

Colliers: Piața de investiții imobiliare din România a înregistrat un nivel scăzut de tranzacții în S1 - 2023. Multe dintre cele cu valoare mare se afla în diverse stadii și s-ar putea încheia în a doua parte a anului



Primul semestru din 2023 s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 168 milioane de euro în România, aproape la jumătate comparativ cu nivelul anului trecut, tranzacțiile în segmentul industrial și logistic reprezentând aproximativ 36% din total, iar cele din segmentul birourilor circa 31%, potrivit raportului de piață Colliers pentru prima jumătate a anului. Acest rezultat slab nu este deloc surprinzător pentru consultanții Colliers, care au estimat încă de la începutul anului ca portofoliul de tranzacții va încetini în comparație cu anii excepționali 2021 și 2022, având în vedere mediul deja dificil de finalizare a tranzacțiilor. Aceștia apreciază ca perspectivele rămân mixte, explicând ca, deși există mai multă claritate în ceea ce privește inflația, acest lucru nu înseamnă neapărat mai multă claritate și în ceea ce privește ratele dobânzilor de finanțare și percepția de risc.

Cea mai mare tranzacție a anului a fost tranzacția de tip sale-and-leaseback (vânzare și reînchiriere) a depozitelor FM Logistic, un operator 3PL, cu un portofoliu de aproximativ 100.000 de metri pătrați în mai multe orașe, cumpărat de către CTP, liderul pieței locale de spații industriale și logistice. Valoarea nu a fost făcută publică, însă a fost estimată în jurul nivelului de 60 de milioane de euro. Consultanții Colliers menționează faptul că, într-un oarecare contrast cu alte sectoare, încheierea de tranzacții cu spații industriale este îngreunată preponderent de lipsa activelor disponibile la vânzare, în condițiile în care majoritatea dezvoltatorilor tind să fie proprietari pe termen lung. În ceea ce privește nivelul tranzacțiilor, numai această tranzacție din categoria industrială a reprezentat aproximativ 36% din volumul total înregistrat în primul semestru. Birourile au rămas, de asemenea, o clasă importantă de active, atrăgând tranzacții care reprezintă 31% din volumul total în prima jumătate a lui 2023, în timp ce retailul a generat aproximativ 23% din rulaj, iar hotelurile - aproape 11%.

„Piața se afla în faza de descoperire a prețurilor, astfel ca nici cumpărătorii, nici vânzătorii nu își doresc să fie cei cărora tendințele pieței le vor demonstra peste câteva trimestre că s-au înșelat. Prin urmare, discrepanța dintre așteptările cumpărătorilor și cele ale vânzătorilor este, cu siguranță, mai mare decât a fost în trecutul recent. Principalele puncte sensibile în acest caz sunt, bineînțeles, ratele dobânzilor crescute semnificativ față de anii trecuți. La fel de importante sunt și incertitudinile legate de evoluția viitoare a ratelor dobânzilor. Într-o notă mai pozitivă, observăm în continuare un interes notabil pentru activele locale, inclusiv din partea unor potențiale nume noi, deși, poate spre deosebire de anii precedenți, mai puține dintre aceste solicitări ajung în etape mai avansate. Putem interpreta acest aspect ca fiind un semn de încredere în potențialul pe termen lung al țării, dar și unul de prudență în ceea ce privește contextul actual”, explică **Anca Merdescu**, *Director Investment & Debt Advisory la Colliers*.

Creșterea constantă a chiriilor, influențată în principal de rata inflației, dar, în cazul spațiilor industriale, și de tranziția către o piață a proprietarilor, a contribuit într-o anumită măsură la limitarea presiunilor de creștere a randamentelor. Cu un cost de finanțare all-in de peste 5,5% în regiunea ECE, determinat în mare parte de saltul ratelor de pe piața monetară (Euribor la 3 luni a crescut de la -0,6% la sfârșitul anului 2021 la peste 3,7% în august

2023), costul banilor este cel mai relevant aspect în contextul creșterii randamentelor. Asta deoarece bancile românești rămân deschise la finanțarea tranzacțiilor, în măsura în care cumparatorul se simte confortabil cu aceste rate. În alta ordine de idei, consultanții Colliers observa o preferință clară pentru activele de o calitate superioară, care generează și care sunt aliniate la standardele ESG.

În continuare, mai multe tranzacții mari se afla în diverse stadii și ar putea fi încheiate în a doua parte a anului, ceea ce ar duce volumul total al anului la 500-600 de milioane de euro, aproximativ jumătate din cele 1,2 miliarde de euro înregistrate anul trecut. Volumele generate de retail ar trebui să fie ceva mai mari decât în anii precedenți, având în vedere că în perioada următoare s-ar putea încheia tranzacții majore, estimează consultanții Colliers, care subliniază că, în contextul în care se vor încheia mai puține tranzacții de birouri, acesta ar fi un an mai echilibrat în general.

„Per ansamblu, 2023 pare mai degrabă un an în expectativă în care investitorii și proprietarii fac bilanțul a ceea ce se întâmplă pe piețele financiare. În urma ultimei perioade de majorări de rate, BCE, precum și Fed, par că nu mai anunță alte majorări pentru moment. Acest lucru înseamnă că, dacă scăderea așteptată a inflației se concretizează, iar noi vedem unele semne încurajatoare, ratele dobânzilor ar putea începe să scadă la sfârșitul lui 2023 sau la începutul lui 2024. Între timp, economia globală rămâne suficient de robustă, cu economiile avansate într-o formă decentă, inclusiv economiile europene, iar împreună cu scăderea inflației, semnele devin încurajatoare pentru sectorul imobiliar începând din acest an. În consecință, presupunând că nu apare niciun scenariu advers major, 2024 ar trebui să arate mai bine decât 2023 pentru piața de investiții din România”, conchide Anca Merdescu. Asemenea așteptări trebuie calibrate constant, însă, afirmă expertul Colliers, care adaugă că bancile centrale majore lasă ușa deschisă unor noi majorări de dobândă dacă inflația va fi rezistentă.

La nivelul Europei Centrale și de Est (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia, România și Slovacia), în prima jumătate a lui 2023, volumul total al investițiilor a scăzut de aproximativ trei ori, până la 2 miliarde de euro. În același timp, volumul total al investițiilor pentru întregul an este estimat la 5 miliarde de euro, ceea ce reprezintă unul dintre cele mai slabe rezultate din ultimii 10 ani și, de asemenea, mai puțin de jumătate din media ultimilor 5 ani, de aproximativ 12 miliarde de euro.