

Terenuri

Prețurile au continuat să scadă și în primul semestru din 2013

Cătălin Novac, expert evaluator EPI, EBM, EI Darian DRS SA

Prețurile terenurilor la nivel național erau mai mici cu aproximativ 3% la finalul semestrului I 2013, comparativ cu finalul anului 2012, și mai mici cu circa 7% față de jumătatea anului 2012, potrivit studiului detaliat a celor 41 de orașe reședință de județ din România, realizat de către Departamentul de cercetare imobiliară al firmei Darian DRS SA.

Cătălin Novac, expert evaluator în Departamentul Managementul Evaluării și Analiză al Darian DRS SA, ne-a menționat că prețurile nu au scăzut însă în aceeași măsură în toate orașele. În București, spre exemplu, prețurile au înregistrat o scădere de aproape 1% față de finalul anului și, respectiv, 2% comparativ cu mijlocul anului 2012.

În ultima perioadă s-a constatat o evoluție favorabilă în ceea ce privește cererea de terenuri propice investițiilor energetice, în special eoliene și fotovoltaice, dar și creșterea cererii de terenuri agricole, România situându-se printre țările cu cel mai ieftin teren agricol și forestier din Europa.

Referitor la terenurile pentru dezvoltări comerciale (cu preponderență pentru dezvoltarea magazinelor de tip hard-discount), s-a constatat preferința investitorilor

pentru terenurile aflate cât mai aproape de centrul orașelor.

Investitorii interesați de dezvoltările rezidențiale mici caută terenuri pentru o dezvoltare imobiliară imediată. În același timp, investitorii care vor să ridice blocuri preferă terenurile situate în locații cât mai bune din punct de vedere al accesului, apropierea de mijloacele de transport, zonele comerciale și culturale.

Principalele categorii de cumpărători de terenuri sunt dezvoltatorii de parcuri eoliene și fotovoltaice (interesați de terenurile propice investițiilor energetice), fondurile străine de investiții care caută terenuri agricole pe care le dau în arendă și companii agricole mari care exploatează în mod direct terenurile agricole. O situație ușor atipică este întâlnită în Dobrogea unde terenurile sunt căutate cu preponderență pentru dezvoltările de parcuri eoliene.

Pentru perioada imediat următoare, analiștii Darian DRS estimează că prețurile terenurilor se vor menține în linii mari la nivelul actual, cu posibilitatea de a înregistra ușoare reduceri în zonele mai puțin căutate. Pe termen mediu și lung se preconizează o stabilizare a pieței imobiliare.



Cătălin Novac, expert evaluator EPI, EBM, EI Darian DRS SA

Studiul imobiliar realizat de Departamentul de cercetare imobiliară al firmei Darian DRS are un istoric începând cu semestrul I 2008 și a fost realizat plecând de la prețurile de tranzacționare, acesta fiind indicatorul cel mai de încredere al pieței imobiliare.

În cele ce urmează vă prezentăm datele din: București, Brașov, Cluj-Napoca, Arad, Timișoara, Constanța, Galați, Iași, Ploiești, Craiova și Sibiu.



BUCUREȘTI

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Ultracentral	1.200	1.675	1.150	1.600	1.150	1.550	0%	↔	-2%	↓
Central	725	1.125	650	1.100	650	1.070	-1%	↓	-2%	↓
Semicentral	475	700	400	700	400	670	0%	↔	-3%	↓
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	188	375	150	375	140	370	-1%	↓	-3%	↓
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	30	115	25	115	22	115	-2%	↓	-2%	↓
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Ultracentral	2.450	3.650	2.300	3.600	2.200	3.500	0%	↔	-3%	↓
Central	1.088	1.975	1.050	1.950	1.050	1.900	0%	↔	-2%	↓
Semicentral	575	1.025	525	1.000	490	1.000	-1%	↓	-2%	↓
Periferic	200	500	175	500	160	500	-1%	↓	-2%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	20	110	20	110	20	110	0%	↔	0%	↔

BRAȘOV

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Central	300	500	250	500	250	500	0%	↔	0%	↔
Semicentral	200	300	150	300	100	300	-11%	↓	-11%	↓
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	80	120	50	120	50	120	0%	↔	0%	↔
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	20	45	20	40	20	40	0%	↔	0%	↔
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Central	400	550	350	550	350	550	0%	↔	0%	↔
Semicentral	200	350	200	350	200	350	0%	↔	0%	↔
Periferic	70	120	70	120	70	120	0%	↔	0%	↔
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	15	40	15	40	15	35	0%	↔	-9%	↓



CLUJ NAPOCA

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Central	245	425	240	400	240	360	-3%	↔	-6%	↓
Semicentral	135	250	120	250	120	240	-3%	↔	-3%	↓
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	70	100	50	100	50	100	0%	↓	0%	↓
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	18	50	15	50	13	50	3%	↔	-3%	↓
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Central	300	475	280	450	280	440	-1%	↓	-1%	↓
Semicentral	190	350	180	350	170	340	0%	↔	-4%	↓
Periferic	45	100	40	90	40	80	0%	↓	-8%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	13	60	10	60	10	50	0%	↔	-14%	↓

ARAD

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
central	115	200	110	200	100	200	-3%	↓	-3%	↓
median	45	70	45	70	30	65	-10%	↓	-17%	↓
periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	24	43	22	40	20	40	0%	↔	-3%	↓
periferic cu perspectiva de dezvoltare	10	30	10	25	8	20	-7%	↓	-20%	↓
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
median	110	210	110	210	100	200	-6%	↓	-6%	↓
periferic	35	73	35	60	30	50	-16%	↓	-16%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
median	33	54	30	50	30	50	0%	↔	0%	↔
periferic	15	30	15	25	15	25	0%	↔	0%	↔

TIMIȘOARA

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
central	150	255	150	250	130	230	-10%	↓	-10%	↓
semicentral	90	225	90	220	80	200	-3%	↓	-10%	↓
periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	30	70	30	70	30	75	-5%	↓	-5%	↓
periferic cu perspectiva de dezvoltare	5	20	5	20	5	17	-12%	↓	-12%	↓
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
ultracentral	400	525	400	500	380	500	-2%	↓	-2%	↓
central	250	365	250	350	220	350	-5%	↓	-5%	↓
semicentral	100	235	100	220	80	115	-2%	↓	-8%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
semicentral	28	70	25	70	20	70	0%	↓	-5%	↓
periferic	7	25	7	25	7	25	0%	↓	0%	↔



CONSTANȚA

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
central	500	650	480	630	450	600	-3%	↓	-5%	
semicentral	225	390	200	370	170	350	-4%	↓	-9%	
periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	50	90	45	85	40	85	0%	↔	-4%	
periferic cu perspectiva de dezvoltare	25	35	25	30	20	30	0%	↔	-9%	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
central	550	650	500	650	450	650	0%	↔	-4%	↓
semicentral	300	400	275	375	250	375	0%	↔	-4%	↓
periferic	25	45	25	40	20	40	0%	↔	-8%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
periferic	15	40	15	35	10	35	0%	↔	-10%	↓

GALAȚI

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Ultracentral	300	400	300	400	300	400	0%	↔	0%	↔
Central	190	250	180	250	180	250	0%	↔	0%	↔
Semicentral	130	170	100	170	100	170	0%	↔	0%	↔
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	40	60	30	50	30	50	0%	↔	0%	↔
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	20	40	20	40	20	40	0%	↔	0%	↔
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Ultracentral	300	425	300	400	300	400	0%	↔	0%	↔
Central	200	275	200	250	200	250	0%	↔	0%	↔
Semicentral	150	200	150	200	150	200	0%	↔	0%	↔
Periferic	50	85	50	70	50	70	0%	↔	0%	↔
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	10	25	10	25	10	25	0%	↔	0%	↔

IAȘI

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Ultracentral/Central	170	455	170	430	160	430	0%	↔	-2%	↓
Semicentral	70	155	70	150	70	140	0%	↔	-5%	↓
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	23	59	23	55	18	55	-3%	↓	-6%	↓
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	9	35	8	35	8	35	0%	↔	0%	↔
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Ultracentral/Central	235	495	240	470	240	460	0%	↔	-1%	↓
Semicentral	155	315	160	300	150	300	-2%	↓	-2%	↓
Periferic	17	88	17	85	15	80	-2%	↓	-7%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	10	21	9	20	7	20	-4%	↓	-7%	↓

PLOIEȘTI

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SII 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Central	275	400	250	400	220	320	-8%	↓	-17%	↓
Semicentral	175	300	150	250	120	240	-3%	↓	-10%	↓
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	50	150	45	130	40	110	-6%	↓	-14%	↓
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	20	40	20	35	20	30	-6%	↓	-9%	↓
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Ultracentral	550	800	500	650	430	580	-4%	↓	-12%	↓
Central	350	500	275	450	250	400	-4%	↓	-10%	↓
Semicentral	175	350	150	300	140	170	-28%	↓	-31%	↓
Periferic	88	150	70	140	60	120	-8%	↓	-14%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	15	35	13	30	12	15	-31%	↓	-37%	↓





CRAIOVA

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SI 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Central	165	300	150	280	150	280	0%	↔	0%	↔
Semicentral	115	250	100	230	100	230	0%	↔	0%	↔
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	23	70	20	65	20	65	0%	↔	0%	↔
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	3	10	2	10	2	10	0%	↔	0%	↔
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Central	200	400	200	380	200	380	0%	↔	0%	↔
Semicentral	150	300	150	280	150	280	0%	↔	0%	↔
Periferic	40	100	40	80	40	80	0%	↔	0%	↔
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	10	45	10	45	10	45	0%	↔	0%	↔

SIBIU

Terenuri	2011		Sem I 2012		Sem I 2013		Evoluție SI 2013 / SI 2012		Evoluție SI 2013 / SI 2012	
	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	Preț minim	Preț maxim	6 luni		12 luni	
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MEDIU										
Ultracentral	500	750	450	750	400	700	-8%	↓	-12%	↓
Central	210	480	200	470	200	450	-3%	↓	-6%	↓
Semicentral	120	220	120	220	100	220	-6%	↔	-6%	↔
Periferic cu potențial de dezvoltare apropiat	35	85	35	80	35	75	-4%	↓	-8%	↓
Periferic cu perspectivă de dezvoltare	10	27	10	25	10	24	-3%	↓	-8%	↓
TERENURI REGIM ÎNĂLȚIME MARE										
Central	300	530	300	500	300	500	0%	↔	-4%	↓
Semicentral	100	270	100	270	100	250	-5%	↓	-5%	↔
Periferic	40	100	40	90	40	85	-4%	↓	-11%	↓
TERENURI INDUSTRIALE										
Periferic	5	27	5	25	5	25	0%	↔	-6%	↓

Legendă: ↓ Scădere ↔ Menținere ↑ Creștere