

Colliers: Piața de investiții din România a înregistrat anul trecut tranzacții de aproape 900 mil. €, în linie cu nivelul din 2020. În ciuda contextului pandemic, retailul a reintrat în vizorul investitorilor locali și internaționali în T4 2021



**Valoarea totală a investițiilor imobiliare s-a apropiat de 900 de milioane de euro în România în 2021, mai bine de o treime din suma tranzacționată fiind înregistrată în ultimele trei luni ale anului, potrivit consultanților Colliers România. Deși în categoria celor mai puternic afectate de pandemie, sectorul de retail a fost dominant în ceea ce privește tranzacțiile, cu o pondere de 48% din volumul total al investițiilor din ultimul trimestru, urmat de spațiile industriale și logistice (29%) și birouri (17%).**

Trimestrul 4 din 2021 s-a dovedit a fi unul dintre cele mai bune trimestre din istoria recentă, înregistrând o valoare totală a investițiilor imobiliare de 342 de milioane de euro, în creștere cu aproape 400% față de nivelul de sub 70 de milioane de euro din perioada similară a anului trecut.

„Ultimul trimestru al lui 2021 a fost destul de echilibrat, toate cele trei segmente imobiliare majore - retail, industrial & logistica și office având o contribuție semnificativă. Retail-ul a fost cel mai activ, cu două tranzacții care au adus aproape 48% din volumele totale. Vânzarea de către Cora a celor șase proprietăți din România, formate din hipermarketuri cu galerie comercială și parcare cu o suprafață totală de 135.000 de metri pătrați, către investitorul austriac Supernova a marcat cea mai mare tranzacție de retail la nivelul Europei Centrale și de Est pe 2021”, explică **Simina Niculița**, *Partner & Head of Retail Agency la Colliers*.

Interesul investitorilor în ceea ce privește produsele de retail a fost în continua creștere în ultima jumătate de an, concentrându-se pe diverse categorii de produse, precum retail park-uri sau galerii comerciale, centre comerciale din orașe secundare terțiare care necesită o re poziționare sau boxuri închiriate către supermarketuri sau DIY.

Sunt mai multe tranzacții în negociere pe aceste categorii de produse, care au început în 2021 și urmează să fie încheiate anul acesta. Totodată, în 2021, CTP a cumpărat portofoliul industrial al Helios Phoenix (150.000 metri pătrați) pentru aproximativ 75 de milioane de euro, fiind una dintre cele mai mari tranzacții industriale și logistice din ultima vreme, iar proprietarii lanțului românesc de bricolaj Dedeman au cumpărat cel mai recent proiect de birouri al Atenor, Dacia One, pentru aproximativ 50 de milioane de euro, pe fondul unor condiții de închiriere excepționale. Vânzarea proiectului de birouri de clasa A a fost intermediată de compania de consultanță imobiliară Colliers.

„Volumul, deși bun, nu reușește să arate adevărata amploare a cererii, deoarece interesul investitorilor răspunde unei oferte limitate de produse. Acest lucru este valabil pentru toate sectoarele imobiliare importante: birouri, retail și industrial. Din cauza blocării procesului de autorizare, există multă incertitudine cu privire la livrarea unor noi produse, context în care vedem un interes sporit și pentru activele existente, situate central, care în urma unei investiții pot fi reconvertite în rezidențial, hotel sau aduse la un standard actual de birouri. De asemenea, vedem o

cerere pe tipuri de produse specializate în care investitorii finali sunt chiar beneficiarii spațiului închiriat”, conchide **Anca Merdescu**, *Associate Director for Investments Services la Colliers*.

Pentru activele din sectorul industrial & logistic (I&L), randamentele pentru proprietățile de top au scăzut în ultimul an cu aproximativ 0,5 puncte procentuale, la 7,5%. Și în ceea ce privește birourile, randamentele pentru activele prime au scăzut de la 7% în trimestrul trei al lui 2021 la 6,5%, la sfârșitul anului. De exemplu, achiziționarea Dacia One de către Dedeman de la Atenor a marcat o nouă mișcare descendentă pentru randamentele prime, un nou minim post-2007, deși durata lungă a contractului de închiriere a fost un factor care a avut o contribuție importantă.