

Colliers: Piața de investiții din România a încheiat primul trimestru în 2021 cu tranzacții de 85 de milioane de euro. Volumul s-a redus cu 42% față de primele trei luni ale anului pre-pandemic, urmând tendințe similare cu cele din regiunea CEE



**Primul trimestru din 2021 s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 85 milioane de euro în România, cu aproximativ 42% sub nivelul din primele trei luni din 2020 care nu au fost afectate de pandemia de Covid-19, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproximativ 50% din volum, arată raportul Colliers „CEE Investment Scene Q1 2021”. Deși anul a început lent, tendințele din rândul investitorilor sugerează o recuperare puternică a activității în a doua jumătate a anului, în funcție de progresele înregistrate cu pandemia și limitarea restricțiilor de călătorie.**

În ansamblu, volumele de investiții din Europa Centrală și de Est (CEE) au scăzut cu aproape 48% față de primul trimestru din 2020, până la aproximativ 2 miliarde de euro. Polonia a rămas lider în regiune, volumele de investiții reprezentând 65% din totalul celor mai mari 6 țări din Europa de Est, urmată de Republica Cehă și Ungaria, cu o pondere de 14%, respectiv 11%.

Sectorul birourilor a fost dominant în toată regiunea, în primul trimestru din 2021, în ceea ce privește tranzacțiile, cu o pondere de 50% din volumul total al investițiilor, urmat de spațiile industriale și logistice, care cresc în mod semnificativ, pe măsura ce investitorii se diversifică în acest sector rezistent la Covid-19 (28%), și la distanța de sectoarele de retail și ospitalitate (15%).

„Situația e similară și pe piața din România, unde avem un volum de circa 40 milioane de euro care vine din direcția pieței de birouri, prin Bucharest Financial Plaza și o clădire de birouri de 2.500 de metri pătrați din Brașov, tranzacții deja încheiate care au reprezentat aproximativ 50% din volumul total al tranzacțiilor din primul trimestru din 2021. O pondere neașteptată de circa 25% revine segmentului hotelier, prin Ramada Majestic și portofoliul de hoteluri Opera, Central și Venezia, marcând intrarea a doi noi investitori pe piața locală, precum și o revenire a interesului în piața hotelieră și în curând a acestui segment în ansamblu. Procentul rămas se împarte aproape în mod egal între activele de retail și industriale și logistice, prin portofoliul Lidl și tranzacțiile Solo Iași. Aproximativ 30% dintre investitori sunt locali, o cifră echilibrată pentru gama de investitori din România”, explică **Anca Merdescu**, *director asociat Investment Services la Colliers*.

Mai mult, consultanții Colliers observă un interes crescut pentru imobiliare de la diferiți investitori, chiar și de la cei care nu sunt neapărat specializați, dar caută să își diversifice clasele de active. Criteriile cheie pentru astfel de active sunt contractele de leasing pe termen lung, pe mai mult de 10 ani și un locatar solid din punct de vedere financiar. Astfel de oportunități de investiții sunt foarte apreciate și cu un potențial puternic de a declanșa compresia randamentelor investiționale.

Bucureștiul are unul dintre cele mai mari randamente investiționale din regiune pentru cladirile de birouri (de 7%), comparativ cu cel mult 4,25% în Praga, 4,70% în Varșovia sau 5,25% în Budapesta. Mai departe, chiriile se mențin relativ stabile, potrivit datelor Colliers din raportul „CEE -Scena de investiții Q1 2021”, la 18 euro pe metru patrat în cladirile premium din cele mai bune zone (și o medie de aproximativ 14 euro pe metrul patrat), respectiv între 11 și 14,5 euro pe metru patrat în alte zone din țara.

„Al doilea trimestru al anului se contureaza a fi mult mai activ și sunt deja mai multe tranzacții mari în desfășurare, care au și avut evoluții semnificative în spatele cortinei. Cea mai mare dintre acestea – pentru care exista un acord semnat acum, dar încă nu este finalizata – este vânzarea Atenor de catre grupul Belgian Atenor catre investitorul ungar Adventum, pentru mai bine de 140 milioane euro. Tot în trimestrul doi au existat o serie de active industriale, cumparate de CTP și Globalworth în tranzacții cu o valoare cumulata de peste 40 milioane de euro. Între timp, vânzarea proiectului de birouri The Light din București de catre dezvoltatorul român River Development catre austriecii de la Uniqa a mai adaugat peste 50 de milioane de euro”, spune **Anca Merdescu**, *director asociat Investment Services la Colliers*.

La nivelul Europei Centrale și de Est (CEE), consultanții Colliers estimeaza ca volumul investițiilor imobiliare va crește și va atinge niveluri similare cu 2020, de aproximativ 10 miliarde EUR, până la sfârșitul lui 2021.

Estimarea preliminară pentru din regiunea Europa, Estul Mijlociu și Africa (EMEA) era de scadere anuală a volumelor cu aproximativ 32%. Sectorul industrial și logistic continua sa prospere, cu scaderea randamentelor în aproape toate piețele și a primelor platite pentru portofolii, noteaza Colliers în ultimul sau raport EMEA Markets Snapshot Capital Markets Q1 2021. Investitorii sunt dispuși sa-și asume riscul în acest sector, deși unii dintre ei și-au manifestat îngrijorarea cu privire la stabilirea prețurilor, daca dezvoltatorii vor împinge chiriile suficient de mult astfel încât sa scada randamentul.