

Colliers: Terenurile rămân o investiție strategică, în ciuda climatului economic și politic marcat de incertitudine



Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Bucureștiul și zona metropolitană au rămas centrul principal al tranzacțiilor, generând 80% din total, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% dintre acestea. Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scaderi în anumite cazuri chiar și de 30- 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Pentru 2025, evoluția pieței va depinde de stabilitatea guvernamentală post-alegeri, iar finalizarea unor tranzacții amânate ar putea impulsiona activitatea investițională.

„Piața terenurilor a atras în 2024 investitori dintr-o gamă variată de sectoare, cu precădere rezidențial, retail, ospitalitate, medical, energie și agri-business. Comparativ cu anii anteriori, se observă o creștere a ponderii Capitalei în totalul tranzacțiilor. Interesul investitorilor s-a concentrat pe platforme strategice de teren în zone precum Militari-Preciziei, Cotroceni-Progresului sau Baneasa-Sisești, devenite puncte cheie pentru dezvoltare. De

asemenea, zonele metropolitane din Nordul Bucurestiului - Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov - au înregistrat o activitate semnificativa, în special pentru terenurile cu autorizații de construcție, care permit implementarea rapida a proiectelor”, subliniaza **Sînziana Oprea**, *Director Land Agency la Colliers România*.

Tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte de retail au reprezentat 20% din volumul total al pieței, incluzând închiderea unor înțelegeri de lunga durata, precizeaza consultanții Colliers, explicând ca retailerii au adoptat o strategie de consolidare și expansiune, concentrându-se pe zonele ramase neacoperite. Piața birourilor a ramas dinamica, susținuta de tranzacții importante, cum ar fi achiziția Romaero de catre One United, alaturi de cateva achiziții strategice de terenuri pentru potențiale dezvoltari viitoare. Segmentul rezidențial a crescut semnificativ, ajungând sa reprezinte aproximativ 70% din totalul achizițiilor de terenuri. Interesul a fost puternic pentru orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța și zona extinsa a litoralului.

Investitorii locali ramân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpara terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderi viitoare.

Oferta de terenuri a continuat sa creasca în 2024, susținuta de vânzatori interesați sa-și optimizeze portofoliile imobiliare. Chiar și anumiți investitori activi au renunțat la terenurile mai puțin strategice și s-au concentrat pe anumite segmente de piața. Zona metropolitana a Bucureștiului a devenit tot mai atractiva, în special în apropierea nodurilor autostrazii A 0. Interesul nu se limiteaza doar la dezvoltari industriale, ci include și proiecte rezidențiale și mixte, semn ca piața se adapteaza rapid la noile oportunitați.

„Cea mai reprezentativa tranzacție a anului a fost achiziția platformei Roca Preciziei / HILS, care a implicat 12 hectare, evaluate la aproximativ 24 milioane de euro. Printre alte achiziții importante se numara fosta fabrica Muntenia, cumparata de dezvoltatorul israelian Dimri, alaturi de mai multe tranzacții din portofoliul CPI. Vânzatorii au devenit mai flexibili în privința plăților, introducând opțiuni precum rate eșalonate pe termen lung sau plăți ocazionale, adaptate contextului. Aceasta strategie arata o mai buna înțelegere a dinamicii pieței și a constrângerilor financiare ale investitorilor, într-un climat mai incert decât în anii trecuți. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistica aprobata și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fara autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scaderi de preț de pâna la 30- 40% comparativ cu anii anteriori”, explica Sînziana Oprea.

În perspectiva, România atrage în continuare investitori datorita potențialului sau economic, ceea ce reflecta o încredere ridicata în piața. În 2025, conchide directorul Colliers, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentala ulterioara. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg sa aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, ramân încrezatori în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauza pâna la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunitați de piața ramâne ridicat. Daca nu intervin schimbari majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025.