

Colliers: Primele 9 luni din 2020, cele mai bune din ultimul deceniu pentru piața investițiilor imobiliare. Volumele depășesc deja cu 27% nivelurile înregistrate în tot anul trecut



Aproape doua treimi (62%) dintre investitorii imobiliari confirma interesul pentru achiziții de noi proiecte, atât în București, cât și în orașele regionale, și sunt în prezent gata sa cumpere în condiții mai bune, având în vedere noul context economic generat de epidemia de Covid-19, potrivit unui sondaj realizat de Colliers International pe piața investițiilor, în rândul a aproape 50 de companii reprezentând fonduri de investiții, dezvoltatori, administratori de active și banci.

Investitorii continua sa arate cel mai mare interes pentru proiectele industriale și logistice, optimismul crescând față de aprilie, când Colliers a realizat un sondaj similar. Ponderea respondenților care afirma ca vor sa înțeleaga mai bine situația înainte de a face o mișcare a scăzut de la 67% în aprilie la 30% în octombrie. Mai mult, procentul de investitori gata sa „cumpere în condiții mai bune” a crescut de la 23% la 62%. Împreună cu creșterea interesului pe care Colliers îl evalueaza în discuțiile constante cu clienții, exista un argument puternic ca activitatea pieței urmeaza o tendință ascendentă.

„Activele industriale și logistice intra în centrul atenției pentru investitori, optimismul crescând din aprilie. Percepția îmbunătățită despre proiectele industriale este și mai vizibilă atunci când se face referire la prețurile de achiziție, 51% dintre respondenți așteptându-se la prețuri de achiziție mai mari pentru aceste active în anul următor, în creștere de la 16% în aprilie. Percepția privind hotelurile și comerțul cu amănuntul în următoarele 12 luni rămâne destul de slabă, în linie cu sondajul anterior. Cu toate acestea, încă vedem unii investitori în cautare de achiziții oportuniste. Continuarea crizei medicale a menținut percepția asupra birourilor într-o zonă de reajustare, ceea ce a încurajat o segmentare mai mare între diferitele tipuri de produse și prețuri”, a spus **Mihai Patrulescu**, *Senior Associate Investment Services la Colliers International*.

Ponderea participanților din piața care doresc sa-și extindă portofoliile atât în București, cât și în orașele regionale, depășește cu mult cea a investitorilor care caută sa vândă, conform unui alt grafic pozitiv din raport. Aproximativ 57% dintre respondenții cu active / focus în București caută oportunități, la fel și 32% dintre respondenții cu active în orașele regionale.

În ceea ce privește disponibilitatea finanțării, exista unele îmbunătățiri față de sondajul realizat de Colliers în aprilie, deși majoritatea investitorilor (55%) se așteaptă în continuare la o înrăutățire pe termen scurt, comparativ cu 74% în sondajul din aprilie. Se remarcă, de asemenea, unele îmbunătățiri modeste în ponderea răspunsurilor legate de costurile de finanțare. Aversiunea bancilor față de risc rămâne o problemă potențială pe termen scurt, evidențiind o piață încă tensionată.

Între timp, volumele de investiții pe piața imobiliară locală au atins aproape 820 milioane de euro în România în primele nouă luni ale anului, în creștere cu 45% față de aceeași perioadă din 2019 și cu 27% mai mult decât în tot anul trecut, reprezentând cele mai bune trei trimestre din ultimul deceniu, din care activele de birouri au reprezentat peste 90%. Deși există o oarecare inerție, este încurajator faptul că cele mai mari oferte ale anului - vânzarea portofoliului de birouri NEPI Rockcastle pentru peste 300 de milioane de euro către AFI Europa și vânzarea Parcului Floreasca către Fosun / Zeus JV pentru peste 100 de milioane de euro - au fost ambele finalizate în august, în ciuda pandemiei.

O recesiune cu o revenire mult mai rapidă

Investitorii încă estimează o recesiune cu o revenire mult mai rapidă decât cea din 2009, segmentul imobiliar fiind rezistent în acest context. Problema principală a investitorilor din piața imobiliară este contextul economic global incert (51% din răspunsuri), urmat de îngrijorări cu privire la fundamentele României, cum ar fi dezechilibrele fiscale (40% din răspunsuri) și incertitudinile cu privire la imobiliare în general (38% din răspunsuri). Acestea sugerează un context destul de dificil pentru derularea tranzacțiilor, dar se pare că preocupările generale cântăresc ceva mai mult decât problemele specifice ale României.

„În timp ce în aprilie a existat un consens clar că în ceea ce privește valorile mobiliare, atât reprezentările și garanțiile, cât și condițiile de asigurare ar deveni mai dure, lucrurile par să se mai fi stabilizat acum. De exemplu, în ceea ce privește asigurările, 38% dintre respondenți se așteaptă la înaspriri, față de 66% în aprilie, iar pentru reprezentări și garanții 55% se așteaptă la înaspriri, față de 64% în aprilie. Procesul de due-diligence pare să fi atins și el un nivel mai confortabil și acest lucru este, de asemenea, destul de pozitiv pentru tranzacțiile viitoare, potrivit sondajului. În concluzie, avem o piață aflată în modul de revenire, deși sondajul evidențiază și așa-numita revenire în forma de K, deoarece unele sectoare recuperează mult mai repede decât altele. Activele industriale sunt câștigătoare clare, urmate la distanță de birouri; retailul și hotelurile încă suferă”, a declarat **Anca Merdescu**, *Associate Director Investment Services la Colliers International*.