu cel mai mare pret rezultat si Poiana Campina cu apartamentele cele mai ieftine. Ca numar de oferte pe localitati situatia este urmatoarea:



Important de stiut este faptul ca oferta analizata cuprinde apartamente in blocuri construite intre anii 1960 si 1990 si marea lor majoritate au diverse imbunatatiri gen: centrala termica, termopan, izolatie termica, gresie, faianta, parchet. Pretul mediu rezultat este aferent pretului solicitat de catre vanzatori raportat la suprafata construita a apartamentului. In cazul apartamentelor pretul poate fi influentat in sens negativ sau pozitiv de: etajul la care este situat, zona de amplasare a imobilului, spatiile de parcare disponibile, gradul de ingrijire al spatiilor comune, vecini, perspectiva peisagistica de la balcoane si ferestre, vechimea instalatiilor si utilitati disponibile in zona.

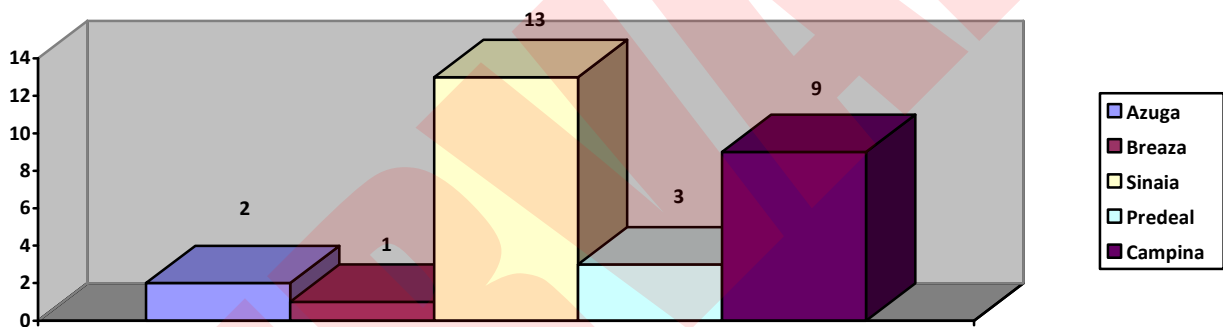
2. Garsoniere

Oferta etalon pentru garsoniere, raportata la baza de date Mervani, ne prezinta urmatoarea situatie:

Garsoniera cu o camera avand o suprafata construita de 34mp are un pret de 39.994 Euro respectiv 1.185 Euro/mp.

Localitate	Suprafata	Pret	Pret/mp
Azuga	36	39.000	1.099
Breaza	34	39.841	1.164
Sinaia	38	49.350	1.260
Predeal	39	46.333	1.410
Campina	25	25.222	993
MEDIA	34	39.994	1.185

Doar 5 localitati dispun de oferta de garsoniere al caror pret fluctueaza intre 993 – 1410 Euro/mp. Cele 28 de oferte existente in baza de date sunt astfel repartizate pe localitati:



Pretul mai mare al garsonierelor in raport cu apartamentele se justifica in primul rand prin oferta extrem de limitata in cazul garsonierelor si cererea destul de mare pe aceasta categorie de imobile. Algoritmul de calcul al pretului si factorii de influenta ai acestuia sunt identici cu cei de la apartamente, prezentati mai sus.

Atat garsonierele cat si apartamentele situate in blocurile mai vechi de anul 2000 sunt in continuare pe un trend descendent din punct de vedere al cererii ceea ce presupune si un trend de scadere continua a preturilor la aceasta categorie de imobile.

Exista in continuare o baza de oferte destul de generoasa constituita din apartamente si garsoniere in proiecte rezidentiale noi, dezvoltata atat in zona superioara a Vaili Prahovei cat si in zona mai sudica unde interesul investitional manifestat de dezvoltatori este mai scazut.

O situatie analitica a preturilor medii pe aceasta categorie de imobile, aferenta proiectelor noi rezidentiale, nu a fost facuta datorita variatiei majore a preturilor de la un moment la altul si ofertelor speciale promovate de toti dezvoltatorii incepand de la negocierea masiva a pretului si avantajele suplimentare oferite (auto, mobila, vacante etc) in cadrul diverselor targuri de profil sau in functie de nevoile financiare ale fiecarei societati comerciale implicata in astfel de proiecte.

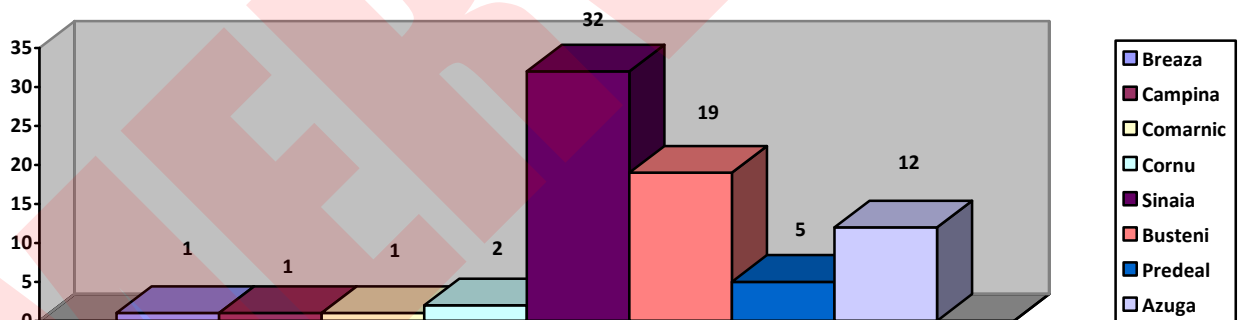
3. Apartamente in vila

Apartamentele in vila constituie o categorie aparte in cadrul ofertei imobiliare din Valea Prahovei si au ca etalon:

Apartament in casa & vila cu o suprafata construita de 139mp si teren aferent de 192mp pret 94.941 Euro respectiv 802 Euro/mp.

Localitate	Suprafata	Teren	Pret	Pret/mp
Breaza	120	280	59.000	492
Campina	94	86	65.000	691
Comarnic	150	60	40.000	267
Cornu	280	467	100.000	470
Sinaia	127	109	119.391	1.015
Busteni	113	140	103.805	1.001
Predeal	126	297	182.500	1.612
Azuga	104	99	89.833	871
	139	192	94.941	802

Oferta de apartamente in vila se regaseste in 8 din cele 21 de localitati cu un procent semnificativ de prezenta in orasele Sinaia si Busteni. Restul ofertelor se gasesc in numar mai redus astfel:



Pretul rezultat al apartamentelor in casa & vila este mult influentat de vechimea constructiei in care se afla acesta, de numarul locuintelor aflate in cladire, tipul accesului catre apartament, nivelul la care este situat, suprafata si amenajarea terenului aferent, vecini, tipul si calitatea constructiei, utilitati si facilitati existente.

Oferta de apartamente in case & vile analizata cuprinde doar imobile mai vechi. In ceea ce priveste oferta de acest tip in proiecte rezidentiale sau constructii noi aceasta este prezenta in oferta Agentiei intr-un numar destul de limitat ce nu a putut face obiectul unei evaluari.

Cererea pentru aceasta categorie de imobile este din ce in ce mai mare ceea ce presupune o moderare a scaderii preturilor si o crestere a numarului de dezvoltatori interesati in realizarea unor proiecte care sa contina in oferta sa aceasta categorie imobiliara.

4. Case / Vile

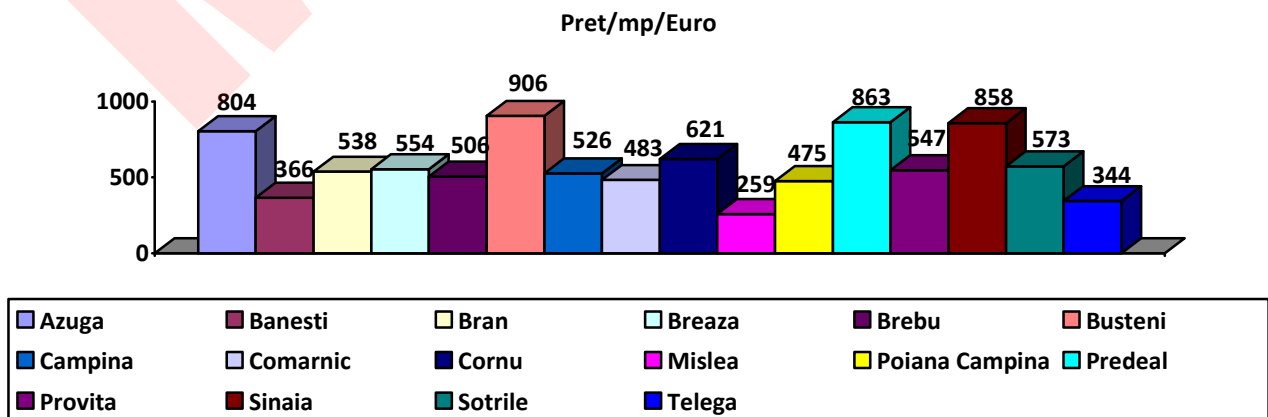
O categorie importanta de imobile in Valea Prahovei este cea a caselor si vilelor in cadrul careia putem identifica o oferta etalon de genul:

Casa & Vila cu 6 camere avand o suprafata utila de 239mp si teren aferent de 922mp are un pret de 186.537 Euro respectiv 827 Euro/mp.

Localitate	Cam.	Sup.	Teren	Pret	Pret/mp
Mislea	6	264	1.000	82.500	304
Valea Doftanei	4	149	967	83.000	549
Banesti	5	237	812	114.308	563
Telega	4	106	1.180	57.682	636
Bran	11	656	966	400.000	643
Comarnic	5	230	1.460	149.000	711
Poiana Campina	5	135	1.202	91.750	734
Brebu	4	147	787	97.227	755
Sotriile	6	178	1.029	128.750	776
Provita	4	191	1.513	130.136	784
Breaza	6	270	1.132	209.675	852
Campina	5	211	631	165.986	932
Cornu	4	198	1.197	176.737	1.001
Sinaia	7	287	407	336.277	1.173
Azuga	5	198	314	218.294	1.194
Busteni	7	288	482	345.171	1.216
Predeal	8	316	598	384.630	1.238
MEDIA	6	239	922	186.537	827

Situatia prezentata in tabelul de mai sus releva un pret mediu analizat fara a se tine cont de valoarea separata a terenului aferent. Dupa cum se poate observa doar 7 localitati prezinta oferta care depaseste 1000 mp de teren ca suprafata medie rezultata, in timp ce doar 3 localitati au sub 500mp.

In functie de valoarea terenului, calculata in functie de pretul mediu rezultat/localitate, se poate face si o identificare a pretului/mp.construit al fiecarui imobil din categoria case & vile. O estimare in acest sens poate fi urmatoarea:



Localitate	Pret teren	Sup. Const.	Sup. teren	PRET	Valoare teren	Valoare casa	Pret/const./mp
Azuga	188 €	198	314	218.294	59.032 €	159.262 €	804 €
Banesti	34 €	237	812	114.308	27.608 €	86.700 €	366 €
Bran	49 €	656	966	400.000	47.334 €	352.666 €	538 €
Breaza	53 €	270	1.132	209.675	59.996 €	149.679 €	554 €
Brebu	29 €	147	787	97.227	22.823 €	74.404 €	506 €
Busteni	175 €	288	482	345.171	84.350 €	260.821 €	906 €
Campina	87 €	211	631	165.986	54.897 €	111.089 €	526 €
Comarnic	26 €	230	1.460	149.000	37.960 €	111.040 €	483 €
Cornu	45 €	198	1.197	176.737	53.865 €	122.872 €	621 €
Mislea	14 €	264	1.000	82.500	14.000 €	68.500 €	259 €
Poiana Campina	23 €	135	1.202	91.750	27.646 €	64.104 €	475 €
Predeal	187 €	316	598	384.630	111.826 €	272.804 €	863 €
Provita	17 €	191	1.513	130.136	25.721 €	104.415 €	547 €
Sinaia	221 €	287	407	336.277	89.947 €	246.330 €	858 €
Sotriile	26 €	178	1.029	128.750	26.754 €	101.996 €	573 €
Telega	18 €	106	1.180	57.682	21.240 €	36.442 €	344 €
MEDIE	75 €	245	919	193.008	47.812 €	145.195 €	576 €

In tabelul de mai sus se poate observa o diferenta generala medie de 30% intre pretul mediu rezultat/mp constructie (incluzand si terenul aferent) si pretul mediu rezultat la constructie (excluzand valoarea terenului). Astfel daca la Predeal pretul mediu rezultat initial este de 1230 euro.mp dupa eliminarea terenului acesta ajunge la 863 euro/mp.

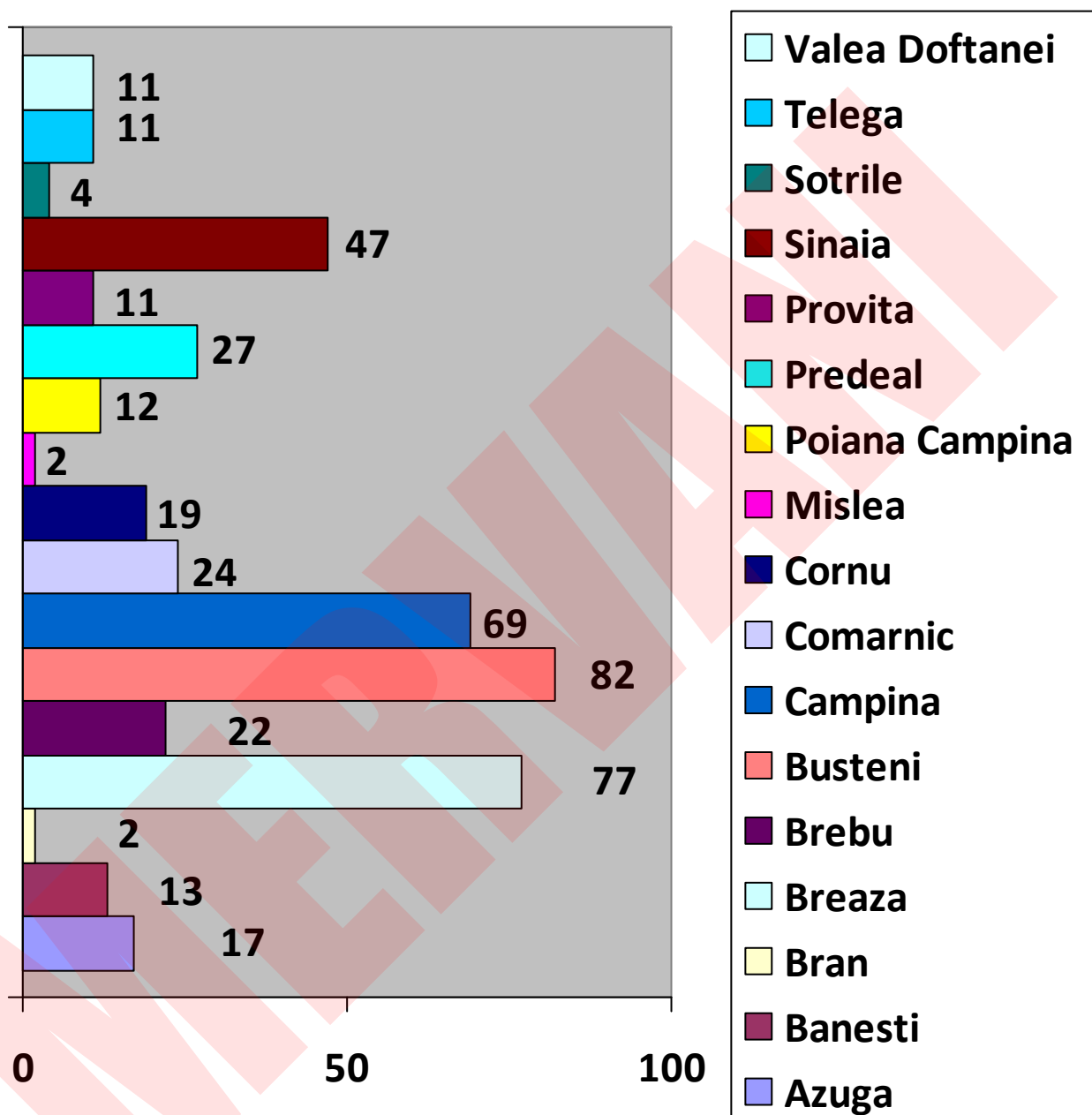
Suprafetele de teren, aferente caselor si vilelor, rezultate in urma analizei evidentiaza localitatile Provita si Comarnic care au suprafete mai mari de 1400mp, urmate de Breaza, Poiana Campina, Telega, Sotriile si Mislea care au peste 1000mp. Localitatile cu cea mai mica suprafata medie de teren aferent constructiilor sunt cele din zona superioara a Vaii Prahovei, respectiv Azuga cu 314 mp, Sinaia cu 407 mp, Busteni cu 482 mp si Predeal cu 598 mp.

Valoarea terenului, data de suprafata acestuia, poate influenta major pretul mediu rezultat. Spre exemplificare putem observa faptul ca daca in primul tabel, care includea si valoarea terenului, pretul mediu rezultat era de 1216 euro/mp la Busteni, in cazul excluderii valorii terenului avem un pret mediu scazut doar cu 25% - 906 euro/mp, deoarece suprafata medie de teren aferent este printre cele mai scazute in raport cu toate celelalte localitati.

Alaturi de Predeal si Busteni, localitatile Sinaia si Azuga raman in continuare in topul oraselor cu cele mai mari preturi medii rezultate pentru categoria case & vile, avand preturi rezultate dupa excluderea terenului, de peste 800 euro/mp.

Cele mai mici preturi le regasim in localitatile Mislea (259 euro/mp), Telega (344 euro.mp), Banesti (366 euro/mp), Poiana Campina (475 euro/mp) si Comarnic (483 euro/mp). Localitatile care se incadreaza in marja pretului mediu rezultat sunt Brebu, Provita, Bran, Campina, Breaza, Sotriile si Cornu.

Oferta de case & vile se regaseste in 17 din cele 21 de localitati, iar din totalul de 450 de oferte existente remarcam un procent foarte insemnat de prezenta a acestei categorii in Busteni (18%), Campina (15%), Breaza (17%) si Sinaia (10%) in timp ce localitatile mai mici gen Mislea, Bran, Sotriile ocupa un procent de sub 1%.



In ceea ce priveste numarul de camere se poate observa o medie generala de 6 camere/casa & vila in localitatile Breaza, Predeal, Sotriile, 5 camere/casa & vila in Azuga, Banesti, Campina, Comarnic, Mislea si Poiana Campina, 4 camere/ casa & vila in Cornu, Provita, Telega si Valea Doftanei. Un numar mediu mai mare de camere poate fi indentificat in Sinaia si Busteni (7) si in Bran (11).

In ceea ce priveste suprafetele construite medii, la aceasta categorie de imobile se poate observa o medie de 213 mp/casa & vila. Cele mai mari suprafete se regasesc in oferta din localitatile Predeal (316mp), Busteni (288mp), Sinaia (287mp) si Breaza (262mp). Intre 200mp si 250 mp avem localitatile Bran, Comarnic, Banesti si Campina, in timp ce casele si vilele din Telega au o suprafata medie construita de doar 106mp, P. Campina – 135mp, Brebu 147mp, V. Doftanei – 149mp si Sotriile 178mp.

5. Spatii comerciale

In aceasta categorie au fost luate in calcul toate categoriile de spatii comerciale precum si cele industriale (fabrici, uzine etc), agricole (hale, depozite, hambare) si turistice (hoteluri, pensiuni, restaurante etc).

Unitatea etalon pentru aceasta categorie de imobile este reprezentata de algoritmul de mai jos si reprezinta un rezultat al valorilor medii calculate pe fiecare sectiune in parte:

Spatiu comercial cu 11 incaperi avand o suprafata utila de 572mp si teren aferent de 812mp are un pret de 600.496 Euro (921 Euro/mp) din care 75.065 Euro (99 Euro/mp) reprezinta valoarea terenului si 525.431 Euro (863 Euro/mp) reprezinta valoarea constructiei .

In tabelul de mai jos se poate observa aceeasi analiza dar repartizata pe fiecare localitate.

Localitate	Cam.	S.C.	Teren	Pret	Pret/mp.	Pret/cam.	Valoare teren	Valoare spatiu	Pret/mp/spatiu
Banesti	2	413	1.946	120.000 €	291 €	60.000 €	66.164 €	53.836 €	130 €
Breaza	15	709	1.224	243.500 €	416 €	20.433 €	64.872 €	178.628 €	252 €
Comarnic	6	282	795	100.000 €	355 €	16.667 €	20.670 €	79.330 €	281 €
Cornu	10	542	900	420.000 €	775 €	42.000 €	40.500 €	379.500 €	700 €
Bran	10	550	500	500.000 €	909 €	50.000 €	24.500 €	475.500 €	865 €
P. Campina	2	81	81	90.000 €	1.111 €	45.000 €	1.863 €	88.137 €	1.088 €
Busteni	14	737	990	996.333 €	1.292 €	72.657 €	173.250 €	823.083 €	1.117 €
Sinaia	12	496	680	711.444 €	1.312 €	66.384 €	150.280 €	561.164 €	1.131 €
Predeal	19	952	827	1.278.462 €	1.235 €	60.966 €	154.649 €	1.123.813 €	1.180 €
Azuga	19	1.129	425	1.490.000 €	1.200 €	70.769 €	79.900 €	1.410.100 €	1.249 €
Campina	7	405	564	655.714 €	1.235 €	114.235 €	49.068 €	606.646 €	1.498 €
MEDIA	11	572	812	600.496 €	921 €	56.283 €	75.065 €	525.431 €	863 €

Aceasta categorie de imobile nu este prea raspandita in Aria de acoperire Mervani si de aceea doar 11 din cele 21 de localitati prezinta cateva oferte de acest gen. Astfel din totalul de 59 de oferte existente un procent de peste 30% se regaseste in Busteni, 22% in Predeal, 15% Sinaia, 11% Campina, 6% Breaza si 3% Azuga in timp ce Banesti, Bran, Comarnic, Cornu si Poiana Campina au doar un pic peste 1%.

In ceea ce priveste preturile medii rezultate acestea sunt destul de diferite intre localitati precum Banesti, Breaza si Comarnic unde putem identifica un pret mediu sub 500 euro/mp in timp ce localitatile Busteni, Sinaia, Predeal, Azuga si Campina au un pret mediu rezultat de peste 1000 euro/mp.

Terenurile aferente spatiilor comerciale au o suprafata medie rezultata de ~ 800 mp, identificand astfel localitatile Campina, Azuga, Sinaia, Bran si Comarnic cu o suprafata medie rezultata mai mica de 800mp in timp ce alte localitati precum Breaza si Banesti au o suprafata medie de peste 1200mp.

Spre deosebire de categoria precedenta, case & vile, spatiile comerciale prezinta si o crestere a pretului/mp construit in cazul eliminarii valorii terenului din cadrul analizei. Localitatea Campina, spre exemplu, are un pret mediu rezultat initial de 1235 euro/mp iar in urma eliminarii terenului din analiza pretul ajunge la 1498 euro/mp. O situatie similara se poate observa si in cazul localitatii Azuga unde cresterea este intradevar mai mica, respectiv de la 1235 euro/mp la 1249 euro/mp.

6. Terenuri intravilane

Poate cea mai importanta categorie imobiliara din Valea Prahovei, terenurile intravilane, sunt prezente in oferta Agentiei in numarul cel mai mare. Daca dorim sa stabilim un etalon in ceea ce priveste acest gen de oferta ne putem raporta la:

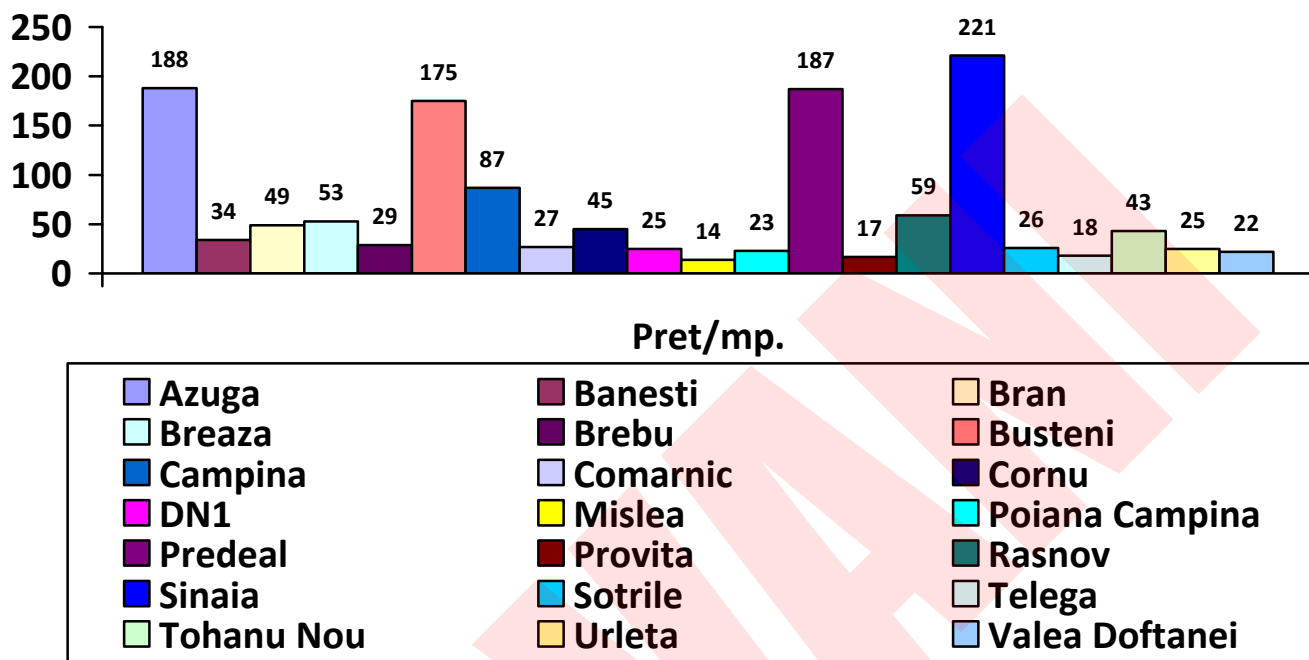
Teren intravilan in suprafata de 3577mp, cu o deschidere la strada de 32m avand un pret de 156.057 Euro respectiv 65 Euro/mp.

Localitate	Nr. Oferte	Procent	Deschidere	Suprafata	Pret	Pret/mp.
Mislea	3	0,42%	14	2.726	39.360 €	14 €
Provita	31	4,36%	30	2.557	41.475 €	17 €
Telega	8	1,13%	32	2.475	36.354 €	18 €
Valea Doftanei	17	2,39%	25	1.672	35.851 €	22 €
Poiana Campina	16	2,25%	36	3.400	72.597 €	23 €
DN1	2	0,28%	19	8.101	202.525 €	25 €
Urleta	2	0,28%	34	5.355	122.940 €	25 €
Sotriile	3	0,42%	30	2.995	60.000 €	26 €
Comarnic	86	12,10%	30	2.233	62.932 €	27 €
Brebu	39	5,49%	20	1.772	44.180 €	29 €
Banesti	23	3,23%	32	2.085	59.830 €	34 €
Tohanu Nou	3	0,42%	39	7.540	282.000 €	43 €
Cornu	55	7,74%	23	2.062	77.115 €	45 €
Bran	3	0,42%	35	4.386	265.500 €	49 €
Breaza	98	13,78%	24	2.201	104.717 €	53 €
Rasnov	3	0,42%	101	11.659	614.667 €	59 €
Campina	104	14,63%	32	3.335	154.147 €	87 €
Busteni	72	10,13%	38	2.403	350.313 €	175 €
Predeal	50	7,03%	34	1.835	254.746 €	187 €
Azuga	8	1,13%	19	1.359	95.175 €	188 €
Sinaia	85	11,95%	34	2.976	300.773 €	221 €
GENERAL	711	100,00%	32	3.577	156.057 €	65 €

Daca analizam oferta de terenuri putem identifica in primul rand faptul ca este singura categorie care este prezenta in toate cele 21 de localitati analizate si prezinta o pondere importanta in localitatile Campina (14,63%) si Breaza (13,78%), un procent de 12,10% in Comarnic, 11,95% in Sinaia si 10,13% in Busteni. Intre 3% si 10% localitatile Predeal, Brebu, Banesti si Provita, iar cele mai putine oferte de terenuri (sub 1%) se regasesc in Rasnov, Sotriile, Urleta, Bran, Mislea si Tohanu Nou.

Din punct de vedere al suprafetelor medii rezultate putem observa o medie situata intre 1000mp si 2000mp in 4 localitati (Predeal, Brebu, Valea Doftanei si Azuga), 10 localitati (Cornu, Banesti, Breaza, Comarnic, Busteni, Telega, Provita, Mislea, Sinaia si Sotriile) cu o suprafata medie situata intre 2000mp si 3000mp, in timp ce doar 7 localitati (Campina, Bran, Poiana Campina, Urleta, Tohanu Nou, Rasnov si Zona DN1) au o suprafata medie rezultata mai mare de 3000mp. Se poate remarca deasemenea si deschiderea medie a terenurilor din Valea Prahovei care este de 32 m, avand o variatie de 10 m intre diverse localitati (Brebu, Azuga – 20m si Tohanu Nou si Busteni – 40 m).

Daca ne raportam la pretul mediu rezultat de 65 euro/mp cele mai mari preturi la terenurile intravilane din valea Prahovei se gasesc in Sinaia, Azuga, Predeal si Busteni cu preturi medii rezultate peste 100 euro/mp in timp ce majoritatea localitatilor au un pret mediu rezultat sub 50 Euro/mp.



Terenuri extravilane

In acelasi context ultima categorie analizata in acest raport cuprinde terenurile extravilane care au o mai mica cautare in zona iar oferta este destul de restransa.

Teren extravilan in suprafata de 9.732mp, cu o deschidere la strada de 51m avand un pret de 210.998 Euro respectiv 21 Euro/mp.

Localitate	Nr. Oferte	Suprafata	Deschidere	Pret	Pret/mp
Banesti	10	6.955	38	90.694 €	17 €
Brebu	1	10.000	45	80.000 €	8 €
Campina	1	14.200	129	355.000 €	25 €
Comarnic	7	3.515	30	44.786 €	15 €
Cornu	4	8.448	55	128.906 €	19 €
DN1	13	10.703	40	186.146 €	14 €
Poiana Campina	1	4.537	18	55.000 €	12 €
Predeal	1	13.810	150	1.104.800 €	80 €
Rasnov	1	3.000	19	99.000 €	33 €
Sinaia	1	27.305	25	273.050 €	10 €
Telega	2	8.950	41	66.500 €	7 €
Urleta	4	5.366	16	48.093 €	8 €
GENERAL	4	9.732	51	210.998 €	21 €

Datele prezentate in tabelul de mai sus prezinta toate informatiile necesare analizei acestei categorii.

ANALIZA COMPARATIVA

In aceasta analiza ne propunem o evaluare a pietei imobiliare pe fiecare categorie de imobile in parte repartizata pe trei perioade anuale, diferite evolutiv, tinand cont de cele doua zone distingte din Valea Prahovei, respectiv Zona Sudica (Campina, Breaza, Cornu, etc) si Zona Nordica (Sinaia, Busteni, Azuga, Predeal, etc). Cele trei perioade sunt 2003 – 2005, 2006 – 2008 si 2009 – 2010, fiecare perioada avand o caracteristica diferita tinand cont de dinamica pietei imobiliare la nivel national si local.

In tabelul de mai jos se poate observa evolutia preturilor medii pe categ. de imob. in cele 3 perioade:

PERIOADA	2003 - 2005		2006 - 2008		2009 - 2010	
Categorie imobil	Zona 1	Zona 2	Zona 1	Zona 2	Zona 1	Zona 2
Apartamente	€ 1.399	€ 981	€ 1.473	€ 1.102	€ 1.253	€ 916
Garsoniere	€ 1.388	€ 1.082	€ 1.577	€ 1.173	€ 1.233	€ 993
Case & Vile	€ 938	€ 723	€ 1.032	€ 740	€ 1.029	€ 717
Terenuri	€ 183	€ 33	€ 199	€ 35	€ 192	€ 32
Spatii comerciale	€ 1.248	€ 931	€ 1.229	€ 696	€ 1.169	€ 687

Daca analizam informatiile prezentate mai sus putem observa intre prima si a doua perioada o crestere medie de peste 8% a preturilor medii pe apartamente, de peste 10% la garsoniere, 6% la case & vile si 7% la terenuri. Un fenomen interesant se petrece in cadrul categoriei spatii comerciale din zona 2 unde rezulta o scadere de peste 25% explicata prin faptul ca in prima perioada analizata numarul ofertelor era extrem de redus.

In ceea ce priveste perioada de dupa 2008 se poate observa o scadere medie generala la toate categoriile de imobile. Astfel apartamentele scad cu 16%, garsonierele cu peste 19%, casele si vilele cu doar 2%, terenurile cu 7% iar spatiile comerciale isi continua scaderea cu peste 3%.

DIFERENTA intre	2005 > 2008		2008 > 2010	
Categorie imobil	Zona 1	Zona 2	Zona 1	Zona 2
Apartamente	+ 5%	+ 12%	-15%	-17%
Garsoniere	+ 13%	+ 8%	-22%	-16%
Case & Vile	+ 10%	+ 2%	-1%	-4%
Terenuri	+ 8%	+ 6%	-4%	-9%
Spatii comerciale	-2%	-26%	-5%	-2%

Trendul actual general in ceea ce priveste pretul de vanzare al imobilelor, remarcabil in piata imobiliara din Valea Prahovei, este unul in continuare de scadere usoara cu accente importante de stabilizare. Inafara apartamentelor si garsonierelor care prezinta o tendinta de scadere continua, casele si vilele au deja o buna perioada de stabilitate. Terenurile isi consolideaza permanent pozitia de cea mai cautata categorie imobiliara in piata si astfel fluctuatia pretului este data de sezonalitatea cererii. Spatiile comerciale sunt prezente in oferta agentiei intr-un numar din ce in ce mai mare ceea ce presupune o scadere continua a preturilor si la aceasta categorie de imobile mai ales ca majoritatea proprietarilor de spatii comerciale au diverse contracte de imprumut in derulare, cu institutii bancare, si sunt presati de timp in vederea vanzarii sau inchirierii.

Un aspect extrem de important evidentiat in ultima perioada de timp, in ceea ce priveste tranzactionarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere care apare in momentele anterioare semnarii precontractelor care a crescut la aproximativ 15% din valoarea initiala solicitata pe fiecare oferta in raport cu un procent mediu de 5-6% cat era in anii precedenti (2008, 2007, 2006).

MENTIUNI SUPLIMENTARE

- ✚ Toata baza de date analizata a fost actualizata din toate punctele de vedere (pret, detalii tehnice, modernizari, imbunatatiri, degradari etc) in luna mai 2010.
- ✚ Perioada de preluare a ofertelor este cuprinsa intre luna august 2006 si iunie 2010, ceea mai veche oferta fiind inregistrata in 14 august 2006 iar cea mai noua in 14 iunie 2010.
- ✚ Toate ofertele sunt prezentate in detaliu pe site-ul www.mervani.ro fiecare oferta avand minim 5 fotografii.
- ✚ In perioada 2006 - 2010 ofertele prezentate pe site au fost vizualizate in total de 2.900.000 ori (o medie de 3 vizualizari/oferta/zi)
- ✚ Cea mai vizualizata oferta din baza de date este o casa din Busteni (X0DNX1559) cu o medie de 23 de vizite/zi (peste 13.000 vizualizari in total), urmata de o casa din Sinaia (X0DNX1559) cu o medie de 22 de vizite si o casa din Breaza (X0DNX1AF7) cu 20 vizite/zi.
- ✚ Cele mai „neinteresante” oferte sunt un teren extravilan in Brebu (X0DNX3186), un teren intravilan in Campina (X0DNX36EA) si o casa in Campina (X0DNX16FF) toate avand o medie de sub o vizualizare/zi.
- ✚ Un sistem de contorizare a cererilor efectuate direct pe site pentru fiecare oferta a fost implementat relativ recent si pana in prezent putem identifica cel mai mare numar de cereri pe o casa in Cornu (X0DN1079) cu 19 cereri directe, un teren intravilan in Busteni (X0DN307H) cu 10 cereri si o casa in Valea Doftanei (X0DNX15DA) cu 9 cereri.
- ✚ O oferta medie etalon poate fi considerata ca fiind preluata in urma cu un an si jumatate, a beneficiat de aproximativ 2000 de vizualizari cu o medie de 3 vizite/ zi si are un pret mediu rezultat de 190.000 euro.