

Cushman & Wakefield Echinox: România, între țările din Europa Centrala și de Est în care volumul tranzacțiilor imobiliare a crescut în 2021



România, Polonia și Slovacia sunt țările din Europa Centrala și de Est care în 2021 au raportat o creștere a volumului tranzacțiilor cu active imobiliare, în timp ce piețele din Cehia și Ungaria au înregistrat scaderi față de anul 2020, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

La nivel regional, volumul tranzacționat a totalizat 9,98 miliarde de euro, în scadere cu 4,3% comparativ cu anul anterior. Polonia a avut o creștere de 8,3%, în timp ce piața din Slovacia a înregistrat un avans de 54,2%. În schimb, Cehia a consemnat o scadere de 36% a tranzacțiilor cu proprietăți generatoare de venituri, iar în Ungaria volumul s-a redus cu 18,2%.

În România, în 2021 au fost consemnate 54 de tranzacții cu active imobiliare, dublu față de 2020, volumul total investit fiind de 916 milioane de euro, în creștere cu 0,2% comparativ cu anul anterior, conform *Romania Investment Marketbeat*, lansat de compania de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Dupa un prim semestru în care volumul investițiilor s-a situat sub cel din perioada corespunzătoare din 2020, piața a recuperat puternic în a doua jumătate a anului, când au fost parafate tranzacții de 618 milioane de euro, dublu față de primele șase luni ale lui 2021.

Cele mai multe active tranzacționate au fost din sectorul logistic și industrial, aproape 40% din total (21), în timp ce din sectorul de retail au fost vândute 13 proprietăți. În ciuda unui număr mai mic de active tranzacționate, cele 8 cladiri de birouri care și-au schimbat proprietarii în 2021 au cumulată 44% din volumul total, respectiv 402 milioane de euro, în timp ce segmentul industrial a avut o pondere de 30%, iar cel de retail de 20%.

Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox: “Interesul investitorilor pentru active imobiliare s-a menținut crescut în 2021, pe fondul unei relative reechilibrări a raportului de forțe dintre proprietari și chiriași, aspect menit să garanteze un flux financiar stabil pentru investitori. Într-un climat general pozitiv, ne așteptăm ca un număr mai ridicat de proprietari să reevalueze oportunitatea demarării unui proces de vânzare, fapt ce ar crește lichiditatea pieței. O zonă cu potențial rămâne cea a tranzacțiilor de tip sale & lease-back, prin care proprietari de business-uri variate se pot finanța prin valorificarea portofoliului imobiliar. Privind spre anul recent început, ne putem aștepta la noi deal-uri record, care ar contribui la depășirea pragului de 1 miliard de euro în ceea ce privește volumul tranzacționat.”

De asemenea, merita remarcat faptul că, în topul celor mai mari cinci tranzacții au intrat active din toate cele trei segmente mari de piață, respectiv birouri, retail și industrial.

Cele mai mari tranzactii consemnate au presupus vânzarea de catre Louis Delhaize a unui pachet de șase proprietati comerciale operate de Cora catre grupul austriac Supernova, respectiv achiziția Hermes Business Campus (75.000 metri pătrați) de catre Adventum Group de la Atenor. Adventum Group completeaza lista numelor noi de investitori care au intrat în România în ultimele 18 luni.

În plus, CTP, cel mai mare proprietar de spații logistice și industriale din România, a continuat sa-și consolideze poziția pe piața printr-o serie de patru tranzactii cu o valoare cumulata de aproximativ 170 de milioane de euro.

Randamentele de referința au înregistrat o comprimare semnificativa în cea de-a doua jumatate a anului, de 50 - 75 puncte procentuale, trend care ar putea continua și în 2022. Cu toate acestea, diferența dintre piața locala și țările mai mature din Europa Centrala și de Est, precum Cehia, Polonia sau Ungaria, se menține relativ ridicata (100-300 puncte procentuale), ceea ce ar putea grabi o viitoare compresie a yieldurilor.