



## Estimări optimiste pe piața imobiliară, pentru acest an

**C**hiar și într-un context macroeconomic fragil și cu o situație geo-politică destul de complicată în regiune, dezvoltatorii și chiriașii au continuat să fie activi pe piața imobiliară, fapt dovedit atât de dinamica livrărilor de noi proiecte, cât și de nivelul cererii de spații imobiliare, ne-au transmis specialiștii de la Cushman & Wakefield Echinox.

Aproximativ 850.000 de metri pătrați de noi spații imobiliare moderne (birouri, spații de retail, parcuri industriale și de logistică)

au fost livrate la nivel național, pe parcursul anului trecut. Cererea de spații de birouri a consemnat un nivel record, pe piața industrială volumul tranzacționat a depășit din nou pragul de un million de metri pătrați, iar pe segmentul de retail livrările de proiecte au creat condițiile pentru deschiderea de noi magazine și intrarea în premieră a unor branduri pe piața locală, arată sursele citate.

Vlad Săftoiu, Head of Research în cadrul companiei, ne-a spus că cea mai mare tranzacție încheiată în 2023 a fost vânzarea de către Mitiska REIM a portofoliului său de

parcuri de retail din România (133.600 mp GLA) către fondul britanic de investiții M Core, pentru 219 milioane de euro, o tranzacție de referință ce reprezintă un record pentru sectorul de retail în ultimii zece ani și care a marcat intrarea grupului britanic în România. Alte tranzacții relevante au fost vânzarea, într-un proces de tip sale & lease back, a portofoliului de spații industriale deținut de FM Logistic în România, cu o suprafață totală de 98.000 mp GLA, către CTP,

*(continuare în pagina 5)*



*Vlad Săftoiu, Head of Research în cadrul Cushman & Wakefield Echinox, ne-a spus că cea mai mare tranzacție încheiată în 2023 a fost vânzarea de către Mitiska REIM a portofoliului său de parcuri de retail din România (133.600 mp GLA) către fondul britanic de investiții M Core, pentru 219 milioane de euro, o tranzacție de referință ce reprezintă un record pentru sectorul de retail în ultimii zece ani și care a marcat intrarea grupului britanic în România.*



*Andrei Văcaru, CEE Head of Capital Markets la iO Partners, subliniază: "Anul 2024 a început într-o notă mai optimistă, cu prognoze de accelerare a creșterii economice la nivel global, precum și în Europa Centrală și de Est, anticipându-se o scădere a costurilor de împrumut și pe fondul unei performanțe robuste a piețelor bursiere".*

## Stocul spațiilor imobiliare, pe segmente

Sector	Stoc la nivel național
Industrial	7,0 milioane mp
Birouri	4,5 milioane mp
Retail	4,4 milioane mp

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

*(urmăre din pagina 4)*

pentru aproximativ 60 de milioane de euro sau vânzarea One Herastrau Office pentru 21 milioane euro.

Singurul aspect unde s-au resimțit acut efectele situației macroeconomice, în special ale costurilor crescute de finanțare, este cel al investițiilor imobiliare, investiții ce au înregistrat un recul important comparativ cu 2022. România nu este singura țară din regiune care s-a confruntat cu această situație, toate piețele din Europa Centrală și de Est consemnând contracții severe ale volumelor tranzacțiilor cu active imobiliare generatoare de venit. În acest context, randamentele de referință ale proprietăților imobiliare au înregistrat creșteri pe toate planurile, în 2023.

Piața imobiliară și-a menținut atractivitatea în rândul chiriașilor pe toate segmentele comerciale. Chiriile pe piața activelor generatoare de venit (birouri, industrial și retail) au crescut, anul trecut, pe toate segmentele. În cazul segmentului industrial, chiriile de referință au ajuns la 4,70 euro/mp/lună, în creștere de la 4,50 euro/mp/lună la finalul anului 2022, în timp ce pe segmentul birourilor din București nivelul chiriei de referință s-a majorat de la 20 euro/mp/lună la 22 euro/mp/lună. În ceea ce privește centrele comerciale, maximul chiriei a crescut cu circa 5%, până la 80-85 euro/mp/lună.

În opinia lui Vlad Săftoiu, anul acesta ar trebui să fie unul de stabilizare pe toate palierele (cerere și ofertă), iar presiunile legate de costul de finanțare, implementarea noului model de lucru sau inflație să se diminueze treptat. "Din această perspectivă, nu vedem motive de îngrijorare în ceea ce privește potențialul de dezvoltare a acestui sector al economiei, ci dimpotrivă, ne așteptăm ca cele mai bune oportunități să fie exploatate de dezvoltatori, chiriași și investitori. Pe de altă parte, rămâne o necunoscută, și anume blocajul proceselor de autorizare din București, care va avea în continuare un impact negativ asupra dezvoltării de noi proiecte de birouri din oraș, cel puțin până se va ajunge la o rezoluție pe această temă".

Colliers: "În zona tranzacțiilor imobiliare, împrumuturile vor rămâne pentru mulți ani semnificativ mai costisitoare decât erau în 2020-2022"

Regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), cu cele șase economii majore ale României, Bulgariei, Cehiei, Ungariei, Poloniei și Slovaciei, rămâne activă și în 2024, fiind așteptată o triplare a dinamicii produsului intern brut (PIB) în zonă, până la aproximativ 2,5%, față de mai puțin de 1% anul trecut, previzionează consultanții Colliers. Parcurile de retail rămân un motor de creștere în regiunea ECE, dar consultanții Colliers văd un interes crescut și pentru mall-urile de dimensiuni mari. De asemenea, livrările limitate de noi birouri vor avea ca efect creșterea ratei de ocupare a spațiilor libere, în special a celor moderne și conforme cu standardele ESG, iar o altă oportunitate majoră de care România și țările vecine ar trebui să profite din plin este legată de tendința de relocalizare (re/near-shoring) a firmelor occidentale din diverse zone ale lumii mai aproape de "casă", pentru diversificarea riscurilor.

Deși ritmul de creștere va fi destul de difert de la o țară la alta, avansul este așteptat să rămână pozitiv în toate țările ECE-6, în 2024. Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers, pune creșterea anticipată a PIB-ului de aproximativ 2,5% pe seama mai multor factori. Printre aceștia se numără îmbunătățirea situației externe, fiind preconizată o redresare a zonei euro, scăderea inflației și a ratelor dobânzilor față de vârfurile atinse în perioada 2022-2023, precum și un nivel solid al investițiilor.

Relocările de operațiuni în țări mai apropiate și mai prietenoase, o tendință despre care se vorbește încă din 2021 și 2022, au

*(continuare în pagina 6)*

*(urmare din pagina 5)*

deveni o realitate vizibilă începând cu 2023, după cum punctează și consultanții Colliers, menționând că toate țările din regiune au deja investiții semnificative în economie, care se situează confortabil peste media ciclului precedent. Mai mult, Republica Cehă, Polonia și România au înregistrat în 2023 valori record ale nivelului capitalului brut investit. Aceste aspecte indică o evoluție pozitivă pe termen mediu, în condițiile în care investițiile de acum vor duce la angajări, la creșteri salariale și la o putere de cumpărare în creștere, iar o parte din efectele favorabile ar trebui să fie vizibile încă din acest an.

În zona tranzacțiilor imobiliare, chiar dacă se anticipează o eventuală scădere a dobânzilor la băncile centrale majore, nu s-a ajuns încă acolo, iar împrumuturile vor rămâne pentru mulți ani de acum înainte semnificativ mai costisitoare decât erau în perioada 2020-2022. În plus, există și problema legată de nivelul valorilor de capital, care a scăzut constant în ultimul an și jumătate și, ca atare, mulți investitori așteaptă o ocazie mai bună pentru a cumpăra, în timp ce vânzătorii preferă să își păstreze activele dacă este posibil. În consecință, cel puțin în prima jumătate a lui 2024, consultanții Colliers se așteaptă la o continuare a perioadei slabe pentru investiții în regiunea ECE. Totuși, în cea de-a doua jumătate a anului, este posibil să observăm o revigorare timidă, în condițiile în care ratele dobânzilor vor scădea în zona euro și în SUA începând cu trimestrul al doilea al anului, iar activitatea economică se va menține la niveluri decente. Revenirea activității investiționale poate fi susținută și de vânzările de active ajunse pe piață în contextul unei refinanțări dificile a împrumuturilor.

Digitalizarea și tranziția către o economie verde nu reprezintă doar oportunități, ci și factori cheie care influențează în mod esențial evoluția sectorului imobiliar în direcții inovatoare și durabile. Dacă până acum discuțiile despre "Inteligența artificială" (AI) s-au axat în mare parte pe potențialul învățării automate (machine learning), este evident că ne îndreptăm acum către aplicații practice, subliniază specialiștii citați. Aceștia arată că aspecte precum AI multimodal, care ar putea îmbunătăți considerabil productivitatea, devin realitate, în timp ce soluțiile de birouri inteligente care facilitează relația dintre chiriaș și proprietar sunt în plină dezvoltare. Toate aceste aspecte ar trebui să sprijine regimul de lucru hibrid existent pe piața birourilor. Cu toate acestea, consultan-



ții Colliers sunt de părere că temerile legate de dispariția modelului de lucru la birou s-au dovedit a fi mult exagerate, deoarece majoritatea companiilor au nevoie în continuare de interacțiuni față în față cu angajații lor, nu doar în regiunea ECE, ci în întreaga lume.

În opinia celor de la Crosspoint Real Estate, 2023 a fost un an dificil pentru piața de investiții imobiliare. La nivel european, datele preliminare indică un volum total de investiții cu peste 50% mai scăzut, comparativ cu 2022. România a atras investiții în valoare de aproximativ 500 de milioane de euro, cu 60% mai puțin față de anul precedent.

Anul trecut, pe piața din România au fost încheiate 23 de tranzacții de investiții, cu o valoare medie de 21,5 milioane euro. Zece dintre acestea, în valoare totală de peste 300 milioane euro, au fost intermediare de agenții imobiliare, tranzacțiile directe totalizând puțin peste 185 milioane euro.

## Filip & Company: "2024 va fi un an atât al provocărilor, cât și al oportunităților"

Ioana Roman, partener la Filiop & Company, și Mihaela Ispa, counsel la aceeași companie, anticipează faptul că anul 2024 va fi un an atât al provocărilor, cât și al oportunităților: "Avem în vedere alegerile la nivel european, național și la nivelul Municipiului

București, precum și alegerile din SUA, care vor avea cu siguranță un impact și asupra Europei; așteptăm cu mare interes intrarea în vigoare a noului Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care își propune să reformeze procedura de autorizare a proiectelor imobiliare; de asemenea, sperăm la mai multă predictibilitate legislativă și la o deschidere mai mare din partea autorităților către piață și investitori. De asemenea, noul an vine și cu noi oportunități - ne referim aici la aderarea la spațiul Schengen, proiectele majore de infrastructură care urmează să fie implementate sau inițiate, confirmarea României ca un pol de stabilitate în regiune, existând premise de creștere și investiție. Investitorii vor avea în continuare un interes pentru domeniul imobiliar, având în vedere că sunt diverse proiecte aflate deja de ceva timp sub lupa mai multor potențiali cumpărători de ceva timp".

În opinia surselor citate, pentru încurajarea investițiilor suplimentare în România, trebuie bifate trei cerințe: simplificarea procedurii de autorizare, clarificarea și eficientizarea planificării urbane și reducerea costurilor tranzacționale și administrative: "În ciuda obstacolelor legislative/birocratice și economice existente, sunt numeroase oportunități de exploatat pe piața imobiliară din România și suntem încrezători că investitorii interesați de proiecte sustenabile și valoroase vor identifica oportunitățile potrivite pe piața din România".

*(continuare în pagina 7)*



**Anul trecut, pe piața din România au fost încheiate 23 de tranzacții de investiții, cu o valoare medie de 21,5 milioane euro. Zece dintre acestea, în valoare totală de peste 300 milioane euro, au fost intermediare de agenții imobiliare, tranzacțiile directe totalizând puțin peste 185 milioane euro.**

*(urmare din pagina 6)*

## Situația geo-politică are mai degrabă un impact indirect decât unul direct asupra pieței imobiliare

Perspective optimiste pentru anul în curs au și reprezentanții iO Partners, care subliniază că "investițiile totale în active imobiliare comerciale, cuprinzând spații de birouri, retail, spații logistice, industriale și hoteluri, în Polonia, Cehia, Ungaria, Slovacia și Rom-

ânia, au cumulat 5,1 miliarde euro în 2023 - cea mai mică sumă anuală din ultimul deceniu". Polonia, România și Slovacia au înregistrat cea mai semnificativă scădere în volumele anuale de tranzacționare, suferind o reducere de aproximativ 60% față de anul precedent. În Cehia a existat o scădere mai mică, de doar 27%, în timp ce Ungaria a avut un declin anual de 30%, conform datelor furnizate de iO Partners în cadrul unui raport lansat în colaborare cu JLL.

În 2023, investițiile cumulate din cele cinci țări au scăzut cu 54% față de 2022. Sentimentul negativ a fost un fenomen global în piețele imobiliare comerciale, generat de condiții financiare restrictive și perspective economice incerte. Inflația persistentă, costurile ridicate ale capitalului, împreună cu ratele mai mari de neocupare și o majorare mai lentă a chiriilor, au determinat o creștere a precauției în rândul tuturor participanților de pe piață, inclusiv a creditorilor, vânzătorilor și cumpărătorilor, conducând la o restrângere semnificativă a lichidității, susțin reprezentanții iO Partners.

România a înregistrat o contracție accentuată în activitatea de investiții pentru toate clasele de active, inclusiv o reducere a numărului și dimensiunii tranzacțiilor. Este totuși important de menționat că piața românească a avut o performanță excepțională în 2022, atingând un nivel record de 1,2 mi-

liarde de euro și stabilind, astfel, un nivel de referință ridicat pentru comparația anuală. Cu toate acestea, România se remarcă prin realizarea celei mai mari tranzacții din regiune, respectiv achiziția portofoliului de 25 de parcuri comerciale ale Mitiska REIM de către LCP, o tranzacție intermediată cu succes de echipa de Capital Markets a iO Partners.

"În România, volumul de investiții imobiliare a fost de aproximativ 500 de milioane de euro în 2023, o scădere de 47% față de media ultimilor cinci ani. Interesul pentru sectorul de retail a revenit în 2023, reprezentând 58% din acest volum, o tendință care anticipăm că va continua. Numărul de tranzacții, de peste 5 milioane de euro încheiate în România în 2023, a scăzut cu o treime și a ajuns la 24. În plus, dimensiunea medie a tranzacțiilor a ajuns la 20,7 milioane de euro, înregistrând o scădere de aproximativ 40%. Investitorii locali au fost responsabili doar pentru 23% din volumul de investiții", a menționat Andrei Drosu, Senior Consultant la iO Partners.

O tendință observată în 2023 a fost lipsa tranzacțiilor mari - cele care depășesc pragul de 100 de milioane de euro, ceea ce a afectat semnificativ volumele anuale de tranzacții. În contextul unei lichidități semnificativ reduse și a condițiilor dificile de fi-

*(continuare în pagina 8)*

# Piața imobiliară

*(urmăre din pagina 7)*

nanțare, s-a observat o rapidă recalibrare a prețurilor în toate categoriile de active imobiliare comerciale din regiune. Randamentele prime au înregistrat modificări anuale cuprinse între 50 și 100 de puncte de bază în aproape fiecare categorie de active și, în opinia consultanților imobiliari, au atins deja sau sunt aproape de a atinge nivelul maxim din acest ciclu.

Dacă ne îndreptăm atenția către Polonia, cea mai mare piață din regiune, remarcăm faptul că a experimentat și cel mai semnificativ recul, atingând cel mai scăzut nivel din 2009, cu un volum total de tranzacții de aproximativ 2 miliarde de euro. Sectorul industrial a dominat, cu 967 de milioane de euro, cea mai importantă tranzacție fiind achiziția istorică a NREP, care a preluat o participație de 80% în 7R.

Cel mai probabil, anul 2024 va fi similar comparativ cu 2023 în privința cererii pe segmentul de spații de birouri și cel de spații industriale, conform specialiștilor din piață.

Andrei Văcaru, CEE Head of Capital Markets la iO Partners, subliniază: "Anul 2024 a început într-o notă mai optimistă, cu prognoze de accelerare a creșterii economice la nivel global, precum și în Europa Centrală și

de Est, anticipându-se o scădere a costurilor de împrumut și pe fondul unei performanțe robuste a piețelor bursiere. Acest lucru se reflectă și într-o activitate tranzacțională mai intensă pe piața imobiliară la începutul anului. Prin urmare, ne așteptăm la mai multă lichiditate și la apariția unor noi repere de preț care ar trebui să reducă diferența dintre așteptările vânzătorilor și ale cumpărătorilor".

Pe segmentul spațiilor de birouri din București, specialiștii se așteaptă la o creștere punctuală a ratei de neocupare, pe fondul redimensionării spațiilor chiriașilor existenți, ceea ce va aduce spații suplimentare în piață, urmată de o perioadă de reducere progresivă a ratei de neocupare, pe fondul livrărilor foarte reduse din următorii doi ani. Pe piața spațiilor industriale, cererea și oferta vor fi cel mai probabil echilibrate, în 2024, iar dezvoltatorii își vor calibra livrările de spații noi în funcție de contractele de pre-închiriere securizate. Sursele citate estimează mai puține livrări speculative (fără pre-închirieri). Pe piața rezidențială este previzionată o contracție a cererii în prima jumătate a anului 2024, ca efect al noilor modificări fiscale aplicate începând cu ianuarie 2024 (creșterea cotei reduse de TVA și creșterea taxelor pe tranzacții). Ușoare îmbunătățiri ar

putea să apară în a doua jumătate a anului, pe fondul diminuării inflației și implicit a dobânzilor bancare.

Consultanții citați susțin că situația geo-politică nu are neaparat un impact direct pe piața imobiliară, ci mai degrabă indirect, de exemplu prin inflația ridicată și dobânzile bancare mai restrictive, care descurajează investițiile și extinderea companiilor.

Piața prezintă inflexiuni, perioade cu cerere în creștere sau în scădere. "Nu considerăm că la momentul de față avem o criză în imobiliară, în condițiile în care avem volume de tranzacționare semnificative pe toate segmentele", conchid specialiștii în domeniu.

*Pe piața rezidențială este previzionată o contracție a cererii în prima jumătate a anului 2024, ca efect al noilor modificări fiscale aplicate începând cu ianuarie 2024 (creșterea cotei reduse de TVA și creșterea taxelor pe tranzacții). Ușoare îmbunătățiri ar putea să apară în a doua jumătate a anului, pe fondul diminuării inflației și implicit a dobânzilor bancare.*

