

iO Partners: Perspective optimiste pentru 2024, după ce în 2023 s-au înregistrat cele mai reduse nivele de investiții din ultimul deceniu



Investițiile totale în active imobiliare comerciale, cuprinzând spații de birouri, retail, spații logistice, industriale și hoteluri, în Polonia, Cehia, Ungaria, Slovacia și România, au cumulat 5,1 miliarde de euro în 2023 - cea mai mică sumă anuală din ultimul deceniu.

Polonia, România și Slovacia au înregistrat cea mai semnificativă scădere în volumele anuale de tranzacționare, suferind o reducere de aproximativ 60% față de anul trecut. În Cehia a existat o scădere mai mică, de doar 27%, în timp ce Ungaria a avut un declin anual de 30%, conform datelor furnizate de iO Partners în cadrul unui raport lansat în colaborare cu JLL.

În 2023, investițiile cumulate din cele cinci țări au scăzut cu 54% față de 2022. Sentimentul negativ a fost un fenomen global în piețele imobiliare comerciale, generat de condiții financiare restrictive și perspective economice incerte. Inflația persistentă, costurile ridicate ale capitalului, împreună cu ratele mai mari de neocupare și o majorare mai lentă a chiriilor, au determinat o creștere a precauției în rândul tuturor participanților de pe piața, inclusiv a creditorilor, vânzătorilor și cumpărătorilor, conducând la o restrângere semnificativă a lichidității.

"Anul 2024 a început într-o notă mai optimistă, cu prognoze de accelerare a creșterii economice la nivel global, precum și în Europa Centrală și de Est, anticipându-se o scădere a costurilor de împrumut și pe fundalul unei performanțe robuste a piețelor bursiere. Acest lucru se reflectă și într-o activitate tranzacțională mai intensă pe piața imobiliară la începutul anului. Prin urmare, ne așteptăm la mai multă lichiditate și la apariția unor noi repere de preț care ar trebui să reducă diferența dintre așteptările vânzătorilor și ale cumpărătorilor", a declarat **Andrei Vacaru**, *CEE Head of Capital Markets la iO Partners*.

România a înregistrat o contracție accentuată în activitatea de investiții pentru toate clasele de active, inclusiv o reducere a numărului și dimensiunii tranzacțiilor. Este totuși important de menționat că piața românească a avut o performanță excepțională în 2022, atingând un nivel record de 1,2 miliarde de euro și stabilind astfel un nivel de referință ridicat pentru comparația anuală. Cu toate acestea, România se remarcă prin realizarea celei mai mari tranzacții din regiune, respectiv achiziția portofoliului de 25 de parcuri comerciale ale Mitiska REIM de către LCP, o tranzacție intermediată cu succes de echipa de Capital Markets a iO Partners.

În România, volumul de investiții imobiliare a fost de aproximativ 500 de milioane de euro în 2023, o scădere de 47% față de media ultimilor cinci ani. Interesul pentru sectorul de retail a revenit în 2023, reprezentând 58% din acest volum, o tendință care anticipăm ca va continua. Numarul de tranzacții peste 5 milioane de euro încheiate în

România în 2023 a scăzut cu o treime și a ajuns la 24. În plus, dimensiunea medie a tranzacțiilor a ajuns la 20,7 milioane de euro, înregistrând o scădere de aproximativ 40%. Investitorii locali au fost responsabili doar pentru 23% din volumul de investiții.", a comentat **Andrei Drosu**, *Senior Consultant la iO Partners*.

O tendința observată în 2023 a fost lipsa tranzacțiilor mari - cele care depășesc pragul de 100 de milioane de euro, ceea ce a afectat semnificativ volumele anuale de tranzacții. Schimbarea focusului investitorilor către tranzacții de dimensiuni mai mici, care sunt mai ușor de finanțat, nu este surprinzătoare într-un mediu cu rate ridicate ale dobânzilor.

În contextul unei lichidități semnificativ reduse și a condițiilor dificile de finanțare, am observat o rapidă recalibrare a prețurilor în toate categoriile de active imobiliare comerciale din regiune. Randamentele prime au înregistrat modificări anuale cuprinse între 50 și 100 de puncte de bază în aproape fiecare categorie de active, și, în opinia noastră au atins deja sau sunt aproape de a atinge nivelul maxim din acest ciclu.

Dacă ne îndreptăm atenția către Polonia, cea mai mare piață din regiune, remarcăm faptul că a experimentat și cel mai semnificativ recul, atingând cel mai scăzut nivel din 2009, cu un volum total de tranzacții de aproximativ 2 miliarde de euro. Sectorul industrial a dominat, cu 967 de milioane de euro, cea mai importantă tranzacție fiind achiziția istorică a NREP, care a preluat o participație de 80% în 7R.

Despre iO Partners:

iO Partners (IOP) este o companie de servicii imobiliare cu sediul în Viena, care oferă o gamă completă de servicii în Cehia, Ungaria, România, Serbia și Slovacia, inclusiv agency, închirieri, piețe de capital, evaluare, servicii de proiect management și consultanță. Cu o prezență puternică în sectoarele industriale și de birouri și cu cea mai importantă echipă de evaluări din regiune, compania are birouri în Viena, Belgrad, Bratislava, București, Budapesta și Praga, cu planuri ambițioase de extindere, sprijinite de o echipă remarcabilă și de parteneriatul preferențial cu JLL.