

Piata terenurilor

Cererea tot mai ridicata din partea dezvoltatorilor si scaderea ofertei de terenuri disponibile au determinat cresterea rapida a pretului terenurilor. Aceasta tendinta a fost sustinuta si de politicile restrictive de acordare a avizelor de urbanism privind dezvoltarea pe plan vertical si de cresterea artificiala a preturilor, datorata factorului psihologic al aderarii la Uniunea Europeana. Intensificarea activitatii de constructie pe segmentul industrial, dar in special pe cel rezidential au determinat transferul interesului dezvoltatorilor de la zonele centrale si secundare ale Bucurestiului catre periferia orasului si judetul Ilfov. In cursul anului 2006 aproximativ 110 hectare de teren au fost retrase din circuitul agricol al Bucurestiului, in timp ce in judetul Ilfov aproximativ 490 hectare au fost transformate in teren constructibil. In ciuda expansiunii urbane intense, dezvoltatorii raman interesati in achizitionarea de terenuri aferente fostelor platforme industriale si a unor proprietati rezidentiale vechi de mari dimensiuni situate in interiorul orasului, in vederea dezvoltarii unor noi proiecte. Cele mai atractive proprietati rezidentiale achizitionate in acest scop sunt situate in centrul orasului sau in apropierea acestuia (zonele Traian, Unirii, Cotroceni, Floreasca), unde dezvoltatorii prefera sa construiasca locuinte de lux sau spatii de birouri.

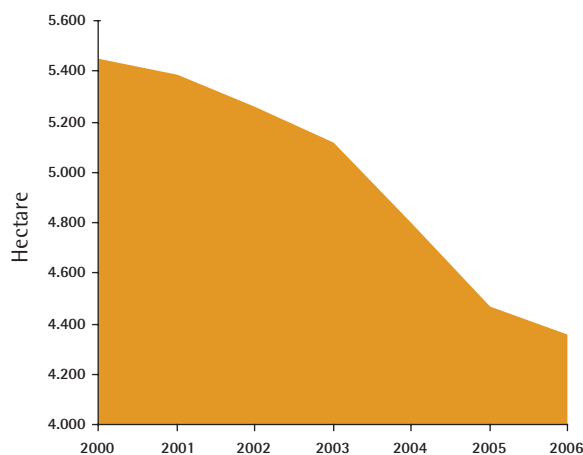
Cererea

Din punct de vedere al cererii, piata locala a terenurilor este dominata de cumparatori straini, majoritatea originari din Israel, Spania, Grecia, Marea Britanie si Irlanda. Investitorii urmaresc in principal comasarea unor loturi de mici dimensiuni pentru crearea de suprafete mari, in special in zonele de nord si de vest ale Bucurestiului, unde au fost construite proiecte rezidentiale si industriale de anvergura.

Aparitia segmentului spatiilor de tip 'outlet' a generat un interes crescut al dezvoltatorilor pentru achizitionarea de terenuri situate de-a lungul principalelor coridoare de transport.

Desi in prezent piata este dominata de tranzactii cu terenuri destinate dezvoltarii de proiecte noi, anumite zone (sudul orasului, vecinatatile autostrazii A2 si viitoarei autostrazi Bucuresti-Brasov) sunt vizate de investitori oportunisti care incearca sa

Zona agricola a Bucurestiului



Sursa: Institutul National de Statistica

Tranzactii semnificative cu terenuri incheiate in Bucuresti in 2007

Cumparator	Zona	Suprafata (ha)	Valoare (mil Euro)
Raiffein Evolution	Nord	11	90
AFI Europe*	Nord-Vest	15,5	77,5
Rosebud Medical	Nord	6,0	72,9
BelRom	Est	9,0	60,0
Real4you*	Est	7,0	60,0
Caelum Development	Est	8,3	53,0
Gran Via*	Vest	5,4	42,0
IUE Leader*	Centru-Vest	4,3	30,6
Ablon Group	Nord	3,3	9,5
Gran Via*	Vest	3,1	17,5

* Foste platforme industriale

Sursa: Atisreal Romania

Piata terenurilor (cont.)

profite de potentiala crestere a pretului terenurilor dupa finalizarea proiectelor imobiliare si de infrastructura propuse in zonele respective. Vestul Bucurestiului a devenit tot mai solicitat din punct de vedere al cererii, estimandu-se ca acesta va deveni a doua zona rezidentiala ca importanta dupa nordul Capitalei. In ultimele 12 luni in vest au fost incheiate mai multe tranzactii cu terenuri destinate proiectelor rezidentiale.

Zona de est a inregistrat o cerere crescuta pentru spatii industriale de dinesiuni mici si medii (inclusiv spatii de productie).

Pretul mediu al terenurilor in Bucuresti

Cartier	Zona	Pretul mediu (Euro/mp)
Kiseleff-Clucerului	Centru	3.300-4.000
Unirii	Centru	2.200-3.500
Primaverii	Nord	4.000-4.500
Herastrau	Nord	2.000-2.500
Militari	Vest	900-1300
Ghencea	Vest	500-700
Berceni	Sud	400-800
Giurgiului	Sud	150-350
Pantelimon	Est	600-1.000
Titan	Est	800-1.200

Sursa: Atisreal Romania

Pretul terenurilor in afara Bucurestiului

Cladire	Utilizare	Zona	Pretul mediu (Euro/mp)
Otopeni	Rezidential	Nord	150-450
Pipera	Rezidential	Nord	400-1.000
	Birouri	Nord	1.100-1.400
Chitila	Rezidential	Vest	150-500
Autostrada A1	Industrial	Vest	45-100
Popesti Leordeni	Rezidential	Sud	150-250
Pantelimon	Rezidential	Est	150-200
Afumati	Rezidential	Est	120-250

Sursa: Atisreal Romania

Preturile de vanzare

In 2007 preturile pentru terenurile destinate proiectelor rezidentiale si de birouri, situate in zona centrala au crescut in medie cu 15-20% in comparatie cu 2006. In zonele de centru-nord (Kiseleff, Primaverii, Herastrau) preturile au crescut usor, situandu-se in prezent intre 3.300-4.000 Euro/mp sau mai sus. Acest nivel crescut se reflecta atat in nivelul chiriilor, cat si in cel al preturilor de vanzare de pe piata rezidentiala si de birouri.

Cu exceptia unor zone specifice situate in estul si sudul Bucurestiului si in judetul Ilfov, care fac obiectul tranzactiilor speculative, cea mai mare crestere de pret a fost inregistrata pentru terenurile amplasate in zone secundare, ca urmare a cererii provenite din partea dezvoltatorilor de proiecte rezidentiale. Dezvoltarea pietei rezidentiale a fost principalul factor ce a determinat cresterea preturilor si in judetul Ilfov, crestere sustinuta si de faptul ca in unele zone ale judetului regimul urbanistic permite construirea de cladiri multietajate.

Previziuni pentru 2008

Cererea de terenuri pentru proiecte rezidentiale este ridicata si se va mentine astfel si in viitorul apropiat. Dezvoltatorii reactioneaza la cresterea cererii de pe piata rezidentiala si la cresterea pretului terenurilor din interiorul orasului prin achizitionarea de loturi mai mari, situate in zone adiacente capitalei, dar in proximitatea acesteia. Demolarea proprietatilor rezidentiale vechi si a fostelor platforme industriale raman principalele surse pentru cresterea ofertei de terenuri in zonele secundare si periferice ale orasului.

Investitorii speculativi vor continua sa isi concentreze atentia asupra terenurilor situate de-a lungul viitoarei autostrazi Bucuresti-Brasov si in zonele mai putin dezvoltate din estul si sudul judetului Ilfov. In aceste zone se vor inregistra cele mai mari crestere de pret, potentialul deosebit de dezvoltare al zonelor respective si nivelul actual al preturilor incurajand tranzactiile speculative.