

JLL Romania: Volumul investițiilor imobiliare ar putea atinge 1.2 miliarde de euro în 2022, un nivel record după criza economică din 2008. Prețurile în România au ramas stabile, dar în regiune se observa o tendința de creștere a randamentelor



De la începutul anului, volumul tranzacțiilor cu active imobiliare comerciale cu o valoare de minim 5 milioane de euro a totalizat aproximativ 656 milioane de euro, cu 16,5% mai mult față de aceeași perioadă din 2021, din care 330 milioane de euro reprezintă volumul tranzacționat în trimestrul 3. Se observa o creștere de 28% față de trimestrul anterior și de 26.5% față de același trimestru al anului trecut, spun analiștii JLL România.

Pentru 2022, în funcție de evoluția unor tranzacții importante în perioada următoare, ar putea fi atins un volum total de tranzacții de aproximativ 1,2 miliarde euro. Acesta ar fi cel mai mare volum anual de investiții înregistrat după criza economică mondială din 2008.

Creșterea lichidității de pe piața locală se înscrie în același trend cu activitatea din regiune, unde se aștepta, de asemenea, volume istorice.

În ceea ce privește yield-urile (randamentele) prime, nu s-au înregistrat schimbări în România în cursul celui de-al treilea trimestru, ele rămânând pentru sectorul de birouri la 6,75%, pentru retail la 7,25%, iar pentru segmentul de industrial la 7,50%.

Este important de remarcat că, în cazul randamentelor, evoluția înregistrată în România nu este pentru moment aliniată cu trendul la nivelul regiunii. În Polonia, de exemplu, cea mai mare piață din Europa Centrală și de Est, se poate observa o creștere semnificativă a randamentelor pe parcursul acestui an, de 100 bps pentru sectorul industrial și 50 bps pentru sectorul de birouri, ceea ce reflectă o ajustare a prețurilor cu 22% pentru industrial, respectiv 11% pentru birouri, contrabalansată parțial de creșterea chiriilor.

“Trendul înregistrat în regiune poate fi explicat atât de creșterea aversiunii la risc, cât și de creșterea costurilor de finanțare. Motivele principale pentru care România nu a urmat aceeași traiectorie în ultimele trimestre sunt nivelurile semnificativ mai mari ale randamentelor oferite de piața locală cât și tipul și sursa capitalului investitorilor interesați de achiziții în țara noastră”, a explicat **Andrei Vacaru** (foto), *Head of Capital Markets JLL Romania*.

În primele 9 luni din 2022, sectorul de birouri continua sa ocupe prima poziție ca pondere în volumul tranzacțiilor, cu 46,5% (305 milioane de euro), fiind urmat de retail, cu aproximativ 36% (235 milioane de euro) și de industrial, cu aproximativ 14% (89,5 milioane de euro).

63% din totalul tranzacțiilor înregistrate în România în primele 9 luni din 2022 au vizat proprietăți din București, cu o valoare cumulata de 414,5 milioane de euro.

Din punctul de vedere al sursei capitalului investitorilor, cea mai mare pondere au avut-o investitorii din Africa de Sud cu 29% din total, fiind urmați de cei din România (20%), Austria (19%) și Belgia (14,6%).

“În condițiile curente din piața ne așteptam ca majoritatea tranzacțiilor din perioada urmatoare sa fie facute de investitori deja familiarizați cu România sau macar cu regiunea. Investitorii care au capital propriu și nu au nevoie de finanțare bancara vor avea un avantaj competitiv important, iar proprietățile care beneficiaza de finanțare bancara transferabila catre un potențial cumparator vor fi semnificativ mai lichide”, a explicat Andrei Vacaru.