

**CBRE: Volumul de investiții în real estate a atins 323 milioane euro în prima jumătate din an, cu 6% mai mult decât în aceeași perioadă din 2021**



**Volumul total al investițiilor pe piața de real estate în România a ajuns la 323 de milioane de euro în prima jumătate a anului 2022, cu 6% mai mult comparativ cu valoarea tranzacționată în aceeași perioadă a anului precedent, conform raportului *Romania Real Estate Market Outlook 2022*, lansat de CBRE România, liderul pieței de consultanță imobiliara.**

În primele șase luni au fost semnate 14 tranzacții, cu o valoare medie de 23 de milioane de euro. Totodată, 79% din volumul de tranzacții a fost încheiat în al doilea trimestru al anului. Cea mai mare tranzacție a anului până în prezent a fost semnată în al doilea trimestru al anului, odată cu achiziția EXPO Business Park de către S IMMO AG de la Portland Trust, proces asistat de CBRE România.

Deținând cea mai mare pondere din volumul total al investițiilor, Bucureștiul a atras 10 tranzacții. Doar 20% din investiția totală a fost direcționată către orașe regionale, Cluj-Napoca fiind cea mai căutată locație regională.

Din punct de vedere al sectoarelor de piață, sectorul de birouri ocupa prima poziție, cu o cota de 62% din volumul total al investițiilor pe țară în primul trimestru din 2022. Sectorul industrial reprezintă 15%, iar cel de retail reprezintă 12% din volumul total, în timp ce hotelurile și proiectele mixed-use au o cota comună de 11%, potrivit raportului CBRE.

În ceea ce privește naționalitatea investitorilor, cea mai importantă parte a capitalului, 37% din volumul total de investiții, a fost adusă de austrieci, urmați de belgieni (22%) și români (18%). În primul trimestru al anului 2022, sursa de capital a fost exclusiv străină, investitorii români încheind mai multe tranzacții în T2.

Având în vedere că volumul tranzacțiilor de investiții în derulare este unul semnificativ, volumul total de investiții din 2022 ar putea depăși volumul din 2021. Numărul final de tranzacții va fi definit de piața de închirieri, dar și de perspectivele actuale pentru condițiile financiare pe piețe monetare mai largi.

“Volumul de proiecte în lucru pentru 2022 este foarte ridicat și vedem premisele pentru unul dintre cei mai buni ani ai României în ceea ce privește volumul tranzacțiilor. Perspectivele pentru 2023 sunt însă mixte, deoarece majorările continue ale ratei dobânzii au un efect negativ asupra lichidității de piață. Chiar și în acest context, randamentele ridicate oferite de România ajută să stabilizeze interesul investitorilor”, spune **Mihai Patrulescu**, *Head of Investment Properties în cadrul CBRE România*.

Stocul de birouri moderne din București a ajuns la 3,30 milioane mp la sfârșitul primelor șase luni din 2022 în condițiile în care au fost livrate patru proiecte de birouri, cu aproximativ 100.000 de mp închiriable. Zona

Centru-Vest a orașului beneficiază de aproape 60% din noile suprafețe, prin finalizarea a doua proiecte – Sema Park II - cladirea Oslo & Londra (31.500 mp închiriabili) și AFI Tech Park 2 (24.500 mp închiriabili). În același timp, zonele Centru și Nord-Vest includ două noi livrări, Tandem și prima fază a @Expo.

Mai mult, încă 41.400 mp, în două noi cladiri, vor fi adăugați stocului modern de spații de birouri până la sfârșitul anului. 83% din suprafața totală care urmează să fie livrată va fi adăugată în zona Centru-Vest, un singur imobil, One Cotroceni – Faza 2, având o suprafață de 34.500 mp. Restul de 17% este revendicat de zona Centrală, în care va fi lansată clădirea de birouri Tudor Arghezi, un proiect închiriabil de 7.000 mp. Totodată, stocul modern de spații de birouri al Capitalei se va majora cu încă cca. 94.000 mp până la sfârșitul anului 2023.

Între ianuarie și iunie, nivelul total de închirieri de spații de birouri din București a atins 132.500 mp, cu 18% mai mult față de aceeași perioadă a anului 2021. Tranzacțiile noi, excluzând reînnoirile/renegocierile, au reprezentat 70% din totalul activității de închiriere, volumul acestora fiind cu 60% mai mare față de primul semestru din 2021. Cea mai importantă tranzacție a fost încheiată de Booking Holdings, care a închiriat 9.000 mp în faza 1 a U-Center Campus. O altă tranzacție importantă este închirierea a 6.500 mp în clădirea de birouri a Immofinanz, Victoria Park, de către Leventer Hospital.

În ceea ce privește pre-inchirierea, cea mai semnificativă tranzacție a fost finalizată în T1 2022 de furnizorul de software iGaming, EveryMatrix, care a închiriat 7.500 mp în zona de Centru a Bucureștiului. Tranzacțiile de reînnoire/renegociere au reprezentat 38.100 mp, cu 16.600 mp mai puțin decât suprafața renegociată în aceeași perioadă a anului 2021.

Cu 25%, 22% și 21% din totalul activității de închiriere, zonele Centru, Centru-Vest și Floreasca / Barbu Vacarescu sunt primele trei subpiețe de birouri. Urmează subpiețele CBD (Central Business District) cu un procent de 17%, urmate de zonele de birouri Baneasa-Otopeni, Sud, Nord-Vest, Dimitrie Pompeiu și Pipera Nord (15% din totalul activității de închiriere).

“Piața de birouri intra într-o nouă era de dezvoltare, modelată de dinamica recentă a pieței și de numărul limitat de proiecte în derulare. Modelul de muncă hibrid prinde consistență, iar acest sistem adaptativ cuplat cu înțâietatea pentru spațiile de calitate, indeamna piața de birouri să se reinventeze, în misiunea de a menține activitatea de închiriere pe un trend ascendent”, spune **Tudor Ionescu**, *Head of A&T Services Office în cadrul CBRE România*.

În ceea ce privește cererea, domeniul Computers & Hi-Tech este lider de piață, cu 32% din suprafața totală închiriată în primele șase luni ale anului 2022, urmat de domeniile Consumer Services & Leisure (16%) și Professional (15%).

La finalul T2, stocul de spații de birouri moderne din București a înregistrat o rată de neocupare de 13,9%, similară cu cea de la sfârșitul trimestrului precedent. Analizând exclusiv clădirile de birouri clasa A, rata de neocupare scade la 11,7% în T1 2022.

Începând cu primele luni ale anului, chiria medie a crescut cu 0,25 euro/mp/lună, rămânând stabilă la finalul trimestrului doi, la 19,00 euro/mp/lună. Proprietarii continuă să dea dovadă de flexibilitate atunci când negociază pachetele de stimulente și termenii de închiriere, reducând chiria efectivă netă. Cu toate acestea, numărul limitat de clădiri de birouri ce vor fi livrate pe termen scurt și recuperarea înregistrată de activitatea de închiriere, care se află pe o traiectorie ascendentă, ar putea fi semnele care indică o tranziție ușoară către o piață a proprietarilor.