

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



Pe parcursul anului 2022, volumul tranzacțiilor 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 față de 2021, din care aproape 600 milioane de euro reprezintă volumul tranzacționat numai în trimestrul 4. Un puternic factor influențator au fost achizițiile grupului Paval Holding, care au reprezentat aproape 37% din totalul anual.

În lipsa unor tranzacții cu portofolii și sub influența trendurilor globale și regionale care, deși cu întârziere, se manifesta și în România, pentru 2023 compania de consultanță imobiliară se așteaptă la un volum ce nu va depăși media ultimilor ani, de aproximativ 8-900 milioane euro.

În ceea ce privește yield-urile (randamentele), atât la nivel regional, cât și local, se manifesta o tendință de creștere pe fondul costurilor de finanțare și aversiunii la risc marite.

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

“Este important de remarcat că modificarea înregistrată la nivelul regiunii este mai pronunțată. În Polonia, de exemplu, cea mai mare piață din Europa Centrală și de Est, putem observa o creștere semnificativă a randamentelor pe parcursul acestui an, de 75 bps pentru sectorul de birouri și de industrial și de 50 bps pentru sectorul retail, până la 5.25, respectiv 5.75%. Aceste creșteri ale randamentelor vor fi contrabalansate parțial de creșterea chiriilor, în special în perspectiva indexarilor cu rata inflației, care a atins un nivel record”, a declarat **Andrei Vacaru**, *Head of Capital Markets JLL România*.

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

Bucureștiul a concentrat în 2022 nu mai puțin de 75% din totalul tranzacțiilor înregistrate în România, cu o valoare cumulată de aprox. 940 milioane de euro.

Din punctul de vedere al sursei capitalului investitorilor, pentru prima data în istoria pieței instituționale moderne, cea mai mare 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 bancară vor avea un avantaj competitiv important, iar proprietățile care beneficiază de finanțare bancară transferabilă către un potențial cumpărător vor fi semnificativ mai lichide”, a conchis Andrei Vacaru.