

Randamentele din piața imobiliară comercială au atins un prag atractiv pentru investitori, dar activitatea nu va depăși în 2024 media ultimilor 5 ani



În primele trei trimestre din 2024, la nivel regional (Cehia, Ungaria, România și Slovacia), volumul total de investiții a atins aproape 2,1 miliarde de euro, în scădere cu 9% față de aceeași perioadă din 2023. România a fost singura țară care a înregistrat o creștere de 169% față de anul trecut, de la 243 milioane de euro la aproape 655 milioane de euro.

Din volumul total regional, Cehia a deținut cea mai mare pondere, de 50% (1,05 miliarde de euro), urmată de România, cu 31% (655 milioane de euro), Ungaria, cu 10% (207 milioane de euro) și Slovacia, cu 9% (180 milioane de euro).

”După doi ani dificili la nivel regional, piața imobiliară comercială pare că s-a stabilizat, iar toamna a venit cu un ton optimist. România se remarcă în regiune, cu o evoluție pozitivă față de celelalte țări și ne așteptăm ca volumul tranzacțiilor în 2024 să ajungă la media ultimilor cinci ani (850-900 milioane de euro). Sectoarele industrial și retail rămân cele mai atractive și lichide. Yield-urile par să fi atins un plafon, în condițiile în care costurile de finanțare au scăzut. Capitalul regional este tot mai important și susține perspectivele de creștere pe termen lung în CEE”, a declarat Andrei Vacaru, Head of Capital Markets CEE în cadrul iO Partners.

Cele mai mari tranzacții din regiune în primele 9 luni din 2024

Tranzacțiile cu spații de retail au avut cea mai mare pondere la nivel regional, reprezentând peste 33% din totalul investițiilor (aproape 700 milioane de euro), urmate de spațiile industriale, cu aproximativ 31% (645 milioane de euro) și clădirile de birouri, cu o pondere de aproape 19% (394 milioane de euro).

În România, tranzacțiile cu spații industriale au dominat piața, cu o pondere de 44,6% (292 milioane de euro), pe fondul tranzacționării portofoliului industrial al Globalworth către CTP și WDP. Tranzacțiile cu spații de retail au avut o pondere de 29,5% (193,3 milioane de euro), iar cele de birouri au însumat 21,9% (143,5 milioane de euro). Restul volumului a fost generat de tranzacții cu hoteluri.

Analizând evoluția randamentelor prime, acestea au crescut pe segmentul de clădiri de birouri în T3 2024, raportat

la T3 2023, cu 0,25 bps în Ungaria și cu 0.1 bps în Cehia, în timp ce în România și Slovacia au rămas la același nivel. În cazul centrelor comerciale, randamentele prime au crescut cu 0,25 bps în Ungaria și România, stagnând în Cehia și Slovacia. Pentru segmentul industrial, au înregistrat o creștere de 0,25 bps în România și Ungaria, rămânând neschimbate în Cehia și Slovacia.

În perioada T1-T3 2024, investitorii locali au dominat piața în regiune, contribuind cu 72,3% din volumul total de investiții (peste 1,5 miliarde de euro). În România observăm un trend diferit, unde investitorii locali reprezintă doar 17%, cei mai activi fiind din Belgia (32%).