

Colliers - Volumul tranzacțiilor imobiliare din România, la cea mai mica valoare din ultimii 6 ani. O serie de tranzacții mari au fost amânate pentru 2020



Pentru primele trei trimestre ale anului 2019, regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) a înregistrat un volum de investiții de aproape 9 miliarde de euro. Birourile domina tranzacțiile cu o cota de 58%, urmata de un sector de retail mult mai lent, cu 18%, de sectorul de spații industriale și logistice cu 9% și de cel al hotelurilor cu 8%, [conform celui mai recent raport al companiei de consultanță imobiliară, Colliers International](#). În România, volumul investițional s-a situat ușor sub jumătate de miliard de euro în primele trei trimestre ale anului, nivel comparabil cu cel de anul trecut.

Kevin Turpin, *directorul regional al departamentului de research pentru regiunea ECE*: „În majoritatea celorlalte piețe din regiune, cu excepția Cehiei și a Poloniei, volumul tranzacțiilor din perioada ianuarie-septembrie din 2019 a scăzut comparativ cu aceeași perioadă din 2018, respectiv 2017. Cu toate acestea, cu cel de-al patrulea trimestru al anului fiind de obicei cel mai activ în ceea ce privește încheierea tranzacțiilor, ne așteptăm ca regiunea să mențină un ritm similar cu cei trei ani precedenți, astfel ca volumul de investiții din acest an poate totaliza undeva între 12,5 și 13,5 miliarde de euro.”

„Dacă în România la începutul anului pare că sunt mari șanse să trecem cu lichiditatea pieței imobiliare de pragul de un miliard de euro, o serie de tranzacții mari au fost amânate pentru 2020. Astfel, volumul pentru întregul an va fi în zona a 0,6-0,7 miliarde de euro, cea mai mică valoare din ultimii 6 ani. Totuși, există destule vești bune, fiindcă avem tranzacții doar cu cladiri de birouri de aproximativ 0,6 miliarde euro care s-ar putea încheia în 2020, poate chiar în prima parte a anului. Un alt aspect pozitiv ar fi că am avut în acest an multe nume noi, un semn de bun augur pentru tranzacțiile viitoare și pentru randamente”, a adăugat **Mihai Patrulescu**, *Senior Associate Investment Services în cadrul Colliers International Romania*.

Apetitul investitorilor pentru toate clasele de active din ECE rămâne crescut, mai ales că o mare parte din capital caută alocare, iar fundamentele pieței din regiune sunt în continuare atractive. În unele piețe și sectoare există un deficit de produse de bază, deoarece multe dintre aceste proprietăți aparțin, pe termen lung, deținatorilor, portofoliilor și platformelor. În plus, este posibil ca unii proprietari să ezite să vândă fără posibilitatea de a-și redistribui capitalul.

Drept urmare, mulți investitori se gândesc să dezvolte abordări diferite, precum achiziția de active cu potențial ridicat de creștere, și încep să se uite la sectoare alternative – printre altele, camine studențești, centre medicale, proiecte rezidențiale pentru închirieri private – deși ele se află în faze incipiente din punct de vedere de disponibilitate. Peste 50% din fluxul de capital din primele 9 luni ale lui 2019 a venit din Europa continentală

(inclusiv ECE), cu 25% din acest volum venind de la investitori doar din regiunea ECE. Capitalul asiatic, în special cel din Coreea de Sud, a fost, de asemenea, dinamic, cu o cota de 16%.

Randamentele din toate țările și sectoarele sunt mai mici sau aproape de minimele istorice din perioada de dinaintea crizei. În ciuda diferenței de 375 puncte de baza dintre Sofia (8.0%) și Praga (4.25%) pentru cladiri de birouri de top, exista o diferență și mai mare la produse similare în Germania (3.0%) și la alte vehicule de investiții cu riscuri reduse, precum obligațiunile guvernamentale. O compresie suplimentara a randamentelor va fi limitata, cu câteva excepții, așa cum se evidențiază în raportul Colliers.