

Colliers: An peste așteptări pentru tranzacțiile cu terenuri, după un imbold în ultimele luni din 2023



Volumul tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale (exclusiv cele industriale și de depozite tradiționale) a scăzut cu sub 10% față de nivelul din 2022, de 450 de milioane de euro, și continua să se situeze considerabil peste nivelul de dinaintea pandemiei, potrivit estimărilor Colliers.

Începutul anului și ultimele luni din 2023 au contribuit semnificativ la rezultatul pozitiv, întrucât activitatea a încetinit în trimestrele doi și trei. Performanța este foarte bună, având în vedere provocările din anumite zone ale pieței imobiliare comerciale, pe fondul costurilor de construcție mai mari decât în urma cu câțiva ani, trage concluzia Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România, care se aștepta, totodată, la un 2024 cu rezultate bune, având în vedere atât interesul investitorilor, cât și volumul actual de tranzacții în lucru.

„Este îmbucurător să vedem entuziasmul investitorilor în privința potențialului pe termen lung al României. În prezent, țara și sectorul imobiliar se confruntă cu multe provocări. De la costurile de construcție mult mai mari decât în urma cu câțiva ani, la incertitudinile legate de economie sau de situația geopolitică globală, la ratele ridicate ale dobânzilor și la incertitudinile care însoțesc de obicei un an electoral. Chiar și în acest context, anul trecut s-au vândut terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale în valoare de puțin peste 400 de milioane de euro, un nivel mulțumitor dacă ne gândim că înainte de pandemie vorbeam de 300-400 milioane de euro pe an”, explică **Sînziana Oprea**, Director Land Agency la Colliers România.

Estimările Colliers includ doar tranzacțiile pentru proiecte imobiliare comerciale, cu excepția proiectelor industriale și din domeniul energiei. Anul 2023 a început mai lent decât anii precedenți și a marcat în mare parte încheierea unor tranzacții aflate în lucru de mult timp. Totuși, investitorii s-au activat bine în ultima parte a anului, în contextul în care unii au urmarit să încheie tranzacțiile în anul financiar curent din considerente fiscale, în timp ce alții poate au urmarit eficientizarea fluxului de numerar. Cererea nouă pentru terenuri a fost mai mică decât în anii precedenți, astfel că rezultatul de anul trecut a fost susținut de unele tranzacții importante care erau în derulare de o perioadă lungă de timp și care au fost în cele din urmă încheiate.

Aproximativ 70% din terenurile comercializate provin din București și împrejurimi. Analizând în mod specific volumul din București, consultanții Colliers au remarcat că jumătate a fost generat de terenuri cu destinație rezidențială, un sfert de zonă de retail, iar restul de diverse tipuri de investitori (dezvoltatori de birouri, instituții din sectorul educațional, medical) sau pur și simplu cumpărători speculativi. În restul țării, rezidențialul a reprezentat, de asemenea, aproximativ jumătate din volume, retailul reprezentând cea mai mare parte a diferenței până la 100%. Trebuie subliniat că tranzacțiile cu terenuri pentru retail au fost în scădere față de anii anteriori.

Cei mai activi cumparatori au fost One United, Speedwell și Kaufland, dar este de remarcat, ca o noutate față de anii precedenți, ca un alt cumparator destul de activ a fost statul român, prin diferite entități, care a securizat anumite platforme strategice din marile orașe precum Brașov, Sibiu, Iași.

„Oferta de terenuri a crescut în 2023, în condițiile în care anumiți proprietari au simțit o oarecare presiune pentru a vinde sau se tem de perspectivele de viitor. Acest lucru, coroborat cu faptul ca ratele de dobânda au fost mult mai ridicate iar economia a încetinit, a determinat o ușoară scădere a prețului mediu al terenurilor față de anii trecuți. Declinul nu a fost unul substanțial și l-am estima ca fiind de-o singură cifră. Cu toate acestea, nu toți vânzătorii au simțit această presiune, iar scăderile de preț nu s-au aplicat în cazul terenurilor foarte bune, care prezintă interes pentru o mulțime de cumparatori. Pe de altă parte, unii investitori nu se grabesc să achiziționeze noi terenuri, deoarece considera ca oricum nu este grabă pentru a începe o dezvoltare și, în plus, simt ca timpul ar putea să curgă în favoarea lor”, spune Sînziana Oprea.

Mai departe, directorul Colliers considera ca apetitul rămâne mai redus față de perioada 2021-2023, dar aceasta fluctuație este departe de a fi dramatică. De altfel, unele tranzacții majore se afla în diverse stadii de due diligence și ar putea să se încheie în 2024, ceea ce ar putea duce la un alt an bun, odată ce se trage linie la sfârșit de an.

„O mulțime de investitori stau în expectativă, așteptând să apară noi oportunități. Cu toate acestea, în opinia noastră, atâta timp cât nu se materializează niciun scenariu negativ major - cum ar fi, de exemplu, o extindere a războiului sau o criză într-o economie mare, viitorul României după alegeri se anunță destul de optimist. Prin urmare, 2024 ar putea fi un an foarte bun pentru a face achiziții de terenuri, având în vedere perspectivele favorabile pe termen lung”, conchide Sînziana Oprea.