

Colliers: Piața de investiții imobiliare a crescut în prima jumătate a anului, în ciuda incertitudinilor legate de situația economică și geopolitică



Prima jumătate a lui 2022 s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 336 milioane de euro în România, cu aproximativ 13% peste nivelul din primul semestru al anului trecut, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproape 63% din volum, potrivit raportului de piață al Colliers pentru primul semestru al anului 2022. În condițiile în care, în ciuda contextului oarecum incert al economiei mondiale, o serie de tranzacții mari, aflate în diverse stadii, sunt încă în curs de derulare, anul s-ar putea încheia cu un volum total apropiat sau chiar mai mare de 1 miliard de euro.

Cea mai mare tranzacție din prima jumătate a anului a fost achiziționarea de către S IMMO a Portland Trust EXPO Business Park, un proiect de birouri nou dezvoltat în partea de nord a Bucureștiului, cu peste 110 milioane de euro. Aceasta este și cea de-a cincea tranzacție cu noua cifră finalizată pe piața locală în cei doi ani și jumătate de la începutul pandemiei, ceea ce este mai mult sau mai puțin comparabil cu numărul de tranzacții mari finalizate în anii anteriori, subliniind atât atractivitatea, cât și importanța în creștere a pieței locale de investiții. Printre alte tranzacții notabile se numără și achiziția METAV Business Park, un proiect mixt în interiorul orașului București, de către Alinso Group, dar și vânzarea Speedwell Record Park, un proiect de birouri din Cluj-Napoca, către AYA Properties Fund, pentru 35 de milioane de euro.

Consultanții Colliers remarca faptul că, în timp ce marii investitori instituționali vor continua să dirijeze piața și să genereze cea mai mare parte a activității, se observă și o atenție din ce în ce mai mare din partea potențialilor investitori pentru active care necesită investiții pentru a deveni competitive. Pe viitor, piața va asista probabil la o creștere a acestui tip de tranzacții, în special pe fondul încetinirii creșterii economice și al creșterii ratelor dobânzilor.

„Uitându-ne la activitatea investitorilor pe piața din România din ultimii ani, observăm într-o anumită măsură un echilibru între tranzacțiile realizate de investitori noi, respectiv investitori recurenți. În momentul de față, investitorii continuă să manifeste un interes sanatos pentru activele locale și, chiar dacă unii nu au apasat încă pe accelerație, România rămâne pe radarul lor”, spune **Robert Miklo**, *Director Investment Services la Colliers*.

Cu toate acestea, investitorii internaționali rămân precauți cu privire la evoluțiile din economia globală, cu precădere în ceea ce privește costul riscului și inflația. Deocamdată, aceste evoluții nu au avut încă un impact semnificativ asupra activității locale, dar, la fel ca în cazul oricărei piețe imobiliare, mediul investițional se bazează într-o anumită măsură pe momentum, iar dacă lucrurile nu se îmbunătățesc curând, consultanții Colliers se așteaptă ca o parte din tendința negativă să se transmită.

Birourile au ramas cea mai dinamica clasa de active, atragând tranzacții în valoare de 63% din volumul total în prima jumatate a anului 2022, retailul a generat aproximativ 16% din cifra de afaceri, iar I&L - 14%. Hotelurile au o contribuție mica, restul tranzacțiilor completând topul până la 100%. Totodata, opțiunile de finanțare rămân numeroase pentru sectorul imobiliar, cu marje mai mult sau mai puțin neschimbate de catre bancile locale, în pofida contextului oarecum șubred.

„O proprietate generatoare de venit, cum ar fi un proiect de birouri sau unul industrial, în funcție de investitor, poate primi o marja de creditare în jur de 250 de puncte de baza atunci când se cauta un împrumut. Acest lucru subliniaza doua aspecte: încrederea pe termen lung pe care bancile o au în activele locale, și percepția ca, chiar și în cazul unei corecții, prețurile nu sunt supraevaluate, nefiind necesara o ajustare profunda. În alta ordine de idei, 2022 pare sa fie un an excepțional pentru piața locala de investiții în ceea ce privește activitatea generala, dar perspectivele pentru 2023 sunt provocatoare și depind în mare masura de ceea ce se va întâmpla pe piețele financiare globale în trimestrele urmatoare", conchide **Anca Merdescu**, *Associate Director Investment Services*.