

Zona metropolitană București

Piața terenurilor rămâne una "a cumpărătorului"

Cererea de terenuri pentru investiții a scăzut în zona metropolitană a Bucureștiului față de anii trecuți, pentru că dezvoltatorii nu se mai grăbesc să achiziționeze terenuri, ei cumpăra doar dacă au oferte la un preț foarte bun, spune Ștefan Ionuț Costin, de la agenția Ilfov Imobiliar ce se ocupă cu tranzacționarea de proprietăți din zona de nord a Bucureștiului (Otopeni, Tunari, Corbeanca în principal). El este de părere că pe partea de terenuri pentru locuințe, cererea a rămas constantă, fără variații semnificative. Cele mai căutate terenuri sunt cele cu suprafețe între 300 și 500 mp. Pe partea de spații logistice/industriale cererea a rămas, de asemenea, constantă în primele luni ale acestui an.



Ștefan Ionuț Costin, agenția Ilfov Imobiliar

Agenția a încheiat anul acesta mai multe tranzacții, dar majoritatea au fost antecontractate anul trecut.

Terenurile din zonele centrale ale localităților din Ilfov (Otopeni, Tunari, Corbeanca) se vând repede. În general durează în medie două luni pentru încheierea unei tranzacții cu terenuri.

În zonele care nu sunt centrale, perioada de vânzare crește până la patru - cinci luni. Cumpărătorii sunt, în general, tineri care vor teren. Ei locuiesc în București într-un apartament, dar iau în calcul să își construiască o casă.

Pe piața terenurilor, 90% din tranzacții se fac cu fonduri din surse proprii (în cash), nu cu credit.

În ceea ce privește prețurile, în Otopeni terenurile cu suprafețe de până în 1.500 mp se pot vinde cu 210 euro/mp, iar în Tunari de la 130 până la 170 euro/mp, în funcție de utilități, de proximitatea față de strada principală, de accesul la drum asfaltat.

În Corbeanca, prețurile terenurilor variază, în funcție de proximitatea de centru, de la 120 la 150 euro/mp cele centrale și pot scădea la 60 - 80 euro/mp, cele din zonele limitrofe.

Mai bine ca anul trecut, dar mai slab decât în 2022

"Acum stăm mai bine la vânzări de terenuri decât în anul 2023, dar mai prost decât în 2022", consideră Cristian Pană, administrator al agenției imobiliare Media House Vision.

Cererea pe piața imobiliară din Ilfov este în acest moment mai mare pe partea de apartamente decât pe cea de terenuri.

Se vând cel mai bine loturile mici de teren, cu suprafețe între 500 și 700 mp, cu valori de până în 40.000 euro, atât pentru construcții, cât și pentru investiții.

Principalele criterii de care țin cont cumpărătorii și care determină și prețul sunt: deschiderea la stradă (care trebuie să fie de minim 20 m), accesul cât mai aproape de utilități, căile de acces, vecinătatea proprietății.

"Prețurile diferă foarte mult. Spre exemplu, putem avea în aceeași localitate un teren de 5000 mp care să fie vândut cu 30 euro/mp și un teren de 700 mp care să fie vândut cu 70 euro/mp", menționează Cristian Pană.

La achiziția de terenuri, cumpărătorii nu sunt presați, au o locuință, nu se grăbesc să cumpere, analizează mult piața. Terenurile se achită cash în general, nu cu credite bancare.

Mai sunt și persoane care achiziționează terenuri în vederea dezmembrării în loturi mai mici și revânzarea lor ulterioară.



Cristian Pană, administrator al agenției imobiliare Media House Vision

În ceea ce privește terenurile cu destinație industrială (hale de producție, depozite), Cristian Pană spune că se observă o stagnare a tranzacționării.

Doar agenții economici mari mai cumpără terenuri foarte rentabile. Terenul trebuie să aibă acces la utilități, drum de acces.

De obicei durează destul de mult din momentul achiziției terenului până la deschiderea efectivă a depozitului sau construirea halei de producție. Impozitele pe terenuri sunt foarte mari pentru agenții economici și de aceea acum cumpără doar companiile mari.

În ceea ce privește zonele, cele mai multe tranzacții cu terenuri se fac în zona de sud a Capitalei, acolo fiind prețurile mai scăzute.

Prețurile terenurilor scad pe măsură ce sunt situate mai aproape de limita județului Ilfov

Atât cererea, cât și prețurile pentru terenurile intravilane din București, cu utilități sau utilități în curs de implementate, au crescut în ultimii trei ani cu aproximativ 40%, apreciază Marius Murzea, agent imobiliar care tranzacționează proprietăți din județul Ilfov. Cererea este mare pentru terenuri pretabile construcțiilor de locuințe, terenuri cu suprafețe cuprinse între 300 și 1.000 mp.

Prețul minim de la care pornesc terenurile intravilane cu utilități și drum asfaltat în Ilfov este de 20 euro/mp, putând ajunge până la 200 euro/mp. Variațiile de preț sunt semnificative. Cea mai scumpă zonă din Ilfov este zona Pipera/Voluntari, din Nordul Bucureștiului. Pentru anumite terenuri, prețurile s-au dublat chiar, din anul 2020.

Cu cât sunt mai aproape de București cu atât terenurile au un preț mai ridicat, iar pe măsură ce se apropie de limita de județ prețurile lor scad. Spre exemplu, cele de la limita Ilfov/Giurgiu sau Ilfov/Prahova pot fi găsite la un minim de 10 euro/mp.

Perioada de timp pentru încheierea unei tranzacții este de circa două luni, din momentul în care clientul vede prima dată terenul respectiv până la data semnării contractului de vânzare/cumpărare.

În prezent, cumpărătorii se decid destul de repede să cumpere terenuri, iar cererea este mare, consideră Marius Murzea.

Cererea în creștere este mai ales din partea persoanelor fizice, nu de la dezvoltatori imobiliari. De altfel, în ultimul an, cererea de la dezvoltatorii de complexe imobiliare a scăzut.

Cererile sunt pentru terenuri pe care să fie construite case de locuit, nu pentru investiții, mai spune domnul Murzea. ■