

Colliers: Piața de investiții a crescut cu 37% anul trecut, dar ar putea înregistra o scădere în 2021 pe fondul incertitudinilor



**„Anul pandemiei” a fost unul dintre vârfurile ciclului economic actual în ceea ce privește investițiile în active imobiliare comerciale, cu o creștere de 37% față de 2019, până la aproape 900 de milioane de euro. În 2021, piața ar putea înregistra o scădere, pentru ca unii cumparatori ar putea amâna investiții pe fondul lipsei de claritate în ceea ce privește fluxurile viitoare de venituri, arata raportul pieței de imobiliare în 2021 publicat de Colliers. Pentru acest an, consultanții Colliers estimează un volum total al tranzacțiilor imobiliare comerciale de peste 0,5 miliarde de euro și observa, de asemenea, ca este loc pentru o ușoară scădere a randamentelor până la sfârșitul anului pentru spațiile clasa A de birouri și pentru cele industriale, dacă economia în general, alături de factorii politici și monetari, vor fi la un nivel satisfăcător.**

În ceea ce privește dimensiunea investițiilor, sectorul de birouri a ramas cea mai importanta sursa a activității de tranzacționare în 2020, cu un volum total de 762 milioane de euro. Doua tranzacții de referință, care cumulează peste 400 de milioane de euro, au fost în lumina reflectoarelor. Ce este și mai important este ca tranzacțiile s-au încheiat în vara, după ce impactul negativ al pandemiei devenise vizibil.

Prima a fost vânzarea portofoliului de birouri NEPI Rockcastle către AFI Europe consiliată de Colliers, cea mai mare tranzacție de birouri din istoria pieței imobiliare românești și una dintre cele mai mari din Europa Centrală și de Est, cu un record de 307 milioane de euro. În urma tranzacției, AFI Europe a devenit al doilea cel mai mare proprietar de birouri din România, cu un portofoliu de aproximativ 225.000 de metri pătrați, inclusiv livrarile programate. A doua cea mai importanta tranzacție a fost vânzarea Floreasca Park din proprietatea GLL către o societate mixta formata din Resolution Property (Grupul Fosun) și Zeus Capital Management, pentru 105 milioane de euro.

Alte doua tranzacții importante, care au însumat aproximativ 55 de milioane de euro fiecare, au fost finalizarea achiziției The Bridge III de către Dedeman de la Forte Partners și achiziția Global City Business Park de către Arion Green de la Global Finance. O tranzacție notabilă a fost și cea a investitorului ungar cu planuri pe termen lung Optima, care a achiziționat pachetul majoritar (61,5%) în compania poloneza GTC pentru suma de 116 milioane de euro.

Impulsionat de o cerere solida a chiriașilor și de boom-ul indus de lockdown în comerțul electronic, sectorul industrial a fost al doilea cel mai activ, deși tranzacțiile au reprezentat doar 10% din volumul total. Cea mai mare parte din suma totală provine din mai multe tranzacții efectuate în București, achiziția CTP de către Equest Logistic Center pentru 30 de milioane de euro fiind cea mai mare tranzacție a anului. Lipsa spațiilor la vânzare

reprezinta un factor care ține activitatea tranzacțională din acest sector sub potențial.

„În ansamblu, în 2020 s-a înregistrat un mix de cumparatori deja prezenți - printre care și unii care s-au reactivat, dar și investitori noi. Fosun este o intrare oarecum spectaculoasă, deoarece marchează prima tranzacție majoră a capitalului asiatic pe piața locală și acest lucru este relevant mai ales având în vedere modul în care acești investitori au schimbat peisajul din țările vecine din CEE în trecutul recent. Remarcăm, de asemenea, destul de mult interes manifestat de investitori noi, care continuă să privească piața românească chiar și în acest context, dar mai degrabă investitori privați neinstituționali decât cei instituționali. Ca un alt punct pozitiv pentru 2020, e de notat că România a închis anul cu o cota de piață aproape dublă în regiunea CEE-6, în creștere de la 4,7% în 2019 la 8,5% în 2020”, spune **Anca Merdescu** (foto), *Associate Director Investment Services la Colliers*.

Randamentele din România nu au evoluat atât de mult în ton cu tendința descendentă din regiune din ultimul deceniu, ceea ce a oferit o mai mare rezistență la contextul actual. În ceea ce privește birourile, unele tranzacții viitoare, care ar putea fi închise în 2021, s-ar putea înscrie chiar într-o tendință de scădere a randamentelor, deși consultanții Colliers consideră că până acum randamentele pentru activele prime au rămas deocamdată în mare parte neschimbate față de trimestrele anterioare, la 7%.

Pentru activele din sectorul industrial & logistic (I&L), există unele evoluții pozitive pe fondul tranzacțiilor recent închise și viitoare, randamente pentru proprietățile de top scăzând cu aproximativ 0,25 puncte procentuale, la 8%. Datorită lipsei tranzacțiilor de referință din retail, consultanții Colliers nu pot identifica cu exactitate randamentele medii pentru acest sector, dar consideră că, în cazul în care o astfel de afacere ar fi încheiată, aceasta ar fi în zona a 6,75%, în creștere cu aproximativ 0,25 puncte procentuale față de anul precedent.

„Bancile au rămas oarecum deschise finanțării proprietăților care generează venituri și, într-o măsură mai mică, noilor dezvoltări. Clasele de active cel mai puțin preferate au fost hotelurile și unitățile de retail, cu o înclinare clară pentru finanțarea proiectelor noi, în special pentru birourile prime și investițiile industriale. Marja obținută s-a situat la aproximativ 250-350 puncte de bază, perioada de amortizare scăzută fiind în continuare o provocare. Cu toate acestea, incertitudinile contextului prezent alături de rate ale dobânzilor foarte scăzute în piețele financiare ar putea întări probabil apetitul pentru clasa de active imobiliare”, a explicat Anca Merdescu.

Având în vedere natura pieței de investiții și faptul că tranzacțiile pot dura în unele cazuri și câțiva ani până la finalizare, este probabil că 2021 să fie ceva mai slab, în ciuda faptului că activitatea va continua. Pentru comparație, România a început 2020 cu aproximativ 500 de milioane de euro în tranzacții aflate în proces de due-diligence, în timp ce pentru 2021, debutul este la aproximativ 150 de milioane de euro.

De asemenea, consultanții Colliers continuă să vadă multe incertitudini la orizont pentru fiecare dintre sectoarele mari care ar putea amâna ofertele. În cazul birourilor este vorba despre fluxul incert de venituri pe fondul creșterii muncii remote în mod permanent, declinul turismului în ansamblu (inclusiv călătoriile de afaceri) va reduce veniturile hotelurilor, în ceea ce privește retailul, incertitudinea ține de impactul continuu al comerțului electronic care a fost accelerat de pandemie, iar pentru sectorul industrial & logistic există incertitudini legate de anumite sectoare de producție, pentru care procesul de recuperare ar putea dura ani de zile.

„Având în vedere dimensiunea și volumul mare de tranzacții semnate, închise sau în așteptare, putem spune că interesul investitorilor instituționali pentru activele românești a rămas neschimbat și ne așteptăm să se concretizeze și în anii următori. Pe măsura ce gradul de sofisticare și complexitate cresc în rândul investitorilor și structurilor de tranzacții propuse, unii vor crede că există un efort al autorităților de a alinia cadrul juridic românesc la standardele occidentale pentru investiții - moment în care este important să analizăm mai îndeaproape specificul pieței”, atrage atenția **Francisc Peli**, *Managing Partner la firma de avocatură PeliPartners*.