

Cushman & Wakefield Echinox: Majoritatea marilor investiții imobiliare în derulare sunt construite pe foste platforme industriale, multe orașe din țara oferind încă astfel de oportunități

Bucureștiul continuă să fie lider la nivel național în transformarea fostelor platforme industriale, datorită dimensiunii pieței și a numărului semnificativ de situri disponibile. Potrivit datelor Cushman & Wakefield Echinox, capitala generează cele mai multe tranzacții cu terenuri din interiorul orașului provenite din reconversia spațiilor industriale, iar investitorii se îndreaptă predominant către proiectele cu funcționalități mixte – retail, birouri și rezidențiale.

În ultimii ani, printre cele mai mari proprietăți vândute s-au numărat platformele Rocar (~21 ha), Roca Preciziei (~12 ha), Helitube (Colentina, ~8,9 ha), Muntenia (fabrica de ulei de lână Parcul Carol, ~5,7 ha), Antrefrig (~5,7 ha), Titan Mar (Șoseaua Progresul, ~4,5 ha) sau Atlas (Pipera, ~2,9 ha), majoritatea acestora fiind achiziționate de investitori pentru proiecte viitoare de anvergură.

Dezvoltatorii locali și internaționali – precum Prime Kapital, One United Properties, Forte Partners, Speedwell, Prima Development sau Hills Development – au în derulare proiecte de regenerare urbană pe foste platforme industriale din București.

Fiind amplasate în zone diverse din oraș, aceste platforme au potențial de dezvoltare diferit, exploatate cu mare atenție de cumpărătorii acestor proprietăți, ce au anunțat construcția de birouri, locuințe sau proiecte de retail.

Tendința de reconversie s-a extins rapid și în celelalte mari orașe ale țării. În Cluj-Napoca, proiecte precum Transilvania Mall (dezvoltat de Prime Kapital pe fosta platformă Cesarom) sau Rivus City (pe platforma Carbochim) sau proiectul anunțat de Hexagon pe terenul de la Tehnofrig demonstrează potențialul uriaș al acestor amplasamente pentru dezvoltări cu funcționalități multiple.

În Timișoara cele mai multe platforme industriale vechi au fost transformate deja în centre comerciale și birouri, iar proiecte precum reconversia platformelor Spumotim sau 1 Iunie pot genera noi dezvoltări semnificative. În Iași, Prime Kapital dezvoltă proiectul Silk District și a finalizat Mall Moldova, cel mai mare centru comercial din afara Bucureștiului, ambele proiecte având la bază reconversia unor platforme industriale.

În centrul țării, în Brașov, cel mai amplu proiect imobiliar a fost construit printr-un proces de regenerare urbană a fostei platforme Tractorul, de 100 de hectare, iar în Constanța, Iulius Group reconvertește fosta platformă Oil Terminal într-un ansamblu urban integrat.

În aceste orașe, presiunea pe terenuri disponibile și apetitul pentru dezvoltare susțin tendința de conversie a fostelor spații industriale în destinații moderne.

Ștefan Oprea, consultant Land Agency Cushman & Wakefield Echinox: „Reconversia platformelor industriale reprezintă în continuare una dintre cele mai mari oportunități de investiții imobiliare. Pe lângă activele ce au fost deja achiziționate și pe care sunt în derulare proiecte imobiliare, există în prezent pe piață un număr important de platforme disponibile la vânzare. Oferta este diversă, proprietățile având suprafețe care pornesc de la câteva mii de metri pătrați, și pot ajunge la zeci de hectare, reprezentând astfel un nivel ridicat de atractivitate pentru mai multe tipuri de investitori. Pe lângă centrele regionale, am observat recent un interes și pentru alte orașe precum Craiova sau Arad, care ar putea genera în perioada următoare tranzacții semnificative”.

Evaluând potențialul de dezvoltare, fostele platforme industriale au avantajul poziției centrale sau periurbane, al

accesului facil la infrastructura și al suprafețelor generoase, care permit construcția de proiecte integrate.