

Piata româneasca de investitii imobiliare a încheiat primele trei trimestre cu tranzactii de aproape 650 milioane de euro (raport)

Piata româneasca de investitii imobiliare a încheiat primele trei trimestre din 2024 cu tranzactii de aproape 650 milioane de euro, în creștere de aproximativ 3 ori comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, activitatea de tranzactionare fiind dominată de active industriale și de retail, arată raportul Colliers "Q1-Q3 CEE Investment Scene".

La nivel de regiune, volumul investițiilor a crescut cu aproximativ 24% comparativ cu anul anterior, România înregistrând cea mai bună performanță în comparație cu celelalte cinci economii majore (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia) din Europa Centrală și de Est (ECE).

Consultanții Colliers estimează că perspectivele pieței imobiliare rămân solide, având în vedere creșterea volumului tranzactionat, stabilizarea prețurilor și fluxurile de capital, care indică o îmbunătățire a condițiilor până în a doua jumătate a anului 2025 în absența unor modificări majore ale conjuncturii internaționale.

În ansamblu, volumul total al investițiilor din cele șase țări din ECE a ajuns la 5 miliarde de euro în primele trei trimestre ale anului 2024. Această creștere reflectă redresarea piețelor europene și globale după un 2023 marcat de încetinire. Consultanții Colliers prognozează că, până la sfârșitul anului, volumul investițiilor va ajunge între 7 - 7,5 miliarde de euro, cu aproximativ 30% sub media ultimilor 10 ani.

Polonia a generat aproape 55% din volumul total al regiunii, cu o activitate locală semnificativă în al doilea și al treilea trimestru. Rezultatele înregistrate au variat însă semnificativ în regiune, de la o scădere față de anul precedent de 63% a activității în Slovacia, la o creștere de 190% în România. De menționat că România are o pondere de aproximativ 13% în totalul activității din cele 6 țări în condițiile în care înainte de pandemie ponderea era, de regulă, de o singură cifră.

"Investițiile regionale au crescut cu 24% față de anul precedent, dar rămân cu 37% sub nivelurile din 2022. Ne așteptăm la o revenire mai amplă în 2025, sub rezerva stabilizării economice, controlului inflației și tendințelor ratelor dobânzilor. România a înregistrat de departe cea mai mare creștere procentuală a volumelor de investiții din regiune în perioada analizată și ne așteptăm la un interes susținut pentru piața noastră și anul viitor, nu în ultimul rând datorită randamentelor atractive oferite comparativ cu alte piețe regionale", a explicat Robert Miklo, director Investment Services la Colliers, în comunicat.

Potrivit documentului citat, activitatea de tranzactionare a fost dominată în România de active industriale și de retail pentru al doilea an consecutiv, marcând o schimbare semnificativă față de anii anteriori, când birourile erau predominante. La nivelul ECE, sectoarele industrial și logistic, împreună cu cel al birourilor, au reprezentat câte 29% din volumele tranzactionate în primele nouă luni din 2024, urmate de retail, cu o cota de 26%, și rezidențial, cu 12%. Bucureștiul are unul dintre cele mai mari randamente investitoriale din regiune pentru sectoarele industrial și al clădirilor de birouri (7,5% pentru activele prime), dar și retail (7,25%).

"Perspectivele imobiliare în regiunea ECE rămân pozitive, deși regiunea nu este ferită de influențele externe și factorii macroeconomici care pot afecta piețele și industriile, în special în relația cu partenerii comerciali principali. Creșterea economică din ECE, mai ales în contrast cu recesiunea Germaniei, alături de stabilizarea prețurilor și revenirea capitalului instituțional, indică condiții mai favorabile până în 2026. În prezent, tranzacțiile se concentrează pe strategii de tip value-add și oportunist, în special în sectoarele unde prețurile au fost ajustate. Cu toate acestea, persistă discrepante semnificative de preț, mai ales în sectorul logistic. Privind spre 2025, optimismul este moderat, pe fondul stabilizării prețurilor și al așteptărilor privind reducerile dobânzilor de către

Banca Centrala Europeana, care ar putea stimula activitatea pe piata", conchide Silviu Pop, director ECE & Romania Research la Colliers.

În contextul actual, expertii Colliers estimeaza la nivel regional un volum de tranzactii care sa depaseasca 10 miliarde de euro în 2025.

Colliers este o companie care ofera servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor. Cu operatiuni în 70 de tari, cei 22.000 de specialisti lucreaza împreuna pentru a oferi consultanta de specialitate pentru clienti.