

Terenuri construibile

PUZ-ul poate dubla prețul terenurilor

Tranzacțiile cu terenuri construibile sunt din ce în ce mai puternic influențate de ritmul de aprobare a documentațiilor de urbanism de către autoritățile locale. Cum Planurile Urbanistice Generale sunt învechite în cea mai mare parte a localităților din țară, dezvoltatorii imobiliari au nevoie de aprobarea unor documentații urbanistice care să le permită construirea proiectelor cu caracteristicile pe care și le doresc. Oricum, numărul terenurilor construibile disponibile în zonele centrale ale orașelor mari s-a redus în timp pe măsura folosirii lor pentru dezvoltări imobiliare.

În plus, în prezent durata excesivă uneori până la aprobarea documentațiilor de urbanism i-a făcut pe dezvoltatori să fie interesați numai de terenuri pentru care deja au fost aprobați indicatorii urbanistici care să le permită construirea unor ansambluri cât mai mari.

Ca urmare, ne spun agenții imobiliari, terenurile fără planuri urbanistice zonale (PUZ) se vând mult mai greu. Obținerea aprobării documentațiilor de urbanism este un proces de durată, pe care niciun dezvoltator nu vrea să și-l mai asume în condițiile în care există și terenuri care au documentația deja făcută. Când scade numărul terenurilor cu PUZ se reduce numărul tranzacțiilor cu terenuri construibile, se plâng agenții imobiliari.

În condițiile în care aprobarea unei documentații de urbanism este atât de importantă pentru proprietarii care vor să vândă terenuri, precum și pentru dezvoltatorii imobiliari interesați să cumpere, actualizarea PUG-urilor întârzie! Mai mult, Guvernul a aprobat recent prelungirea termenului de valabilitate a actualelor

PUG-uri învechite. Deci, cel puțin până în anul 2023 se va menține această situație în multe dintre localități.

Cluj: moment de corecție a pieței

Piața tranzacțiilor cu terenuri din Cluj a stagnat în acest an comparativ cu anul trecut, reiese din discuțiilor noastre cu mai mulți agenți imobiliari. Una dintre cauze o constituie creșterea diferenței dintre prețurile cerute de proprietari și a celor oferite de cumpărători. Din toamnă încoace nu au mai existat tranzacții cu terenuri mari, tranzacțiile axându-se mai mult pe terenuri cu suprafețe mici în scopuri rezidențiale. Există agenți imobiliari care consideră chiar că anul acesta prețurile de tranzacționare au scăzut puțin, fiind similare celor de acum un an, un an și jumătate.

Cosmin Petrușan, reprezentant Habitas Imobiliare, crede că "piața se află acum într-un moment de corecție cauzat de pretențiile mult prea mari ale cumpărătorilor, comparativ cu ceea ce se oferă la momentul actual."

Cea mai mare tranzacție din ultimele luni în cazul terenurilor construibile este cea a unui teren din cartierul Andrei Mureșan din Cluj-Napoca, o zonă istorică foarte frumoasă. Tranzacționarea s-a făcut pentru 603 euro/mp.

Spre periferie prețul terenurilor scade, ajungând la 120-150 euro/mp, în funcție de cartier. Un reprezentant al Napoca Imobiliare ne-a declarat că terenurile sunt mai scumpe și mai puțin din cauza PUZ-urilor care în multe cazuri încă nici nu au fost eliberate. El crede că "din această cauză, pe viitor prețurile se vor menține sau vor crește, dar în niciun caz nu vor scădea."

Iași: PUZ-ul crește valoarea unui teren și cu 50-60%

În Iași agenții imobiliari resimt o creștere a prețurilor terenurilor construibile, în principal a celor situate în zone centrale. Deși până acum cererea era focalizată pe zona centrală a orașului, în acest an se remarcă o creștere a cererii și pentru terenurile situate în zone mai periferice.

Ionuț Roșca, reprezentant al Creative Imobiliare, este de părere că totuși cererea a mai scăzut în prezent deoarece până acum a existat un nivel mare al cererii și s-a vândut foarte mult.

O problemă semnalată și pe piața din Iași este cea a PUZ-urilor. Mulți proprietari doresc să vândă terenurile, dar nu reușesc din cauza faptului că nu au PUZ. Dezvoltatorii caută terenuri cu documentația deja făcută pentru a se putea apuca de treabă imediat ce cumpără terenul și pentru a își diminua cât mai mult riscul de a face o investiție proastă.

Ștefan Gheorghiu, reprezentant Evolve Imobiliare, ne-a spus că "au existat și cazuri în care unii dezvoltatori au cumpărat terenurile fără PUZ și le-au vândut, după ce au obținut aprobarea documentației urbanistice, altor dezvoltatori pentru un preț mai mare."

Dezvoltatorii caută în principal terenuri cu un potențial foarte bun, prin potențial înțelegându-se un teren pe care pot fi construite clădiri cât mai înalte, cu un procentaj de ocupare cât mai mare etc. Aceste terenuri ample sunt din ce în ce mai greu de găsit. Unii dintre agenții imobiliari susțin că PUZ-ul crește valoarea de tranzacționare a unui teren chiar și cu 50 - 60%.





Prețurile terenurilor scad de la 500 - 700 euro/mp în zona centrală a Iașiului, la 300 euro/mp în zone semicentrale, până la terenurile de la periferie care costă și 30 euro/mp. Terenurile pentru dezvoltările de spații comerciale nu mai au aceeași căutare ca în trecut, dar piața încă merge bine.

Cea mai mare tranzacție imobiliară din Iași de anul acesta a fost un teren cu o suprafață de aproximativ 7,3 hectare, vândut pentru 7 milioane de euro.

La Iași, între prețurile cerute și cele de tranzacționare nu este o diferență foarte mare, marjele fiind modice. Apar diferențe când au loc negocieri, eșalonări etc. Au existat chiar și situații în care prețurile au fost negociate în sus, adică au existat mai mulți dezvoltatori care au supralicitat pentru același teren.

Ionuț Roșca susține că "prețurile terenurilor construibile nu vor mai crește deoarece deja suntem într-un mic blocaj. Acesta este cauzat, cel mai probabil, de băncile care nu mai oferă credite".

În Iași cererea pentru locuințe noi se manifestă încă din faza de proiect, de la eliberarea autorizației de construire. "Există blocuri care când sunt gata mai au doar câteva apartamente de vânzare în ele", susțin unii agenți imobiliari. Domnul Gheorghiu ne-a spus că "există fonduri de investiție mari ce urmează să intre pe piața imobiliară din Iași în viitorul apropiat".

Sibiu: creștere pe zona terenurilor periferice

Piața terenurilor construibile din Sibiu este definită în principal de tranzacții cu terenuri ce au suprafețe mai mici, între 1.000 și 2.000 mp, cel mult 5.000 mp. Situația este susținută de ideea că dezvoltatorilor le este teamă să achiziționeze suprafețe mari, preferând să cumpere câte puțin pentru a avea mai multă siguranță.

Ionel Oglan, de la Oglan Imobiliare, crede că prețurile terenurilor au crescut față de anul trecut cu aproximativ 15%, dar depinde de tipul terenului, "de exemplu în cazul terenurilor fără PUZ, prețurile necrescând semnificativ". Aceasta din cauza interesului scăzut afișat de

dezvoltatori pentru terenurile fără documentație. Lipsa PUZ-urilor rămâne una dintre cele mai mari probleme pe piața din Sibiu. Aprobarea unui PUZ durează în Sibiu și un an și jumătate, iar un PUZ poate crește prețul unui teren de la 40 - 50 euro/mp, la 100 - 120 euro/mp! Terenurile bune cu documentație sunt din ce în ce mai rare, majoritatea terenurilor de pe piață fiind terenuri agricole aflate în extravilanul Sibiuului.

Prețurile terenurilor nu sunt stabilite doar în funcție de zonele orașului, conținând foarte mult și ce se poate construi pe terenul respectiv ca regim de înălțime și unități locative și ce permit indicatorii urbanistici (Coeficient de Utilizare a Terenului, Procent de Ocupare a Terenului, etc.). Alte criterii pentru cotația prețului sunt: existența utilităților, distanța față de acestea, deschiderea la stradă a terenului, forma geometrică și, nu în ultimul rând, cât de bine e cotate zona în care se află în funcție de raportul preț/mp.

Cererea mare din anii trecuți pentru terenuri construibile în zona centrală a dus în prezent la o penurie de astfel de proprietăți. Astfel, Delia Popa, director de marketing Taboo Imobiliare, spune, că anul acesta s-au tranzacționat multe terenuri pentru construirea de blocuri cu apartamente în zonele limitrofe ale orașului, precum Șelimbăr, Calea Cisnădiei și Calea Șurii Mici: "Aici cumpărătorii sunt dezvoltatori imobiliari ce au achiziționat terenuri de peste 2.000 mp".

De asemenea, Darius Mihălțean, reprezentant Smart Imobiliare, subliniază că "se înregistrează o creștere pe zona terenurilor periferice, asta și din cauza faptului că terenurile centrale sunt foarte puține."

Terenurile periferice achiziționate sunt folosite și pentru construirea de case unifamiliale și locuințe cuplate.

Toți agenții imobiliari intervievați preconizează că prețurile terenurilor vor stagna, sau chiar vor scădea pentru că deja sibienii au achiziționat în ultimele luni o mare parte din terenurile scoase la vânzare. Per total prețurile se vor stabili, cererea fiind în scădere față de anul trecut.

Cea mai mare tranzacție încheiată anul acesta în Sibiu a vizat un teren de 4 hectare cu folosință industrială, care s-a vândut pentru aproximativ 2 milioane de euro.

Delia Popa a specificat că prețurile terenurilor în Sibiu variază între 10.000 și 60.000 euro, pentru loturi de câte 500 mp.

Dar un exemplu de teren pretabil pentru construcția imediată a unei case se situează între 30.000 - 45.000 euro în condițiile în care acesta îndeplinește toate condițiile necesare începerii unei construcții (să fie reglementat conform unui PUZ sau PUG, are utilitățile achitate și trase pe teren, strada pe care este situat are infrastructura făcută etc.).

Timișoara: diferențe mari de preț între terenurile centrale și cele semicentrale și periferice

Prețurile terenurilor din Timișoara au crescut foarte mult în acest an datorită numărului mare de dezvoltări imobiliare și a cererii foarte mari. Ancuța Lișcă, reprezentant al agenției imobiliare Estate Group, ne-a spus că "au existat și cazuri în care terenurile s-au vândut după doar două, trei zile."

Acest lucru numai în cazul terenurilor cu PUZ și utilități, care nu au prețuri exagerate. Totuși, în acest an nu se mai înregistrează același boom din ultimii doi ani pe piața terenurilor construibile, piața în general aflându-se acum mai mult într-un fel de stagnare. Dar, "cerere încă există", afirmă doamna Lișcă. Și în Timișoara, prețul terenurilor cu PUZ este dublu față de cel al terenurilor care nu au aprobată această documentație de urbanism. Cea mai mare tranzacție realizată anul acesta în Timișoara este de 500.000 euro pentru un teren de 4 ha.

Există diferențe mari de preț între terenurile centrale care se vând cu 200 - 300 euro/mp și cele semicentrale și periferice care se tranzacționează cu prețuri în jur de 100 euro/mp. Domna Lișcă crede că până la sfârșitul anului prețurile vor mai înregistra doar o creștere foarte mică de cel mult 10 euro/mp. ■