

Cushman & Wakefield Echinox: Investitorii locali, cei mai activi pe piața tranzacțiilor cu active imobiliare în ultimii 5 ani, cu achiziții de peste 1,1 mld. euro



Investitorii români au făcut în ultimii 5 ani achiziții de proprietăți imobiliare cu o valoare de 1,1 miliarde de euro, reprezentând 28% din volumul tranzacționat în acest interval, devenind cei mai activi cumparatori de active generatoare de venituri din România, arata datele companiei de consultanța imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

„Podiumul” este completat de investitorii din Africa de Sud (care au făcut achiziții de 600 de milioane de euro, reprezentând 15% din volum) și Austria (14% cota de piața), doua piețe din care România a atras constant capital în ultimii 15 ani. Urmatoarele poziții sunt ocupate de investitorii din Israel (9%) și Ungaria (8%).

Prezența capitalului autohton pe piața tranzacțiilor cu proiecte imobiliare s-a amplificat semnificativ în intervalul 2018 – 2022, dupa ce în precedentul „cincinal” ponderea investitorilor români în volumul tranzacționat varia între 1% și 7%.

„Locomotiva” investitorilor români în perioada 2018 – 2022 a fost grupul Dedeman (Paval Holdings) care, prin achiziții de 850 de milioane de euro, a urcat rapid pe poziția a doua în topul proprietarilor de birouri din România, cu un portofoliu de circa 380.000 de metri patrați.

Un alt investitor local cu achiziții semnificative a fost One United, care și-a concentrat investițiile în sectorul cladirilor de birouri mici și medii, o parte fiind revândute între timp, dar și în zona imobilelor istorice din Centrul Bucureștiului, cu scopul renovării și reconversiei în spații hoteliere sau rezidențiale.

Cristi Moga, Head of Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „Prezența investitorilor români în piața imobiliara reflecta acumularile de capital din ultimul deceniu de creștere economica susținuta și conferea un element de stabilitate în special în perioadele incerte. Ca profil, investitorii locali au o înțelegere mai buna a tendințelor de consum și de ocupare a spațiilor, precum și o încredere mai ridicata în evoluția pozitiva a economiei pe termen mediu și lung, înțelegând ciclicitatea pieței”.

Din punct de vedere al structurii segmentelor de piața care au atras atenția investitorilor români în ultimii 5 ani, proiectele de birouri au reprezentat 81% din volumul total, urmatoarele poziții fiind ocupate de sectorul de retail și cel hotelier (7% fiecare).

Dinamica tranzacțiilor imobiliare din ultimii ani a schimbat și ierarhia celor mai mari jucători din piața, în principal pe segmentul de birouri. Vânzarea de către fondul sud-african NEPI Rockcastle a portofoliului de birouri către AFI Europe a deschis seria acestor schimbări. A urmat ieșirea de pe piața locală a grupului austriac CA Immo, în timp ce portofoliile S Immo și Immofinanz au fost consolidate sub umbrela grupului ceh CPI Property Group. În urma acestor tranzacții, Globalworth și-a păstrat poziția de lider al pieței, fiind urmat de Paval Holding, CPI Property și AFI Europe.

Și pe segmentul de retail, preluarea de către CPI Property a S Immo și Immofinanz a propulsat grupul ceh pe podiumul proprietarilor de malluri și parcuri comerciale din România, alături de NEPI Rockcastle și Iulius Group, în asocieri cu Atterbury.

Piața spațiilor industriale și logistice, deși a fost pe radarul investitorilor, nu a suferit modificări semnificative la vârf. Astfel, în timp ce CTP și Globalworth și-au crescut portofoliile inclusiv prin achiziții, WDP, P3 și Logicor au optat pentru extinderea organică.