

Cushman & Wakefield Echinox, piața investițiilor imobiliare: Numarul proprietăților vândute a crescut în S1 2023, însă valoarea medie a unei tranzacții s-a redus la jumătate



Numarul proprietăților imobiliare generatoare de venituri (cladiri de birouri, parcuri industriale și de logistica, spații de retail, hoteluri) tranzacționate în primul semestru a crescut cu 30% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, însă valoarea medie a unei tranzacții s-a redus de la 24 milioane de euro la 11 milioane de euro. În acest context, volumul tranzacționat a scăzut cu 43%, până la nivelul de 181 de milioane de euro, arata datele companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Segmentul cladirilor de birouri și cel al parcurilor industriale, cu câte 5 cladiri tranzacționate în perioada analizata, au fost cele mai active din punct de vedere investițional, acestea fiind urmate de retail (4 proprietăți) și de hoteluri (3 proprietăți).

Din punct de vedere al volumului tranzacționat, cea mai mare cota, de 37%, a avut-o sectorul logistic, urmat de birouri (32%), retail (21%) și sectorul ospitalier 10%.

Activitatea de investitii in S1 2023

SECTOR	PROPRIETATI VANDUTE	VOLUMUL INVESTITIILOR	PRET MEDIU PROPRIETAT (MIL. €)
Industrial	5	66,1	13,2
Birouri	5	58,5	11,7
Retail	4	38,5	9,6
Hotel	3	17,5	5,8
TOTAL	17	180,6	10,6

Sursa: Investment Marketbeat S1 2023, Cushman & Wakefield Echinox Research

Creșterea costurilor de finanțare a impactat volumul tranzacționat, în condițiile în care investitorii au devenit mai prudenți și mai selectivi, procesul decizional fiind prelungit inclusiv pentru tranzacțiile în curs.

Scaderea pieței de investiții din România se înscrie în tendința globală și regională, ținând cont ca volumul tranzacționat în Europa Centrală și de Est s-a redus cu aproape 60% în prima jumătate a anului, la 2,3 miliarde de euro. Polonia a înregistrat cea mai mare scădere din regiune (de 71,3%, la 802 mil. euro), în timp ce în Ungaria piața s-a comprimat cu peste 64%, la 253 mil. euro. România și Cehia au consemnat cele mai reduse rate de scădere a volumului tranzacțiilor cu active imobiliare din regiune.

Cea mai mare tranzacție înregistrată în acest an pe piața locală o reprezintă vânzarea portofoliului FM Logistic (trei parcuri de retail în București, Timișoara și Petrești - Dâmbovița, cu o suprafață totală de 98.000 metri pătrați) către CTP pentru aproximativ 60 milioane de euro.

În ceea ce privește segmentul de birouri, Vincit Union a achiziționat One Herastrau Office pentru 21 mil. euro, în timp ce Yellow Tree a devenit proprietarul clădirii Olympia Tower pentru care a plătit aproximativ 15 milioane euro, ambele active fiind situate în București. Cea mai relevantă tranzacție pe segmentul de retail a implicat vânzarea de către Iulius Group a unei participații de 50% din centrele comerciale Family Market din Iași către W&E Assets pentru aproximativ 15 milioane euro.

Cristi Moga, Head of Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: "Piața tranzacțiilor imobiliare a încetinit în prima jumătate a anului pe fondul creșterii costurilor de finanțare, dar a ramas activă în special în zona tichetelor mai mici, unde avem un pol mai mare de investitori eligibili. În condițiile în care parametrii esențiali ai pieței, precum chiriile, gradul de ocupare și vânzarile (în cazul centrelor comerciale) rămân într-un teritoriu pozitiv, ne așteptăm ca activitatea tranzacțională să își reia creșterea în următoarele 6 – 12 luni".

Randamentele prime au continuat să crească pe toate segmentele, în linie cu tendința înregistrată în regiune. Chiar dacă ratele ridicate ale dobânzii continuă să exercite o presiune semnificativă asupra preturilor de vânzare, România rămâne o piață atractivă, randamentele imobiliare fiind cu circa 200 de puncte procentuale mai mari decât costurile de finanțare.

Sectorul imobiliar este dependent de surse externe de finanțare însă, potrivit datelor Bancii Naționale ale României (BNR), jucătorii din domeniu apelează în special la împrumuturi intragrup. Astfel, ponderea datoriei private externe pe termen mediu și lung în total pasiv este de 16% pentru firmele din sectorul imobiliar (comparativ cu 5% la nivelul întregului sector de companii), fiind reprezentată în proporție de 70% de împrumuturile intragrup.

Top tranzacții S1 2023

PROPRIETATE	SEGMENT	CUMPARATOR	VANZATOR	SUPRAFATA (MP)	PREȚ (MIL. €)	ON
-------------	---------	------------	----------	-------------------	------------------	----

FM Logistic Portfolio	Industrial	CTP	FM Logistic	98.000	60	Bu Ti (D Bu
One Herastrau Office	Birouri	Vincit Union	One United Properties	8.000	21	Bu
Olympia Tower	Birouri	Yellow Tree	Bluehouse Capital	9.600	15	Bu
50% din Family Market Bucium si Family Market Miroslava	Retail	W&E Assets	Iulius Group	6.000*	15	Ias

**Suprafata aferenta participatiei tranzactionate*

Sursa: Investment Marketbeat S1 2023, Cushman & Wakefield Echinox Research