

Peste **2000** de clienti vanzatori acorda incredere Agentiei Mervani care analizeaza si administreaza pentru d-voastra o baza de date care cuprinde:

2587 de imobile din care 1759 individuale si 828 in ansambluri rezidentiale

- + 1061 - Apartamente si garsoniere cu o suprafata totala de 42.099 mp si o valoare de 386.954.800 Euro**
- + 816 - Terenuri intravilane si extravilane cu o suprafata de 1.812.638 mp si o valoare de 101.627.621 Euro**
- + 526 - Case & Vile cu o suprafata de 92.365 mp de constructie si 336.165 mp de teren cu o valoare totala de 79.217.591 Euro**
- + 93 - Apartamente in vila cu o suprafata de 7.759 mp de constructie si 4.536 mp de teren cu o valoare totala de 8.957.420 Euro**
- + 91 – Spatii comerciale, industriale sau turistice cu o suprafata de 44.100 mp de constructie si 49.568 mp de teren cu o valoare de 54.339.400 Euro**

Gestiune totala Mervani :

- + 2.202.907 mp de teren**
- + 186.323 mp de constructie**
- + 631.096.832 Euro**

RAPORT PIATA IMOBILIARA – IULIE 2009

Prezentul raport de piata a fost intocmit in luna **iulie 2009** de catre departamentul de marketing al Agentiei Imobiliare Mervani, pentru zona Valea Prahovei, pe baza ofertelor existente la acea data in numar total de 2587 imobile din care 1759 unitati independente si 828 de apartamente si garsoniere in cadrul a 29 de proiecte rezidentiale aflate in diverse stadii de executie. Analiza cuprinde 21 de localitati din Valea Suprerioara a Prahovei, din judetele Prahova si Brasov, impartite in doua zone: **Zona 1:** Sinaia, Busteni, Predeal, Comarnic, Azuga, Rasnov, Bran si Tohanu Nou; **Zona 2:** Campina, Breaza, Cornu, Brebu, Banesti, Provita, DN1, Poiana Campina, Valea Doftanei, Telega, Sotriile, Urleta si Mislea.

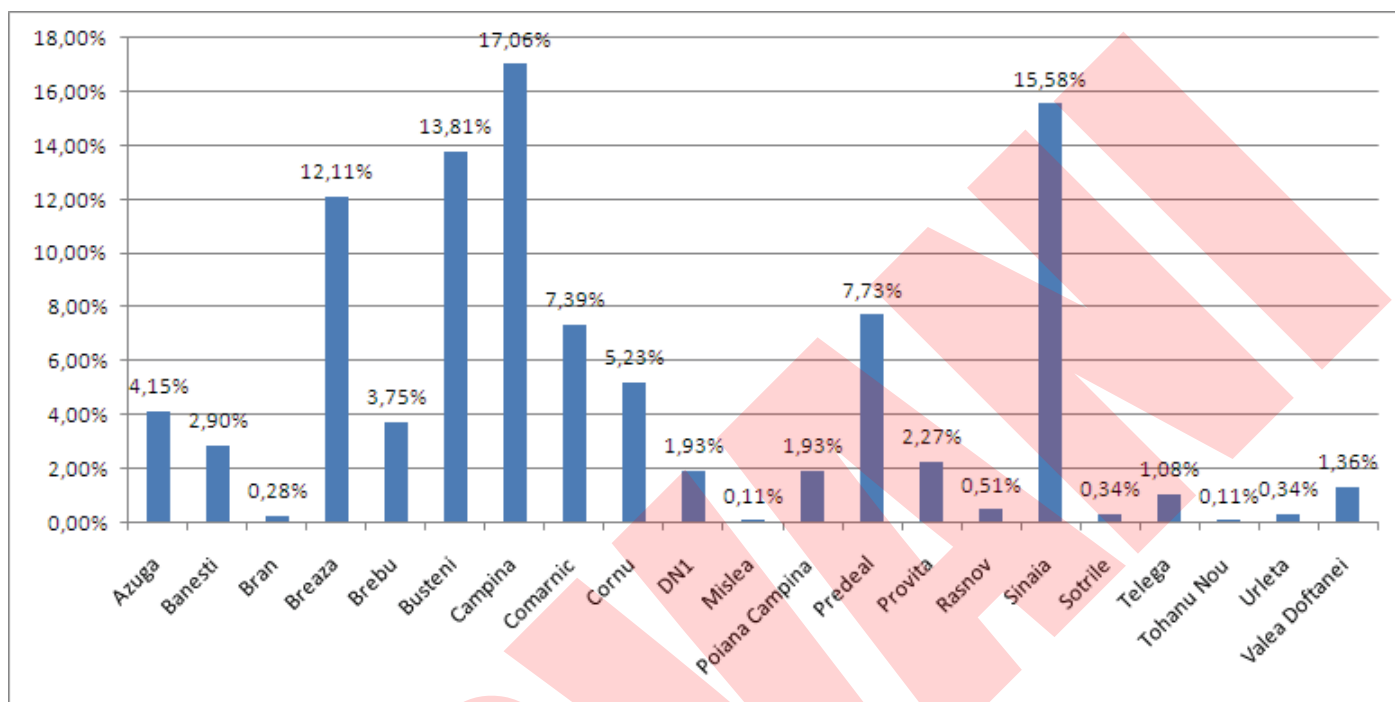
In tabelul de mai jos prezentam numarul de oferte centralizate pe localitati si categorii de imobile:

Localitati	Ap.	Gars.	Ap. in casa	Case / Vile	Sp. Com.	Teren I.	Teren E.	TOTAL
Campina	74	6	1	90	19	108	2	300
Sinaia	64	9	41	59	12	87	2	274
Busteni	23	1	26	99	26	68	0	243
Breaza	16	0	0	74	5	116	2	213
Predeal	13	4	7	41	11	59	1	136
Comarnic	1	0	1	32	3	84	9	130
Cornu	0	0	1	22	1	61	7	92
Azuga	16	3	16	18	10	10	0	73
Brebu	0	0	0	24	0	40	2	66
Banesti	0	0	0	17	0	22	12	51
Provita	0	0	0	12	0	28	0	40
DN1	0	0	0	0	0	13	21	34
Poiana Campina	3	0	0	11	2	18	0	34
Valea Doftanei	0	0	0	10	0	14	0	24
Telega	0	0	0	10	0	8	1	19
Rasnov	0	0	0	1	1	5	2	9
Sotriile	0	0	0	3	0	3	0	6
Urleta	0	0	0	0	0	2	4	6
Bran	0	0	0	2	1	2	0	5
Mislea	0	0	0	0	0	2	0	2
Tohanu Nou	0	0	0	1	0	1	0	2
TOTAL	210	23	93	526	91	751	65	1759

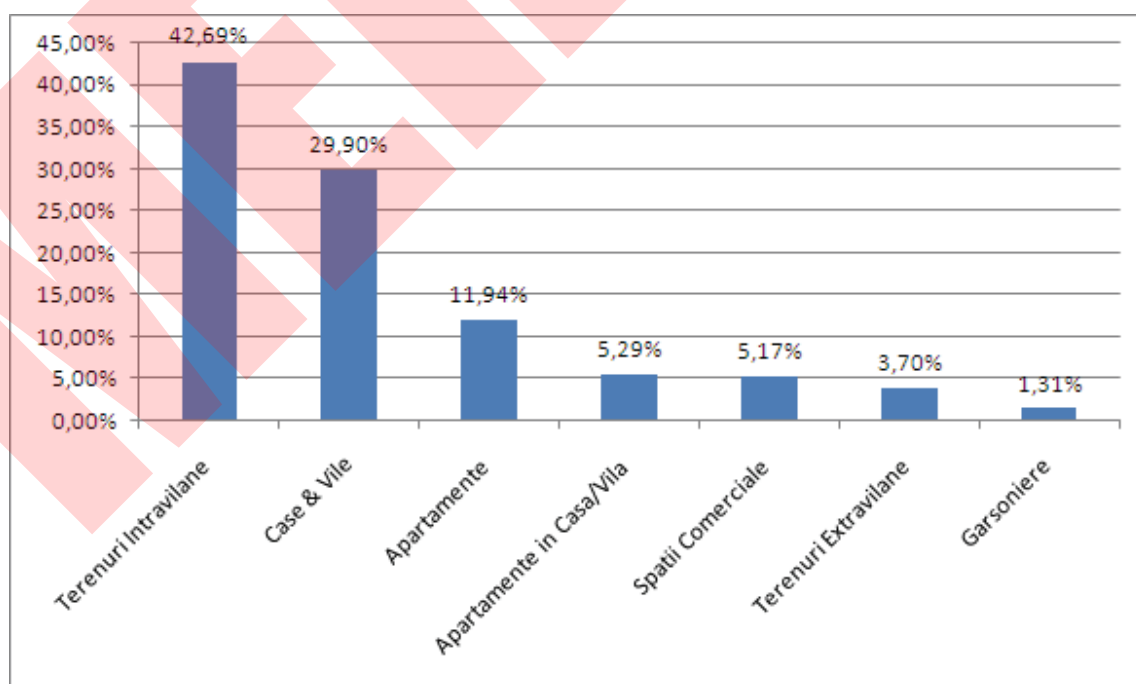
Mai jos prezentam ofertele existente in categoria proiecte rezidentiale:

Localitate	Nr. proiecte	Nr. Ap. 3	Nr. Ap. 2	Nr. Gars	Total unitati
Sinaia	14	139	328	257	724
Busteni	7	9	30	8	47
Azuga	3	5	10	11	26
Predeal	4	5	12	0	17
Bran	1	2	6	6	14
	29	160	386	282	828

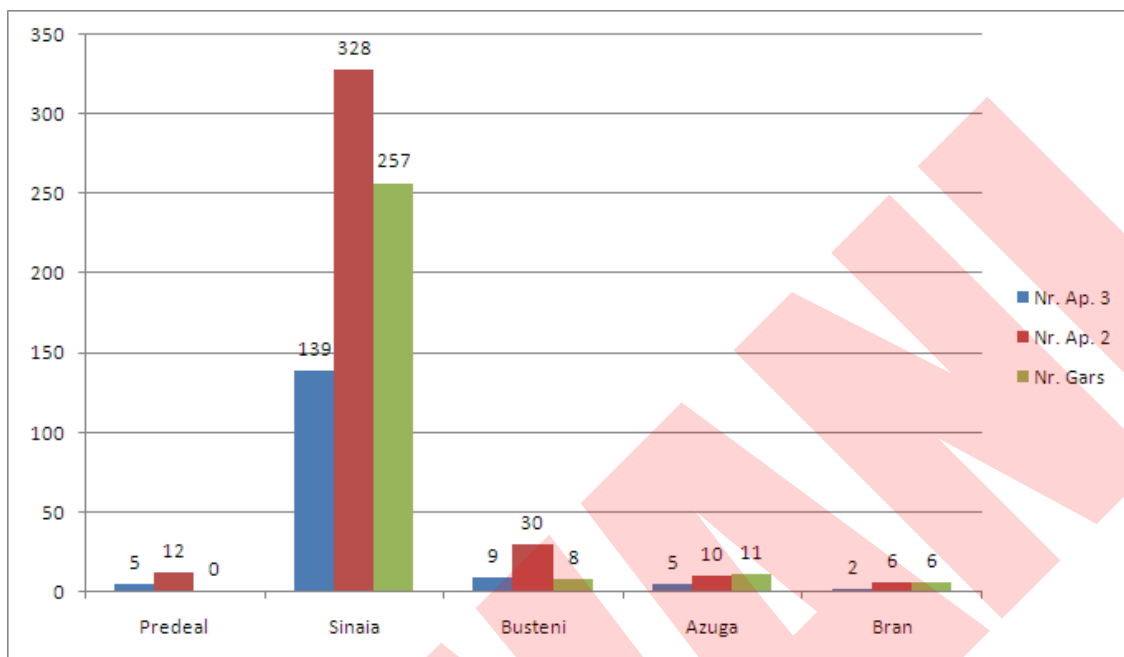
Daca ne raportam la ponderea procentuala a numarului de oferte pe localitati putem identifica cel mai important procent ocupat de Campina , urmat de Sinaia, Busteni si Breaza in timp ce, la polul opus, cele mai putine oferte le avem in localitatile Mislea, Tohanu Nou, Bran, Urleta si Rasnov, zone mai nou introduse in aria de acoperire Mervani:



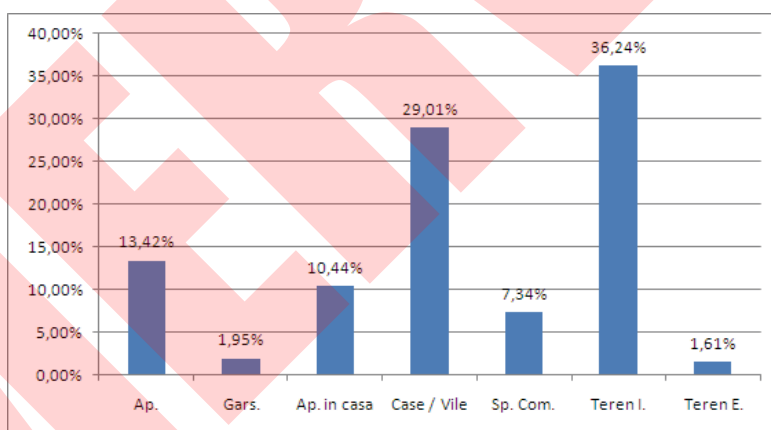
In ceea ce priveste repartizarea pe categorii de imobile putem observa ponderea importanta a terenurilor intravilane in raport cu celelalte categorii tinand in sa cont si de faptul ca in cadrul proiectelor rezidentiale mai avem un numar de 546 de apartamente si 282 garsoniere care nu au fost luate in calcul la generarea graficului de mai jos.



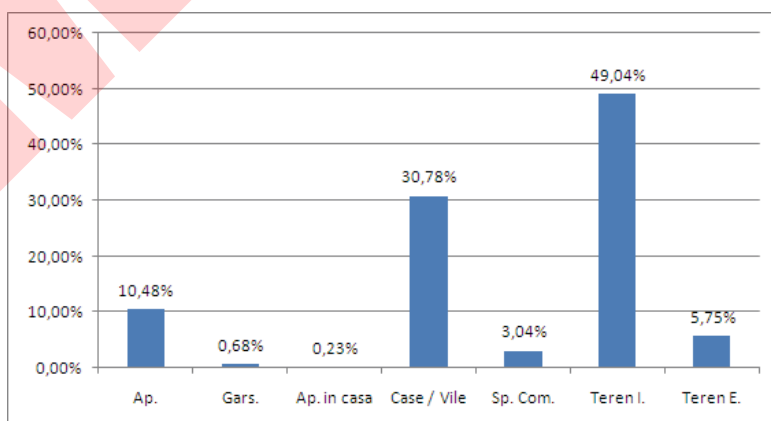
Dezvoltatorii imobiliari din zona au identificat necesarul de apartamente si garsoniere in zona si au demarat proiecte rezidentiale in cadrul carora se gasesc in majoritate apartamente cu 2 si 3 camere, garsoniere si mai putin apartamente cu mai mult de 4 camere, duplex-uri si penthouse-uri.



Repartizarea ofertelor pe cele doua Zone identificate de noi ne arata impartirea aproape egala ca numar a ofertelor (total 1759), respectiv 872 de oferte in Zona 1 si 887 de oferte in Zona 2. Ca si repartizare pe categorii de imobile se mentine ponderea importanta a terenurilor intravilane (36% - Zona 1 si 49% - Zona 2) in timp ce terenurile extravilane au cea mai mica pondere in Zona 1 si apartamentele in casa & vila in Zona 2.



ZONA 1



ZONA 2

ANALIZA PRETURI PE CATEGORII DE IMOBILE

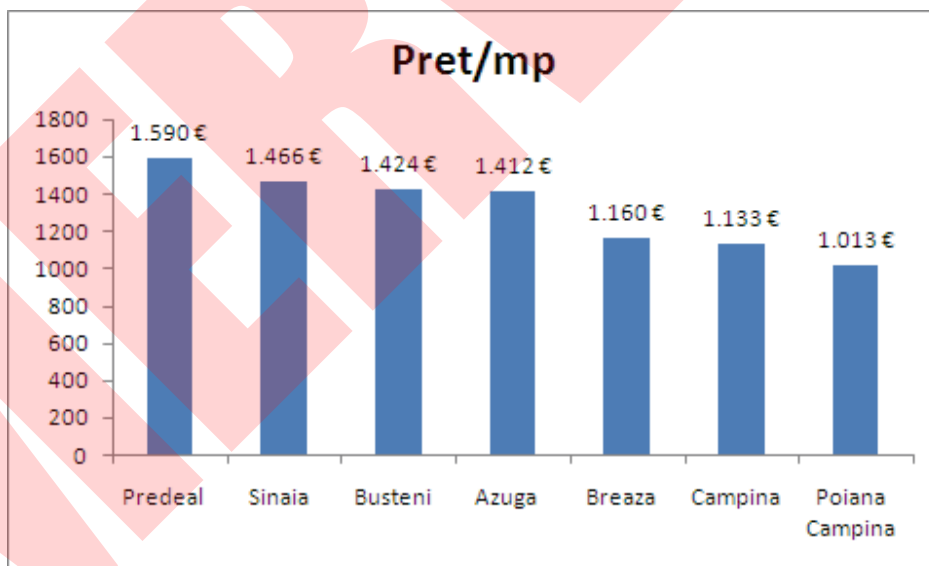
1. Apartamente

Daca dorim sa identificam un etalon privind oferta de apartamente in Valea Prahovei putem tine cont de rezultatele medii obtinute in urma analizei celor 210 oferte, identificate in baza de date, care ne prezinta urmatoarea situatie:

Apartament 2 camere cu o suprafata utila de 57mp avand un pret de 74.329 Euro respectiv 1.314 Euro/mp.

Localitate	Camere	Suprafata	Pret	Pret/mp
Predeal	3	63	95.900 €	1.590 €
Sinaia	2	62	88.292 €	1.466 €
Busteni	3	56	77.375 €	1.424 €
Azuga	3	54	76.750 €	1.412 €
Breaza	2	52	61.242 €	1.160 €
Campina	2	54	60.742 €	1.133 €
Poiana Campina	2	61	60.000 €	1.013 €
MEDIE	2	57	74.329 €	1.314 €

Din cele 21 de localitati oferta de apartamente se regaseste doar in 7 dintre ele si prezinta o fluctuatie de aproximativ 500Euro/mp intre Predeal, cu cel mai mare pret rezultat, si Poiana Campina cu apartamentele cele mai ieftine.



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 utila 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.

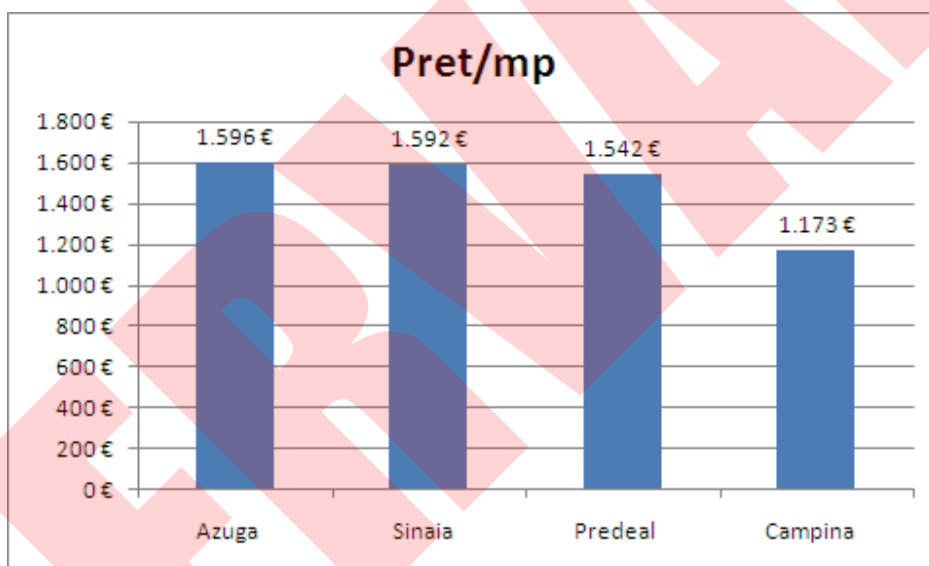
2. Garsoniere

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

Garsoniera cu o camera avand o suprafata utila de 30mp are un pret de 44.427 Euro respectiv 1.476 Euro/mp.

Localitate	Suprafata	Pret	Pret/mp
Azuga	26	41.500 €	1.596 €
Sinaia	37	59.333 €	1.592 €
Predeal	34	51.500 €	1.542 €
Campina	22	25.375 €	1.173 €
	30	44.427 €	1.476 €

Doar 3 localitati din Zona 1 si o singura localitate din Zona 2 dispun de oferta de garsoniere al caror pret fluctueaza intre 1500 Euro/mp in Zona 1 si 1200 Euro/mp in Zona 2.



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.

In ceea ce priveste pretul apartamentelor si garsonierelor din proiecte rezidentiale noi acestea sunt prezentate in tabelul de mai jos unde se poate remarca o crestere a suprafetelor medii rezultate si un pret mediu rezultat mai mic explicabil prin intentia dezvoltatorilor de a vinde avand o concurenta destul de acerba in piata.

Localitate	Suprafata (mp)	Pret (Euro)	Pret/mp (Euro)
Predeal	85	138.500 €	1.618 €
Sinaia	77	118.071 €	1.545 €
Busteni	73	95.143 €	1.359 €
Azuga	62	67.667 €	1.151 €
Bran	89	92.000 €	1.034 €
	77	102.276 €	1.341 €

Pentru o mai buna analiza a ofertei de apartamente si garsoniere inclusa in cadrul proiectelor rezidentiale dezvoltate in zona va prezentam un tabel statistic cu datele identificate in cadrul ofertei Mervani.

Nume proiect		Ap. 3	Ap. 2	Gars	Total	Suprafata	Pret	Pret/mp
Sorica	Azuga	5	5	0	10	83	75.000 €	904 €
Garsoniere	Azuga	0	0	9	9	39	53.000 €	1.359 €
Satu' Nou	Azuga	0	5	2	7	63	75.000 €	1.190 €
Apartamente Bran	Bran	2	6	6	14	89	92.000 €	1.034 €
Brumarelelor	Busteni	4	2	0	6	112	110.000 €	982 €
Central	Busteni	2	3	4	9	59	106.000 €	1.797 €
Complexul Florilor	Busteni	0	1	0	1	54	87.000 €	1.611 €
Alpina	Busteni	0	4	0	4	48	72.000 €	1.500 €
Valea Alba	Busteni	0	5	0	5	86	116.000 €	1.349 €
Mountain View	Busteni	2	11	4	17	73	83.000 €	1.137 €
Caraiman View	Busteni	1	4	0	5	81	92.000 €	1.136 €
Tyrolia House	Predeal	3	7	0	10	71	143.000 €	2.014 €
Lux	Predeal	0	4	0	4	111	196.000 €	1.766 €
Comfort Apartments	Predeal	2	0	0	2	83	135.000 €	1.627 €
Fulg de Nea	Predeal	0	1	0	1	75	80.000 €	1.067 €
Stanca Piticului	Sinaia	3	6	0	9	67	149.000 €	2.224 €
Colina Marei	Sinaia	36	111	85	232	56	110.000 €	1.964 €
Stil Furnica	Sinaia	0	2	0	2	64	119.000 €	1.859 €
Metropolis	Sinaia	23	4	4	31	158	275.000 €	1.741 €
Floare de Colt	Sinaia	0	4	0	4	50	80.000 €	1.600 €
Colina Florilor	Sinaia	8	13	0	21	72	114.600 €	1.592 €
Orizont	Sinaia	52	156	136	344	62	91.600 €	1.477 €
Pado	Sinaia	1	7	0	8	73	104.000 €	1.425 €
Habitat II	Sinaia	0	6	2	8	56	79.500 €	1.420 €
Valea Dorului	Sinaia	0	2	8	10	55	75.000 €	1.364 €
Calea Prahovei	Sinaia	2	1	0	3	82	108.400 €	1.322 €
Habitat+	Sinaia	2	1	0	3	115	150.000 €	1.304 €
Paraul Dorului	Sinaia	8	13	14	35	96	120.000 €	1.250 €
Furnica, Aosta	Sinaia	4	2	8	14	71	76.900 €	1.083 €

Preturile aferente acestui tip de imobile sunt direct influentate de numarul unitatilor scoase la vanzare in cadrul proiectului, calitatea materialelor utilizate in constructie, nivelul de finisaje, ponderea suprafetelor de spatii comune, suprafata construita a fiecarui apartament sau garsoniera, locurile de parcare sau garajele oferite, existenta liftului, garantia oferita si serviciile post vanzare.

De mentionat faptul ca in cadrul proiectelor rezidentiale se ofera discount-uri importante pentru plata integrala sau anticipata in cazul proiectelor in curs de executie sau bonificatii speciale (masina, televizor, mobila, asigurare etc) pentru apartamentele si garsonierele finalizate.

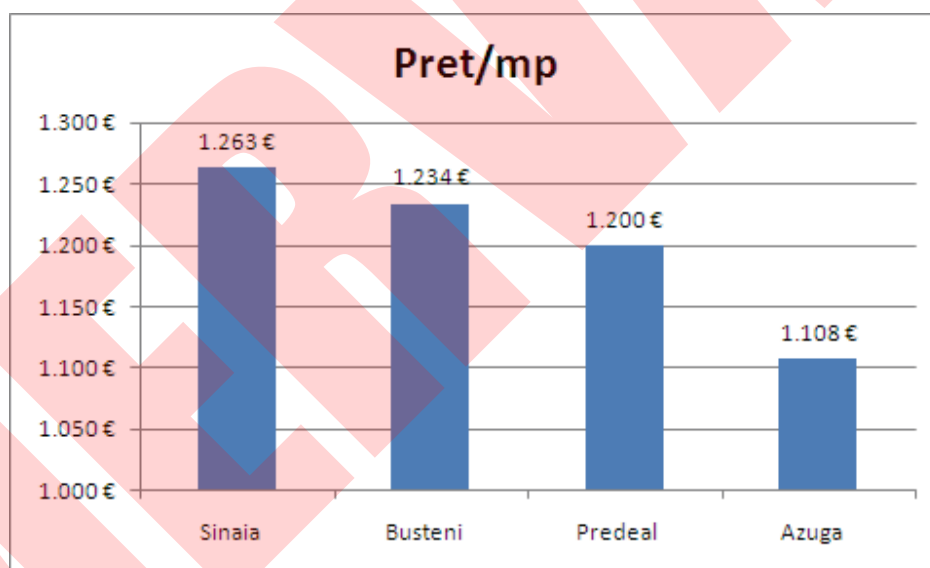
3. Apartamente in vila

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

Apartament in casa & vila cu 3 camere avand o suprafata utila de 118mp si teren aferent de 82mp pret 137.443 Euro respectiv 1.201 Euro/mp.

Localitate	Camere	Suprafata	Teren	Pret	Pret/mp
Sinaia	4	129	57	149.676 €	1.263 €
Busteni	3	115	90	132.211 €	1.234 €
Predeal	3	125	140	153.500 €	1.200 €
Azuga	3	103	41	114.385 €	1.108 €
	3	118	82	137.443 €	1.201 €

Oferta de apartamente in vila se regaseste in 4 din cele 21 de localitati cu un procent semnificativ de prezenta in orasul Sinaia. Zona 2 nu prezinta acest gen de oferta, nefiind identificate in baza de date destule oferte care sa duca la necesitatea unei analize.



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.

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 5 camere avand o suprafata utila de 224mp si teren aferent de 948mp are un pret de 215.492 Euro (1.076 Euro/mp) din care 50.735 Euro (54 Euro/mp) reprezinta valoarea terenului si 164.756 Euro (769 Euro/mp) reprezinta valoarea constructiei .

Localitate	Cam.	Sup.	Teren	Pret	Pret/mp	Val. Ter.	Val. Casa	Pret/mp/lm
Azuga	5	182	323	257.438 €	1.530 €	62.912 €	194.526 €	1.098 €
Poiana Campina	5	132	805	134.375 €	1.285 €	21.732 €	112.643 €	1.076 €
Sinaia	7	279	441	398.361 €	1.483 €	87.809 €	310.552 €	1.038 €
Predeal	8	336	612	455.724 €	1.452 €	124.750 €	330.975 €	1.003 €
Busteni	6	256	476	337.310 €	1.448 €	91.871 €	245.439 €	990 €
Breaza	5	216	1.167	242.000 €	1.217 €	59.541 €	182.459 €	881 €
Campina	4	188	564	207.261 €	1.234 €	56.957 €	150.304 €	848 €
Cornu	5	206	1.157	218.000 €	1.174 €	56.680 €	161.320 €	788 €
Brebu	4	127	907	121.571 €	1.073 €	31.728 €	89.843 €	747 €
Tohanu Nou	4	241	520	200.000 €	830 €	23.400 €	176.600 €	733 €
Telega	5	116	1.722	100.660 €	937 €	25.823 €	74.838 €	688 €
Valea Doftanei	4	175	1.139	107.429 €	1.021 €	26.200 €	81.228 €	642 €
Comarnic	5	204	1.279	161.615 €	891 €	38.361 €	123.255 €	624 €
Sotriile	6	188	1.432	143.500 €	805 €	32.925 €	110.576 €	622 €
Provita	4	182	1.292	135.042 €	810 €	24.553 €	110.489 €	605 €
Bran	11	656	966	425.000 €	704 €	62.790 €	362.210 €	594 €
Banesti	5	225	855	144.563 €	730 €	37.604 €	106.959 €	520 €
Rasnov	4	120	1.400	89.000 €	742 €	47.600 €	41.400 €	345 €
	5	224	948	215.492 €	1.076 €	50.735 €	164.756 €	769 €

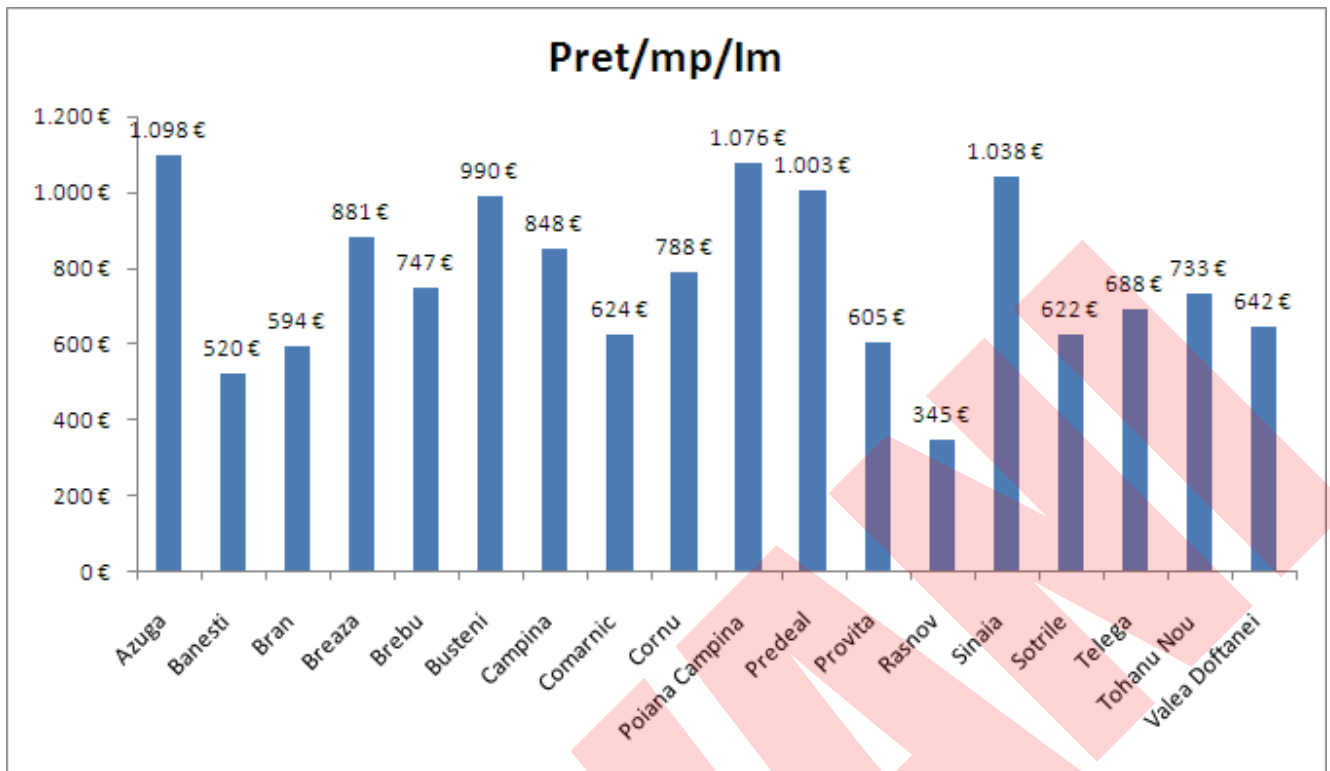
Oferta de case & vile se regaseste in 18 din cele 21 de localitati, remarcand un procent foarte insemnat de prezenta a acestei categorii in Busteni (19%), Campina (17%), Breaza (14%) si Sinaia (11%) in timp ce localitatile mai mici gen Tohanu Nou, Rasnov, Bran, Sotriile ocupa un procent de sub 1%.

In ceea ce priveste numarul de camere se poate observa o medie de peste 7 camere/casa & vila in localitatile Sinaia, Busteni, Predeal, Bran si Sotriile, 5 camere/casa & vila in Azuga, Poiana Campina, Breaza, Cornu si Telega si 4 camere/casa & vila in Campina, Brebu, Tohanu Nou, Valea Doftanei, Provita si Rasnov.

Suprafetele medii rezultate cele mai mari se regasesc in Predeal si Bran (peste 300mp), cu o suprafata mai mare de 200mp avem localitatile Comarnic, Cornu, Breaza, Banesti, Tohanu Nou, Busteni si Sinaia iar cele mai mici se regasesc in Telega, Rasnov, Brebu, Poiana Campina, Valea Doftanei, Provita, Azuga, Campina si Sotriile.

Terenul aferent constructiilor este mai mare de 1000mp in Valea Doftanei, Cornu, Breaza, Comarnic, Provita, Rasnov, Sotriile si Telega, intre 500mp si 1000mp in localitatile Tohanu Nou, Campina, Predeal, Poiana Campina, Banesti, Brebu si Bran iar sub 500mp avem in Busteni, Sinaia si Azuga.

Pret/mp imobil (constructie) este rezultat din scaderea valorii terenului aferent (pret mediu teren * suprafata teren) din pretul solicitat si impartirea pretului rezultat la suprafata utila a constructiei.



Preturile medii rezultate cele mai mari sunt situate la nivelul valorii de 1000 Euro/mp si se regasesc in localitatile Azuga, Busteni, Predeal, Poiana Campina si Sinaia iar cele mai mici sunt evaluate sub nivelul sumei de 700Euro/mp pentru Bran, Provita, Rasnov, Banesti, Comarnic, Sotriile si Valea Doftanei. Daca ne raportam la Zonele delimitate de noi identificam un pret mediu de 842 Euro/mp/lm in Zona 1 si 745 Euro/mp/lm in Zona 2.

Astfel putem observa faptul ca pretul la case & vile este direct influentat de suprafata terenului aferent, suprafata construita, zona de amplasare si nu in ultimul rand se tine cont de anul constructiei, calitatea finisajelor, accesul auto si pietonal, amenajarile exterioare si gradul de uzura al instalatiilor si echipamentelor aferente.

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).

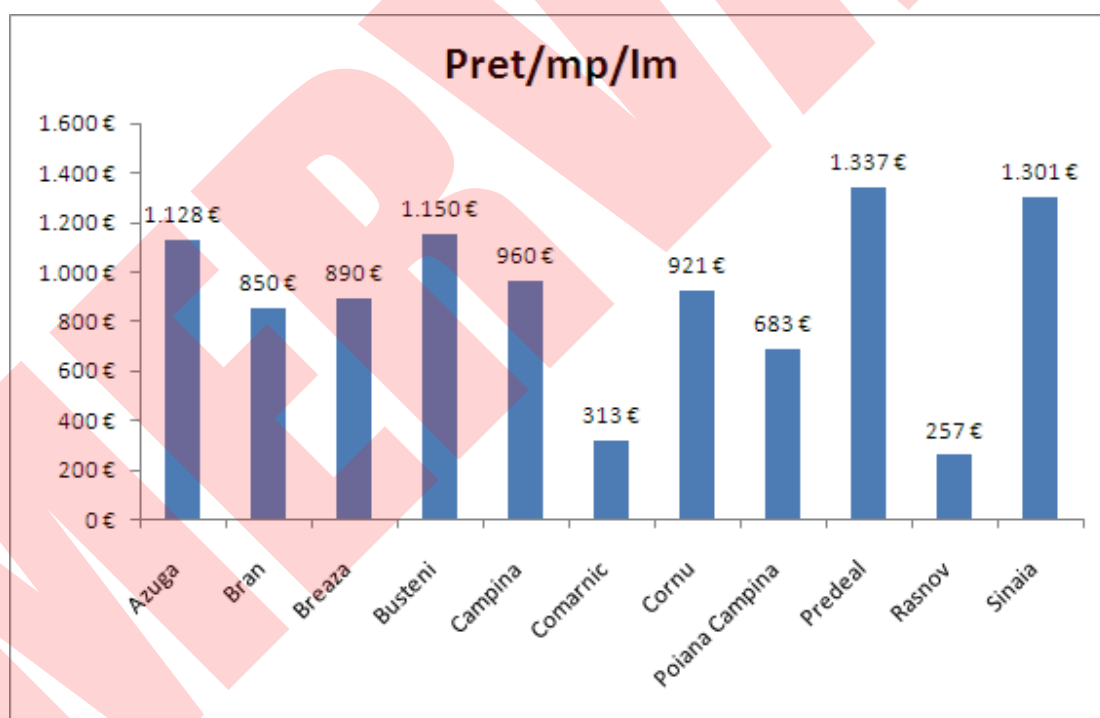
Unitatea etalon pentru aceasta categorie de imobile este reprezentata de algoritmul de mai jos si reprezinta un rezultat al valorilor medii calculate pe fiecare sectiune in parte:

Spatiu comercial cu 11 incaperi avand o suprafata utila de 582mp si teren aferent de 1165mp are un pret de 649.405 Euro (1.058 Euro/mp) din care 84.669 Euro (73 Euro/mp) reprezinta valoarea terenului si 564.736 Euro (890 Euro/mp) reprezinta valoarea constructiei .

In tabelul de mai jos se poate observa aceeasi analiza dar repartizata pe fiecare localitate in parte tinand cont de faptul ca in Zona 1 pretul mediu rezultat este de 905 Euro/mp iar in Zona 2 de 863 Euro/mp.

Localitate	Cam.	Sup.	Teren	Pret	Pret/mp	Val. Ter.	Val. Casa	Pret/mp/lm
Predeal	23	1.095	870	1.862.800 €	1.521 €	177.541 €	1.685.259 €	1.337 €
Sinaia	15	473	405	823.486 €	1.425 €	80.623 €	742.862 €	1.301 €
Busteni	12	736	747	927.333 €	1.367 €	144.214 €	783.119 €	1.150 €
Azuga	6	512	588	790.667 €	1.720 €	114.628 €	676.039 €	1.128 €
Campina	5	296	385	366.667 €	1.115 €	38.885 €	327.782 €	960 €
Cornu	10	495	900	500.000 €	1.010 €	44.100 €	455.900 €	921 €
Breaza	15	672	1.656	693.000 €	1.007 €	84.456 €	608.544 €	890 €
Bran	10	550	500	500.000 €	909 €	32.500 €	467.500 €	850 €
Poiana Campina	4	698	2.120	269.500 €	726 €	57.227 €	212.274 €	683 €
Comarnic	5	229	140	90.000 €	347 €	4.185 €	85.815 €	313 €
Rasnov	15	650	4.500	320.000 €	492 €	153.000 €	167.000 €	257 €
	11	582	1165	649.405 €	1.058 €	84.669 €	564.736 €	890 €

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 91 de oferte existente un procent de peste 28% se regaseste in Busteni, 20% in Campina, 13% Sinaia, 12% Predeal si 10% Azuga in timp ce Bran, Rasnov si Cornu au doar un pic peste 1%.



Daca analizam pretul mediu pe cele doua Zone putem observa o foarte mare apropiere (Zona 1 – 872 Euro/mp si Zona 2 – 864 Euro/mp) ceea ce se explica prin faptul ca pretul la spatiile comerciale in Valea Prahovei este influentat in special de amplasarea vis-a-vis de vadul comercial si caile de acces, de suprafata comerciala, posibilitatile de exploatare a spatiului si mai putin localitatile in care sunt situate.

6. Terenuri intravilane

Poate cea mai importanta categorie imobiliara din Valea Prahovei, terenurile intravilane, sunt prezente in oferta Agentiei in numarul cel mai mare si prezinta cel mai mare interes pentru cumparatorii din zona.

Daca dorim sa stabilim un etalon in ceea ce priveste acest gen de oferta ne putem raporta la:

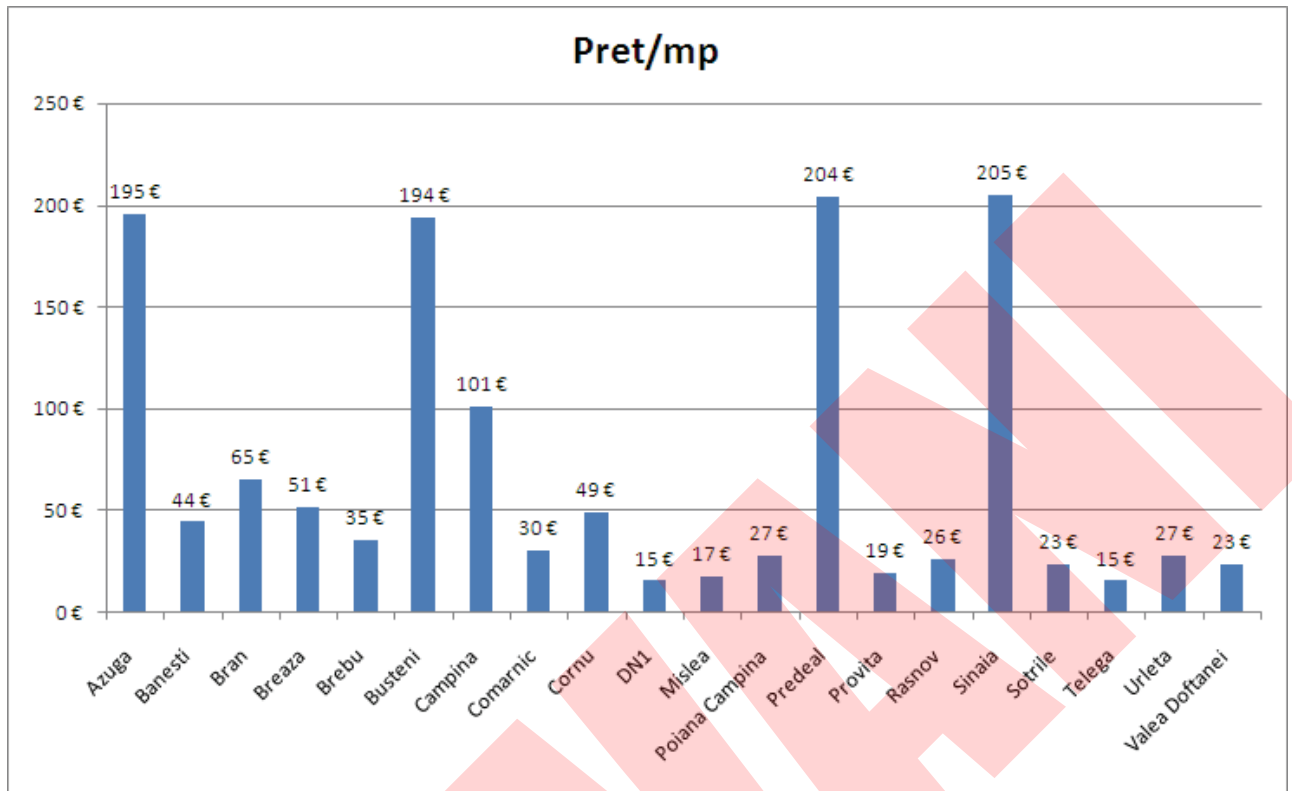
Teren intravilan in suprafata de 2908mp, cu o deschidere la strada de 27m avand un pret de 127.135 Euro respectiv 68 Euro/mp.

Localitate	Suprafata	Deschidere	Pret	Pret/mp
Sinaia	1.352	25	227.260 €	205 €
Predeal	1.940	32	301.515 €	204 €
Azuga	805	14	114.580 €	195 €
Busteni	1.664	32	278.902 €	194 €
Campina	1.735	26	122.937 €	101 €
Bran	6.029	42	402.000 €	65 €
Breaza	2.402	23	109.150 €	51 €
Cornu	2.214	23	97.489 €	49 €
Banesti	2.101	26	84.381 €	44 €
Brebu	1.996	24	60.877 €	35 €
Comarnic	1.935	29	57.456 €	30 €
Poiana Campina	3.027	35	69.349 €	27 €
Urleta	5.355	34	126.360 €	27 €
Rasnov	8.710	31	192.500 €	26 €
Sotriile	3.328	29	63.333 €	23 €
Valea Doftanei	1.758	23	42.036 €	23 €
Provita	2.632	30	46.262 €	19 €
Mislea	2.289	6	36.640 €	17 €
DN1	3.590	25	63.348 €	15 €
Telega	3.302	37	46.322 €	15 €
	2.908	27	127.135 €	68 €

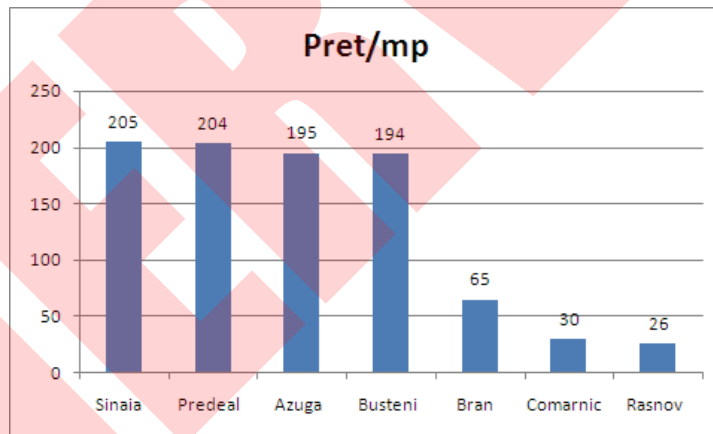
Daca analizam oferta de terenuri putem identifica in primul rand faptul ca este singura categorie care este prezenta in 20 din cele 21 de localitati analizate si prezinta o prezenta importanta in localitatile Breaza (15%) si Campina (14%), un procent de 11% in Sinaia si Comarnic, intre 5% si 10% localitatile Busteni, Predeal, Cornu si Brebu, intre 1% si 4% Provita, Banesti, Poiana Campina, Valea Doftanei, Azuga, Telega si zona DN1, 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 singura localitate, Azuga, a carei medie este situata sub 1000mp, 7 localitati (Brebu, Predeal, Comarnic, Valea Doftanei, Campina, Busteni si Sinaia) cu o suprafata medie situata intre 1000mp si 2000mp, 9 localitati (Banesti, Sotriile, Telega, Poiana Campina, Provita, Breaza, Mislea, Cornu si Zona DN1) cu suprafete cuprinse intre 2000mp si 3000mp in timp ce doar 3 localitati (Urleta, Bran si Rasnov) au o suprafata medie rezultata mai mare de 5000mp.

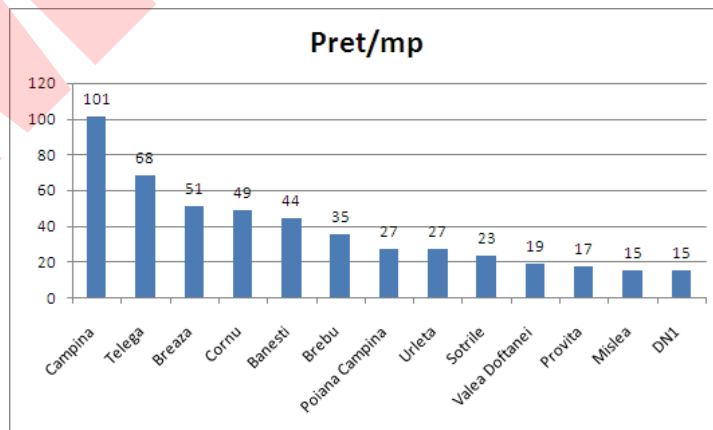
Daca ne raportam la cele doua Zone analizate pretul mediu rezultat difera foarte mult de la o zona la alta in primul rand datorita notorietatii fiecarei localitati. Astfel in Zona 1, unde avem statiunile consacrate Sinaia, Predeal, Busteni, Azuga pretul mediu este de 131 Euro/mp iar in Zona 2 mai putin cunoscuta pretul mediu este de doar 38 Euro/mp.



Cele mai mari preturi la terenurile intravilane se gasesc in Sinaia, Predeal, Busteni si Azuga in timp ce in afara de Campina care atinge 100 Euro/mp majoritatea localitatilor au un pret mediu rezultat sub 50 Euro/mp.



ZONA 1



ZONA 2

7. Terenuri extravilane

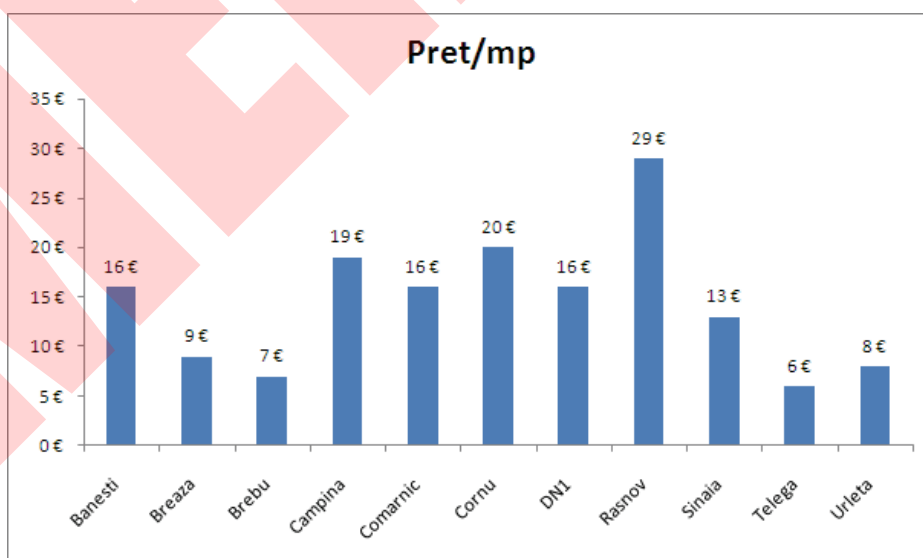
Ultima categorie analizata in acest raport cuprinde terenurile extravilane care au o mai mica cautare in zona iar oferta este destul de restransa.

Oferta etalon pentru aceasta categorie este prezentata in chenarul de mai jos:

Teren extravilan in suprafata de 6.959mp, cu o deschidere la strada de 37m avand un pret de 96.656 Euro respectiv 14 Euro/mp.

Localitate	Suprafata	Deschidere	Pret	Pret/mp
Rasnov	4.250	19	118.250 €	29 €
Cornu	5.892	34	84.730 €	20 €
Campina	9.369	18	205.000 €	19 €
Banesti	6.775	25	100.385 €	16 €
Comarnic	3.388	30	47.138 €	16 €
DN1	9.425	47	148.122 €	16 €
Sinaia	18.653	100	211.525 €	13 €
Breaza	6.250	70	47.500 €	9 €
Urleta	5.366	16	48.093 €	8 €
Brebu	5.745	31	44.470 €	7 €
Telega	1.434	15	8.000 €	6 €
	6.959	37	96.656 €	14 €

Analizand oferta de terenuri extravilane observam o prezenta a ei in 11 din cele 21 de localitati iar din punct de vedere al suprafetelor avem doar 3 localitati (Sinaia, Campina si Zona DN1) cu o medie rezultata peste 9000mp, localitatile Banesti, Breaza, Cornu, Brebu si Urleta au o suprafata medie rezultata cuprinsa intre 5000mp si 7000mp iar Rasnov, Comarnic si Telega sunt singurele localitati cu o suprafata mai mica de 5000mp.



Pretul terenurilor extravilane este mult influentat de distanta la care se afla fata de o calea de acces principala, fata de utilitatile necesare si nu in ultimul rand de categoria de folosinta (padure, agricol etc). Toate terenurile extravilane cu potential de introducere in intravilan isi pot schimba valoare in functie de deciziile autoritatilor.