

Colliers: Volumul investițiilor în România a atins 8,5% din totalul pieței est-europene, aproape dublu față de cota de 4,7% din 2019



Investițiile în piața imobiliară din România au crescut în 2020 în ciuda contextului pandemic, iar piața a închis anul cu o valoare totală a tranzacțiilor de aproape 900 de milioane de euro, ceea ce reprezintă aproximativ 8,5% din volumul total de investiții de 10,4 miliarde de euro înregistrat de cele mai mari 6 țări din Europa de Est, arată Colliers în raportul “*CEE Investment Scene Q1-Q4 2020*”. România aproape și-a dublat ponderea în totalul investițiilor din regiune față de anul precedent și a ajuns în liga mare, după Polonia și Republica Ceha, dar înaintea Ungariei, Slovaciei și Bulgariei.

2020 a confirmat că România are potențialul de a obține performanțe peste așteptări la nivel regional. Într-un an serios afectat de pandemie, în care Polonia, Republica Ceha și Ungaria au înregistrat scaderi în volumele de investiții, România, Slovacia și Bulgaria au înregistrat tendințe pozitive. În ansamblu, volumele din 2020 au scăzut cu 24% față de 2019, anul fiind încheiat cu un volum total de investiții de aproximativ 10,4 miliarde de euro.

Polonia a rămas lider în regiune pe piața de investiții, cu o pondere de circa 51% din totalul celor mai mari 6 țări din Europa de Est, și o valoare totală a tranzacțiilor de investiții în valoare de 5,2 miliarde de euro, urmată de Republica Ceha cu o pondere de 26%, pe fondul vânzării unui portofoliu rezidențial semnificativ. România completează topul cu o cota de piață de 8,5% și un volum de aproape 900 de milioane de euro (în creștere cu aproximativ 40% față de 2019). Tranzacția finalizată de NEPI Rockcastle, consiliată de Colliers, care implică vânzarea a patru proiecte de birouri către AFI Europe, a reprezentat aproape o treime din piața investițiilor locale în 2020.

„O caracteristică a regiunii în ansamblu - inclusiv a României - este faptul că, cel puțin până acum, nu am văzut o schimbare semnificativă către vânzări de active aflate într-o situație dificilă, pentru că majoritatea proprietarilor au fie planuri pe termen lung, fie așteaptă ca lucrurile să se stabilizeze. Acesta este o schimbare față de recesiunea din 2009-2010 și ar putea sugera că revenirea ulterioară de acum ar putea fi mult mai rapidă decât a fost după acea criză. Decalajul de randament investițional mai generos al României, combinat cu randamentele scăzute pentru alte tipuri de active, sunt de bun augur pentru activele locale în următorii ani”, explică **Laurențiu Lazar**, *Managing Partner la Colliers România*.

Sectorul birourilor a fost dominant în toată regiunea, în 2020, în ceea ce privește tranzacțiile, cu o pondere de 41% din volumul total al investițiilor, urmat de spațiile industriale și logistice, care cresc în mod semnificativ, pe măsura ce investitorii se diversifică în acest sector rezistent la Covid-19 (32%), și departe de sectoarele de Retail și ospitalitate (12%).

Bucureștiul are unul dintre cele mai mari randamente investițional din regiune pentru cladirile de birouri (de 7%), comparativ cu cel mult 4,25% în Praga, 4,65% în Varșovia sau 5,25% în Budapesta. Mai departe, chiriile se mențin relativ stabile, potrivit datelor Colliers din raportul „CEE Investment Scene Q1-Q4 2020”, la 18 euro pe metru patrat în cladirile premium din cele mai bune zone (și o medie de aproximativ 14 euro pe metrul patrat), respectiv între 11 și 14,5 euro pe metru patrat în alte zone din țara.

În următoarele 12 luni, sondajul Colliers pentru investitori „*Global Capital Markets 2021 Investor Outlook Report*” arata o revenire puternică. Apetitul investitorilor ramâne mare și în acest an, dar vor exista provocari care țin de activele disponibile și de impactul Covid-19. În regiunea EMEA, birourile atrag un interes solid, deși investitorii devin din ce în ce mai selectivi, preferând piețele mari lichide și marile orașe ale Europei.

De asemenea, investitorii vad oportunități în achiziția de terenuri sau suprafețe mai mari precum cele ocupate de magazinele universale, și de a le transforma utilitatea pentru cladiri rezidențiale, birouri, și chiar spații de logistica. Este evidentă o cerere importantă în segmentul centrelor de date, tot mai mulți investitori cautând să încheie parteneriate cu operatori specializați, deoarece activele care produc venituri în Europa sunt limitate. Activitatea este de așteptat să se concentreze din nou în jurul marilor centre ale regiunii.