

Colliers: Piața de terenuri continua sa înregistreze interes crescut. Anul 2021 se anunța a fi unul dintre cei mai buni de după recesiunea din 2008



Piața terenurilor a ramas activa în primul semestru din 2021 în ceea ce privește intențiile de cumparare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectiva buna pentru restul anului, chiar daca unele tranzacții ar putea sa nu fie încheiate în 2021 pe fondul obligațiilor asumate în pre-contractele semnate, majoritatea legate de aspecte urbanistice, arata raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții Colliers apreciaza ca 2021 se anunța a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care înca au nevoie de mai multa claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucatori mai sunt în expectativa, restul reîncepând cautările de terenuri pentru proiecte noi. În mod cert, exista un sentiment de optimism general în ceea ce privește perspectivele economiei românești pentru urmatorii ani.

Oferta de terenuri ramâne consistenta și vine de la diferite categorii de vânzatori, dar apar unele schimbari generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmaresc sa împarta riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediata de lichidități sunt interesați sa beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențeaza atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistica. Schimbarile din administrația publica din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale în 5 sectoare din București. Cu toate acestea, lucrurile evolueaza spre bine/ spre mai multa claritate în majoritatea orașelor, cu excepția Bucureștiului, unde lucrurile se mișca mai lent, pastrând sentimentul de incertitudine și pentru urmatoarele luni.

„Pâna acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legatura cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistica și nevoia investitorilor de mai multa claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concureaza, mai nou, mai mulți potențiali cumparatori, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. De asemenea, am vazut cum unele platforme mari, care au fost tranzacționate anul trecut, sunt revândute în 2021 la prețuri mai mari, dar împărțire în loturi mai mici; nu am numi acest lucru o noua tendința, ci mai degraba o conjunctura interesanta”, spune **Sînziana Oprea**, *Director Land Agency la Colliers*.

În prima jumătate a anului, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei. Consultanții Colliers au observat interes din partea unei categorii largi de cumpărători, de la diverși operatori de retail (hipermarketuri / supermarketuri, magazine de bricolaj etc.) până la dezvoltatori de parcuri de retail - atât proiecte de mari dimensiuni, cât și centre comerciale de tip strip mall în orașe mici sau în zonele rezidențiale cu creștere rapidă din orașele mari.

„Este de remarcat și faptul că, fără îndoială, cele mai dinamice segmente de retail sunt cele care nu beneficiază atât de mult de comerțul electronic aflat în plină ascensiune (de ex. bunurile din partea inferioară a gamei de prețuri sau proiectele din orașele mai mici). Având în vedere rapiditatea cu care se mișcă lucrurile în zona de retail, observăm investitori care se re-activează pe piață, dar și alții care intra acum pe acest segment pentru a-și diversifica portofoliul de investiții. În ceea ce privește sectorul terenurilor pentru rezidențial, tendințele de anul trecut sunt încă valabile și există un mare interes din partea multor tipuri de cumpărători care caută să profite de randamentele atractive, deși piața devine mult mai aglomerată. Pe de altă parte, se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste platforme industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în zona metropolitană (în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare)", explică Sînziana Oprea.

Cel mai mare interes pentru sectorul rezidențial este legat de București, dar există un apetit tot mai mare pentru acest sector și în orașele regionale în dezvoltare. Investitorii mari, inclusiv cei instituționali, caută proiecte cu destinație mixtă în afara Bucureștiului, mai ales pentru mixul rezidențial - retail. În același timp, unii dezvoltatori activi în marile orașe regionale intra pe piața rezidențială atractivă din București, mulți dintre ei cautând asocieri cu proprietari de terenuri pentru a-și minimiza riscurile.

În ceea ce privește birourile, chiar dacă segmentul este departe de a-și fi găsit echilibrul și predictibilitatea, pe fondul realităților post-pandemice de pe piața forței de muncă, legate în principal de regimul de muncă hibrid, există un fel de dezgheț. Mulți dezvoltatori încep să caute terenuri pentru noi proiecte în București, în special în zone foarte bune. Când vor finaliza un nou proiect, în 3-4 ani - cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construirea efectivă a acestuia - scena birourilor din București cel mai probabil se va fi stabilizat și chiar va fi început să crească din nou.