

Cushman & Wakefield Echinox: Dezvoltatorii români de locuințe și retailerii germani au ținut activa piața terenurilor din București în 2020



Dezvoltatorii români de locuințe, alături de retailerii germani, precum Kaufland și Lidl, au fost cei mai activi cumparatori de terenuri în zona București – Ilfov pe parcursul anului 2020, potrivit raportului Bucharest Land Marketbeat realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Datele centralizate cu privire la 27 de tranzacții cu terenuri de dimensiuni medii și mari indica faptul că volumul investițiilor realizate în terenuri s-a ridicat la 194 milioane de euro în 2020, în scădere cu 6,5% față de anul precedent. Piața terenurilor a fost afectată de perioada celor două luni în care a fost instaurată starea de urgență, dar și de starea de expectativă a dezvoltatorilor de birouri sau de hoteluri, care au fost mai puțin activi.

Suprafața cumulată a terenurilor tranzacționate se ridică la circa 1.930.000 de metri pătrați (193 de hectare), cele mai mari terenuri fiind achiziționate de către Dedeman, care a securizat un lot de 64 de hectare în Ștefănești, în apropierea parcului logistic WDP Park 2, respectiv SIF Banat Crișana, care a cumpărat platforma industrială IMGB din Berceni, de 54 ha.

Ponderele cumpărătorilor cu capital românesc s-a dublat față de anul precedent, până la 81%, iar focusul s-a mutat dinspre hub-urile de birouri, care au fost printre cele mai active în ultimii ani, către zonele periferice, unde valorile de tranzacționare sunt mai mici.

Impredictibilitatea cadrului legislativ general, dar și local, afectează imaginea pieței în special prin prisma investitorilor străini, care de-a lungul ultimilor 20 de ani au avut o contribuție semnificativă la dezvoltarea tuturor segmentelor pieței imobiliare.

„Piața de terenuri din București nu a fost niciodată lipsită de efervescență, astfel că după impactul amânării intempestive a deciziei de ridicare a plafonului pentru un TVA redus, dezvoltatorii au parte de noi surprize, respectiv suspendarea PUZ-urilor coordonatoare pentru cele 5 sectoare în care aceste regulamente urbanistice mai erau valabile. Apreciem buna intenție a autorităților de a se asigura de luarea unor decizii corecte din toate punctele de vedere, dar este foarte important să se țină cont și de impactul economic al unor astfel de decizii și, mai mult, de impactul de imagine, pentru că astfel de decizii afectează stabilitatea pieței imobiliare din România”, a declarat **Alexandru Mitrache**, *Head of Transactions, Land & Investment, Cushman & Wakefield Echinox*.

Această măsură ar putea favoriza dezvoltatorii locali, care sunt mai flexibili și mai bine ancorați în mediul

legislativ și urbanistic din România, iar piața ar putea primi un nou impuls pozitiv în cazul revenirii asupra deciziei de amânare a aplicării cotei reduse de TVA la apartamentele noi cu prețuri de până la 140.000 de euro.

„Pe de alta parte, consideram ca aceasta decizie poate favoriza investitorii locali serioși, care, cunoscând piața, au luat mereu în calcul elaborarea unor planuri zonale individuale, independente de cele coordonatoare ale primăriilor, pentru a preîntâmpina astfel de situații. Așadar, nici macar aceasta decizie nu ar trebui să aibă un impact real asupra dinamicii pieței, ci poate în cel mai rău caz va afecta planurile acelor proprietari care urmăreau speculativ aprobarea PUZ-urilor coordonatoare pentru a solicita un preț mai mare la vânzarea terenurilor. Proiectele bine gândite au luat mereu în calcul toate etapele normale de autorizare, atât ca timp, cât și în ceea ce privește costurile. Speram însă la o revenire asupra deciziei de creștere a plafonului pentru aplicarea TVA-ului de 5% la vânzările de apartamente, măsura care ar stimula mai mult piața rezidențială și economia conexă, de la constructori și furnizori, până la bancile finanțatoare, actori care au o contribuție semnificativă la bugetul de stat”, a adăugat *Alexandru Mitrache*.

În ciuda contextului pandemic, rata șomajului calculată la nivelul Bucureștiului a rămas constantă la nivelul de 1,2% pe parcursul întregului an 2020, în timp ce salariul mediu net a crescut, în lei, cu 7,6% în decembrie 2020 față de luna similară a anului precedent. Mai mult, numărul de tranzacții cu unități individuale (în special locuințe) a crescut cu 5% pe parcursul anului 2020 în regiunea București – Ilfov, interesul pentru locuințe mai spațioase din a doua jumătate a anului compensând semi-blocajul din perioada de lockdown.