JLL: Volumul investițiilor imobiliare a atins în 2022 pragul de 1,25 miliarde de euro, un nivel record dupa criza economica din 2008, în vreme ce la nivel european s-au remarcat scaderi semnificative



Pe parcursul anului 2022, volumul tranzactiilor cu active imobiliare comerciale cu o valoare de minim 5 milioane de euro a totalizat aproximativ 1,25 miliarde de euro, cu 40% mai mult faţa de 2021, din care aproape 600 milioane de euro reprezinta volumul tranzactionat numai în trimestrul 4. Un puternic factor influenţator au fost achiziţiile grupului Paval Holding, care au reprezentat aproape 37% din totalul anual.

În lipsa unor tranzacţii cu portofolii şi sub influenţa trendurilor globale şi regionale care, deşi cu întârziere, se manifesta şi în România, pentru 2023 compania de consultanţa imobiliara se aşteapta la un volum ce nu va depaşi media ultimilor ani, de aproximativ 8-900 milioane euro.

În ceea ce priveşte yield-urile (randamentele), atât la nivel regional, cât şi local, se manifesta o tendinţa de creştere pe fondul costurilor de finanţare şi aversiunii la risc marite.

În cursul celui de-al patrulea trimestru randamentele prime în România au crescut pentru piaţa de birouri de la 6,75% la 7,00%, în timp ce pe segmentul de centre comerciale şi de spaţii industriale s-au menţinut la 7,25%, respectiv 7,50%.

“Este important de remarcat ca modificarea înregistrata la nivelul regiunii este mai pronunţata. În Polonia, de exemplu, cea mai mare piaţa din Europa Centrala şi de Est, putem observa o creştere semnificativa a randamentelor pe parcursul acestui an, de 75 bps pentru sectorul de birouri şi de industrial şi de 50 bps pentru sectorul retail, pâna la 5.25, respectiv 5.75%. Aceste creşteri ale randamentelor vor fi contrabalansate parţial de creşterea chiriilor, în special în perspectiva indexarilor cu rata inflaţiei, care a atins un nivel record”, a declarat **Andrei Vacaru**, *Head of Capital Markets JLL România.*

În 2022, sectorul de birouri a continuat sa ocupe prima poziţie ca pondere în volumul tranzacţiilor, cu aproape 63% (784 milioane de euro), fiind urmat de retail, cu aproximativ 24% (305 milioane de euro) şi de industrial, cu aproximativ 8,5% (106 milioane de euro).

Bucureştiul a concentrat în 2022 nu mai puţin de 75% din totalul tranzactiilor înregistrate în România, cu o valoare cumulata de aprox. 940 milioane de euro.

Din punctul de vedere al sursei capitalului investitorilor, pentru prima data în istoria pieței institutionale moderne, cea mai pare pondere au avut-o în 2022 investitorii români, cu 52% din total, fiind urmați de cei din Africa de Sud (20%), Austria (10%) și Belgia (8,5%).

“În continuare, având în vedere condițiile curente din piața, investitorii care au capital propriu și nu au nevoie de finanțare bancara vor avea un avantaj competitiv important, iar proprietațile care beneficiaza de finanțare bancara transferabila catre un potențial cumparator vor fi semnificativ mai lichide”, a conchis Andrei Vacaru.