

alternative - construcții demolabile sau achiziții multiple în aceeași zonă prin agregarea mai multor loturi și case, ulterior transformabile în proiecte voluminoase.

Ne raportăm la terenuri ca la o resursă finită și unde locațiile bune sunt întotdeauna absorbite mai repede. Astăzi, JLL tratează negocieri pentru terenuri în interiorul

Bucureștiului cu suprafețe de la 3.000 mp la 10.000 mp, cu investitori locali, dar și nou veniți în piață, iar în exteriorul Bucureștiului până la aproximativ 50 de hectare.

Cererea ridicată a dus la scumpirea terenurilor destinate proiectelor logistice



Ionut Petcu, managing partner SVN România Comercial

Interesul dezvoltatorilor activi pe piața rezidențială în ceea ce privește achiziționarea de terenuri în București este, în ansamblu, mediu spre scăzut, cu siguranță mai scăzut ca în alți ani, în principal din cauza blocajului urbanistic din Capitală.

Desigur, terenurile care au deja documentația urbanistică aprobată sau chiar autorizație de construire sunt foarte atractive, însă numărul acestora este relativ redus raportat la piața în sine.

Terenurile pretabile unor dezvoltări de dimensiuni mari reprezintă un caz aparte, numărul potențialilor cumpărători fiind însă și în acest caz mai redus, deoarece orice investitor va trebui să se aștepte la un proces îndelungat și anevoios de obținere a aprobărilor necesare începerii unei dezvoltări.

Prima parte a acestui an a adus câteva tranzacții cu terenuri de dimensiuni mari. Acestea nu sunt reprezentative pentru dinamica pieței în sine, fiind vorba de un număr restrâns de potențiali cumpărători și de terenuri cu un potențial de business ridicat, pe care totuși nu va începe prea curând un proces de dezvoltare. În plus, piața terenurilor situate în imediata apropiere a Bucureștiului beneficiază de un interes foarte ridicat din partea dezvoltatorilor de spații logistice.

În ceea ce privește evoluția din acest an a

prețurilor terenurilor nu cred că putem vorbi de o medie, piața fiind foarte variată și fragmentată.

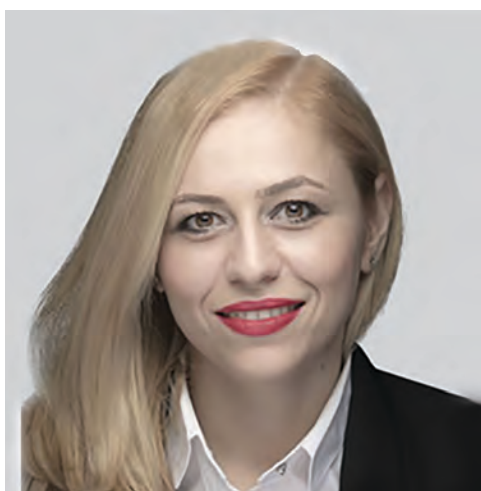
Terenurile care au autorizări obținute, minim PUZ, au înregistrat cu siguranță creșteri de prețuri. Există unele tranzacții cu astfel de proprietăți, care au deja proiectele desenate prin prima autorizațiilor, însă sunt relativ puține.

Terenurile de mici dimensiuni destinate construirii unei locuințe proprii se autorizează mult mai ușor. Este important ca terenul să fie în intravilan, să beneficieze de utilități și, preferabil, să fie amplasat într-o zonă de case – sau cu regim urbanistic destinat caselor.

Cererea pentru terenurile pretabile dezvoltărilor logistice a rămas constantă față de 2021, la un nivel foarte ridicat, dar constantă. Autorizările se obțin mult mai ușor, autoritățile locale fiind de regulă încântate de perspectiva unor investiții noi majore.

Această cerere ridicată a dus și la creșteri de preț în procente de două cifre pentru terenurile destinate unor proiecte logistice, creștere care a fost însă absorbită de piață. ■

Infrastructura și documentațiile de urbanism, criterii de achiziție a terenurilor



Mădălina Angheloiu, broker/owner

Factori extrem de importanți pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare pe piața din București – Ilfov sunt infrastructura și documentația de urbanism (planuri urbanistice zonale sau de detaliu, autorizații de construire), afirmă Mădălina Angheloiu, broker/owner RE/MAX Properties București.



Florinela Voicu, consultant imobiliar la RE/MAX Properties București

De exemplu, pentru terenuri care depășesc suprafața de 5.000 mp este nevoie de PUZ, iar elaborarea și aprobarea acestuia durează minim un an. Mai mult decât atât au fost foarte multe investiții private, de ordinul miliardelor de euro, blocate pe piața rezidențială din

București din cauza anulării PUZ-urilor de sector. Din cauza PUG-lui pe București și a blocajului format, unii dezvoltatori s-au reorientat în afara orașului.

Pe de altă parte, terenurile cu documentații de urbanism aprobate continuă să se vândă la prețuri substanțial mărite, în comparație cu terenurile similare care nu beneficiază de aceste aprobări, prima depășind chiar și 20-30% în multe cazuri, mai spune Mădălina Angheloiu.

Multe cereri pentru terenuri de 300-600 mp

Florinela Voicu, consultant imobiliar la RE/MAX Properties București, menționează că mulți clienți optează pentru o casă cu puțână curte, în detrimentul unui apartament, astfel că au apărut din ce în ce mai multe cereri pentru terenuri cu suprafețe mici, cuprinse între 300 - 600 mp.

Clienții care își doresc să se mute la casă analizează cu mare atenție prețul de achiziție a unei locuințe deja construită sau în curs de