

CBRE: Piața terenurilor s-a dublat în 2018. Toți indicatorii analizați arata ca prețurile vor rămâne constante în 2019



CBRE, liderul mondial și național pe piața de consultanță imobiliară, a analizat evoluția pieței locale de terenuri, în 2018. Suprafața totală tranzacționată în 2018 destinată proiectelor de spații de birouri, spații comerciale, rezidențiale sau industriale este de aproximativ 140 ha. Segmentul spațiilor de birouri a fost dominat de companii ca Globalworth, Portland Trust și Forte Partners, care au achiziționat loturi de teren cu o valoare totală estimată la 23,7 milioane euro și o suprafață cumulată de 32.000 m². Investitori importanți cum sunt Opus Land și One United Properties au cumparat circa 116.000 m², destinați construcțiilor rezidențiale, a caror valoare se plasează la aproximativ 20,4 milioane euro. Proiectele de spații comerciale, cele mixte, precum și dezvoltările industriale și logistice s-au înmulțit la rândul lor în 2018, constituind motivul a numeroase achiziții de terenuri. Cele mai multe tranzacții cu terenuri au avut loc în București.

Printre cele mai importante tranzacții care au marcat piața terenurilor în 2018, se afla achiziția de către Mitiska REIM, a terenului fostei fabrici Helitube din Colentina, care ocupa o suprafață de 89.500 m² și unde va fi început un proiect de spații comerciale. Dezvoltatori de spații logistice și industriale cum sunt P3 și WDP au cumparat în 2018 loturi de teren care totalizează 600.000 m² și în perioada următoare se așteaptă demararea mai multor construcții pe acest segment. O direcție din ce în ce mai puternică este apariția proiectelor imobiliare de tip “mixed use”, în care se îmbină două sau mai multe componente, de exemplu spațiile de birouri cu spațiile comerciale și cele rezidențiale. Astfel, nume recunoscute pe piața, ca Globalworth, AFI Europe, Speedwell, One United Properties și-au îndreptat atenția către acest gen de dezvoltări și au investit în achiziția a 154.000 m², pe care vor fi ridicate proiecte mixte. Din această suprafață, 53.000 m² sunt incluși în tranzacția prin care a fost vândut terenul fostei fabrici Ventilatorul din București, intermediată de CBRE.

La nivel național, cele mai multe cereri din 2018 au venit din partea marilor retaileri, care și-au redobândit încrederea în potențialul de dezvoltare al orașelor regionale. Astfel, jucatori precum Mitiska REIM, Prime Kapital, Catinvest și-au securizat proiecte prin achiziția de terenuri în Baia Mare, Iași și Craiova. Una dintre cele mai mari tranzacții care au avut loc în România, în 2018, este vânzarea unui teren de 42 hectare situat în Simeria, județul Hunedoara, către BSH Electrocasnice Manufacturing SRL, filiala română a concernului german BSH Hausgeräte GmbH. Compania germană va construi aici o fabrică de mașini de spălat, prima unitate de acest tip deținută de producătorul german în România, iar tranzacția a fost asistată de CBRE.

Atât în București, cât și în centrele regionale, interesul investitorilor pentru terenuri aparținând fostelor fabrici se menține ridicat. Însă tendința pentru următorii ani este de apariție a tot mai multor proiecte mici, de tip boutique,

care îmbina componentele de birouri, rezidențial și hotel. Criteriile după care este valorizat un teren țin în continuare de tipul de proiect care va fi construit și de amplasare, care trebuie să asigure accesul facil la mijloacele de transport în comun, în special la metrou. Alte aspecte importante sunt apropierea de restaurante, centre comerciale sau parcuri. Bucureștiul are un potențial mare de dezvoltare în viitor, având loturi de teren care pot fi folosite pentru proiecte mari. Singurele dezavantaje în zona capitalei sunt timpii mai lungi necesari obținerii autorizațiilor, care pot influența prețul final al unui teren.

Prețurile terenurilor construibile s-au situat, în general, la un nivel constant în 2018. În București și în cele mai mari orașe regionale, cum sunt Cluj-Napoca, Timișoara și Iași s-au observat ușoare creșteri, de circa 10%, în zonele cele mai solicitate.

“În 2019, toți indicatorii analizați arată ca prețurile vor rămâne constante. Pe piața de birouri, creșterile vor fi temperate de presiunea indusă de noile reglementări fiscale și de majorarea salariilor. Pe segmentul rezidențial, vânzarile nu mai au același ritm, iar acest lucru va ține și costurile terenurilor la un nivel similar cu cel din ultima perioadă. Pe viitor, tendința de temperare a prețurilor ar putea fi întreruptă de punerea în vânzare a unor terenuri foarte bine amplasate, care dispun și de Plan Urbanistic Zonal (PUZ), ceea ce le-ar crește valoarea”, a declarat **Andrei Brînzea**, *Head of Land Development at CBRE Romania*.