

CBRE: Cum vor evolua investițiile în real estate în 2023. Top 3 tendințe care vor modela piața



Piața imobiliară s-a bucurat de investiții record în 2022, când a reușit să depășească un prag istoric de 1,25 miliarde de euro, fiind în creștere cu 36% față de volumul înregistrat în anul precedent, conform celui mai nou raport CBRE - „Market Outlook 2023”, liderul global al pieței de consultanță imobiliară.

"2022 reprezintă un an excepțional pentru piața imobiliară din România, ținând cont că volumul total de investiții a depășit 1,25 miliarde de euro. De asemenea, experiența noastră din tranzacțiile mari de anul trecut demonstrează că piața are o lichiditate abundentă pentru produsele potrivite. Cu toate acestea, ne așteptăm ca în 2023 volumul de investiții să fie mai ponderat pe fondul predictibilității scăzute la nivel economic. Suntem însă optimiști că piața imobiliară va rămâne un domeniu atractiv pentru investitori, în special pe segmentele de office, industrial și retail", a declarat **Mihai Patrulescu**, *Head of Investment Properties, CBRE România*.

Compania, care a intermediat cea mai mare tranzacție investițională pe piața de real estate din România în 2022, fiind și lider pe acest segment cu o cota de piață de 45%, estimează că apetitul investitorilor pentru piața imobiliară se va menține la un nivel ridicat și în 2023, dar va fi mai echilibrat, comparativ cu anul de excepție 2022.

CBRE atrage atenția că vor exista însă trei tendințe principale care vor modela piața:

- 1. Impredictibilitatea prețurilor pentru cea mai mare parte a anului** – 2023 va fi marcat de o lipsă a predictibilității în ceea ce privește evoluția prețurilor în întreaga economie. Astfel că jucătorii din industria de real estate vor descoperi din mers dinamica tarifelor, care poate schimba chiar și la 360 de grade planurile de investiții.
- 2. Furnizarea de produse noi va fi limitată**, deoarece vânzătorii încearcă să amâne livrarile – estimările CBRE arată că există riscul ca piața să se confrunte cu o disponibilitate limitată a stocului, ținând cont că vânzătorii se confruntă cu incertitudini la nivel macroeconomic și preferă să amâne livrarea, decât să comercializeze la tarife care nu mai sunt concurențiale.
- 3. Numărul de cumpărători relevanți este mai mare decât se crede** – există un număr mult mai mare de investitori dispuși să intre pe piața de real estate decât se știe, astfel încât există posibilitatea ca cererea din piață să fie mai mare decât se estimează.

- **Cine au fost cei mai mari investitori din piața de real estate, anul trecut**

Investitorii români au fost cei care au contribuit considerabil la creșterea volumului de investiții din România în 2022, într-un mediu mai matur, care poate fi aliniat cu țările performante din regiunea ECE. Astfel, jumătate din volumul total de investiții de pe piața imobiliară în 2022 a venit de la nivel local, conform datelor CBRE.

Prin capitalul alocat în active imobiliare în toată țara, jucătorii locali au întărit sentimentul de stabilitate pe termen mediu și lung pe piața de investiții din România. Cu șaisprezece tranzacții cu o valoare medie de 38,7 milioane euro, dar și cu cea mai mare contribuție la volumul investițiilor în 2022, jucătorii locali au reușit să dezvolte plasamentele din piața.

La o distanță considerabilă de investitorii români s-au aflat activele sud-africane, cu un procent de 15% și austriece cu 10%. Cu acțiuni sub 10%, investitorii din Belgia, Marea Britanie, Ungaria și Malta au cumulat un total de un sfert din valoarea totală înregistrată anul trecut.

Cel mai dinamic sector din punct de vedere al investițiilor atrase a fost cel al birourilor, care a înregistrat și un record. Anul trecut CBRE a asistat CA Immo la vânzarea portofoliului său din România către Paval Holding într-o tranzacție de o valoare fără precedent pentru piața locală, respectiv 377 de milioane de euro.

Per total, segmentul de birouri a atras, în 2022, 62% din totalul investițiilor, urmat de retail (24%) și de industrial (7%). Totodată, hotelurile și activele din alte sectoare au reușit să atragă împreună 7% din suma totală investită. Totuși, alternând pe locul doi și trei în aceeași perioadă analizată, sectoarele de retail și industrial sunt cautate atât de investitorii locali, cât și de cei străini. Comerțul cu amănuntul, cu un accent special pe parcurile de retail și spații industriale, a devenit mai atractiv pentru investitorii care doresc să-și plaseze banii în România, odată ce criza de sănătate din 2020 a îndreptat atenția spre acest tip de tranzacții.