

Terenuri construibile

Dezvoltatorii caută tot mai mult terenuri mari, pretabile proiectelor de tipul mixed-use

Gabriela Vlad, Senior Broker A&T Services Land al CBRE România



Gabriela Vlad, Senior Broker A&T Services Land al CBRE România

În București se observă o creștere în volum a cererilor din partea dezvoltatorilor rezidențiali pentru acele terenuri care dispun de planuri urbanistice aprobate sau care se pot autoriza direct conform Planului de Urbanism General existent.

Sunt cerute, în principal, terenuri cu suprafețe generoase, pretabile proiectelor de tipul mixed-use (dezvoltare de rezidențial plus birouri plus retail).

O caracteristică interesantă a acestor cereri este intenția de dezvoltare sub un concept pe care îl denumim „oraș în oraș”, în care oamenii care le vor popula, fie că vorbim despre rezidenți sau despre angajați, să aibă toate facilitățile într-un areal care necesită maxim 15-20 minute pentru a fi străbătut pe jos: reședința, birou, spații de relaxare, spații de retail, facilități diverse etc.

În același timp, însă, cererea continuă să rămână ridicată și pentru terenurile cu destinație comercială de tip supermarket, fără ca existența unei galerii comerciale să fie obligatorie. Însă, cu toate că terenurile reprezintă un segment foarte atractiv al pieței imobiliare, apetitul în continuă creștere nu este susținut și de demersurile autorităților cu privire la planurile urbanistice, ceea ce contribuie la limitarea dinamicii de dezvoltare.

Prețurile terenurilor variază în funcție de indicatorii urbanistici, formă, acces, capacitatea utilităților, planuri urbanistice sau dacă aceste suprafețe sunt situate ori nu în zone protejate. Regăsim terenuri în zone apropiate, similare dar care au prețuri semnificativ diferite.

În sectorul imobiliar, cel mai important indicator în formarea prețului unui teren este reprezentat de CUT: Coeficientul de Utilizare a Terenului, care denotă suprafața totală construită suprateran.

Raportându-ne la acest coeficient, regăsim, spre exemplu, o serie de prețuri de referință pentru zone din București. În zonele centrale din București (Piața Victoriei, Piața Romană, Dorobanți), prețul poate fi 1.000 euro pe punct de CUT, respectiv un preț al terenului de 3.000 euro/mp (luând în considerare un coeficient uzual al zonei CUT = 3).

În zonele semicentrale, dar ușor accesibile, dispunând de stații de metrou, prețul poate fi și de 600 euro/mp pe punct de CUT, ceea ce înseamnă un preț al terenului de 1800 euro/mp (la un CUT de 3).

Prin comparație, în zona Sisești, Băneasa avem 150-200 euro punctul de CUT, echivalentul unui preț între 300 și 400 euro/mp, la un CUT de 2.

De reținut, însă, că prețul terenului este strâns legat de prețul de vânzare/închiriere a produsului construit, dar și de indicatorii de rentabilitate a investiției.

Este necesar să înțelegem că terenurile sunt în general investiții pe termen lung. Oferta de terenuri crește în corelare cu situația financiară

a proprietarilor, care este sensibilă la presiuni bancare sau, acolo unde nu sunt, la nevoia de lichidități. În acest moment nu se observă pe piață astfel de presiuni.

Terenuri pentru comercial (retail/birouri)

Cererea pentru cumpărarea de terenuri pretabile dezvoltărilor comerciale rămâne la același nivel. Similar cu cazul dezvoltărilor rezidențiale, și în cazul celor comerciale interesul major al dezvoltatorilor este pentru acele terenuri care dispun de planuri urbanistice aprobate sau care se pot autoriza direct conform Planului de Urbanism General existent.

Terenurile aflate în topul căutărilor sunt cele care dispun de utilități sau pot fi racordate facil, care sunt sistematizate din punct de vedere urbanistic și care sunt bine servite de mijloace de transport în comun.

Terenuri pentru logistice/industriale

Terenurile cu destinație industrială sunt permanente în atenția dezvoltatorilor. Ce observăm anul acesta este însă o tendință crescută de căutare a terenurilor pentru proiecte de tip built-to-suit, generate de solicitarea particulară a unui beneficiar către dezvoltator. În aceste cazuri înregistrăm o tendință a dezvoltatorilor de a asigura un excedent de circa 50% destinat pieței libere.

Prețurile se mențin la nivelul cu care ne-am obișnuit, cel puțin pentru moment. Nu am observat o scădere a acestora nici chiar în contextul apariției unei presiuni datorată încercării de compensare a creșterii costurilor materialelor de construcții și staționării ratelor de rentabilitate.

