

Colliers: Piața investițiilor imobiliare din România scade în linie cu evoluția din Europa Centrala și de Est, dar activitatea și perspectivele rămân favorabile



Valoarea totală a investițiilor imobiliare a ajuns la aproape 290 de milioane de euro în România în primele șase luni din 2021, în scădere cu circa 29% față de nivelul de 409 milioane de euro din prima jumătate a lui 2020, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproximativ 66% din volum, arată Colliers în raportul de piață privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021. În ciuda încetinirii, consultanții Colliers apreciază ca fundamentele pieței rămân puternice, cu un nivel sanatos al tranzacțiilor și încredere din partea bancilor de a spori creditarea în economie în 2021, ceea ce încurajează potențialii investitori noi sau deja prezenți pe piața să prospecteze România.

În ansamblu, primele șase luni ale lui 2021 au fost marcate în special de tranzacții sigure de birouri care au implicat cladiri de birouri clasa A, în zone renumite din București, cu un mix de chiriași predominant internațional. Mai mult de jumătate din volumele investite în prima parte a lui 2021 s-au concentrat pe trei tranzacții mari de birouri.

Prima dintre ele a fost reprezentată de vânzarea cladirilor de birouri Campus 6.2 și 6.3 de Skanska către S IMMO pentru 97 de milioane de euro și a marcat un randament minim record pe piața locală, după criza financiară globală din 2008, de 6,75%, nivel depășit ulterior în trimestrul trei al anului.

O altă tranzacție importantă a fost realizată de Uniqa Real Estate, care a finalizat achiziția cladirii de birouri The Light One din București de la River Development, pentru 54 de milioane de euro.

O altă tranzacție notabilă a fost preluarea cladirii de birouri Bucharest Financial Plaza din centrul Bucureștiului de către compania austriacă Immofinanz, într-o tranzacție în valoare de 36 de milioane de euro.

Citește și

[Cele mai mari tranzacții din S1 2021 și echipele de avocați care au gestionat proiectele. Wolf Theiss, în primele două cele mai mari tranzacții, NNDKP și PeliPartners - prezente în mai multe M&A-uri cu valori mari, CMS, Bondoc, RTPR, TZA și Schoenherr - printre consultanții remarcați în prima jumătate a anului](#)

Ulterior, după finalizarea semestrului întâi, au mai avut loc două tranzacții demne de menționat. Cea mai mare tranzacție înregistrată până acum în acest an a fost încheiată în trimestrul trei din acest an și este reprezentată de vânzarea Hermes Business Campus, într-o tranzacție de aproximativ 150 de milioane de euro, de dezvoltatorul belgian Atenor către Adventum Group și partenerii săi, o companie de gestionare a fondurilor de investiții de tip boutique, axată pe proprietăți imobiliare în Europa Centrală și de Est.

O altă tranzacție finalizată în trimestrul al treilea a fost achiziționarea Dacia One de către Dedeman de la Atenor și a marcat o nouă mișcare descendentă pentru randamentele prime, deși durata lungă a contractului de închiriere a fost un factor care a avut o contribuție importantă.

Investițiile în sectorul industrial au reprezentat 24% din volumul total înregistrat în primul semestru, cu tranzacții semnificative în orașele regionale (CTP și Globalworth au fost cumparatori), în timp ce restul de 10% a fost direcționat către sectorul de retail și sectorul hotelier, marcând intrarea a doi noi investitori pe piața locală, precum și o revenire a interesului pentru aceste piețe. Consultanții Colliers remarca faptul că lipsa proiectelor actuale de pe piața, care caută să fie vândute, subliniază adevărata amploare a interesului investitorilor pentru acest segment, susținut de piața logistică puternică din timpul pandemiei. O altă categorie de active imobiliare care a trecut cu bine peste provocări și a înregistrat un interes bun a fost cea a parcurilor de retail, a centrelor comerciale cu chiriași ancora puternici și a magazinelor de bricolaj.

„2021 ar putea părea oarecum lent din perspectiva volumelor în comparație cu unii dintre anii precedenți, dar nu trebuie să judecăm o carte doar după coperta și nici o anumită perioadă de timp doar din punctul de vedere al tranzacțiilor încheiate. În ceea ce privește interesul investitorilor și mișcările favorabile pentru prețurile activelor prime, nu este deloc un an rău, dimpotrivă. Există, de asemenea, câteva tranzacții mari în diferite stadii ale procesului de vânzare. Un amestec de jucători, cu experiența în piața sau noi, arată interes și ar trebui, de asemenea, să încheie câteva achiziții semnificative înainte de sfârșitul anului. După ce în ultimii ani au rămas în umbra din cauza concurenței acerbe, investitorii autohtoni încep să facă oferte, concentrându-se în special pe tranzacțiile din retail. Având în vedere cererile de proprietăți care generează un flux de numerar stabil și consistent, caracterizat de contracte de închiriere de lungă durată, este probabil că nivelurile puternice de investiții să continue pe tot parcursul lui 2021 și ne așteptăm ca volumul total al tranzacțiilor imobiliare comerciale să ajungă la 700-800 de milioane de euro până la sfârșitul anului”, explică **Anca Merdescu** (foto), *Associate Director Investment Services la Colliers*.

Sistemul bancar are acum suficientă lichiditate și este dornic să ofere condiții de finanțare mai flexibile și mai atractive. Marjele au rămas neschimbate de-a lungul ultimilor câțiva ani - aproximativ 250-275 de puncte de bază pentru proprietățile imobiliare de tip prime. Cu toate acestea, bancile tind să prefere acum în principal active care produc venituri și vor să se concentreze pe cele care au continuat să aibă un preț cel puțin decent pe tot parcursul pandemiei. Consultanții Colliers remarca faptul că o variantă alternativă de finanțare pentru dezvoltatori ar putea fi exemplul de succes al operațiunii de ofertă publică primară de acțiuni (IPO) a One United Properties, unul dintre cei mai activi dezvoltatori imobiliari de proiecte rezidențiale și de birouri, care a generat un interes foarte puternic din partea investitorilor persoane fizice, cu potențial financiar redus în comparație cu investitorii instituționali (așa-numiții investitori retail).

La nivelul Europei Centrale și de Est (CEE), volumul investițiilor înregistrează scăderi anuale de circa 22%, valoarea totală a tranzacțiilor din prima jumătate a acestui an fiind de aproximativ 4,9 miliarde de euro. Polonia a rămas lider în regiune, volumele de investiții reprezentând mai mult de jumătate din totalul investițiilor înregistrate în cele mai mari 6 țări din Europa de Est, urmată de Republica Cehă și Ungaria, cu o pondere de 20%, respectiv 10%, arată raportul Colliers „CEE Investment Scene H1 2021”.

Sectorul birourilor a fost dominant în toata regiunea, în primul semestru din 2021, în ceea ce privește tranzacțiile, cu o pondere de 39% din volumul total al investițiilor, urmat de spațiile industriale și logistice, care cresc în mod semnificativ, pe măsura ce investitorii se diversifică în acest sector rezistent la Covid-19 (25%), și la distanța de sectoarele de retail și ospitalitate (20%).

Mai mult, consultanții Colliers estimează ca volumul investițiilor imobiliare va crește la nivelul Europei Centrale și de Est și va atinge niveluri similare cu 2020, de aproximativ 10 miliarde de euro până la sfârșitul lui 2021. Ei observă, de asemenea, un interes crescut pentru imobiliare de la diferiți investitori, chiar și de la cei care nu sunt neapărat specializați, dar caută să își diversifice clasele de active. Criteriile cheie pentru astfel de active sunt contractele de leasing pe termen lung, pe mai mult de 10 ani și un chiriaș solid din punct de vedere financiar. Astfel de oportunități de investiții sunt foarte apreciate și cu un potențial puternic de a declanșa contracția randamentelor investiționale.

„Situția e similară și pe piața din România. De asemenea, perspectivele economice solide ale României pe termen lung o fac atragătoare pentru investitorii care caută atât randamente ridicate, cât și o piață sigură din Uniunea Europeană. România pare deosebit de atragătoare în comparație cu țările vecine, mai ales dacă luăm în considerare dimensiunea economiei. Altfel, segmentarea pieței rămâne o tendință clară care ar putea fi și mai accentuată în lumea post-pandemică. Investitorii se vor concentra pe activele sigure și defensive, adică pe proiectele bune care produc venituri și pot obține chiar și randamente mai mici, dar pentru restul pieței, în special pentru activele cu dificultăți, lucrurile vor arăta diferit. Cu alte cuvinte, diferența de randament dintre cei mai buni și restul se va lărgi probabil”, conchide **Anca Merdescu**, *Associate Director Investment Services la Colliers*.