

Terenuri pentru locuințe

## Cât costă terenurile în cele mai atractive zone rezidențiale de la marginea Bucureștiului

**Întrucât odată cu venirea primăverii s-a reluat construcția de locuințe, trecem în revistă care sunt opțiunile și prețurile terenurilor intravilane situate în cele mai atractive zone de la marginea Bucureștiului și în localitățile învecinate, propice pentru realizarea de locuințe individuale sau ansambluri rezidențiale.**

### Nordul Bucureștiului

#### Pădurea Băneasa – Șos. Sisești

Zona de nord a Sectorului 1 a atras în ultimii doi ani numeroși investitori, mici și mari. Anul trecut,

suedezii de la Vastint au cumpărat în zonă nu mai puțin de 48 de hectare pentru un viitor proiect, predominant rezidențial. La rândul lor, maltezii de la Zacaria Group au demarat dezvoltarea ansamblului Valletta Residence, pe Șoseaua Sisești.

Prețurile parcelor mici, pentru case, ce au toate utilitățile (electricitate, apă, canalizare, gaze) și acces la drumuri asfaltate, spre Șoseaua Sisești – Str. Jandarmeriei sunt cuprinse între 200 și 300 de euro/mp.

Sunt și terenuri mai ieftine, cu doar o parte dintre utilități (electricitate și gaze) și cu acces la drumuri pietruite, de exemplu în zona Străzii Agatului – cartier Felicity, la circa 100 de euro/mp.

Cele mai ieftine terenuri din zonă sunt cele poziționate în câmp, cu

drumuri de pământ și fără utilități, la prețuri de la 30 la 70 de euro/mp, precizează George Stancu, managerul agenției imobiliare Regal House.

Terenurile mai mari, pretabile pentru construirea unor ansambluri de apartamente, au prețuri cuprinse între 250 și 400 de euro/mp în zona Sisești - Jandarmeriei. Diferența de preț față de parcelele mici este dată de indicatorii urbanistici, care permit un regim de înălțime mai mare. În ultimele luni s-au vândut deopotrivă terenuri pentru case la circa 230 de euro/mp, dar și terenuri pentru blocuri, la 230 - 300 de euro/mp. "Cererea a crescut față de anul trecut, dar oferta este mică. Nu mă aștept ca prețurile să crească anul acesta sau pe termen mediu, par că s-au cam stabilizat.

Singurele terenuri pentru care ar putea crește prețurile în viitor sunt cele situate astăzi în câmp, pe măsură ce se construiește în jur", consideră domnul Stancu.

### Pipera – Voluntari

Zona Pipera din Voluntari revine în atenția investitorilor după ce au fost realizate lucrările de modernizare și extindere la patru benzi a Bulevardului Pipera, fapt ce a fluidizat circulația spre București. De exemplu, anul trecut investitorii israelieni de la Shikun & Binui și Red Sea Group au demarat un nou proiect de anvergură în Pipera, care va avea circa 900 de apartamente. Cele mai scumpe terenuri din Pipera sunt cele situate în zona străzii Iancu Nicolae, pentru că beneficiază de toate utilitățile, străzile sunt late, iar zona este caracterizată de construcții noi, aspectuoase, susține Ionuț Smădu, agent imobiliar în cadrul agenției Cartagina Estate.

Pentru construcția de case, prețurile terenurilor în această zonă pornesc de la 300 de euro/mp. Pentru dezvoltarea de blocuri, cu regim maxim de înălțime parter + două etaje + etaj retras, care pot fi autorizate direct, prețurile terenurilor stradale se situează între 350 și 400 de euro/mp. În general, cu cât suprafața terenului este mai mare, cu atât scade prețul pe metru pătrat.

În zona Bulevardului Pipera, terenurile pe care pot fi construite mici blocuri sunt oferite la 300 - 350 de euro/mp, iar pentru case la 150, maxim 250 de euro/mp. La polul opus, cele mai ieftine terenuri din Pipera sunt cele situate în câmp, de exemplu în spatele Școlii Americane. Prețul lor este de circa 50 de euro/mp. În schimb, rețelele de utilități sunt situate la distanța de circa 1 km.



Spre diferență de alte localități de lângă București, toată Pipera, exceptând zonele de câmp, este complet echipată cu utilități: electricitate, gaze, apă și canalizare.

În prima parte a anului s-au vândut îndeosebi parcele pentru case, cu suprafețe de la 300-400 până la 1.000 de metri pătrați, iar dezvoltatorii au cumpărat parcele între 2.000 și 10.000 de metri pătrați.

“De la începutul lunii martie a crescut interesul pentru achiziții”, remarcă reprezentantul Cartagina Estate.

Prețurile în toată Pipera au crescut cam cu 20%, anul acesta față de 2016 pe fondul lărgirii bulevardului Pipera, care a fluidizat circulația. Înainte traficul era o mare problemă. Faptul că urmează să fie realizată prin Voluntari intrarea autostrăzii A3 în București nu a avut deocamdată impact asupra cererii sau asupra prețurilor terenurilor din câmp. “Credem că anul acesta prețurile vor fi relativ stabile, cu cel mult o creștere de 10%”, estimează domnul Smădu.

## Otopeni - Tunari

În continuarea cartierului Pipera, peste șoseaua de centură, prețurile terenurilor în comuna Tunari sunt de circa 50-70 de euro/mp. În orașul Otopeni, parcelele sunt considerabil mai scumpe decât în Tunari. Prețurile pornesc de la 90-100 de euro și ajung la 150 de euro/mp. Prețurile sunt mult mai reduse comparativ cu Pipera din cauza distanței mai mari față de metrou și alte facilități, precizează Ionuț Smădu.

## Corbeanca

Pentru cei care doresc să investească în locuințe individuale sau cuplate în nordul Bucureștiului, comuna Corbeanca reprezintă una dintre alternativele mai accesibile. Prețul terenului intravilan constructibil pornește de la 30 de euro/mp în satele Tamași și Ostratu și merge până la 70-80 de euro în zonele bune din satele Corbeanca și Petrești. Cele mai scumpe terenuri din comună sunt cele din cartierul Paradisul Verde, unde prețurile pot depăși 100 de euro/mp, iar acest lucru se justifică prin faptul că aici

există o comunitate bine încheagată, explică Paul Sarcane, agent imobiliar în cadrul Corbeanca Imobiliare.

În satul Corbeanca, în zonele adiacente străzilor principale, de exemplu Fermei, Laguna Albastră, dar și în satul Petrești, prețurile variază între 50 și 80 de euro/mp, iar în plan secundar, mai departe de drumul principal, prețurile coboară la 30-50 de euro/mp. Diferențele de preț sunt date în primul rând de zonă, apropierea față de drumul principal și de proximitatea altor construcții, menționează domnul Sarcane.

Planul Urbanistic General al comunei Corbeanca impune ca terenurile construibile să aibă o suprafață minimă de 500 de metri pătrați, un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de maxim 30% și un regim de înălțime de parter + etaj + mansardă. În perioada aceasta se construiesc numai locuințe individuale sau mici ansambluri cu 3 - 5 case.

Toate terenurile menționate mai sus prezintă utilități și acces la drum asfaltat. În prezent, sunt în faza de recepție rețeaua de canalizare și aducțiunea de apă care vor deservi întreaga comună. “A fost făcută cu fonduri europene, acum este în probe, iar în câteva luni va fi activă. Prin asta, localitatea va avea toate utilitățile: curent, gaze, apă și canalizare. Nu mă aștept să crească mult prețurile terenurilor din acest motiv”, estimează reprezentantul Corbeanca Imobiliare.

Până în 2015, prețurile terenurilor din comuna Corbeanca au tot coborât, după care, în 2015 - 2016 s-au stabilizat, s-a ajuns la pragul minim, iar mai apoi au început să crească. Față de 2016, prețurile sunt anul acesta mai mari cam cu 10-15%.

## Vestul Bucureștiului

### Prelungirea Ghencea, Bragadiru, Domnești, Clinceni

Zona de vest a Capitalei oferă o multitudine de posibilități pentru construcția de ansambluri de blocuri în zone precum Prelungirea Ghencea și orașul Bragadiru sau case în comunele Domnești și Clinceni.

Principalele avantaje ale acestor zone sunt date de distanța mică



față de centrul Bucureștiului și de prețurile atractive. Pe de altă parte, aceste zone s-au dezvoltat în ultimii ani, în sensul că au fost înființate grădinițe, centre comerciale etc., susține Anca Florentina Ghiță, directorul agenției General Service 2000.

Prețurile terenurilor scad pe măsură ce ne îndepărtăm de București. Astfel, în satele Țegheș din comuna Domnești și Ordoreanu din comuna Clinceni, prețurile parcelelor pentru locuințe individuale sunt de circa 10-20 de euro/mp, similar și pentru micii dezvoltatori, care uzual construiesc aici locuințe tip duplex. Către Prelungirea Ghencea din Sectorul 6, prețurile depășesc 100 de euro/mp și chiar peste 200 de euro lângă cartierul ANL Brâncuși, de exemplu, pe Drumul Valea Cricovului. Loturile de casă au uzual suprafața de circa 500 de metri pătrați.

În orice variantă, terenurile de până în 20 de euro/mp prezintă ca utilități gaze și electricitate la distanțe de circa 50-250 de metri de lot. La 100 de euro/mp, parcelele dispun de gaze, electricitate și, în plus, apă și canalizare. De exemplu, zona Prelungirea Ghencea este deservită atât de rețele de gaze și electricitate, cât și de apă și canalizare. “Practic, prețurile din această zonă țin de distanța față de centru și poziționare, astfel încât să nu trebuiască să traversezi Șoseaua de Centură, atât timp cât nu există deocamdată pasaj peste centură. Când se va face pasajul, prețurile terenurilor vor fi cu totul altele, probabil că vor tinde să se egalizeze de o parte și de cealaltă a pasajului.

Dar, de peste 10 ani se vorbește de această investiție și nu se întâmplă nimic concret. Acum, imediat după centură, în Domnești, prețurile parcelelor cu electricitate și gaze sunt de circa 50-70 de euro/mp”, precizează doamna Ghiță.

Pe de altă parte, zona în ansamblul său evoluează. De exemplu, în Domnești s-a lucrat la rețelele de apă și canalizare. O jumătate din comună are acum apă și canalizare și se lucrează în continuare și pentru restul. În câteva luni ar trebui să fie gata cea de a doua stație de epurare, astfel încât să fie acoperită și cealaltă jumătate a comunei.

În prezent, în zona de Vest se tranzacționează cel mai bine terenurile din Prelungirea Ghencea, atât în partea din București, cât și în partea din zona administrativă a orașului Bragadiru.

“Cei care cumpără acum vor să construiască în cele mai multe cazuri ansambluri de duplexuri sau blocuri cu parter și două etaje. Dezvoltatorii vor să realizeze apartamente care să se încadreze în plafonul Prima Casă. Terenurile se vând cu banii jos, nu cu credit, pentru că oricum băncile nu acordă credit pentru achiziția de terenuri. Cam 90% dintre dezvoltatori plătesc cash și iau apoi credit pentru construcție”, explică doamna Ghiță. În opinia sa, piața începe să intre în normal, iar numărul tranzacțiilor va crește și, prin urmare, vor crește și prețurile terenurilor. “Anul acesta, față de martie 2016, prețurile terenurilor sunt mai mari cam cu 10%. Estimez creșteri de 10-15% pe an în următorii ani”, mai spune



doamna Ghiță. Construirea magistralei 5 de metrou în cartierul Drumul Taberei nu a avut un impact semnificativ asupra prețurilor terenurilor din Prelungirea Ghencea. Pe de o parte, pentru că deja cei care caută terenuri nu mai cred promisiunile că magistrala va fi gata, după multiplele întârzieri. Pe de altă parte, nu a fost neapărat o influență pentru că, la prețul de 200 de euro/mp de teren, cumpărătorii oricum nu se gândesc la mijloacele de transport în comun. Paradoxal, aceste facilități îi interesează mai mult pe cei care cumpără teren cu 20 de euro/mp, în localitățile învecinate Bucureștiului. Totuși, liniile RATB au fost extinse atât în Domnești, până în Țegheș, cât și în Bragadiru și până în Clinceni. În plus, mai operează și companii private de transport de persoane. Deci, și pe acest palier, lucrurile s-au îmbunătățit.

### Estul Bucureștiului

#### Zona Bd. Theodor Pallady

Zona de est a Sectorului 3, o fostă periferie industrială în curs de conversie, s-a dezvoltat spectaculos în ultimii ani și noi investiții private sunt așteptate în perioada următoare. Printre acestea se numără cel de al doilea magazin Ikea din România și o serie de ansambluri rezidențiale de anvergură. Prețurile terenurilor din zona bulevardului Theodor Pallady, spre șoseaua de centură, sunt cuprinse între 120 și 300 de euro/mp, în funcție de poziția față de bulevard, utilități, nivelul de amenajare a străzilor, precizează Florin Soare,

agent imobiliar în cadrul Alpha Dezvoltări Proprietăți Imobiliare. Sunt disponibile terenuri pe ambele laturi ale bulevardului, întreaga zonă având suprafețe libere de ordinul sutelor de hectare.

În apropierea blocurilor vechi ale cartierului Ozana, terenurile cu toate utilitățile sunt oferite la prețul de 200-300 de euro/mp, negociabil. Puțin mai în spate de Ozana, prețurile terenurilor la stradă, cu toate utilitățile, sunt de maxim 200 de euro/mp și scad la 130-140 de euro/mp dacă sunt mai departe de stradă. Chiar și așa, distanța până la bulevard, de până într-un km, poate fi parcursă pe jos în circa 10-12 minute.

Terenurile cu deschidere la bulevard sunt oferite pe la 300 de euro/mp, cu mențiunea că ele nu sunt destinate construcțiilor rezidențiale, ci spațiilor industriale, sedii de firmă, reprezentanțe auto etc. Spre centură, prețurile scad la circa 80 de euro/mp, de exemplu în zona Drumului Gura Arieșului.

Parcelele au apă și canalizare, dar rețelele de electricitate și gaze se află la distanța de 100 - 150 de metri, menționează domnul Soare. În general, acum sunt căutate loturi mici pentru case individuale, cu suprafețe de 400-500 de metri pătrați, dar sunt și investitori care își manifestă interesul pentru loturi mari.

Prețurile în zonă au crescut în acest an cu circa 10% față de 2016.

“Dezvoltatorii au cam ridicat prețurile terenurilor, a fost interes mare, au venit aici și dezvoltatori din Popești-Leordeni care nu prea au mai găsit terenuri interesante acolo. Cred că prețurile vor mai

crește anul acesta, dar nu așa de mult, cu încă 3-4, maxim 5%”, adaugă domnul Soare.

### Sudul Bucureștiului

#### Comuna Berceni

Comuna Berceni din sudul Bucureștiului este cunoscută pentru unele dintre cele mai ieftine terenuri pentru case din apropierea Capitalei. “Principalele avantaje ale Comunei Berceni sunt prețurile mult mai mici față de majoritatea localităților de lângă București și accesul relativ ușor la metrou”, afirmă Cătălin Nicu, agent imobiliar în cadrul agenției ImoBerceni.

Prețurile încep de la 27 de euro/mp util (după ce a fost scăzută cota parte din teren pentru realizarea drumului de acces), pentru parcelele care dispun numai de electricitate și ajung la 40-45 de euro/mp util în cazul parcelelor care au electricitate și gaze. Majoritatea parcelelor au suprafețe cuprinse între 300 și 450 de metri pătrați și fac parte din niște parcele mai mari, de unul - două hectare. Pentru achiziția mai multor parcele prețul poate fi negociat.

Diferențele de preț între parcele se raportează în primul rând la poziționare. Astfel, la intrarea în comună, spre București, prețurile sunt aproximativ duble față de partea opusă a localității. Apoi mai contează distanța dintre parcelă și șosea și accesul la utilități.

Terenurile din zona nouă a comunei, de la intrare, se găsesc uzual aproape de șosea, iar pe măsură ce se avansează în localitate ele tind să se îndepărteze de șosea, ajungând până la o distanță de 1,5 - 2 km față de aceasta. Ca utilități, comuna este servită de curent și gaze, în timp ce rețeaua de apă se limitează la strada principală, pentru un număr mic de case. Deocamdată nu există canalizare dar sunt planuri pentru introducerea rețelei, menționează domnul Nicu.

În comună nu există blocuri, pot fi construite numai case cu regim maxim de înălțime parter + etaj + mansardă.

În general, la nivelul comunei cererea este orientată spre case dispuse pe parter și spre terenuri. O particularitate a pieței terenurilor din comuna Berceni este dată de

faptul că multe dintre ele pot fi achiziționate și în rate. Concret, cumpărătorul achită un avans de 30% din valoarea terenului, iar restul sumei este plătit în rate lunare fixe pe o perioadă de până la un an, maxim un an și jumătate, fără dobândă. În acest scop este redactat un act notarial.

Cumpărătorul trebuie să vină “doar cu buletinul”. “Cam 70% din terenuri se vând așa”, precizează reprezentantul ImoBerceni.

Față de anul trecut, prețurile terenurilor tind să crească. Hectarul de teren achiziționat în vederea parcelării în loturi este mai scump cu 10, chiar 15-20% comparativ cu 2016, “pentru că și localitatea s-a dezvoltat”, remarcă domnul Nicu. În plus, conform celor mai recente reglementări, trebuie obținute mai multe avize în vederea lotizării, iar investiția pentru conectarea la rețeaua de electricitate a crescut și ea. Aceste costuri suplimentare vor fi în cele din urmă transferate către cumpărătorul lotului. “Estimez că și prețurile parcelelor vor crește anul acesta cu 10-15% sau 3-5 euro/mp”, adaugă reprezentantul ImoBerceni.

### Popești-Leordeni

Orașul Popești-Leordeni, situat în zona de sud-est a Bucureștiului și practic alipit Sectorului 4, a cunoscut în ultimii ani o creștere explozivă a numărului de proiecte rezidențiale, în special de blocuri cu regim de înălțime redus, dar și de case cuplate. Atractivitatea localității este dată de prezența stațiilor de metrou Dimitrie Leonida și Berceni.

Prețurile terenurilor pentru locuințe individuale pornesc de la 110-120 de euro/mp și ajung la 300 de euro/mp, în funcție de zonă. La 110 euro loturile sunt amplasate în câmp, în teritorii extravilan și nu dispun de utilități. La prețul de 300 de euro/mp terenurile sunt intravilane și au toate utilitățile, explică Mugur Bădescu, agent imobiliar în cadrul agenției Nord Sud Imobiliare.

După valul de proiecte rezidențiale din ultimii ani, dezvoltatorii nu mai găsesc acum terenuri intravilane pretabile unor ansambluri mai mari. „În Popești nu mai sunt terenuri intravilane pentru dezvoltatori”, afirmă domnul Bădescu. ■