

Colliers: Interesul pentru piața locală de terenuri rămâne moderat, dezvoltatorii de retail și cei din sectorul rezidențial fiind cei mai activi cumparatori



Prima jumătate a lui 2024 a fost marcată pe piața terenurilor mai degrabă de finalizarea unor tranzacții mari începute cu mult timp în urmă decât de inițierea de noi negocieri, în contextul unui interes destul de limitat al investitorilor pentru achiziții de terenuri, potrivit raportului Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru al acestui an. Retailul și sectorul rezidențial au rămas principalii factori de creștere pe piață. În același timp, consultanții Colliers au identificat și o tendință de intensificare a interesului speculativ, manifestat de cumparatori care urmăresc să achiziționeze terenuri valoroase cu potențial pe termen lung, la prețuri atractive, fie anticipând creșterea prețurilor în următorii ani, fie așteptând o etapă favorabilă a pieței care să permită dezvoltarea unui proiect imobiliar de succes.

Oferta rămâne generoasă, cu numeroase portofolii disponibile la vânzare în prezent. Dezvoltatorii de retail își mențin activitatea intensă la nivel național, concentrându-se atât pe dezvoltarea parcurilor de retail, cât și pe magazine stand alone operate de marii retaileri. Terenurile mari, potrivite pentru proiecte mixte, au în continuare un impact semnificativ în acest sector. În paralel, dezvoltatorii rezidențiali și-au direcționat eforturile în principal către București și zonele sale periferice, precum și către marile orașe din țară, dar achizițiile se dovedesc greu de finalizat din cauza incertitudinii sau a blocajelor din zona urbanistică. Din aceleași motive, unii dintre aceștia au decis să vândă o parte sau tot portofoliul de terenuri pentru a-și concentra resursele asupra proiectelor în desfășurare sau asupra altor sectoare de business.

Alți investitori, precum CPI, își îndreaptă atenția către noi oportunități/piețe. De altfel, unele din cele mai semnificative tranzacții din prima parte a anului implică vânzarea a două terenuri deținute de CPI: fosta platformă industrială Rocar, securizată de One United (acum în curs de finalizare), și un teren de 6 hectare în Sisești, cumpărat de Prima Development Group.

„Având în vedere că mai multe tranzacții importante sunt în diverse stadii de finalizare, iar altele semnificative au fost deja încheiate în primul semestru din 2024, volumul total al acestui an va arăta cu siguranță generos atunci când vom face bilanțul anual. Vedem în continuare o serie de dezvoltatori activi, cautând terenuri cu autorizații adecvate pentru a începe rapid proiectele; dar acest proces este îngreunat de oferta limitată de terenuri care îndeplinesc aceste criterii”, explică **Sînziana Oprea**, *Director Land Agency la Colliers România*.

În ultimul an, s-a văzut o diferență clară între terenurile urbanizate, în locații bune și foarte bune, și cele marcate de incertitudini privind autorizarea sau într-o locație neatractivă. Terenurile cu potențial bun continuă să atragă interes semnificativ, iar dacă dețin documentația urbanistică dorită de dezvoltatori, se vând la prețul cerut, fără nicio reducere.

Consultanții Colliers anticipează un rezultat solid pentru piața terenurilor în 2024, dar și în anii următori, datorită

interesului atât din partea investitorilor cu tradiție din piața, cât și a unor noi jucatori. Lucrarile importante în derulare acum în zona de infrastructura în multe părți ale țării contribuie, de asemenea, la creșterea interesului pentru noi proiecte imobiliare în zone noi care apar pe radarul investitorilor. Finalizarea secțiunii sudice a autostrazii de centura a Bucureștiului (A0) și cea a autostrazii care va lega Ploiești de Pașcani, ambele programate pentru anul viitor, au adus deja un val de interes pentru proiecte industriale și logistice pe aceste trasee. Aceste dezvoltări de anvergura vor stimula creșterea economică și vor crea locuri de muncă, atragând astfel și alte tipuri de proiecte imobiliare, cum ar fi cele din retail și rezidențial.

„Observăm interes din partea unor noi investitori pe piața de terenuri, inclusiv persoane private din alte sectoare de business decât real estate, dar și interes pentru terenuri cu destinații diferite decât cele clasice, cum ar fi centre de date, concepte medicale sau din zona de leisure/hospitality, camine pentru studenți, showroom-uri etc. În acest context, presupunând ca economia rămâne destul de stabilă, anticipăm o creștere a activității de tranzacționare începând cu 2025. În București, alegerile locale din 2024 nu au reușit să aducă claritatea necesară pentru deblocarea situației urbanistice, lăsând în continuare un climat de incertitudine, în așteptarea noului plan urbanistic general (PUG). Totuși, pe o notă pozitivă, în 2024 au fost emise mai multe autorizații de construire în zone centrale, inclusiv în zone protejate, unde dezvoltatorii au acceptat reglementări mai stricte. Astfel, cel puțin, lucrurile încep să avanseze”, conchide **Sînziana Oprea**.