

Piata terenurilor, dominata de investitorii români, se adapteaza incertudinilor politice si evolutiilor economice (analiza)

Piata terenurilor din România a încheiat anul 2024 cu un rezultat solid de tranzactii de aproximativ 450 milioane euro, în pofida climatului dificil, marcat de incertitudini politice si evolutii economice, nivelul fiind comparabil celui din 2023, reiese dintr-o analiza de specialitate publicata miercuri de catre compania de consultanta imobiliara Colliers.

Compania contorizeaza tranzactiile care implica terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale urbane sau în zone periurbane.

Consultantii Colliers considera ca piata de terenuri continua sa aiba o dinamica semnificativa prin tranzactii de amploare, inclusiv finalizarea unor afaceri initiate în anii anteriori, în contextul temperarii activitatii din perspectiva tranzactiilor nou-initiate.

Volumul tranzactiilor din 2024 include active mixte, terenuri cumparate "la pachet" cu proiecte generatoare de venituri si parteneriate precum schimburi de teren cu metri patrati construiti sau joint ventures. Acest aspect complica o evaluare precisa a valorii pietei, potrivit consultantilor Colliers, care adauga ca volumul total de activitate este comparabil celui din 2023, chiar daca numarul de tranzactii este ceva mai mic.

Potrivit analizei, investitorii locali continua sa domine piata, iar cei internationali adopta o pozitie rezervata, influentata de incertitudini legate de stabilitatea politica si evolutia economiei. Cererea se concentreaza în special pe sectorul rezidential, cu accent pe Bucuresti si zona metropolitana, dar si pe cele mai mari orase regionale, unde cumparatorii identifica oportunitati pentru a achizitiona terenuri valoroase.

"Asteptările pentru acest an au fost rezervate, investitorii si dezvoltatorii adoptând o pozitie prudenta, influentata de incertitudinile legate de rezultatele alegerilor, politicile guvernamentale si evolutia anumitor indicatori economici, precum ratele dobânzilor si inflatia. În Bucuresti, dar si în câteva orase regionale mari, blocajele administrative au întârziat semnificativ tranzactiile. Multe decizii de achizitie au fost conditionate de vânzarile din portofoliul existent, pe fondul unei schimbari de strategie. Unii investitori au renuntat la terenuri care nu mai corespundeau planurilor de business actuale, concentrându-se pe achizitii aliniate noilor obiective. Blocajele administrative si dificultatea obtinerii avizelor de construire continua sa fie principalii factori care frâneaza ritmul pietei", explica în cadrul analizei Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

Desi moderata, cererea de pe piata terenurilor în 2024 a cuprins diverse sectoare precum rezidential, retail, hoteluri, medical, industrial, energie sau agri-business. Bucurestiul si zona metropolitana au dominat piata, generând 80% din volumul de tranzactii, cu sectorul rezidential reprezentând 70% din acesta. Achizitiile majore au vizat platforme precum Roca pe Bulevardul Preciziei, Muntenia pe Bulevardul Progresului sau terenuri mari în zona Sisesti, destinate proiectelor rezidentiale. Interesul pentru zonele metropolitane (Pipera, Corbeanca, Buftea, Snagov) si terenurile cu autorizatie de construire sau PUZ a fost ridicat, datorita posibilitatii evitarii blocajelor urbanistice, arata consultantii Colliers.

Retailul, cu o pondere de circa 20% din volumul pietei, a fost influentat de închiderea unor tranzactii mai vechi, precum vânzarea platformelor Helitube si Filan din Bucuresti, dar si de achizitii de terenuri pentru parcuri de retail sau galerii comerciale în diferite orase din tara. În sectorul office, au atras atentia tranzactii precum adjudecarea, prin licitatie, a terenului Romaero de catre One United Properties, alaturi de câteva achizitii strategice pentru potentiale dezvoltari viitoare în cadrul unor proiecte mixte.

Cererea de terenuri pentru rezidential a crescut, în special, în orase precum Timisoara, Brasov si Constanta, unde sunt, de asemenea, planificate proiecte mixte. Retailul s-a concentrat pe parcuri comerciale si extinderi strategice, în timp ce multe terenuri mari din afara oraselor, pâna acum vizate pentru rezidential, au atras investitori din energie regenerabila, logistica si agri-business, datorita preturilor mai accesibile. Investitorii români au fost cei mai activi cumparatori de terenuri în 2024, urmati de retailerii straini. Desi piata a fost mai rezervata, aceasta a continuat sa ofere oportunitati variate, adaptate la noile conditii economice.

În 2025, apetitul pentru investitii în terenuri va depinde într-o masura importanta de stabilitatea politica si administrativa, considera reprezentanta Colliers.

Cu venituri anuale de 4,5 miliarde de dolari si active gestionate de 99 de miliarde de dolari, Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor. Cu operatiuni în 70 de tari, 22.000 de specialisti ofera consultanta de specialitate pentru clienti.