

Prețurile la terenuri s-au prăbușit în ultimii doi ani. Cât de mult? Un răspuns general valabil este greu de dat, având în vedere că în aceeași localitate prețurile au variat și variază foarte mult în funcție de numeroase criterii. România Liberă face o comparație folosind prețuri cerute în 2008 și acum, pentru aceleași loturi.

Bran-Moeciu: Cumperi acum, plătești în 10 ani

„Particular, vând teren în rate în zona Bran-Moeciu, loturi de 500 mp. Preț 5.000 euro parcela (10 euro/mp) în 30 de rate a 150 euro/lună.” Astfel arată unul dintre anunțurile de pe site-urile imobiliare postate în această perioadă. Foarte căutate până nu demult, locurile de casă din zona Bran-Moeciu au ajuns acum să nu mai intereseze pe nimeni. Asta, chiar dacă prețurile au scăzut la jumătate față de anul 2008. Acesta este și motivul pentru care unii proprietari - în special, agenții imobiliare - și-au scos terenurile la vânzare cu rate lunare care variază între 100 și 150 euro. Silviu Rotariu, proprietarul unei agenții din zonă, spune că în 2009 această metodă a dat roade. „Eu am luat locul băncii și vând în rate, am început în 2009 și până acum am avut cel puțin 100 de cumpărători. A trebuit însă să scad prețurile cu 60% ca să am cumpărători. Ca expert imobiliar, știu că această soluție va fi tot mai folosită de cei care doresc să vândă. În prezent facem cel puțin o tranzacție pe zi, iar cu plata în rate avem acum în derulare peste 200 de contracte. În primul rând, nu percepem dobândă, ca la bancă, iar clienții au o marjă de întârziere la plată de 3 luni. În momentul în care un client vrea un teren care este în proprietatea noastră, facem cu el un contract de vânzare-umpărare la notar, în care sunt precizate valoarea ratelor, suma totală de plată și data de scadență. Clientul achită un avans care ajunge la 25% și devine proprietarul terenului. Și în continuare ne plătește ratele”, spune Rotariu.

În comuna Bran, Consiliul Local a decis că pentru orice construcție nou-ridicată e nevoie de 1.000 de metri pătrați de teren, iar pentru o pensiune, de 2.000 de metri pătrați. Astfel, cel care vrea să-și facă o casă de vacanță în această zonă trebuie să plătească cel puțin 15.000 euro numai pe teren. În zona Bran cel mai mic preț se înregistrează la terenurile de pe dealurile de la Șirnea, respectiv 3,5 euro pe metrul pătrat.

Delta Dunării: □ „Nu se mai vinde nimic”

În Delta Dunării criza economică a paralizat afacerile cu terenuri. „În 2008 terenul intravilan din satele Deltei se vindea instantaneu când apărea o astfel de ofertă. Cumpărătorii se băteau

pentru fiecare metru pătrat de teren scos la vânzare, iar prețurile atingeau frecvent cota de 150 euro/mp. Anul trecut, la Sfântu Gheorghe aceste prețuri au scăzut de trei ori, iar acum sunt oferte de vânzare cu 30 euro/mp și nimeni nu mai cumpără. În doi ani, prețul terenului pe care se poate construi a scăzut de cinci ori și s-ar putea să mai scadă dacă nu scăpăm de criză", spune primarul comunei Sfântu Gheorghe, Valeriu Sidorencu. În Sulina, prețul unui metru pătrat de teren în zonele construibile nu depășește 30 euro, iar tranzacțiile efectuate anul acesta se pot număra pe degetele de la o mână. Doar în satele Crișan și Mila 23 prețurile nu au scăzut atât de dramatic. În aceste localități din inima Deltei, un metru pătrat de teren, în zona centală, ajunge la 50 euro, de trei ori mai mic însă față de nivelul la care se efectuau tranzacțiile în urmă cu doi ani. În satul Letea, în preajma pădurii cu același nume, terenul este oferit spre vânzare la un preț de 14-15 euro/mp. Primarul comunei C.A. Rosetti, Antonel Pocora, de care aparține acest sat, spune că nici la aceste prețuri, de trei ori mai mici decât în 2008, pământurile nu se vând. La Maliuc, Gorgova, Partizani, Bălteni și la Sarinasuf localnicii oferă spre vânzare terenul din vatra satului cu 20-30 euro/mp și sunt dispuși să mai lase la preț dacă ar veni cumpărători.

Sf. Gheorghe: Prețuri teren

2008 □ □ □ □ □ □ 2010

150€/m² □ □ □ □ □ □ 30€/m²

LETEA: Prețuri teren

2008 □ □ □ □ □ □ 2010

45€/m² □ □ □ □ □ □ □ □ 15€/m²

Litoral: □ Preț la jumătate. Nu cumpără nimeni

În Constanța, majoritatea investitorilor de pe piața terenurilor au dispărut ca prin farmec de la începutul crizei. Experții imobiliari spun că înainte de toamna anului 2008 nu vorbeam de investitori în adevăratul sens al cuvântului, ci de speculatori. Aceștia cumpărau loturi mai mari, iar apoi le vindeau pe parcele. În urma acestor operațiuni, sumele investite erau ușor dublate.

În 2008 Mamaia era cea mai căutată, dar și cea mai scumpă stațiune. „Pentru un metru pătrat de teren se cereau chiar și peste 2.000 euro”, spune Ștefan Pangă, agent imobiliar. Prețurile la terenuri variau între 800 și 850 euro/mp. O altă stațiune căutată era Vama Veche. Prețul cerut de vânzători nu depășea însă 120 euro/mp, iar minimul ajungea la circa 60 euro. În toate cazurile, vorbim de terenuri intravilane. „Chiar și terenurile extravilane se vindeau la metru pătrat. Prețul varia între unu și 3 euro/mp, pentru loturile întregi, și ajungea la 8-10 euro/mp în momentul în care era vândut parcelat”, spune Ștefan Pangă. Imediat după primele semne ale crizei, în toamna anului 2008, vânzările s-au prăbușit, dar nu și prețurile. Mulți agenți nici măcar nu-și mai aduc aminte când au tranzacționat ultima dată un teren. În Vama Veche, spune Ștefan Pangă, prețurile variază acum între 40 și 100 euro. Este vorba despre sumele pe care le cer proprietarii, pentru că, de fapt, cumpărători nu mai există. Nici în Mamaia scăderea prețurilor nu este dramatică. Cine vrea să cumpere poate găsi loturi începând de la 500 euro/mp. Se cer și peste 1.200 euro/mp, dar nimeni nu este interesat de aceste oferte. Chiar dacă la prima vedere scăderea este destul de mare, diferențele se micșorează, dacă luăm în considera-re cursul leu-euro. Astăzi, euro se tranzacționează în jurul a 4,17 lei, în timp ce, la începutul anului 2008, valoarea era de aproximativ 3,60 lei.

Mamaia: Prețuri teren

2008 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ 2010

800-2.000€/m² □ □ □ □ □ □ 500-1.200 €/m²

Vama Veche: Prețuri teren

2008 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ 2010

60-250€/m² □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ 40-100€/m²

București: Se caută doar loturi mici

Terenurile din zona Bucureștiului și din împrejurimi și-au redus valoarea, de la începutul crizei, cu 50-70%. Însă scăderile de prețuri și cererea diferă foarte mult, în funcție de distanța față de centru, de stadiul de dezvoltare și de amplasarea unor utilități. Perioada marilor speculații cu suprafețe mari a apus, iar în prezent se vând preponderent loturi mici de până în 500 metri pătrați (suficient pentru construirea unei singure locuințe). De asemenea, continuă să se tranzacționeze terenuri pregătite pentru construcție: cu PUZ-ul aprobat, cu autorizația de construire obținută și cu utilități trase.

Terenurile din zonele ultracentrale ale Capitalei sau din alte cartiere rezidențiale tradiționale s-au depreciat mai puțin. În zona Primăverii, unde terenurile sunt foarte greu de găsit, în prezent oferta este de 3.500 euro/metru pătrat, însă la negocieri se discută în jurul cifrei de 2.000 euro/metru pătrat. Înainte de declanșarea crizei, terenurile din Primăverii se tranzacționau la 4.000 euro/mp. „Vânzările de terenuri sunt, în general, foarte puține. Este o stagnare pe acest segment. Se caută în general suprafețe mici - 300-500 metri pătrați. Înainte de criză se căutau suprafețe mari pentru parcelare (începând de la 3.000 mp și ajungând chiar și la 30.000 mp) și pe care se construiau case care apoi se vindeau cu un profit bun”, ne-a declarat Nicolae Vasilescu, consultant imobiliar la Imobiliar Expert Grup.

Ifov: Prețurile continuă să scadă

În zonele de lângă București tranzacțiile sunt la fel de slabe. La Otopeni, o zonă speculată și căutată altădată, unde se cereau în perioada de vârf chiar și 800-900 euro/mp pentru un teren stradal, cu ieșire la DN1, prețul este acum de circa 400 euro/mp. La Domnești, tot în apropierea Bucureștiului, în zonele dezvoltate, rezidențiale, se cereau înainte de criză până la 50 euro/metru pătrat, iar acum la vânzare se găsește cu 20 euro/mp. „Unii proprietari scad prețurile pentru a se adapta la piață, alții nu, în funcție și de investițiile care s-au făcut pe teren. De exemplu, dacă în perioada de vârf puteau obține pe un teren cu investiții făcute 200 euro/mp, acum proprietarii s-au trezit în situația să nu primească nici măcar 100 euro/mp, ceea ce ar însemna să vândă în pierdere. Vânzările au scăzut foarte mult peste tot. La fel și bugetele de cumpărare”, spune consultantul imobiliar Nicolae Vasilescu. Și în acest an, potrivit estimărilor analiștilor de la Cushman&Wakefield Romania, prețurile terenurilor situate în zone centrale sau ultracentrale vor continua să se reducă cu 10-15%, iar terenurile situate în celelalte zone ale orașului vor mai scădea cu până la 50%.

Sinaia: 300 €/m² în zona zero

Prețurile terenurilor în „Perla Carpaților”, așa cum este cunoscută stațiunea Sinaia, ajun-geau înainte de declanșarea crizei și la 800 euro/mp. În prezent, prețul terenurilor din stațiune variază în funcție de localizare și de planul urbanistic zonal. Pentru un teren aflat pe DN1, cu utilități, aflat la intrarea în Sinaia dinspre Brașov, se cer 350 euro/mp. În partea cealaltă a orașului, pe drumul spre Târgoviște, o parcelă de teren aflată în zona împădurită, dar cu aprobare de defrișare, fără utilități, costă doar 25 euro/mp. Există, în același timp, și terenuri foarte bine poziționate, precum cele de lângă Taverna Sârbului, la câțiva kilometri de centrul stațiunii, pe drumul spre Cota 1400, unde prețurile variază între 100 și 200 euro/mp, în funcție de suprafață și deschiderea la stradă. În zona zero a stațiunii, lângă Hotel Sinaia, sunt loturi pentru care se cer acum 300-500 de euro/mp. În această zonă au fost proprietari de teren care, în urmă cu doi ani, cereau 800 euro/mp, dar care acum au scăzut prețul la jumătate. Dacă facem o medie, prețul unui metru pătrat în Sinaia ajunge la 230 €/m².

Maramureș: Mai ieftin cu 70%

De la începutul crizei economice, prețurile terenurilor au scăzut în Maramureș cu 70%. „Din punct de vedere imobiliar, comparativ cu anul 2008, înainte de începutul crizei economice, prețul la terenuri a scăzut cel mai mult. Astăzi, un teren se vinde cu 30% din prețul anului 2008. La apartamente, de pildă, scăderea nu e atât de mare, ajungând la 45% față de 2008”, a declarat Lazăr Nacu, directorul unei agenții imobiliare din Baia Mare. În stațiunea balneoclimaterică Ocna Șugatag, un teren pentru o casă retrasă de vacanță, care în trecut ajunsese la 100 euro/mp, se vinde acum și cu 35 euro/mp. În zona Târgu Lăpuș, prețul

terenurilor variază astăzi între 100 și 115 euro/mp de la aproape 300 euro/mp, cât era înainte de declanșarea crizei. O parte din aceste terenuri au luciu de apă, acces la șosea și curent electric.

Ocna Șugatag: Prețuri teren

2008 □ □ □ □ □ □ 2010

100€/m² □ □ □ □ □ □ 35€/m²

Târgu Lăpuș: Prețuri teren

2008 □ □ □ □ □ □ 2010

300€/m² □ □ □ □ □ □ 115€/m²

Mărginimea Sibiului: 15 €/m²

Cele mai căutate zone turistice din județul Sibiu, zona Păltiniș-Vălari și zona Mărginimii Sibiului, au reprezentat un adevărat magnet pentru oamenii cu bani, în special pentru cei din Capitală. Asta, pentru că parcelele atractive aveau totuși prețuri rezonabile comparativ cu cele de pe Valea Prahovei, de exemplu. „În zona Mărginimii, Săliște, Sibiul am avut foarte multe cereri acum doi ani de zile. În general, oameni cu bani, avocați, notari, care majoritatea spuneau că mai bine cumpără un teren în Sibiul decât să dea 1.000 de euro pe un metru pătrat pe Valea Prahovei, cu o infrastructură infinit mai slabă decât aici”, spune Bogdan Gicu, președintele filialei Sibiu a Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare. În 2008, un metru pătrat de teren

Domnești □ □ □ □ □ □ □ □ 50€/m2 □ □ □ □ □ □ □ □ 20€/m2

{comments off}