

Piata tranzactiilor imobiliare din Europa Centrala si de Est a revenit pe crestere în 2022; evolutia, sustinuta în principal de România si Slovacia

Volumul tranzactiilor cu active imobiliare generatoare de venituri - birouri, spatii de retail, logistice si industriale si hoteluri - din Europa Centrala si de Est a revenit pe crestere anul trecut, evolutie sustinuta mai ales de performantele înregistrate de România si Slovacia, arata datele companiei de consultanta imobiliara Cushman & Wakefield Echinox, date luni publicitatii.

Astfel, România a avut o crestere de aproape 40% a volumului investitional, trecând astfel pe pozitia a treia în regiune, dupa Polonia si Cehia, din punct de vedere al valorii tranzactionate în 2022.

La nivel regional, volumul tranzactionat a totalizat aproape 10,7 miliarde de euro, în crestere cu 6,6% comparativ cu anul anterior, în conditiile în care în 2021 piata s-a contractat cu 4,3%. Cresteri ale volumelor au fost raportate în toate pietele din regiune, cu exceptia Cehiei, care a înregistrat al doilea an consecutiv de scadere. Polonia a avut o crestere de 2,2%, Slovacia de 45,9%, în timp ce în Ungaria avansul a fost marginal, de 0,4%.

În România, desi a fost tranzactionat un numar usor mai redus de proprietati comparativ cu 2021 (51 fata de 54), volumul total investit în 2022 a atins un record istoric, de aproape 1,3 miliarde de euro, din care doua treimi (944 milioane de euro) a fost parafat în a doua jumatate a anului. Un numar de 12 proprietati au facut obiectul a doua tranzactii de portofoliu, de birouri si de retail.

Cele mai multe active tranzactionate au fost cladiri de birouri, aproape 43% din total (22), în timp ce din sectorul de retail au fost vândute 12 proprietati. În ceea ce priveste segmentul industrial si logistic, sapte active si-au schimbat proprietarul, se arata în analiza companiei de consultanta imobiliara.

Valoarea medie a proprietatilor tranzactionate a crescut de asemenea în 2022, ajungând la 25 milioane de euro fata de 17 milioane de euro în 2021. În plus, pretul mediu la care au fost vândute cladirile de birouri a crescut cu 4,6%, la 2.266 euro/mp, în timp ce proiectele de retail s-au tranzactionat la un pret mediu de 1.310 euro/mp fata de 973 euro/mp în 2021, în conditiile în care au fost vândute mai multe proprietati cu profil distressed.

Pe de alta parte, cladirile industriale au înregistrat o scadere a pretului pe metrul patrat, respectiv 405 euro/mp comparativ cu 503 euro/mp în 2021, fapt cauzat în principal de lipsa tranzactionarii unor proprietati prime.

"Într-un context cu numeroase incertitudini, pietele imobiliare din Europa Centrala si de Est au continuat sa reprezinte o alternativa atractiva de investitii în special pe segmentele principale - birouri, spatii comerciale si industriale. În timp ce în Polonia investitorii straini din piete mature, precum Statele Unite, Germania sau Suedia, au continuat sa domine piata, semnând marile tranzactii, în celelalte piete am remarcat o pondere în crestere a capitalului local, care înțelege mai bine particularitatile pietei si are un apetit mai ridicat pentru risc. Astfel, aproape 40% din volumul tranzactionat în 2022 reprezinta plasamente ale investitorilor locali, cei mai activi fiind grupurile Paval Holding din România (cu achizitii de peste 450 de milioane de euro pe piata locala) si Adventum din Ungaria (cu achizitii de peste 350 de milioane de euro pe pietele din Ungaria, Cehia si Polonia)", a declarat Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox.

Cele mai mari tranzactii consemnate în România au presupus vânzarea de catre CA Immo a întregului portofoliu de birouri din România (sase proprietati) catre Paval Holding (Dedeman), respectiv achizitia de catre MAS Real Estate a unei participatii de 60% din sase parcuri de retail de la Prime Kapital.

O a treia tranzactie care a depasit pragul valoric de 100 de milioane de euro a fost preluarea de catre S Immo a

proiectului de birouri Expo Business Park de la Portland Trust.

Aceste trei tranzactii cumuleaza mai mult de jumatate din volumul total înregistrat în 2022.

Randamentele de referinta au înregistrat o crestere în cea de-a doua jumatate a anului pe toate segmentele de piata, pe fondul cresterii costurilor de finantare, în linie cu evolutia din întreaga Europa Centrala si de Est. Astfel, în piata de birouri si în cea de retail, randamentele au crescut cu 25 puncte procentuale, în timp ce în segmentul industrial avansul a fost de 15 puncte procentuale. Chiar daca scumpirea finantarii va continua sa puna presiune pe yieldurile de vânzare, diferenta dintre piata locala si tarile din Europa Centrala si de Est, precum Cehia, Polonia sau Ungaria, se mentine relativ ridicata pe toate segmentele imobiliare (100 - 250 puncte procentuale), spun specialistii de la Cushman & Wakefield Echinox.

Cushman & Wakefield Echinox, afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, detinut si operat independent, cuprinde o echipa de peste 80 de profesionisti ce ofera o gama completa de servicii de consultanta imobiliara investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarilor si chirasilor.

Cushman & Wakefield este unul dintre liderii globali în domeniul serviciilor imobiliare comerciale, cu 50.000 de angajati în peste 60 de tari si venituri de 9,4 miliarde de dolari. Serviciile principale ale companiei sunt: consultanta în gestionarea activelor si investitiilor, piete de capital, închirieri, administrarea proprietatilor, reprezentarea chirasilor, servicii de proiect si evaluare.