

Piata terenurilor

Piata terenurilor a inregistrat doua evolutii distincte, in functie de tipul de terenuri pe care le consideram. Astfel, pe piata terenurilor agricole a fost inregistrata o crestere semnificativa a interesului pentru achizitia de suprafete mari, pe fondul unei cresteri de preturi, care a devenit mai evidenta in 2013. Interesul crescut a fost generat de liberalizarea pietei terenurilor pentru persoanele fizice cetateni straini incepand cu 2014. Desi pretul terenului agricol a crescut, acesta a ramas mult sub preturile solicitate in pietele din vestul Europei.

Pretul pentru terenurile agricole variaza in general intre 2.000-5.000 Euro per hectar, in functie de suprafata, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigatie, apropierea fata de facilitatile de stocare si transport. In zonele de vest ale tarii, preturile de vanzare sunt mai mari de 5.000 Euro per hectar, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Preturile pentru terenurile agricole vor continua sa creasca, avand in vedere ca nivelul cererii va ramane ridicat, in timp ce proprietarii vor deveni constienti de valoarea terenului agricol, in contextul european al agriculturii intensive.

Piata terenurilor destinate dezvoltarilor imobiliare nu a cunoscut modificari semnificative comparative cu 2012. Exceptand zonele din Bucuresti, care inregistreaza dezvoltari rezidentiale adresate cumparatorilor vizati de programul "Prima Casa", piata terenurilor a fost marcata de un numar limitat de tranzactii determinat de interesul scazut al dezvoltatorilor, pentru achizitia de noi terenuri. Proiectele initiale in 2012-2013 sunt dezvoltate pe terenurile achizitionate in perioada dinaintea izbucnirii crizei economice.

Cererea vizeaza suprafete mici de teren, cu indicatori urbanistici certi, amplasate in zone cu accesibilitate buna si proximitatea punctelor de interes. Cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietatilor propice dezvoltarilor imobiliare de birouri, precum si pe segmentul rezidential, in special ansambluri mici de apartamente. Cumparatorii speculeaza lichiditatea limitata si pune presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare. Totusi, aceasta atitudine a avut ca rezultat incheierea unor tranzactii, mai ales in cazul proprietatilor oferite la vanzare de catre banci, care doresc o vanzare rapida a proprietatilor executate. Printre cele mai importante tranzactii de terenuri inregistrate in 2013, mentionam tranzactia amplasamentului intreprinderii Aversa incheiata de Benevo Capital pentru 17.3 milioane Euro.

Cererea va ramane la nivele comparabile cu cele din 2013, fiind focalizata pe loturi de teren propice dezvoltarilor rezidentiale si a celor de birouri. Activitatea de dezvoltare imobiliara din ultimii 2 ani a reusit sa acopere doar o mica parte din terenurile disponibile pentru acest tip de activitate. Dezvoltatorii déjà au in portofolii loturi de teren propice dezvoltarilor imobiliare. Pentru acest segment al pietei imobiliare, cererea va continua sa fie creata, prin oferta directa catre potentiali cumparatori identificati si mai putin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunturi online etc).