

# Investiția în terenurile construibile, calculată pe metru pătrat sau pe punctul de CUT



Daniel Tudor, CEO & Founder The Concept Real Estate Advisers

Prețul pentru achiziția unui teren potrivit pentru construirea unei case individuale în zona Bucureștiului depinde mult de locația terenului. De exemplu, dacă ne referim la terenurile pentru locuințe individuale, în jurul Bucureștiului prețurile pot porni de la 20 euro/mp în locațiile mai slabe și urcă până la 200 euro/mp și peste în locațiile foarte bune (ex.: pe lac cu perspectivă foarte bună). Terenurile achiziționate în vederea construirii

de case individuale trebuie, în primul rând, să fie “curate” din punct de vedere juridic și topometric. Asta înseamnă să nu existe niciun litigiu sau sarcină pe terenul respectiv, iar cadastrul să corespundă cu realitatea din teren, fără suprapuneri.

Apoi, din punct de vedere urbanistic și geotehnic, terenul să poată permite construirea unei locuințe: să nu existe retrageri sau studii de însoțire care să afecteze considerabil potențiala construcție, iar solul să permită ridicarea unei construcții pe lotul respectiv.

De asemenea, nu în ultimul rând, terenul să aibă acces la echipările tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, rețeaua de transport, rețeaua stradală).

## Terenurile pentru dezvoltări rezidențiale

Cu toate că sunt interesați de achiziția de terenuri majoritatea dezvoltatorilor tratează noile achiziții cu precauție. Calculul viabilității majorității proiectelor este dat peste cap de nesiguranță de pe piața de construcții și de dobânzile mari la finanțări.

Achiziția unui activ de investiții, inclusiv a unui teren, implică o analiză aprofundată pe mai

multe paliere, analiză care poate dura și ani. De aceea o bună parte dintre tranzacțiile finalizate anul acesta sunt începute anul trecut. În plus, o dată cu începerea războiului din Ucraina, mulți proprietari de terenuri, inclusiv dezvoltatori, au ales să își vândă terenurile către alți investitori care să preia mai departe proiectele.

## ”Punctul de CUT” variază între 80 și 400 de euro

Prețul mediu de achiziție a terenurilor construibile depinde de locația terenului și de parametrii urbanistici ai acestuia, mai ales de coeficientul urbanistic al terenului (CUT).

Pe “punct de CUT”, cum calculează majoritatea investitorilor, sunt variații între 80 și 400 euro. Rar, și doar locațiile unice sar de 400 euro pe “punctul de CUT” (care înseamnă, să spunem, pentru un CUT de 3 un preț total de peste 1.200 euro/mp).

Evoluția prețului mediu a fost diferită anul acesta în funcție de zonă. Locațiile bune au continuat să crească cu câteva procente, în schimb în locațiile unde oferta este mare, au fost scăderi și de peste 10% ale prețului mediu.

## Sunt achiziții de terenuri mai mult pentru portofoliu



Flavius Pop, Senior Transaction Advisory Consultant JLL România

Dacă ne raportăm la piața din București și zonele din jurul Capitalei, am văzut o dinamică intensă, mult mai puternică în acest an și mai diversificată. Avem tranzacții de terenuri care vizează dezvoltări rezidențiale, în cea mai mare parte, apoi industriale și retail.

În analiza activității tranzacționale din ultimii doi ani observăm că avem un an 2020 cu numeroase pauze, probleme în logistica lanțurilor de aprovizionare, tranzacții amânate, proiecte întârziate, dar, concomitent, o creștere acerbă a interesului cumpărătorilor de locuințe.

După experiență Covid19, aceștia au avut o motivație suplimentară pentru a redefini confortul căminului, pentru a deveni proprietari, pentru a-și readapta stilul de viață la nouă realitate “work from home”, în care casei îi sunt atribuite mai multe funcțiuni. Consumul ridicat survenit în urmă creării de stocuri a consolidat o cerere uriașă în domeniul logistic și în retail, care au urmat trendurile de creștere.

În paralel cu impactul social, tot în 2020, Primăria Generală suspendă și anulează planurile urbanistice zonale din toate sectoarele Capitalei. În 2021, sub ecurile valurilor succesive, percepția asupra rolului locuinței a reconturat piața rezidențială. Îngreunarea condițiilor de autorizare și dezvoltare, corelate în continuare cu o cerere puternică pentru locuințele noi,

a intensificat dezvoltarea proiectelor rezidențiale din afară Bucureștiului, unde prețul terenurilor este mult mai accesibil și unde procesul de autorizare nu este la fel de anevoios.

Dezvoltatorii mari, ale căror proiecte sunt definite și se potrivesc în interiorul Capitalei, au continuat achizițiile de terenuri, însă au avut în vizor, în cea mai mare parte, terenuri cu proiecte deja autorizate, unde se putea începe construcția instantaneu. Decalajele logistice din segmentul construcțiilor au amânat chiar și demararea acestor proiecte, dezvoltatorii fiind constrânși să extindă termenele de livrare a acestora.

Există în continuare achiziții de terenuri, fără PUZ-uri, catalogate mai mult ca landbank, adică terenuri ținute în portofoliu, vizate pentru dezvoltări ulterioare pe termen mediu-lung.

În anul 2022, în ciuda provocărilor conflictului ruso-ucrainean, piața nu a resimțit șocuri. Interesul de a achiziționa terenuri a continuat, într-un context în care există din ce în ce mai puține opțiuni viabile unor dezvoltări și unde deja se prospectează soluții