

Cushman & Wakefield Echinox: Fostele platforme industriale din București continua sa genereze printre cele mai multe tranzacții cu terenuri, în special pentru proiecte cu funcționalități mixte



Piața de terenuri din București a continuat sa fie activa în ultimele 12 luni, din perspectiva achizițiilor realizate de dezvoltatorii de proiecte imobiliare – ansambluri rezidențiale, spații industriale și de retail, atenția acestora fiind în special pentru fostele platforme industriale aflate în interiorul orașului, ce ofera acces facil, așa cum arata datele companiei de consultanța imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Astfel, în perioada iulie 2022 - iunie 2023, au fost tranzacționate în București și în zona limitrofa, terenuri cu o suprafața de aproximativ 60 de hectare, cea mai mare cota fiind deținuta de dezvoltatorii care intenționeaza sa construiasca proiecte imobiliare cu funcționalități mixte – retail, office și rezidențial, concept care a câștigat teren în ultimii ani, și de dezvoltatorii de locuințe.

Dezvoltatorii de spații industriale și de logistica, unii dintre cei mai activi cumparatori din ultimii ani, au fost mai puțin prezenți pe piața, având în vedere ca majoritatea acestora dețin un portofoliu semnificativ de terenuri pe care pot construi o suprafața consistenta de noi proiecte atât în București, cât și în principalele huburi industriale regionale, un portofoliu ce depășește 5 milioane de metri patrați la nivel național.

În afara investitorilor ce au achiziționat terenuri pentru proiecte mixte, care includ și o componenta de birouri, în ultimele 12 luni nu a fost realizata nicio achiziție de terenuri cu o destinație strict de birouri, în principal datorita suspendarii planurilor urbanistice zonale (PUZ) de sector, suspendare ce a generat imprevizibilitate în ceea ce privește dezvoltările viitoare.

Fosta platforma Titan Mar de pe Șoseaua Progresul (45.000 metri patrați), fosta fabrica de ulei Muntenia de lângă parcul Carol (57.000 metri patrați), terenul platformei Atlas din Pipera (28.500 metri patrați), terenul platformei Helitube din Colentina (89.000 metri patrați), sunt câteva din cele mai mari proprietăți tranzacționate în ultimele 12 luni.

Rețelele de retail, în principal cele germane, respectiv Kaufland sau Lidl, au continuat sa cumpere terenuri, în dorința de a-și extinde portofoliile din România, acestea achiziționând tot foste platforme industriale din zone intens populate.

Cumparatorii cu capital românesc și cei cu capital strain (belgian, german, suedez, maghiar și turcesc) și-au împărțit piața din punct de vedere al suprafeței de terenuri tranzacționate. Dintre investitorii cu capital strain, cei belgieni au fost cei mai activi, în principal prin intermediul achizițiilor efectuate de dezvoltatorul Speedwell, cu un

portofoliu variat de proiecte imobiliare în România, care a cumparat 18 hectare de teren în perioada analizata.

Alexandru Mitrache, *Head of Transactions - Land & Investment, Cushman & Wakefield Echinox*: ”Bucureștiul ofera în continuare oportunitați interesante pentru cumparatorii de terenuri, chiar daca aceste loturi sunt în zone mai puțin consacrate, dar care au potențial sa devina noi poli de dezvoltare imobiliara. Pe de alta parte, pentru perioada urmatoare estimam o cerere moderata din cauza incertitudinilor macroeconomice globale și locale care determina mulți dezvoltatori sa adopte o abordare de așteptare pe termen scurt. În acest context, credem ca vânzatorii vor fi mai flexibili din punct de vedere al prețului, însa acest lucru nu va însemna neaparat ca tranzacțiile se vor încheie la valori semnificativ mai mici, mai ales în ceea ce privește terenurile pentru care interesul este ridicat. În ultimul an, prețurile au urmat, în general, o tendința liniara, majoritatea tranzacțiilor fiind închise într-o marja normala de negociere, care a fost în medie cu 15% sub prețurile solicitate.”