

## Colliers: Piața investițiilor imobiliare din România încă are resursele să treacă de pragul de 1 miliard de euro în 2022



**Nivelul ridicat de activitate din piața investițiilor imobiliare în prima parte a acestui an indică faptul că volumul total al investițiilor în România ar putea depăși 1 miliard de euro în 2022, potrivit consultanților Colliers. Numai câteva tranzacții de mare anvergură, în stadii destul de avansate - despre care consultanții Colliers prevăd cu un grad destul de ridicat de certitudine că se vor încheia în 2022 -, pot genera un volum de peste 600 de milioane de euro. Totuși, războiul din Ucraina a început să afecteze într-o oarecare măsură economia locală, prin anumite întârzieri sau îngrijorări ale investitorilor, fiind un factor major care ar putea deraija activitatea în 2022.**

În contextul provocărilor geopolitice și legate de sănătate, perspectivele economice globale sunt foarte incerte. Războiul din Ucraina și sancțiunile aferente Rusiei, pe lângă pandemie și obiectivele în domeniul ESG, vor avea un impact asupra piețelor imobiliare în ceea ce privește oferta, cererea și accesibilitatea. În consecință, este dificil de spus cum va fi afectată economia românească și, în special, sectorul imobiliar în viitor. Contextul inflaționist și înăsprirea agresivă a politicii monetare de către Rezerva Federală a SUA ar putea avea un impact asupra activității locale, întârziind unele dintre schimbările pozitive la care ne așteptăm.

În ansamblu, 2021 a fost un an decent pentru Europa Centrală și de Est în ceea ce privește activitatea pieței de investiții, cu un volum global (pe baza cifrelor preliminare) în creștere cu aproximativ 6% față de 2020, la 11,7 miliarde de euro, dar totuși cu circa 20% sub 2019, arată Colliers în cel mai recent raport „The CEE Investment Scene 2021/2022”. Polonia a rămas lider în regiune, volumele de investiții reprezentând anul trecut 57% din totalul celor mai mari 6 țări din Europa de Est. În ceea ce privește activitatea tranzacțională, spațiile industriale și logistice au dominat la nivelul întregii regiuni în 2021, cu o pondere de 38% din volumul total de investiții, urmate de sectorul birourilor (35%) și la distanță de sectoarele mai problematice precum retailul și industria ospitalității (17%). Similar cu 2020, piața românească de investiții a înregistrat anul trecut tranzacții de aproape 900 milioane de euro, ceea ce reprezintă peste 8% din volumul total de investiții de 11,7 miliarde de euro înregistrat de cele mai mari 6 țări din Europa de Est.

Începutul lui 2022 a fost marcat de încheierea unor tranzacții, primul trimestru fiind încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de aproape 90 de milioane de euro. Peste 70% din această sumă a provenit din proiecte de birouri, cea mai mare tranzacție din acest an fiind cea în care proiectul Speedwell din Cluj-Napoca, denumit Record Office Park, a fost cumpărat de AYA Properties Fund pentru 35 de milioane de euro. Singura tranzacție de retail din primul trimestru și a doua cea mai mare tranzacție a anului, a avut în prim plan pe Revetas Capital, care a vândut parcul de retail Vitantis Shopping Center din București către Praktiker Real Estate, aceasta reprezentând aproximativ 20% din volumul total.

Revenind la perspectiva regionala, Bucureștiul are unele dintre cele mai mari randamente pentru facilitățile industriale și logistice (7,5% pentru activele prime), în comparație cu 4% în Praga, 4,1% în Varșovia sau 5,7% în Budapesta și Bratislava. De fapt, activele industriale au înregistrat în 2021 în România cel mai bun rezultat din 2015 încoace, atragând tranzacții în valoare totală de aproximativ 260 de milioane de euro, ceea ce reprezintă peste 29% din volumul total. Aceasta cifră este, de asemenea, cu peste două procente și jumătate mai mare decât media anuală observată pentru tranzacțiile cu active I&L între 2010 și 2020.

„Volumul în continuare destul de redus al activelor I&L tranzacționate în anii anteriori este rezultatul unei oferte scăzute, ceea ce nu arată cât este de fapt cererea reală. Acest lucru înseamnă că rezultatul din 2021 a fost mai degrabă o simplă consecință a faptului că mai mulți proprietari și-au schimbat abordarea, deoarece cumpărătorii au fost dispuși să plătească mai mult. De fapt, un sondaj Colliers realizat la sfârșitul lui 2021 a arătat că activele industriale au devenit cea mai atractivă clasă de active din Europa. Între timp, birourile au rămas cea mai dinamică clasă de active, atragând tranzacții în valoare de aproximativ 44% din total, deși foarte mult sub cota de 89% din 2020. Anul a fost remarcabil atât în ceea ce privește dimensiunea anumitor tranzacții, cât și prețurile, care au marcat o mișcare descendentă mai semnificativă. De altfel, după ce în anii trecuți au avut performanțe inferioare celor din Europa Centrală și de Est, în 2021, randamentele pentru birourile de calitate de clasă A din România au avut o evoluție ceva mai bună decât în cazul anumitor vecini, deși activele I&L au înregistrat o scădere mult mai abruptă în regiune”, explică **Robert Miklo**, *Director of Investment Services la Colliers*.

Anul 2021 a însemnat o îmbunătățire și pentru retail, atragând tranzacții de aproximativ 170 de milioane de euro, o creștere semnificativă față de 2020, deși acest volum este abia la jumătate față de cel înregistrat anual între 2013 și 2018, când au avut loc mai multe tranzacții mari cu proprietăți comerciale. Interesul investitorilor pentru retail a crescut constant în ultima jumătate de an, concentrându-se pe diverse categorii de active, cum ar fi parcurile de retail sau galeriile comerciale, centrele comerciale din orașe secundare și terțiare care au nevoie de reînnoire sau spațiile închiriate unor supermarketuri sau magazine de tip DIY.

Cât privește dimensiunea investițiilor, sectorul de birouri a înregistrat din nou cea mai mare tranzacție din 2021, odată cu achiziționarea de către fondul maghiar Adventum a Hermes Business Campus de la Atenor pentru aproximativ 150 de milioane de euro. A doua cea mai mare tranzacție de birouri a fost vânzarea campusurilor 6.2 și 6.3 ale Skanska către fondul austriac S IMMO pentru 97 de milioane de euro, marcând prima achiziție majoră a acestuia din urmă pe piața locală, anterior acționând în principal ca dezvoltator.

Urmând tendințe similare celor din regiunea Europei Centrale și de Est, randamentele din sectorul clădirilor de birouri premium au marcat o scădere constantă în 2021 în România, de la 7% la 6,5%. O situație asemănătoare poate fi înregistrată și în cazul spațiilor industriale și logistice premium, unde consultanții Colliers notează că randamentele au fost în jurul valorii de 7,5% spre sfârșitul anului, iar în cazul activelor de retail, aceștia consideră că un centru comercial modern de retail s-a tranzacționat în prezent la aproximativ 6,75%, puțin mai mult decât minimul atins înainte de pandemie.

„Între timp, opțiunile de finanțare și lichiditățile rămân numeroase pentru sectorul imobiliar, bancile fiind principala sursă de creditare. Este demn de remarcat faptul că actualul context economic, cu inflație (și rate ale dobânzilor mai mari), alături de creșterea economică prognozată, este văzut în mod obișnuit ca un avantaj pentru sectorul imobiliar. Ca atare, în ciuda ratelor mai mari ale dobânzii și, în consecință, a costului mai mare al riscului pe piețele financiare, acest lucru se echilibrează puțin pentru sectorul imobiliar, având în vedere cât de favorizată este această clasă de active în astfel de momente. Altfel, bancile continuă să manifeste o preferință pentru activele producătoare de venituri (în special pentru activele premium) și vor prefera mai mult activele industriale și de birouri decât cele de retail și hoteliere. Marja de creditare continuă să se situeze în jurul a 200 - 300 de puncte de bază pentru proiectele bune”, spune **Anca Merdescu**, *Associate Director Investment Services la Colliers*.

Mai departe, inflația ridicată, împreună cu o creștere economică rezonabilă, este destul de favorabilă pentru așa-numitele „hard assets” (active cu o valoare fundamentală tangibilă și care au legătură cu nevoi primare), printre care se numără și proprietățile imobiliare, care oferă și protecție la inflație. Și cum activele românești au rămas în urma altor țări din Europa Centrală și de Est în acest ultim ciclu economic este posibil să vedem modificări în sensul scăderii randamentelor în anul următor, în special pentru activele de birouri și industriale.

Având în vedere scăderea bruscă a randamentelor I&L în Europa Centrală și de Est, consultanții Colliers se așteaptă ca o evoluție similară să aibă loc și în România cât mai curând. În timp ce acțiunea pozitivă a prețurilor pentru activele industriale va fi probabil mai generalizată, ei se așteaptă la o dinamică mai nuanțată pentru activele de birouri - clădirile de clasă A vor avea probabil rezultate mai bune decât cele care au nevoie de capital pentru a fi modernizate, ceea ce va duce la o diferență mai mare între cele mai bune birouri și restul.

„Considerând dimensiunea și volumul mare de tranzacții semnate, încheiate sau în curs de desfășurare în ultimele 12 luni, putem spune că interesul investitorilor instituționali pentru activele românești a rămas neschimbat și este de așteptat ca acesta să se materializeze și mai mult în anii următori. Principala provocare este legată de planurile de urbanism. Timp de mulți ani, industria juridică imobiliară și-a concentrat eforturile de due diligence asupra aspectelor legate de titlul de proprietate asupra terenurilor, dar acum a început să dezvolte mai multe capacități în evaluarea aspectelor legate de urbanism. Orice modificări legislative viitoare vor trebui să aducă mai multă claritate și coerență, astfel încât cele două lumi - cea formală și cea funcțională - să nu fie deconectate și în permanentă luptă”, concluzionează **Francisc Peli**, *Managing Partner al firmei de avocatură PeliPartners*.