

Piata imobiliara comerciala: volumul tranzactiilor de investitii a ajuns la 62,4 milioane de euro, o scadere notabila

Piata imobiliara comerciala din România ramâne stabila, chiar daca trimestrul al treilea din 2023 a fost dificil, iar volumul total al tranzactiilor de investitii a fost de 62,4 milioane de euro, o scadere notabila fata de perioadele anterioare, însa mai multe tendinte pozitive indica o potentiala redresare, releva datele unui studiu realizat de CBRE, dat luni publicitatii.

Piata imobiliara comerciala din România a avut parte de un pas înapoi temporar în trimestrul III din acest an, dar companiile din imobiliare sunt optimiste în ceea ce priveste potentialul acesteia, sustine compania de consultanta imobiliara, care a lansat studiile sale traditionale de analiza la final de trimestru asupra pietei imobiliare comerciale locale, detaliind situatia sectoarelor de investitii, birouri, industrial & logistic si retail.

"Am înregistrat reînnoiri strategice pe piata de birouri, anticipând lipsa livrarilor în anii urmatori, o repositionare a cererii în I&L pe coordonatele pre-pandemice si evolutia interesanta a unui sector de retail care traverseaza o reinventare de succes pe piata locala. Piata imobiliara comerciala din România a avut parte de un pas înapoi temporar în T3, dar ramânem optimisti în ceea ce priveste potentialul sau în continuare", a declarat **Daniela Gavril**, *head of research, CBRE Romania*.

Piata de birouri a demonstrat o stabilitate si o crestere remarcabile, încheind T3 2023 într-o nota pozitiva, în ciuda unui mediu economic dificil. Activitatea de închiriere a atins niveluri record, impulsinata în principal de un numar consistent de tranzactii de prelungire dar si de proiecte de relocare care au urmarit eficienta din punct de vedere al costurilor.

În trimestrul al treilea al 2023, companiile românești au prioritizat prelungirea contractelor, o miscare strategica menita sa conserve stabilitatea operationala si rentabilitatea. Aceasta abordare asigura pastrarea bugetului, stabilitatea financiara si reducerea riscurilor. Totodata, relocarile au fost considerate o strategie câstigatoare, companiile facând tranzitia fara probleme catre spatii mai accesibile, fara a reduce din productivitate. Aceasta tactica a fost esentiala pentru satisfacerea nevoilor de schimbare a companiilor si pentru stimularea dezvoltarii pietei. Aceasta serie consistenta de tranzactii de închiriere în T3 2023 a stabilit un record, demonstrând natura rezistenta a pietei de birouri din România si capacitatea acesteia de a se adapta la conditii dificile.

În prezent, randamentul de baza se situeaza la 7,5%, cu o variatie anticipata a randamentului investitional de 75 de puncte de baza (bps). Cu o chirie de 20,25-euro pe metru patrat, cresterea anuala se situeaza la aproximativ 6%. Volumul investitiilor pe segmentul de birouri din România a atins 15 milioane de euro în T3 2023, cu un total estimat de aproximativ 69 de milioane de euro pentru anul în curs.

În ciuda unei cresteri a stocului total care a condus la o rata de neocupare de sub 16%, previziunile sugereaza o scadere la 12% în urmatoarele 6-9 luni din cauza încetinirii anticipate. Aceasta încetinire se bazeaza pe schimbarile preconizate ale pietei si pe situatia actuala.

Chiar daca trimestrul al treilea din 2023 a fost dificil, piata imobiliara comerciala din România ramâne stabila, conform sursei citate. Volumul total al tranzactiilor de investitii a fost de 62,4 milioane de euro, o scadere notabila fata de perioadele anterioare, însa mai multe tendinte pozitive indica o potentiala redresare.

Tranzactiile de vânzare-închiriere au stralucit în mod deosebit în acest trimestru, contribuind cu 32% la totalul investitiilor. Segmentul de retail a fost liderul tranzactiilor cu proprietati comerciale, urmat de cel al proprietatilor de birouri, industriale si hoteliere.

Investitorii români, care au contribuit cu 38% din totalul investițiilor, rămân motorul principal al pieței, constituind o bază solidă pentru redresare. În plus, o stabilitate a randamentelor prime în comparație cu T2 2023, împreună cu o suită de tranzacții în stadii avansate de negociere, conturează o imagine promițătoare pentru piața imobiliară comercială din România.

Cele mai recente studii de piață ale CBRE arată că segmentul industrial și logistic din România a cunoscut schimbări notabile în T3 2023. În ciuda unei scăderi minore a volumului de spații închiriate, s-a menținut un interes puternic pentru noi facilități industriale și logistice. Media lunară a chiriilor a urcat la 4,50 euro pe metru pătrat, subliniind o creștere de 15,38% față de anul precedent. În același trimestru, sectorul industrial a însumat un volum de investiții de 9,8 milioane de euro, cumulând 70 de milioane de euro până în prezent.

În timp ce activitatea de închiriere a unui total de 126.000 mp de spații industriale și logistice a evidențiat o scădere minoră față de perioadele anterioare, peste jumătate din activitatea totală de închiriere a fost concentrată în București, demonstrând importanța strategică a acestuia în acest sector. Alte regiuni active au fost Vestul/Nord-Vestul (25%) și Sudul (18%) României. Logistica a reprezentat 32% din suprafața închiriată la nivel național, urmată îndeaproape de producție, cu 25%. Se așteaptă ca acest echilibru să se încline în favoarea producției în trimestrele următoare.

Randamentul prime a înregistrat o creștere de 0,50 pps de la an la an la 7,75%. În același timp, rata de neocupare a înregistrat o creștere marginală, ajungând la 4,28%. Această creștere ar putea indica o ușoară încetinire a absorbției de noi spații.

Nu în ultimul rând, stocul industrial modern din România a urcat la un nou prag de 7,02 milioane de mp la sfârșitul T3 2023, Bucureștiul concentrând 49% din această suprafață. În timp ce piața industrială și logistica din România a înregistrat unele fluctuații în T3 2023, tendințele sugerează o cerere susținută, în special în București.