

Colliers: Volumul tranzacțiilor pe piața de investiții imobiliare din România s-a redus în 2023, înregistrând o scădere de peste jumătate față de vârful de 1,2 miliarde de euro din 2022. Principala provocare pentru 2024 este costul finanțării



Anul 2023 s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de aproximativ 476 milioane de euro, în scădere cu mai mult de jumătate față de maximumul atins în 2022, de 1,25 miliarde de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Volumul pieței a fost puternic impulsivat de vânzarea portofoliului de 25 de active de retail Mitiska REIMs către un nou jucător, fondul britanic M Core, pentru 219 milioane de euro. Acest rezultat 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. România a înregistrat o dinamică similară cu cea a altor piețe din ECE, iar perspectivele rămân mixte. Chiar dacă există mai multă claritate în ceea ce privește inflația, bancile centrale nu vor reduce costul banilor cu aceeași viteză cu care au crescut ratele dobânzilor în ultimul an și jumătate.

În general, mulți proprietari și investitori rămân în expectativă, influențați de ratele ridicate ale dobânzilor, încetinirea economică și incertitudinea globală. Cea mai semnificativă tranzacție a anului, și totodată cea mai mare tranzacție de retail din România din ultimul deceniu, a fost cea dintre Mitiska REIM și fondul britanic M Core, un nume nou pe piața locală și cu atât mai notabil cu cât multe fonduri din Europa de Vest au manifestat interes pentru România, dar fără a avansa în vreo tranzacție.

A doua cea mai importantă tranzacție din acest an a fost vânzarea și închirierea depozitelor FM Logistics, achiziționate de CTP, liderul pieței locale industriale și de logistica, pentru o valoare estimată la aproximativ 60 de milioane de euro. A treia cea mai mare tranzacție a implicat vânzarea clădirii One Herastrau către un nou jucător pe piața locală, grupul leton Vinct Union, pentru aproximativ 21 de milioane de euro.

„În 2023, a avut loc o tranzacție notabilă cu o sursă de capital ce lipsea în mare măsură de pe piața locală de investiții: investitorii instituționali domestici. Astfel, divizia de asset management a celei mai mari bănci locale, BT Asset Management, a achiziționat proprietățile imobiliare ale Amethyst România printr-o tranzacție de sale-leaseback, evaluată la 12 milioane de euro. Este important pentru piața locală de capital ca acest sector să înregistreze creștere de activitate în viitor”, explică **Robert Miklo**, *Director Investment Services la Colliers*.

În ultimul an și jumătate, condițiile de finanțare limitată, împreună cu creșterea ratelor dobânzilor, au dus la scăderea prețurilor și la creșterea randamentelor pe plan global, inclusiv în România. Cu toate acestea, specialiștii Colliers subliniază că România nu a urmat această tendință de scădere a randamentelor la fel de puternic ca alte piețe iar corecția prețurilor nu a fost la fel de mare. Astfel, în lipsa unor tranzacții de referință care să indice clar

stadiul pieței, aceștia estimează în prezent randamentele într-un interval. Prin urmare, randamentele pentru spațiile de birouri din România se situau între 7,25% și 7,75% la sfârșitul anului trecut (în creștere față de 6,75% la sfârșitul lui 2022), randamentele pentru spațiile comerciale variau între 7-7,50% (fața de 6,75% la sfârșitul lui 2022), iar randamentele pentru segmentul industrial oscilau între 7,25-7,75% (fața de 7,50% la sfârșitul anului trecut).

„Dacă analizăm condițiile de finanțare, observăm unele schimbări față de acum câțiva ani. În primul rând, disponibilitatea de finanțare este mai redusă, deoarece anumite aspecte sunt acum mai importante decât în trecut, cum ar fi cine este beneficiarul împrumutului sau cât de sustenabilă este o proprietate din punct de vedere al acreditărilor ESG. De asemenea, interesul bancilor pentru anumite sectoare imobiliare, în special pentru birouri, este destul de limitat, deși există excepții în funcție de finanțator și debitor. Sectorul industrial apare pe o poziție superioară pe lista bancilor, urmat de cel al retailului și cel rezidențial, unde deciziile de finanțare sunt luate în considerare mai mult pe baza specificului fiecărui caz. Marjele de creditare sunt în prezent între 300 și 350 de puncte de baza pentru activele de calitate, însă trebuie menționat că acum doi ani, acestea erau cu 100 de puncte de baza mai mici”, subliniază **Anca Merdescu**, *Director Investment & Debt Advisory la Colliers*.

Mai mult, sectorul I&L din România, cu chiriile în creștere cu aproximativ 30% în ultimii doi ani, oferă oportunități foarte bune pe termen lung. Previzunile pentru o creștere solidă a pieței locale, în contextul relocalizării producției, indică posibilitatea unei ușoare reduceri a randamentelor industriale în următorii doi ani, sugerând posibilitatea de prețuri mai avantajoase. Consultanții Colliers prevăd că o influență semnificativă asupra volumului tranzacțiilor pe termen lung ar putea veni din partea a ceea ce ei numesc „piața primară” a clădirilor de birouri de prima clasă, adică cele construite de dezvoltatori cu un model de afaceri de tipul „construiește, închiriaza, vinde”. Deoarece se anticipează livrarea unui număr redus de clădiri în următorii ani, acest aspect ar putea influența cererea viitoare pentru spații de birouri. În absența acestei cereri, presiunea asupra randamentelor, în special a celor de birouri și, într-o măsură mai mică, a celor de retail, rămâne ridicată iar consultanții Colliers estimează că există o probabilitate semnificativă de creștere ușoară a pieței în viitor.

„Este dificil să previzionăm direcția pe termen scurt a pieței, și, în pofida unor perspective favorabile privind performanța economică generală a României, rămânem prudenți în ceea ce privește anul viitor. Cu toate acestea, există potențial pentru o îmbunătățire în a doua jumătate a anului și pentru o ușoară relaxare a condițiilor de finanțare. Între timp, valoarea estimată a tranzacțiilor care se vor finaliza până la sfârșitul lui 2024, este mai mare decât întregul volum de investiții din 2023, situându-se în jurul valorii de aproximativ 500 de milioane de euro. La fel ca și în trecut, o singură tranzacție, respectiv portofoliul industrial al Globalworth, reprezintă o parte semnificativă din potențialul de tranzacții viitoare (aproximativ jumătate), așa că evoluția anului 2024 depinde în mare măsură de această tranzacție. Ar fi, de asemenea, o tranzacție importantă și în ceea ce privește stabilirea unui punct de referință privind interesul pentru piața industrială locală, unde marii dezvoltatori tind să dețină proprietăți pe termen lung și nu în ultimul rând cea mai mare platformă industrială care ar face obiectul unui transfer de proprietate la nivel local”, conchide Anca Merdescu.

În concluzie, anul 2023 a fost unul relativ slab pentru întreaga piață de investiții din Europa Centrală și de Est (ECE), toate piețele din regiune înregistrând scaderi ale volumelor de la un an la altul, cuprinse între 18% și 68%. În cifre absolute, volumul de investiții în cele mai mari șase economii din regiune (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia, România, Slovacia) a scăzut cu 54% față de 2022, atingând un nivel de 4,9 miliarde de euro, cel mai scăzut din 2012, arată Colliers în cel mai recent raport „The CEE Investment Scene 2023/2024”. Această evoluție a fost determinată de creșterea costului capitalului și de perspectivele mai puțin favorabile pentru unele sectoare imobiliare, ceea ce a redus semnificativ interesul investitorilor. Totuși, declinul este comparabil cu cel înregistrat și pe alte piețe europene. În ceea ce privește randamentele, acestea au crescut aproape peste tot în regiunea ECE-6, reflectând o tendință similară în economiile avansate. Polonia a continuat să fie liderul din regiune, cu un volum de investiții care a reprezentat 38% din totalul general al ECE-6, urmată de Republica Ceha, cu o cota de 23% din volumele din 2023.

„Evenimentele geopolitice din 2023 au propulsat o mare parte din Europa, și nu numai, într-un nou capitol de incertitudine economica, influențând inevitabil și mediul investițional din România. Cu toate acestea, chiar dacă 2024 este un an electoral în România, este important să privim dincolo de dificultățile temporare către o piață îmbunătățită la finalul acestui ciclu economic. În sectorul imobiliar din România, 2024 reprezintă, în opinia noastră, un an de potențială resetare în ceea ce privește jucătorii interesați, prețurile și disponibilitatea produselor de calitate. În ceea ce privește sectorul imobiliar din România, credem că 2024 va marca un an de potențială resetare, cu schimbări în ceea ce privește actorii implicați, prețurile și disponibilitatea produselor de calitate. Pentru mulți investitori pe termen lung, imobiliarele rămân o alegere solidă, cu o volatilitate mai mică în comparație cu alte active. În timp ce guvernele și băncile centrale iau măsuri pentru a contracara recesiunea globală, noi, ca avocați alături de dezvoltatori, investitori și instituții financiare, considerăm că încă mai există oportunități”, spune **Oana Badarau**, *Partener și Head of Real Estate & PPP la firma de avocatură PeliPartners*.