

JLL România | Piața investițiilor imobiliare își pastrează potențialul în ciuda provocărilor

În primul trimestru al anului 2023 au fost încheiate tranzacții cu o valoare totală de aproximativ 133 milioane Euro (considerând numai tranzacții de minim 5 milioane de euro). Cele 7 tranzacții au avut o valoare medie de 19 milioane de euro.

Vânzarea One Herastrau Office, proces asistat de JLL România, a fost cea mai importantă tranzacție de pe piața de birouri. Fiind rezultatul unui proces competitiv structurat, ea ofera un reper important de preț.

În cadrul sectorului industrial, cea mai mare tranzacție a fost preluarea de către liderul pieței, CTP, a portofoliului imobiliar de 100.000 mp al FM Logistic în cadrul unui proces de sale&leaseback.

“Ca urmare a perspectivelor din ce în ce mai provocatoare pentru 2023, atât investitorii, cât și creditorii au devenit semnificativ mai prudenți în procesul de underwriting. Aceasta schimbare, după un deceniu de politică monetară acomodativă, reflectă incertitudinea fără precedent legată de cash flow-uri și evaluări, precum și schimbările structurale în curs de desfășurare care afectează industria imobiliară. Pe de altă parte, în ciuda dificultăților, există lichiditate pentru tranzacții strategice atunci când investitorii obțin randamente corecte”, a declarat **Maxime Otto**, *Consultant Capital Markets în cadrul JLL România*.

Urmând tendința regională, randamentele prime au crescut în T1 cu 0.25 puncte procentuale pentru spațiile de birouri (ajungând la 7.25%) și de retail (7.5% pentru centre comerciale și 8.00% pentru parcuri de retail) și au stagnat pentru spațiile industriale (7.5%).

Sectorul de spații industriale a atras 45% din volumul total de investiții din T1, în timp ce segmentul de birouri a reprezentat 35%, hotelurile 14%, iar spațiile de retail aproximativ 6%.

Bucureștiul a atras în T1 aproape 45% din volumul total de investiții, fiind urmat de Timișoara, cu 23% și Constanța, cu aproximativ 10%.

Pentru 2023 analiștii JLL se așteaptă la un volum total de investiții între 700 și 900 milioane de euro, puțin sub media ultimilor ani. Segmentele cele mai atractive pentru investiții rămân cel de birouri și industrial.