

Colliers: 2021, an record pentru piața terenurilor în ultimii 15 ani. Tranzacțiile au depășit 800 de milioane de euro



Piața tranzacțiilor cu terenuri destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale (birouri, retail, hotel) a înregistrat anul trecut cea mai ridicată valoare din 2007 până în prezent. Volumul total al tranzacțiilor a crescut de peste două ori și jumătate față de volumul estimat la 310 milioane euro în 2020, arată datele Colliers. Retailerii și dezvoltatorii rezidențiali au fost extrem de activi, terenurile destinate proiectelor de acest tip reprezentând aproximativ 90% din total.

Capitala a rămas în frunte cu trei sferturi din volumul nominal de tranzacții, adică o valoare de peste 600 de milioane de euro. În jur de 70% din tranzacțiile din București sunt destinate proiectelor rezidențiale, estimează consultanții Colliers, explicând totodată că există numeroase tranzacții mari cu proiecte mixte unde nu este stabilită cu certitudine ponderea alocată de dezvoltatori diverselor sectoare. Pentru comparație, în 2007 doar în Capitala se înregistrau tranzacții de peste 800 de milioane euro, iar la nivel național s-a depășit pragul de 1 miliard de euro, potrivit estimărilor din acea perioadă.

„Planetele s-au aliniat în 2021 și, grație mai multor ”ingrediente”, piața s-a dublat față de 2019 și a ajuns la valori nemaivazute de la precedentul boom din perioada 2006-2008. 2021 se dovedește a fi un an record pentru că a existat un interes bun pentru terenuri, susținut și de o lichiditate adecvată, contextul economic actual, cu o inflație foarte ridicată, sporind atractivitatea plasamentelor imobiliare. A contribuit semnificativ și pipeline-ul de tranzacții importante începute în 2019 și 2020, care s-au desfășurat mai greu în contextul pandemiei”, explică **Sînziana Oprea**, director Land Agency la Colliers.

În afara Capitalei, consultanții Colliers au observat un interes sporit al dezvoltatorilor pentru o serie de orașe mari, cum sunt Timișoara, Brașov, Constanța, Cluj-Napoca, Craiova, Galați, Braila, Oradea, Sibiu, dar și pentru anumite orașe cu o populație mai mică, precum Vaslui, Tulcea, Giurgiu sau Calarași.

Totodată, a crescut semnificativ numărul de tranzacții mari (de peste 5 milioane euro), inclusiv în orașele din afara Bucureștiului, iar consultanții Colliers subliniază și că s-au înregistrat tranzacții la valori rar văzute post-2008. De exemplu, pentru un teren din zona Primaverii, dezvoltatorul Hagag a plătit aproape 6.000 de euro pe metrul pătrat, apropiindu-se de recordul absolut pe piața locală din România, când un teren din zona Aviatorilor s-a vândut cu aproximativ 7.000 de euro pe metrul pătrat în urma cu un deceniu și jumătate. În medie, prețurile rămân ușor sub valorile din 2007-2008, însă reprezentanții Colliers atrag atenția și că datele fundamentale ale pieței sunt complet schimbate: spre exemplu, în ultimii 15 ani, puterea de cumpărare a salariului mediu din București (ajustată la inflație) aproape s-a triplat.

În același timp, oferta generoasă de terenuri, la care se adaugă și faptul că marjele de dezvoltare viitoare vor fi puse sub presiune de scumpirea materialelor de construcții, au limitat creșterea de prețuri la terenuri la o medie de 10-15%. În mod excepțional, s-au înregistrat creșteri mai consistente de prețuri pentru terenurile foarte bune și urbanizate din București, unde a existat o competiție crescută între mai mulți dezvoltatori interesați.

„Perspectivele pentru 2022 sunt bune, însă ușor mai rezervate. După un an care a făcut cât doi, ar fi nevoie de ceva timp pentru ca piața să poată absorbi viitoarele proiecte imobiliare, mai ales din sectorul rezidențial. Mai mult, în București și în alte zone ale țării, există ceva blocaje sau întâzieri în zona de autorizații de construcție, aspecte care pot lungi tot procesul de achiziție și livrare de proiecte. Așadar, ne așteptăm la un volum de tranzacționare însemnat, dar sub nivelul din 2021, și la o cvasi-stagnare a prețurilor, cu mențiunea că terenurile excepționale ca poziție, dar și cu documentații de urbanism aprobate, pot să atragă oferte mai bune. Ne așteptăm ca și în 2022 investitorii să se orienteze și în funcție de dezvoltările de infrastructură pentru că primele semne susțin un astfel de argument. Vedem deja un interes crescut pentru terenurile din zona Autostrazii A0, dar și a celor care ar putea beneficia din extinderea metroului din Berceni”, conchide Sînziana Oprea.