

Piata româneasca de investitii imobiliare a înregistrat anul trecut tranzactii de peste 1,25 miliarde de euro

Piata româneasca de investitii a înregistrat anul trecut tranzactii de peste 1,25 miliarde de euro, fata de 890 de milioane de euro în 2021, bifând cea mai mare valoare din 2007 încoace, arata raportul anual publicat de Colliers.

Conform sursei citate, volumul pietei a fost puternic accelerat de vânzarea portofoliului de birouri din România al CA Immo, o tranzactie de 377 de milioane de euro, care a stabilit un nou record pentru cea mai mare tranzactie încheiata pe piata locala. Capitalul românesc a reprezentat aproximativ jumatate din volumul total, nivel record pentru piata locala, urmat la mare distanta de capitalul sud-african si austriac, cu circa 20%, respectiv 10%. În plus, volumul de tranzactii generat anul trecut de capitalul românesc a fost de peste 4 ori mai mare decât media anuala din 2015 pâna în 2021.

"O particularitate a anului, care credem ca se va resimti pe termen lung, este reprezentata de consolidarea unei cereri ridicate din partea investitorilor locali. Acest lucru demonstreaza ca economia româneasca este solida în general, iar capitalul se acumuleaza progresiv, pe masura ce economia se maturizeaza. Nu este surprinzator, asadar, faptul ca aportul capitalului local este, de asemenea, la cele mai înalte niveluri din ultimii ani. Pe de alta parte, s-ar putea crede ca acest lucru va duce la o lichiditate mai scazuta pe termen lung, deoarece capitalul local tinde sa se concentreze pe investitiile pe termen lung. Într-o nota de încredere fata de piata locala, cea mai mare parte a tranzactiilor, de peste 900 de milioane de euro, a avut loc în a doua jumatate a anului, chiar mai aproape de sfârșitul lui 2022, când era clar ca ratele dobânzilor la creditele acordate de statele membre se stabilisera la niveluri mult mai ridicate decât în trecutul recent", spune Anca Merdescu, director pentru servicii de investitii la Colliers.

Segmentul de birouri a continuat sa domine, anul trecut, în termeni de tranzactii, cu o pondere de 63% din volumul total al investitiilor, urmat de cel de retail, care a generat, de asemenea, o mare parte din activitate (25% din total). Consultantii Colliers subliniaza ca, pentru segmentul industrial, ceea ce frâneaza activitatea de pe piata continua sa ramâna lipsa de oferta de produse disponibile, deoarece majoritatea dezvoltatorilor de I&L tind sa fie proprietari pe termen lung, desi, în ultimii ani, au existat companii care s-au orientat catre vânzare si închiriere ca alternativa pentru depozitele si facilitatile de productie detinute.

Cea mai mare tranzactie a anului a fost vânzarea portofoliului de birouri de 165.000 de metri patrati al CA Immo catre proprietarii lantului românesc de bricolaj Dedeman, pentru 377 de milioane de euro. A doua cea mai mare tranzactie a fost cea în care MAS REI a cumparat participatiile partenerului sau comun într-o serie de parcuri de retail nou-construite pe teritoriul României, fiind a doua tranzactie de acest fel între MAS REI si Prime Kapital. Estimata la aproximativ 190 de milioane de euro, tranzactia este interesanta si pentru ca proprietatile aveau în momentul vânzarii un randament de aproximativ 7%. A treia cea mai mare tranzactie a anului trecut a fost achizitia de catre S IMMO a Portland Trust's Expo Business Park, un nou proiect de birouri livrat în subpiata Piata Presei/Expozitiei, pentru aproximativ 115 milioane de euro.

O alta tranzactie de referinta a implicat, de asemenea, o proprietate noua - prima faza a proiectului de birouri U-Center dezvoltat de Forte Partners, care a fost tranzactionata la un pret de aproximativ 90 de milioane de euro. Acesta este unul din activele premium tranzactionate anul trecut (desi nu se afla într-o sub piata de birouri traditionala, chiar daca zona este destul de centrala), pentru un randament de putin sub 7%, dar peste nivelul anterior pentru tipul acesta de active, de 6,5%.

De altfel, decalajul dintre activele premium (fie ca sunt de birouri, retail sau industriale) situate în Bucuresti si

cele din alte mari capitale vecine s-a redus în 2022. Randamentele premium pentru retail și industrial au rămas la 6,75%, respectiv 7,5%, în timp ce în cazul birourilor, randamentul proprietatilor premium a crescut cu 25 de puncte procentuale, până la 6,75%.

"Ne așteptam ca mișcările preturilor și randamentelor să fie influențate în viitorul apropiat atât de disponibilitatea, cât și de costul capitalului. Cu toate acestea, anticipăm ca indexarea chiriilor și lipsa produselor nou livrate vor compensa, în general, orice modificare a ratelor de capitalizare, motiv pentru care estimăm ca valorile pe metru pătrat vor rămâne constante pentru cladirile premium. Bancile rămân disponibile pentru a finanța active bune producătoare de venituri, dar apar unele semne de prudență. Marja unui credit pentru un activ premium a crescut puțin, spre 3%, în timp ce în urmă cu un an era mai degrabă în jur de 2,5%. În prezent, nu există semne clare de proiecte aflate în dificultate din punct de vedere economic, însă costul total al împrumuturilor în euro, care se situează în prezent la aproximativ 6%, va crea cu siguranță o presiune în calculele financiare ale oricărui investitor care folosește finanțare bancară. În ceea ce privește cererea, observăm în continuare că există lichiditate, în special din partea cumpărătorilor care folosesc propriul capital și care nu sunt afectați de creșterea costurilor de finanțare, dar care vor fi și mai selectivi în ceea ce privește activele pe care le aleg. În 2023, ne așteptăm să vedem un interes sporit pentru activele premium sau pentru proprietățile care se califică pentru reconversie", subliniază Anca Merdescu.

Perspectivile par să fie umbrite de numărul limitat de livrări de proiecte de birouri după anul 2023, dezvoltatorii fiind preocupați de majorarea costurilor de construcție, la care se adaugă și o posibilă încetinire a contextului economic. Cu toate acestea, experiența consultantilor Colliers arată că investitorii străini continuă să fie interesați de România și rămân destul de activi. O tendință nouă care s-a cristalizat recent și pe care compania o vede extinzându-se în următorii ani este faptul că mulți investitori străini încearcă să patrundă pe piața locală prin intermediul unor parteneriate de tip joint-venture, alături de jucători locali, mai experimentați.

În ansamblu, 2023 nu se anunță neapărat un an rău, chiar dacă volumul de tranzacționare pe piață este posibil să scadă având în vedere volumul record de anul trecut. Randamentele vor continua să fie supuse unor presiuni ridicate, cel puțin în prima jumătate a anului, dar atât timp cât performanța economică generală a României rămâne solidă, piața de investiții ar trebui să-și revină.