

NAI Romania: Creșteri între 25 și 40% ale prețurilor terenurilor agricole în ultimul deceniu



Piața terenurilor agricole din România a cunoscut o evoluție ascendentă în ultimul deceniu, cu creșteri ale prețului unui hectar între 25 și 40%, reflectând o cerere în continuă creștere și îmbunătățiri ale infrastructurii agricole, arată o analiză realizată de Appraisal & Valuation SA, firma deținătoare a brandului NAI Romania & Moldova și emitent listat pe BVB (simbol: APP). Deși prețurile terenurilor au evoluat în ritmuri diferite în funcție de regiune, toate zonele au înregistrat majorări semnificative în intervalul 2015-2024.

Prețurile medii ale terenurilor agricole în 2024 arată un salt impresionant față de 2015, situația în cele opt regiuni de dezvoltare arătând astfel:

- București-Ilfov rămâne cea mai scumpă regiune agricolă din România, atingând 12.000 EUR/hectar (ha) în 2022, cu o creștere de aproximativ 40% față de 2015. Este oarecum normal data fiind proximitatea față de cel mai mare oraș al României.
- Vestul României (peste 9.000 EUR/ha) a înregistrat o creștere de aproximativ 30% în ultimii ani.
- Sud-Est și Sud-Vest au ajuns la 8.100 EUR/ha, cu o creștere de aproximativ 35% față de 2015.
- Nord-Vest (7.600 EUR/ha) și Nord-Est (7.000 EUR/ha) au înregistrat o creștere mai modestă, de aproximativ 25-30% față de 2015.

Potrivit analizei realizate de NAI Romania & Moldova, principalii factori care au impulsionat creșterea prețurilor sunt:

1. Interesul investitorilor străini și locali pentru terenurile destinate culturilor de valoare ridicată (grâu, porumb, floarea-soarelui), dar și pentru culturi specializate precum vița de vie, fructele și legumele.
2. Proiectele de infrastructură agricolă și investițiile în irigații, care au făcut ca anumite zonele din sud-est și sud-vest să devină atractive pentru investiții pe termen lung.
3. Creșterea cererii pentru exporturi de produse agricole, care a marit presiunea asupra prețurilor terenurilor din zonele accesibile logistic, cum ar fi regiunile din vestul țării și cele din jurul Bucureștiului.

„Deși au cunoscut un deceniu de creșteri substanțiale, prețurile unui hectar de teren agricol din România rămân, în cea mai mare parte, sub media europeană de 10.578 EUR/ha (2022), singura excepție fiind regiunea de dezvoltare București-Ilfov.

Pe de altă parte, disponibilitatea unor terenuri la un preț mai redus nu înseamnă că acelea sunt cele mai bune opțiuni pentru fermieri, ci România are multe terenuri de calitate superioară, ale căror prețuri sunt așteptate să

creasca în urmatorii ani. Data fiind situația climatică, marcată de ultimii ani secetoși, creșterea ar putea să fie mai moderată decât în ultimii ani.

În același timp, există zone în care se pot identifica terenuri la prețuri de 2-3.000 EUR/ha, unde prețul de tranzacționare în mod normal depășește 10.000 EUR/ha. Aceste excepții sunt cauzate, în mare parte, de productivitatea scăzută, în cele mai multe cazuri producția fiind egală cu zero, fermierii alegând de cele mai multe ori să nu le mai lucreze. Sunt mai multe județe unde se identifică astfel de zone razlețe.

În schimb, oportunitățile pentru terenuri specializate și loturi poziționate strategic vor menține piața competitivă, în special în regiunile bine conectate la infrastructură. De asemenea, dezvoltarea infrastructurii rutiere și noi proiecte de irigații ar putea crește atractivitatea unor regiuni care până acum erau mai puțin exploatate”, consideră **Andrei Botiș**, CEO Appraisal & Valuation SA (NAI Romania & Moldova).