



COLLIERS:

## 2021 - unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor, de la recesiunea din 2008

Dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri, în prima jumătate a anului, fiind mult mai activi în afara Capitalei

**P**iața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună pentru restul anului, chiar dacă unele tranzacții ar putea să nu fie încheiate în acest an, pe fondul obligațiilor asumate în pre-contractele semnate, majoritatea legate de aspecte urbanistice, arată raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru al anului în curs. 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 apreciază că 2021 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor, de la recesiunea din 2008.

Retailerii și dezvoltatorii din rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. În mod cert, există un sentiment de optimism

general în ceea ce privește perspectivele economiei românești pentru următorii ani.

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare, arată sursele citate. Un aspect important

care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică.

Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întâzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale în cinci sectoare din București, subliniază specialiștii Colliers. Cu toate acestea, lucrurile evoluează spre bine, spre o claritate mai mare în majoritatea orașelor, cu excepția Bucureștiului, unde lucrurile se mișcă mai lent, păstrând

sentimentul de incertitudine și pentru următoarele luni.

Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers, menționează: "Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. De asemenea, am văzut cum unele platforme mari, care au fost tranzacționate anul trecut, sunt revândute în 2021 la prețuri mai mari, dar împărțite în loturi mai mici; nu am numi acest lucru o nouă tendință, ci mai degrabă o conjunctură interesantă".

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.

Sînziana Oprea a adăugat: "Este de remarcat și faptul că, fără îndoială, cele mai dinamice segmente de retail sunt cele care nu beneficiază

*Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers, menționează: "Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens".*



atât de mult de comerțul electronic aflat în plină ascensiune (cum ar fi 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 intră 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)".

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 intră pe piața rezidențială atractivă din București, mulți dintre ei căutând 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, arată sursele citate, menționând că mulți dezvoltatori încep să caute terenuri pentru noi proiecte în București, în special în zone foarte bune. Conform specialiștilor, când dezvoltatorii 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.

