

necesare unei viitoare dezvoltări. Astfel, comportamentul cumpărătorilor este diferit față de alte orașe din țară. De exemplu, terenurile care au deja un PUZ sunt favorizate de cumpărătorii care își doresc reducerea timpilor de așteptare în privința dezvoltării. Terenurile cu Autorizație de Construire au un avantaj superior și aici prețul încorporează și reflectă acest aspect. Profilul cumpărătorilor poate varia destul de mult. Dezvoltatorii rezidențiali care prospectează terenuri caută parametri generoși, (CUT /

POT / H) unde incidența terenului în ponderea construcției să fie cât mai mică, iar terenul în sine să fie bine conectat cu mijloace de transport în comun, cu o accesibilitate ușoară, infrastructură și facilități preexistente și o pondere de spații verzi în imediată proximitate. Acesta este un scenariu ideal.

În București, în contextul actual sunt înclinați să avanseze procesul de achiziție doar pentru loturi cu autorizație de construire validă sau în curs de validare, condiționând tranzacția de

obținerea acestora și asumându-și un preț pe metru pătrat chiar mai mare.

O problemă cu care se confruntă atât Bucureștiul, cât și marile orașe din țară este absența terenurilor libere de construcții, disponibile spre vânzare. Acest aspect îngreunează identificarea loturilor ideale, iar cumpărătorii caută soluții creative, precum foste fabrici, construcții vechi sau chiar alipirea mai multor loturi construite, în vederea demolării și valorificării ulterioare a terenurilor.

În București sunt preferate terenurile cu situație urbanistică clară

Alexandru Mitache, Head of Transactions Land & Investment Cushman & Wakefield Echinox



Alexandru Mitache, Head of Transactions Land & Investment Cushman & Wakefield Echinox

Cererea de terenuri cu scopul dezvoltării de proiecte rezidențiale a fost similară cu cea de

anul trecut atât la nivel național, cât și în orașele regionale, existând cereri în Cluj, Brașov, Constanța, Iași, Timișoara sau Arad.

În București sunt preferate terenurile cu situație urbanistică clară având în vedere lipsa PUZ-urilor de sector, care să permită începerea lucrărilor de construcție într-un timp cât mai scurt.

Dezvoltatorii rezidențiali sunt interesați, în special, să cumpere terenuri care le permit construcția de proiecte cu densitate medie spre mare (CUT de 2,5 - 3,5) datorită profitabilității acestor proiecte. Dar, în zonele potrivite, există interes și pentru terenuri pretabile dezvoltării de proiecte cu densitate redusă (CUT de 1,5 - 2,5).

În sectorul 1, zonă unde istoric se găsesc cele mai apreciate proprietăți și unde au fost înregistrate tranzacții la prețuri pe măsură, putem întâlni cele mai mari prețuri din București, care pot varia de la 150 euro/mp în zona de nord, adiacentă DN1, până la 5.000 - 6.000 de euro/

mp pentru loturile din zonele premium din Primăverii, Dorobanți, Capitale.

Și în contextul economic actual, dinamica pieței a rămas constantă, abordarea jucătorilor de pe piață fiind mai degrabă precaută, dar fără un impact obiectiv asupra tranzacțiilor cu terenuri.

Terenurile destinate dezvoltării de clădiri de birouri, cât și de spații de retail și centre comerciale sau galerii comerciale sunt considerate terenuri pentru dezvoltări comerciale.

Cererea pentru dezvoltări de retail rămâne constantă la nivel național pentru toate formatele, iar pentru birouri în București se caută soluții pentru diversificarea polilor de birouri. Însă, o condiție principală rămâne existența infrastructurii și, în special, a metroului.

Fezabilitatea proiectelor depinde de destinația acestora, dar pentru toate segmentele de piață timpul necesar până la începerea lucrărilor de construcție face cea mai mare diferență în alegerea unei locații față de alta.

