

## Colliers: Birourile vor fi vedeta pietei de investitii imobiliare în 2020, cu tranzactii de peste 600 mil. €



**Anul 2020 se contureaza a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România din perioada post-criza, dupa un 2019 încheiat cu investiții totale de 644 de milioane de euro pe plan local. Tranzacții de peste 600 de milioane de euro ar putea sa se finalizeze anul acesta numai în segmentul de birouri, care va fi vedeta pietei de investitii imobiliare, susținute de randamente mai atractive decât în alte țari din regiune și o performanța macroeconomie buna, arata raportul anual lansat de compania internaționala de real estate Colliers.**

Cifra de 600 milioane euro se refera doar la investițiile aflate într-un stadiu avansat, astfel ca ar putea fi chiar mai mare până la final de an; include și vânzarea portofoliului NEPI Rockcastle catre AFI Europe pentru peste 300 milioane de euro, tranzacție semnată la finalul anului trecut, dar așteptată sa se finalizeze în lunile urmatoare.

Piata de birouri a atras, anul trecut, peste 60% din volumul tranzacționat, Bucuresti si Cluj-Napoca fiind cele mai dinamice orase. Cea mai mare tranzacție din 2019 a fost încheiata de catre retailerul român de bricolaj Dedeman, care a cumparat complexul de birouri The Office din Cluj-Napoca de la grupul de investiții NEPI Rockcastle și antreprenorul timișorean Ovidiu Șandor, la un preț estimat la 130 de milioane de euro.

Alte tranzacții de birouri relevante au fost achiziția cu 70 de milioane de euro a birourilor America House de catre grupul financiar american Morgan Stanley și ADD Value Management, consiliate de Colliers, de la francezii de la AEW, respectiv achiziția celei de-a treia cladiri a Oregon Park de catre Lion's Head Investments de la Portland Trust, pentru o valoare estimata de 57 de milioane euro. Alte doua tranzacții importante au fost achiziția birourilor Liberty Technology Park din Cluj de catre fondul White Star si o universitate americana, consiliata de Colliers International, precum și tranzacția semnată de Corporate Finance House Group, investitor cu sediul central în Liban, care a cumparat cladirea de birouri Day Tower din Bucuresti, dezvoltată de grecii de la Day Group.

”Faptul ca ponderea Bucureștiului în raport cu orașele regionale s-a schimbat de la 80-20% în 2018 la 48-52% în 2019 este un indiciu clar al tranformarilor majore din economia României. Un alt aspect pozitiv al anului trecut a fost ca am avut investitori noi implicați în tranzacții locale. Activele locale au atras interes din partea investitorilor din Orientul Mijlociu și Îndepartat, precum și din SUA și Europa de Vest. Fondurile sud-africane și investitorii autohtoni au fost însa cei mai activi, implicându-se în aproape 28% din totalul tranzacțiilor”, spune **Robert Miklo**, *Director Investment Services la Colliers International*.

Tranzacțiile din sectorul retail au reprezentat aproape 24% din volumul total de investiții din 2019. Achiziția

participației Prime Kapital într-un portofoliu de opt centre comerciale de către partenerul de joint venture MAS Real Estate, pentru 113 milioane euro, a fost cea mai mare tranzacție care a avut loc în România anul trecut pe acest sector, conform raportului anual lansat de Colliers International. O altă tranzacție importantă a fost încheiată de Indotek Group, care a cumpărat Promenada Târgu Mureș, valoarea tranzacției fiind estimată la 40 de milioane de euro.

Sectorul industrial a avut o performanță mai modestă în 2019, reprezentând sub 10% din investițiile realizate. Cea mai relevantă tranzacție a fost achiziționarea parcului logistic A1 Bucharest Park de la km 13 al autostrazii A1 de către CTP, cel mai mare proprietar de spații industriale, pentru aproximativ 40 de milioane de euro. De altfel, piața locală a spațiilor industriale și logistice are randamentele cele mai ridicate din regiune, de până la 8,25%, față de 6,50% în Varșovia, 7% în Budapesta sau 5,25% în Praga.

Cu cel mai ridicat nivel din Europa al randamentelor investiționale și în condițiile unui volum de peste jumătate de miliard de euro de tranzacții care au fost securizate deja și care urmează să fie finalizate în perioada următoare, volumul investițiilor imobiliare ar putea depăși în 2020 un miliard de euro, apreciază consultanții Colliers International.

Consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasa A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente reprezintă principala tendință pentru 2020, apreciază consultanții Colliers International. De asemenea, anul acesta și segmentul hotelier ar putea deveni mai activ, susținut de planurile de extindere ale marilor internaționale.

”Există o mare discrepanță între viteza dezvoltărilor private și viteza, sau mai exact lipsa ei, cu care autoritățile construiesc infrastructura necesară, în special în București. Din cauza traficului din Capitală, la care se adaugă anumite zone de birouri deja supraaglomerate, chiriașii, dezvoltatorii și investitorii au început să se uite cu atenție la zone noi, subdezvoltate, dar mai ușor de accesat, chiar dacă sunt poate mai departe de centrul orașului sau de zonele tradiționale de afaceri. Deschiderea de noi subpiețe vine cu provocări, care vizează în special negocierea cu autoritățile pe subiecte precum infrastructura relevantă și schimbarea destinației terenurilor. Iar toate acestea trebuie discutate înainte de achiziția unui teren”, atrage atenția **Francisc Peli**, *Managing Partner la casa de avocatură PeliPartners*.

La nivelul Europei Centrale și de Est (CEE), piața locală a atras anul trecut aproape 7% din volumul total de investiții de circa 13,4 miliarde de euro. Polonia s-a menținut lider în regiune pe piața de investiții, cu o pondere de circa 55% din total și un volum investițional de circa 7,4 miliarde de euro, urmată de Cehia (24%) și Ungaria (13%). Cel mai activ sector a fost și în regiune tot cel de spații de birouri, cu o pondere de 51% din volumul total de investiții, urmat la o distanță destul de mare de cel de retail (23%), în vreme ce sectorul de spații industriale și logistice a avut o pondere de 13% din total.