

Piata românească de investiții imobiliare ar putea atinge din nou pragul de 1 miliard de euro în acest an (raport)

Piata românească de investiții imobiliare ar putea atinge din nou pragul de 1 miliard de euro în 2024, în condițiile în care prima jumătate a anului s-a încheiat cu o valoare totală de 419 milioane de euro, conform unui raport realizat de o companie de consultanță imobiliară.

"Prima jumătate a lui 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare în valoare totală de 419 milioane de euro în România, ceea ce reprezintă o creștere de două ori și jumătate față de volumul din aceeași perioadă a anului trecut. Perspectivele rămân favorabile, iar cu un volum semnificativ de tranzacții în desfășurare, inclusiv unele recente în care proprietarii doresc o finalizare rapidă, atingerea pragului de 1 miliard de euro în 2024 pare un obiectiv realizabil", apreciază consultanții Colliers în raportul privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru al acestui an.

Activitatea de tranzacționare a fost dominată de active industriale și de retail pentru al doilea an consecutiv, marcând o schimbare semnificativă față de anii anteriori, când birourile erau predominante. Criteriile de mediu, sociale și de guvernanta (ESG) devin din ce în ce mai importante în procesul decizional al investitorilor imobiliari, bancilor și chiriasilor, subliniază consultanții Colliers în raportul publicat recent, explicând că deși potențialul pieței pe termen lung rămâne semnificativ, există totuși provocări pe termen scurt și mediu.

"Comparativ cu anul precedent, 2024 este mult mai activ. Există nume noi de investitori și mai multe tranzacții în lucru care au șanse bune de a se încheia anul acesta. Una din provocările principale rămâne disponibilitatea și costul finanțării, care în prezent este de circa 6%. În plus, vedem o atenție sporită acordată calității tehnice și standardelor ESG ale proprietăților. Se preconizează o îmbunătățire a condițiilor de finanțare, susținută de lichiditatea ridicată a pietelor financiare și de reducerea ratelor dobânzilor de către BCE, chiar dacă acest proces este ușor întârziat. Interesul bancilor pentru anumite sectoare imobiliare, în special pentru birouri, este destul de limitat, însă există excepții în funcție de finanțator, calitatea proprietății și experiența debitorului. Sectorul industrial este încă preferatul pe lista bancilor, urmat de retail și rezidențial, unde deciziile de finanțare sunt luate în funcție de viabilitatea fiecărui proiect în parte. Refinanțarea, îndeplinirea standardelor ESG și alți factori specifici sectorului imobiliar sau contextului local continuă să joace un rol important în deciziile cumpărătorilor și vânzătorilor", susține Anca Merdescu, director Investment & Debt Advisory la Colliers România.

Cea mai mare tranzacție a anului a fost vânzarea portofoliului industrial al Globalworth, care a inclus aproximativ 270.000 de metri pătrați de depozite în mai multe orașe din România, plus terenuri pentru proiecte viitoare, către CTP pentru aproximativ 168 de milioane de euro. Aceasta este una dintre cele mai mari tranzacții industriale din România și cea mai mare de la vânzarea Europolis Park către GIC din Singapore, în 2016.

Potrivit sursei citate, a doua cea mai mare tranzacție din 2024 a fost achiziția Expo Market Doraly de către WDP, pentru aproximativ 90 de milioane de euro.

Alte două tranzacții majore pe piața de birouri, intermediare de Colliers, au avut un impact semnificativ asupra stabilizării randamentelor pieței în acest an. Prima tranzacție a implicat vânzarea parcului de birouri The Landmark, un spațiu de clasă A din zona Pieței Române, cu o suprafață închirială de 23.500 de metri pătrați, vândut de Cerberus Capital Management și partenerul său regional, Revetas Capital. A doua tranzacție a fost achiziția clădirii de birouri myhive Victoriei de către AFI Europe de la Immofinanz, evaluată la aproximativ 27 de milioane de euro, cu Colliers și Cushman & Wakefield Echinox desemnate ca agenții în co-exclusivitate.

"O altă tranzacție notabilă este vânzarea Funshop Park Turda de către Scallier către BT Property pentru

aproximativ 15 milioane de euro. Aceasta reprezinta a doua tranzactie a BT Property, divizie a Bancii Transilvania, si întareste prezenta unui tip nou de capital pe piata locala. La începutul celui de-al doilea semestru s-a finalizat si vânzarea parcurilor logistice detinute de catre Global Vision si Globalworth catre dezvoltatorul belgian WDP, astfel volumul tranzactionat pe sectorul industrial crescând în acest an cu peste 100 de milioane de euro", se arata în raport.

La nivelul Europei Centrale si de Est (ECE), România a înregistrat în S1 2024 cea mai buna performanta în comparatie cu celelalte cinci economii majore ale Bulgariei, Cehiei, Ungariei, Poloniei si Slovaciei, potrivit raportului Colliers "H1 2024 Investment Scene".

În medie, volumele pentru regiune au crescut cu 29% fata de 2023, pâna la aproximativ 3,3 miliarde de euro, dar au scazut cu 41% comparativ cu primul semestru din 2022.

Ponderea tranzactiilor cu birouri este, de asemenea, în scadere si în ECE - 31% din volumele tranzactionate, în timp ce tranzactiile din sectorul retail au contribuit cu 32%. Sectorul industrial si logistic (I&L) s-a clasat pe locul al treilea, cu o pondere de 24%.

În contextul actual, expertii Colliers estimeaza la nivel regional un volum de tranzactii de circa 5,5 miliarde de euro pentru întregul an 2024, reprezentând aproximativ jumatate din media pe 10 ani. Polonia a dominat volumele regionale, cu aproape 50% din total, datorita cresterii semnificative a activitatii locale în al doilea trimestru.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor, cu operatiuni în 66 de tari si cu peste 22.000 de specialisti. Compania gestioneaza active de 98 de miliarde de dolari, iar veniturile anuale se ridica la 4,4 miliarde de dolari.