



Avem cea mai mare creștere a volumului tranzacțiilor imobiliare din ECE

Tara noastră a înregistrat o creștere a volumului tranzacțiilor imobiliare de 131%, în primul semestru al acestui an, până la 418 milioane de euro, cel mai mare avans din Europa Centrală și de Est (ECE) - evoluție care a plasat-o pe poziția a treia în regiune, după Polonia și Cehia, devansând Ungaria și Slovacia, au transmis consultanții de la Cushman & Wakefield Echinox.

Retailul a constituit unul dintre principalii factori de creștere pe piață. Aceștia li s-au alăturat segmentele rezidențial și industrial. Dezvoltatorii de retail își mențin activitatea intensă la nivel național, concentrându-se atât pe dezvoltarea parcurilor de retail, cât și pe magazine stand alone operate de marii retaileri.

Conform surselor citate, tranzacțiile cu proprietăți de retail și cele cu proiecte indu-

striale au reprezentat motorul pieței locale, reprezentând 90% din volumul total, în timp ce birourile au avut o pondere de doar 4%, iar domeniul hotelier a contribuit cu 6% la creșterea pieței. Sectorul de retail a atras 47% din volumul investițional, în timp ce piața logistică a avut o cotă de 43%.

La nivel regional (România, Polonia, Cehia,

(continuare în pagina 5)

Piața imobiliară

(urmare din pagina 4)

Ungaria și Slovacia), volumul tranzacționat în perioada analizată a fost de 3,26 miliarde euro, în creștere cu 40% comparativ cu perioada corespunzătoare din anul anterior. Polonia a avut o creștere de 113%, în timp ce piața din Cehia a înregistrat un avans de 19%. În schimb, Ungaria a consemnat o scădere de circa 33% a tranzacțiilor cu proprietăți generatoare de venituri, iar în Slovacia reducerea a fost și mai accentuată, de 73%.

În România au fost consemnate 38 de tranzacții, comparativ cu 17 în perioada similară a anului trecut, conform datelor centralizate în raportul Romania Investment Marketbeat, lansat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

În plus, prima jumătate a acestui an a fost cel mai dinamic prim semestru din 2017 și până acum, în condițiile în care cea de-a doua jumătate a anului este, de obicei, mai activă în ceea ce privește tranzacțiile. Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Anul 2024 marchează o revenire a interesului investitorilor pentru active imobiliare pe piața locală, remarcându-se o activitate crescută mai ales din partea jucătorilor deja prezenți în România. Perspectivele pentru a doua jumătate a anului rămân pozitive, pe fondul relaxării condițiilor de finanțare și al stabilizării prețurilor, urmând a fi încheiate alte tranzacții semnificative în special pe segmente-



Cristi Moga, Head of Capital Markets
Cushman & Wakefield Echinox



Răzvan Cuc,
Președintele RE/MAX Romania

le de retail și birouri. Per total, volumul tranzacționat este de așteptat să revină la media de circa 1 miliard de euro, specifică pieței locale în ultimul deceniu".

Cea mai mare tranzacție încheiată în perioada analizată a fost achiziția de către CTP a unui portofoliu care cuprinde șase parcuri industriale și logistice de la Globalworth

(267.900 mp GLA) pentru 168 milioane euro. O altă achiziție importantă finalizată în primul semestru a fost parafată de WDP, grupul belgian preluând proiectul Expo Market Doraly de lângă București pentru aproximativ 90 milioane euro.

(continuare în pagina 6)



(urmare din pagina 5)

Randamentele de referință au fost stabile pe toate segmentele, în primul semestru, doar proprietățile industriale înregistrând un avans de 10 puncte de bază comparativ cu sfârșitul anului 2023. Astfel, acestea variază între 7,25% pentru cele mai reprezentative clădiri de birouri și centre comerciale și 7,50% pentru parcuri industriale.

Daniel Crainic: "În an electoral sunt premise favorabile pentru cei care au o locuință la vânzare sau care dezvoltă locuințe"

Piața imobiliară a stagnat o bună bucată de vreme, numărul tranzacțiilor fiind în scădere, evidențiază Daniel Crainic, director de marketing la imobiliare.ro, citat de RRA. Specialistul a menționat: "Am avut o perioadă, începând din 2020 - odată cu pandemia, apoi cu izbucnirea conflictului din Ucraina -, care a afectat mult piața și foarte multă lume și-a amânat nevoia de locuire. Această nevoie se acumulează în timp. În același timp, oferta este mult mai scăzută, este în scădere. Poate principalul factor vulnerabil pe piața imobiliară este exact această scădere a ofertei. Pentru că atunci când avem o cerere care s-a acumulat în timp și o ofertă în scădere, avem un dezechilibru, ceea ce duce până la urmă la o presiune pe preț. Cred că până la finalul anului prețurile vor

Evoluția randamentelor prime în ultimul an

Trimestru	Birouri	Centre comerciale	Spatii Industriale
T2 2023	7,50%	7,50%	7,50%
T2 2024	7,75%	8,00%	8,00%

Sursa : iO Partners Research

continua să crească. De asemenea, acum suntem în an electoral și promisiunile nu conțin. Piața imobiliară e sensibilă și la factorul de încredere care vine dinspre guvernanți, iar în an electoral sunt premise favorabile pentru cei care au o locuință la vânzare sau care dezvoltă locuințe".

RE/MAX: "Procentul imobilelor achiziționate prin credit a crescut cu 40%"

Procentul imobilelor achiziționate prin credit a crescut cu 40%, în primele șase luni ale anului în curs comparativ cu aceeași perioadă din 2023, potrivit reprezentanților RE/MAX.

Reducerea dobânzilor bancare și ofertele băncilor pentru acest produs se numără printre factorii determinanți ai acestei tendințe. Potrivit sursei citate, primul semestru al acestui an a fost marcat de o abordare mai activă a cumpărătorilor de imobiliare, reflectată într-o creștere cu 5% a volumului tranzacțiilor de vânzări și o creștere a valorii proprietăților cu circa 8%. Evoluția pozitivă pe acest segment se datorează, în principal, reducerii dobânzilor la creditele ipotecare și

creșterii prețului de tranzacționare a proprietăților.

Consultanții citați arată și o scădere a volumului de tranzacții pe segmentul închiriere, în perioada analizată.

Cele mai multe intermediari realizate de birourile RE/MAX România s-au înregistrat pe segmentul rezidențial - aproximativ 90% din totalul tranzacțiilor -, doar 10% fiind pe zona comercială și industrială. Totodată, cele mai căutate tipuri de locuințe au fost apartamentele cu două camere, urmate de case și apartamentele cu trei sau mai multe camere. Printre preferințele românilor s-au mai evidențiat și apartamentele vechi, în detrimentul celor noi, precum și proprietățile situate în zonele limitrofe.

"În primul semestru al acestui an am observat o tendință clară de creștere a numărului de tranzacții de vânzare, impulsivă de accesibilitatea sporită la sursele de finanțare. Pentru a doua parte a anului anticipăm că această tendință va continua, cu o posibilă creștere a prețurilor în orașele cu potențial ridicat. Accesul mai facil la credite și ofertele competitive ale băncilor vor juca un rol crucial în această evoluție", a declarat Răzvan Cuc, Președinte RE/MAX România.

iO Partners: Piața imobiliară - departe de saturație

În ansamblu, piața imobiliară a avut o evoluție destul de bună, în prima jumătate a anului 2024. Cererea netă de birouri din București a fost în creștere. De asemenea, s-au dublat volumele de investiții în imobiliare față de aceeași perioadă din 2023. Pe rezidențial avem o creștere semnificativă a cererii față de primele șase luni ale anului trecut. Iar pe spații industriale avem o tendință de scădere, dar chiar și așa cererea se situează la un nivel sănătos, ne-a transmis Alexandru David, Head of Research iO Partners.

Potrivit acestuia, pe tranzacții de investiție, volumul total al investițiilor a fost mai mult de dublu față de anul trecut în aceeași perioadă. Dar această evoluție a avut loc în condițiile în care 2023 a fost anul cu cel mai mic volum de investiții din ultimii zece ani.

(continuare în pagina 7)





(urmare din pagina 6)

Alexandu David subliniază: "Pentru acest an, pe piața de investiții imobiliare ne așteptăm să revenim la un volum similar mediei multianuale, de circa 900 milioane euro. Un element încurajator este numărul semnificativ de tranzacții cu portofolii de proprietăți în 2024". Sursele citate apreciază că perspectivele în domeniu sunt bune, piața se dezvoltă, stocurile cresc, asemeni volumului de tranzacții potențiale. Pe toate segmentele există spațiu de creștere și oportunități, fiind departe de saturație. "Desigur, nu înseamnă că trebuie să ne așteptăm la o creștere liniară sau constantă. Pandemia COVID-19 și conflictul din Ucraina au demonstrat că există mulți factori imprevizibili. Proiectele calitative tind să răspundă mai bine provocărilor pieței (dacă ne referim la ratele de neocupare, conservarea valorii etc.), deci spre asta trebuie să tindem, spre calitate", a conchis consultantul iO Partners.

CBRE: "În primul semestru al acestui an, piața de investiții a atins 85% din activitatea anului 2023"

În opinia Danielei Gavril, Head of Research

CBRE România, în primele șase luni ale anului 2024, piața imobiliară a performat foarte bine în toate cele patru sectoare imobiliare pe care compania de consultanță le monitorizează. Astfel, piața de investiții a atins 85% din activitatea anului 2023, aceasta traducându-se printr-un volum total de 422 milioane euro.

Sursa citată ne-a transmis: "La sfârșitul primului semestru din 2024, randamentele prime pentru proprietățile de birouri și comerciale au ajuns la 8,00%, în timp ce randamentul pentru proprietățile industriale și logistice s-a situat la 7,75%. Până la sfârșitul anului considerăm că există posibilitatea unei comprimări a randamentelor de tip prime pentru toate cele trei segmente menționate, reducere aflată în strânsă legătură cu interesul crescut manifestat de investitori.

Toate cele patru sectoare imobiliare monitorizate de CBRE România au cunoscut o cerere consistentă. Dacă privim strict comparativ cu perioada corespondență a anului anterior, segmentele de birouri și industrial au marcat ușoare scăderi, însă trebuie luat în considerare contextul general în care 2023 a fost un an cu nivel ridicat al cererilor totale aflat pe un trend ascendent în perioada post-pandemică".

Volumul de investiții din toată țara - de 422 milioane euro - este mai mult decât dublu

comparativ cu totalul din prima jumătate a anului anterior și cu 34% mai mare decât a doua jumătate a aceluiași an.

Ofertă atractivă pe piața de investiții

Piața de investiții se bucură de o ofertă atractivă, cu produse imobiliare premium atât în București, cât și la nivel regional. Sunt tranzacții în diferite stadii de negociere care au potențial de finalizare în acest an, cu proiecte imobiliare din țară cunoscute și cu impact semnificativ în volumul anual de investiții, arată Daniela Gavril, adăugând: "Cu toate că, recent, a fost înregistrată o încetinire a investițiilor din cauza factorilor economici și a incertitudinii politice, anticipăm o revenire la o creștere stabilă similară cu nivelurile pre-pandemie. Anticipăm că volumul de investiții în a doua jumătate a anului va fi similar cu cel din prima jumătate. Mai multe tranzacții semnificative sunt în proces de încheiere și se așteaptă să fie finalizate în timpul lunilor de vară. În plus, având în vedere perspectiva economică pozitivă, anticipăm o tendință ascendentă în partea a doua a anului".

Printre altele, sursa citată a evidențiat ape-

(continuare în pagina 8)

Piața imobiliară

(urmare din pagina 7)

tența companiilor pentru clădiri verzi, care corespund standardelor ESG și promovează bunăstarea angajaților la locul de muncă. De asemenea, se poate observa că și pentru noile dezvoltări de tip industrial și logistic investitorii prioritizează factori precum eficiența energetică și reducerea emisiilor de carbon.

Consultantul CBRE arată: "Încă de la început 2024 s-a prefigurat un an cu tranzacții cheie în sectorul imobiliar. Și pentru a doua jumătate a anului sunt conturate tranzacții

importante, pe piața de investiții fiind deja anunțate închiderea unor tranzacții cum ar fi achiziționarea de către WDP a trei proprietăți industriale la Globalworth sau tranzacționarea clădirii de birouri The Landmark din București.

Ceea ce considerăm că trebuie urmărit cu interes este gradul de revenire la muncă de la birou. S-a dovedit a fi o provocare pentru companii de a-și alinia dorința de revenire la birou a angajaților cu comportamentul acestora în ceea ce privește timpul petrecut la birou. Astfel, perspectivele pieței de birouri nu sunt afectate doar de numărul limitat de

proiecte care urmează să fie livrate, dar și de capacitatea companiilor de a promova și livra valoarea prezenței fizice în clădirile de birouri".

Cushman & Wakefield Echinox: "România mai are încă mult de recuperat față de celelalte țări din regiune"

În contextul unor indicatori macroeconomici îmbunătățiți, al reducerii inflației și scăderii de către BNR a ratei de politică monetară, cererea pe piața imobiliară a fost dinamică pe toate segmentele acesteia, însă activitatea de dezvoltare a evoluat diferit de la o clasă de active la alta, spune și Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Potrivit acestuia, pe segmentul comercial - birouri, retail și spații industriale & logistice -, primul semestru nu a adus modificări importante la nivelul chiriilor.

În primele șase luni, dezvoltatorii au finalizat proiecte moderne cu o suprafață de aproape 200.000 metri pătrați la nivel național (104.000 metri pătrați parcuri industriale și logistice și 87.000 metri pătrați spații de retail). Față de perioada similară a anului trecut, livrările de astfel de spații s-au redus cu peste 60%, încetinire accentuată de lipsa de proiecte noi de birouri.

Sursa citată arată: "Una dintre tendințele pieței pe care am văzut-o conturându-se în ultimii ani și care acum este pe agenda tuturor dezvoltatorilor, investitorilor și chiriașilor este adoptarea standardelor de sustenabilitate și ESG. Din ce în ce mai multe proprietăți, fie că vorbim despre dezvoltări de retail, industriale sau de birouri au obținut certificări verzi, aceasta fiind o componentă importantă a standardelor ESG (Environmental, Social and Governance). Adoptarea acestor standarde a devenit un "must have", iar eforturile tuturor jucătorilor din piața imobiliară sunt canalizate în această direcție, fiind un element care îți oferă acces la finanțare în condiții mai avantajoase, la chiriași corporați și la investitori instituționali în cazul unui exit.

De asemenea, dacă până acum o atenție deosebită era acordată componentei de mediu a standardelor ESG, vedem o integrare și a componentei sociale de către companii și dezvoltatori. În acest sens, în tot mai multe clădiri de birouri, dar și în parcurile in-



(continuare în pagina 9)



(urmare din pagina 8)

dustriale care acomodează un număr ridicat de angajați, au loc acțiuni și inițiative cu scopul de a crea comunități prin organizarea de evenimente pentru susținerea interacțiunii dintre angajați".

Sectorul imobiliar a avut o creștere spectaculoasă în ultimii 10-15 ani, dar cu toate acestea România mai are încă mult de recuperat față de celelalte țări din regiune, comparabile din punct de vedere al populației, puterii de cumpărare etc. Din această perspectivă, dar și în baza prognozelor macroeconomice ce indică o performanță a economiei românești peste media Uniunii Europene și peste cea din Europa Centrală și de Est, piața imobiliară va continua să se dezvolte pe toate segmentele.

Colliers: "Atingerea pragului investițional de 1 miliard de euro, în 2024, pare un obiectiv realizabil"

Perspectivile pieței de investiții imobiliare rămân favorabile, iar cu un volum

semnificativ de tranzacții în desfășurare, inclusiv unele recente în care proprietarii doresc o finalizare rapidă, atingerea pragului de 1 miliard de euro în 2024 pare un obiectiv realizabil, apreciază consultanții Colliers. Criteriile de mediu, sociale și de governanță (ESG) devin din ce în ce mai importante în procesul decizional al investitorilor imobiliari, băncilor și chiriașilor, subliniază consultanții Colliers în raportul publicat recent, explicând că, deși potențialul pieței pe termen lung rămâne semnificativ, există totuși provocări pe termen scurt și mediu.

Anca Merdescu, Director Investment & Debt Advisory la Colliers România, subliniază: "Comparativ cu anul precedent, 2024 este mult mai activ. Există nume noi de investitori și mai multe tranzacții în lucru care au șanse bune de a se încheia anul acesta. Una din provocările principale rămâne disponibilitatea și costul finanțării, care în prezent este de circa 6%. În plus, vedem o atenție sporită acordată calității tehnice și standardelor ESG ale proprietăților. Se preconizează o îmbunătățire a condițiilor de finanțare, susținută de lichiditatea ridicată a piețelor financiare și de reducerea ratelor dobânzilor de către

BCE, chiar dacă acest proces este ușor întârziat. Interesul băncilor pentru anumite sectoare imobiliare, în special pentru birouri, este destul de limitat, însă există excepții în funcție de finanțator, calitatea proprietății și experiența debitorului. Sectorul industrial este încă preferatul pe lista băncilor, urmat de retail și rezidențial, unde deciziile de finanțare sunt luate în funcție de viabilitatea fiecărui proiect în parte. Refinanțarea, îndeplinirea standardelor ESG și alți factori specifici sectorului imobiliar sau contextului local continuă să joace un rol important în deciziile cumpărătorilor și vânzătorilor".

La nivel regional, experții Colliers estimează un volum de tranzacții de circa 5,5 miliarde de euro pentru întregul an 2024, reprezentând aproximativ jumătate din media pe zece ani. Polonia a dominat volumele regionale, cu aproape 50% din total, datorită creșterii semnificative a activității locale în al doilea trimestru.