

Analiza iO Partners | Tendințe pe piața terenurilor din București: Infrastructura și Regenerarea Urbana creeaza noi zone de creștere



Piața terenurilor din București traversează o perioadă de transformări semnificative, influențată de dezvoltarea infrastructurii, reglementările urbanistice stricte și necesitatea regenerării urbane.

Un mix de factori, printre care complexitatea procesului de aprobare în București și rețeaua de infrastructură, îi determina pe dezvoltatori să își îndrepte atenția spre orașele-satelit și zonele limitrofe, generând o migrație demografică semnificativă, reflectată prin creșterea rapidă a numărului de locuitori în aceste zone.

„Proiectele de infrastructură, precum drumurile radiale și extinderea rețelei de metrou, vor genera rapid noi oportunități de dezvoltare, în special în sectorul rezidențial și comercial. Dezvoltatorii deja prospectează intens zonele aflate de-a lungul acestor drumuri, speculând conectivitatea sporită pe care o vor aduce. Axa Chitila-Mogoșoaia și Corbeanca-Balotești, deja atractivă, va beneficia semnificativ de pe urma unei accesibilități îmbunătățite, consolidându-și potențialul pentru noi investiții imobiliare. Acestea vor fi și zonele unde prețurile vor crește în perioada următoare, pe fondul cererii crescute” a declarat **Flavius Pop**, *Senior Consultant Transaction Advisory în cadrul iO Partners*.

Un aspect important al pieței terenurilor din București îl reprezintă fostele platforme industriale, care, prin vasta lor prezență în spațiul urban, oferă oportunități valoroase pentru dezvoltare. Majoritatea acestor terenuri sunt dezafectate sau cu activitate redusă, însă dispun de avantaje evidente: locații strategice, infrastructura preexistentă (apa, canalizare, electricitate) și acces facil la arterele principale de trafic. Suprafața lor extinsă elimină necesitatea de comasare a terenurilor, simplificând procesul de planificare pentru proiecte viitoare.

În București există aproximativ 1.580 de hectare de foste platforme industriale, reprezentând aproape 7% din suprafața totală a orașului. Aceste terenuri sunt propice pentru dezvoltări multifuncționale, contribuind semnificativ la revitalizarea urbană și creșterea valorii zonelor adiacente.

În țările vestice aceste tipologii de terenuri sunt printre cele mai căutate, de aceea implicarea autorităților locale este esențială. Aceste tipuri de proiecte ar trebui să beneficieze de un statut special, având în vedere importanța regenerării urbane și reintegrării zonelor industriale dezafectate în peisajul urban. Prioritizarea acestor inițiative ar putea contribui semnificativ la revitalizarea orașului și la crearea unui mediu mai bine adaptat nevoilor actuale, prin produse rezidențiale sau comerciale.

Totodată, pe fondul dificultății obținerii avizelor pentru proiectele mai mari, tot mai mulți dezvoltatori aleg să

achiziționeze terenuri de dimensiuni mai mici de 3.000 mp. Acestea au un statut diferit de avizare fara a fi necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), favorizând astfel dezvoltari mai mici. Aceasta noua tendința indica o adaptare pragmatica la condițiile actuale de pe piața.

Dezvoltatorii orientați spre produse de nișa își concentreaza atenția asupra terenurilor situate cât mai aproape de zona centrala, dar care se afla în afara Zonelor Protejate. Aceasta alegere le permite sa pastreze accesul facil la infrastructura și atractivitatea oferite de proximitatea centrului orașului.

Prețurile actuale și-au pastrat trendul ascendent înregistrând 8-10% creștere anuala la terenurile neautorizate și 20-25% creștere la terenuri autorizate, unde proprietarii au ramas ferm în așteptările lor, cu toate ca dezvoltatorii manifesta o anumita prudența în investiții.

Aceasta prudența accentuata a investitorilor a stimulat interesul pentru parteneriatele de tip joint venture, care ofera o soluție eficienta în distribuirea costurilor și reducerea riscurilor financiare. În cadrul acestor parteneriate, proprietarul contribuie cu terenul, în timp ce investitorii se ocupa de dezvoltarea proiectului, evitând blocarea unor sume semnificative în achiziția terenului. Valoarea terenului este compensata fie prin alocarea unui numar de metri patrați din viitoarea construcție, fie printr-o combinație între bani și metri patrați, oferind astfel flexibilitate ambelor pați și facilitând realizarea proiectelor de amploare.

Un nou element pe piața, înca timid, dar mai bine conturat fața de anii precedenți, este reliefat in cererea pentru dezvoltarea de centre de date. Solicitarile în acest sens câștiga teren, alimentate de nevoia tot mai mare pentru servicii digitale, migrarea companiilor catre cloud și expansiunea industriei IT&C. România, cu o poziție geografica strategica în Europa de Est și costuri operaționale mai reduse comparativ cu piețele occidentale, devine un punct de interes pentru investitori și operatori de centre de date. Cererea se concentreaza în marile orașe precum București, Cluj-Napoca, Iași și Timișoara, unde exista acces la infrastructura solida, forța de munca specializata și conectivitate excelenta la rețelele regionale de internet. Totodata, operatorii prefera terenurile din zonele periurbane pentru a minimiza costurile și a facilita extinderile ulterioare, prioritizând locațiile cu acces ușor la surse de energie și rețele redundante. Creșterea accelerata a comerțului electronic, a platformelor de streaming și a serviciilor de gaming adauga o presiune suplimentara pe aceasta piața, transformând centrele de date într-un activ strategic pentru dezvoltatorii imobiliari.