

Cushman & Wakefield Echinox | Paradoxul pieței de birouri: în anul cu cele mai multe tranzacții de închiriere, investitorii au fost rezervați în achiziții



Tranzacții cu active imobiliare comerciale de peste 600 de milioane de euro sunt în prezent în stadii avansate de negociere, astfel ca volumul tranzacționat în 2023 ar putea fi egalat în prima jumătate a anului curent, arata datele companiei de consultanța imobiliara Cushman & Wakefield Echinox. Negocierile în curs vizeaza cladiri de birouri (30% din valoare), proiecte de retail (30%) și parcuri logistice (40%), jumătate dintre active fiind situate în București.

România a înregistrat anul trecut un volum al tranzacțiilor de 488 milioane de euro, în scădere cu 62% față de 2022. Creșterea costurilor de finanțare și reticența investitorilor față de sectorul de birouri, care a fost clasa de active preferată în ultimii 5 ani, au avut un impact semnificativ asupra activității de investiții. Astfel, tranzacțiile cu proiecte de birouri au reprezentat doar 19% din volumul tranzacționat, în condițiile în care contribuția acestui sector în perioada 2018-2022 a fost de peste 60%.

Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox: “După ce în perioada 2018–2022, volumul tranzacțiilor cu imobile de birouri de pe piața locală s-a ridicat la aproape 3 miliarde de euro (circa 600 mil. euro medie anuală), în 2023 s-au consemnat tranzacții de doar 94 de milioane de euro, un minim al ultimilor 15 ani. Pe fondul revenirii graduale a ratelor de utilizare a birourilor, la circa 70% din nivelurile pre-pandemice, a pipeline-ului limitat și a tranzacțiilor de închiriere de aproape 500.000 de metri pătrați semnate în 2023, un record al pieței, ne așteptăm ca investitorii să-și reîntoarcă atenția către aceasta clasă de active.”

Volumul tranzacțiilor cu active imobiliare generatoare de venituri – birouri, spații de retail, logistice și industriale și hoteluri - din Europa Centrală și de Est (CEE) a totalizat anul trecut 5,02 miliarde de euro, în scădere cu 55% comparativ cu 2022.

Toate piețele din regiune – Cehia, Polonia, România, Ungaria, Bulgaria, Slovacia – au experimentat anul trecut scăderi ale volumelor investiționale cu procente cuprinse între 16% și 68%, cel mai mare recul fiind înregistrat în Polonia, care a ramas totuși cea mai activă piață din regiune (cu o cota de 36%), urmata de Cehia (26%). Valoarea proprietăților tranzacționate în România a avut o contribuție de 10% din volumul înregistrat la nivel regional.

Analizând evoluția sectorială, atât în Polonia, cât și în Cehia, ponderea sectorului de birouri în volumul tranzacționat a scăzut spre nivelul de 20%, similar cu cel înregistrat pe piața locală.

Cea mai mare tranzacție încheiată în 2023 a fost vânzarea de către Mitiska REIM a portofoliului de parcuri de

retail din România (133.600 mp GLA) către grupul britanic de investiții M Core pentru 219 milioane de euro, cea mai mare tranzacție din sectorul de retail consemnata în ultimii 10 ani. Alte tranzacții relevante au fost vânzarea de tip sale and leaseback a portofoliului FM Logistic din România (98.000 mp GLA) către CTP pentru aproximativ 60 de milioane de euro, în timp ce în sectorul de birouri cea mai mare tranzacție a fost vânzarea clădirii One Herastrau Office pentru 21 de milioane de euro. Peste 60% din volumul tranzacționat îl reprezintă vânzarile de portofolii.

Randamentele de referință au înregistrat o creștere în cea de-a doua jumătate a anului pe toate segmentele de piață, pe fondul creșterii costurilor de finanțare, în linie cu evoluția din întreaga Europa Centrală și de Est, dar și în piețele vestice. Astfel, în piața de birouri și în cea de retail randamentele au crescut cu 50 de puncte de bază, în timp ce în segmentul industrial avansul a fost de 25 de puncte de bază. Pe fondul semnalelor că nivelul dobânzilor de referință va începe să scadă, este de așteptat ca randamentele investițiilor imobiliare să rămână la un nivel stabil în acest an.