Dedeman a cumparat 14,5 hectare de teren în Timişoara de la Ţiriac Imobiliare, într-o tranzacţie intermediata de Colliers

Dedeman, cel mai mare retailer de bricolaj de pe piața locala, a achiziționat de curând, de la Ţiriac Imobiliare, un teren în suprafața de 14,5 hectare în nordul Timișoarei, lânga viitorul magazin Ikea, într-o tranzacție intermediata de compania de consultanța imobiliara Colliers. Astfel, Dedeman își consolideaza poziția în orașul din Nord-Vestul țarii, unde mai deține înca doua magazine. Achiziția are potențialul unui catalizator pentru noi tranzacții semnificative în 2022, fiind un reper important în privința lichiditații pieței locale, contribuind astfel la creșterea încrederii investitorilor.

„Dedeman a cumparat unul dintre cele mai bune terenuri din Timișoara, din punctul de vedere al potențialului imobiliar. Zona Dumbravița crește constant de câțiva ani, iar aceasta tendința va continua odata cu deschiderea magazinului Ikea și a direcției de expansiune a dezvoltarilor rezidențiale. În aceste condiții, viitorul proiect - indiferent de configurația ce va fi decisa de noul proprietar - are toate șansele sa devina un magnet pentru întreaga regiune de Nord-Vest a țarii", explica **Sinziana Oprea**, *Director Land Agency în cadrul Colliers România.*

Anul trecut, piața tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare (rezidențiale, de retail, birouri, hoteluri, cu excepția celor din agricultura și industriale) a înregistrat cea mai ridicata valoare din 2007 pâna în prezent. Volumul total al tranzacțiilor a depașit 800 de milioane de euro, în creștere de peste doua ori și jumatate fața de volumul estimat la 310 milioane euro în 2020, arata raportul anual Colliers pentru 2021.

Bucureștiul și zonele limitrofe au reprezentat aproximativ 75% din volumul nominal de tranzacții, estimeaza consultanții Colliers, explicând totodata ca exista numeroase tranzacții mari pentru proiecte mixte, unde nu este stabilita cu certitudine ponderea alocata de dezvoltatori diverselor sectoare. Dezvoltatorii de retail (inclusiv retailerii pe cont propriu) și cei de rezidențial au fost extrem de activi, terenurile destinate proiectelor de acest tip reprezentând aproximativ 90% din total.

Dupa București, consultanții Colliers au observat un interes sporit al dezvoltatorilor pentru o serie de orașe mari, cum sunt Timișoara, Brașov, Constanța, Cluj-Napoca, Craiova, Galați, Braila, Oradea, Sibiu, dar și pentru anumite orașe cu o populație mai mica, precum Vaslui, Tulcea, Giurgiu sau Calarași.

Mai departe, anul 2022 a început cu o serie de tranzacții solide, care arata ca exista înca un interes puternic pentru piața imobiliara locala și, prin urmare, pentru cumpararea de terenuri pentru proiecte viitoare. De exemplu, fondul de investiții NEPI Rockcastle, unul dintre cei mai mari investitori din piata imobiliara din Europa Centrala si de Est, tocmai a achiziționat 17 hectare de teren pe strada Portului din Galați, pentru un proiect imobiliar mixt, într-o tranzacție intermediata tot de catre de compania de consultanța imobiliara Colliers.

„În mod normal, dupa un an excepțional precum 2021 - care echivaleaza cu doi ani de dinainte de pandemie - am putea înclina sa credem ca anul urmator va fi un pic mai slab, deoarece dezvoltatorii vor dori sa ia o pauza, având deja un stoc bun de terenuri și vor fi preocupați sa începapa sa livreze proiecte. Dar un astfel de argument nu se potrivește bine cu interesul ridicat pe care îl vedem în prezent în piața, așa ca ne așteptam mai degraba ca 2022 sa ofere rezultate destul de asemanatoare cu cele din 2021", precizeaza Sînziana Oprea. „Totuși - completeaza ea -, nu putem neglija potențialul impact pe care escaladarea conflictului ruso-ucrainean îl poate avea asupra pieței. Deocamdata, din fericire, semnele sunt foarte timide pe piața de terenuri".

În ceea ce privește evoluția prețurilor, consultanții Colliers nu se așteapta la schimbari majore și puncteaza ca spațiul de manevra este limitat pentru proprietari. Acest lucru se datoreaza faptului ca dezvoltatorii se confrunta nu doar cu presiuni asupra chiriilor (în special în cazul birourilor), ci și cu o creștere generala a costurilor de

construcție, ceea ce înseamna ca, în cazul proiectelor rezidențiale, vânzarile ar putea fi afectate, iar acest lucru limiteaza posibilitatea de a plati prețuri mai mari pentru achiziția terenurilor. Cu toate acestea, terenurile cu o poziție foarte buna și cu PUZ sau autorizație de construire obținute pot înregistra prețuri cu 20-30% mai mari fața de terenuri similare fara autorizații de construire.

O alta tendința pe care consultanții Colliers o urmaresc în 2022 este deschiderea de noi subpiețe care pot interesa investitorii, influențate în special de dezvoltarile de infrastructura. Pentru București, acest lucru înseamna creșterea interesului pentru terenurile din zona Autostrazii A0, dar și a celor care ar putea beneficia de extinderea metroului din Berceni.