



Sectorul imobiliar - cel mai activ de pe piața locală de fuziuni și achiziții, în 2022

Sectorul imobiliar a fost, anul trecut, cel mai activ de pe piața locală de fuziuni și achiziții, cu aproape 60 din cele 157 de tranzacții cu valori de peste 5 milioane de euro înregistrate (36%) și cu o valoare de peste 1,7 miliarde de euro din totalul estimat al pieței de 6,5-7,5 miliarde (26%), conform celor de la Deloitte.

2022 a fost, astfel, un an foarte bun pentru piața de investiții imobiliare, volumul total al tranzacțiilor imobiliare realizate în scop investițional ridicându-se la 1,25 miliarde euro (incluzând tranzacții de minim 5 milioane de euro), cea mai ridicată valoare din 2007 și până acum și cu 39% peste 2021, susțin specialiștii de la JLL România.

"O contribuție importantă în acest volum a avut-o tranzacția prin care Pavăl Holding a

preluat portofoliul de clădiri de birouri al austriecilor de la CA Immo (cu o valoare raportată de 377 milioane de euro pentru 165.000 mp inchiriabili, în șapte clădiri, toate în București). În urma acestei tranzacții, Pavăl Holding a urcat pe al doilea loc în topul proprietarilor de clădiri de birouri din România, după Globalworth.

Despre tranzacțiile în curs nu putem discuta din motive obiective. Dar ne așteptăm că tranzacțiile în 2023 să fie în media ultimilor ani, în jur de 900 milioane euro.

Din datele disponibile în piață, se pare că în jur de 5% dintre angajații din construcții (peste 20.000 din circa 438.000 în 2022) sunt de origine străină, iar tendința este de creștere, dar încă nu reprezintă o pondere mare.

Perspectivile sunt destul de bune pentru sectorul imobiliar în 2023, având în vedere condițiile actuale, cu multe provocări. Proba-

bil că sectorul de spații industriale va avea cea mai bună performanță", ne-au transmis reprezentanții JLL.

Aceștia ne-au spus că, realist, sectorul imobiliar din România nu este un punct foarte mare pe harta globală, dacă ne comparăm cu piețele mature din Europa, America de Nord sau Asia. Dar asta înseamnă și potențial de creștere, măcar până la un nivel comparabil cu al celorlate țări din regiune (Polonia, Cehia, Ungaria etc.), consideră sursele citate. Acestea arată și că există oportunități referitoare la fenomenul mutării unor capacități de producție din Asia în țări mai apropiate de marile centre de desfacere din Europa, pentru a scurta lanțurile logistice. România poate profita de acest lucru, având în vedere și costurile atractive ale forței de muncă, comparativ cu majoritatea țărilor din UE.

Cushman: "Piața imobiliară din România este pe un trend ascendent"

Piața imobiliară din România este pe un trend ascendent și nu există motive care să schimbe această evoluție, sunt de părere specialiștii din cadrul Cushman & Wakefield Echinox. Potrivt acestora, România rămâne o piață atractivă prin prisma prețurilor activelor imobiliare, a chiriilor, dar și a nevoii de spații de birouri, industriale și de retail moderne, eficiente energetic. De aceea, chiar în condițiile unui mediu economic care se confruntă cu dificultăți pe fondul inflației ridicate, a creșterii costurilor de finanțare, dificultăți prezente de altfel în toată lumea, România poate atrage în continuare atât investiții semnificative în sectorul imobiliar, cât și chiriași importanți pentru proiectele care vor fi construite.

Piața imobiliară locală s-a repliat destul de repede după dezechilibrele generate de pandemie și, în același timp, s-a adaptat schimbărilor apărute mai ales pe fondul adoptării la scară largă a modului de lucru hybrid, susțin consultanții Cushman. Potrivt acestora, toate

segmentele pieței comerciale - industrial, birouri și retail - au înregistrat creșteri în 2022, dacă privim prin prisma cererii de noi spații: "Dacă ne uităm la activitatea de dezvoltare, segmentul industrial s-a remarcat cu o evoluție foarte bună a spațiilor nou livrate, ce însumează peste 800.000 metri pătrați. Pe piața de retail, dezvoltatorii au continuat să investească în noi proiecte, în special în parcuri comerciale, în orașe mai mici din punct de vedere al populației. În ceea ce privește birourile, dezvoltarea de noi proiecte din București a stat, din păcate, sub semnul blocării procesului de autorizare".

Din punct de vedere al activității de dezvoltare, consultanții nu văd o încetinire a livrărilor de proiecte noi din cauza contextului macro-economic, ci doar o schimbare a strategiilor de investiții, așa cum este cazul pieței industriale, unde dezvoltatorii au devenit mai precauți și construiesc mai puțin speculativ. Pe segmentul de retail, anul 2023 va marca revenirea apetitului pentru dezvoltarea de centre comerciale de tip mall, după câțiva ani în care focusul a fost mai ales pentru parcuri de retail, format care s-a dovedit mai rezilient în perioada crizei sanitare, ne-au transmis sursele citate. Conform acestora, în ceea ce privește piața de birouri, există interes pentru noi investiții atât în București, unde activitatea este îngreunată de blocarea

PUZ-urilor de sector, cât și în marile orașe din țară, unde ratele de neocupare sunt mai reduse.

"În aceste condiții, din punctul nostru de vedere, chiar și în condiții macro-economice instabile și impredictibile actorii din piața imobiliară reușesc să găsească cele mai bune soluții pentru a naviga fără turbulențe semnificative".

Pe piața comercială - birouri, industrial și spații de retail -, anul 2022 a consemnat o creștere a nivelului chiriilor, pe fondul majorării costurilor de construcție, dar și a cererii susținute, iar în cazul birourilor un factor care a determinat o evoluție crescătoare este și volumul scăzut al noilor livrări din piață. Astfel, la birouri, chiriile de referință din București au crescut până la 19-21 euro/mp/lună, la spațiile industriale chiriile au ajuns la un nivel de 4,25-4,50 euro/mp/lună, iar cele mai bune spații de retail (100-150 mp) se închiriază cu maxim 80 de euro/mp/lună în centrele comerciale dominante din București.

Sector	Stoc la nivel national
Industrial	6,4 milioane mp
Birouri	4,3 milioane mp
Retail	4,2 milioane mp





Cushman & Wakefield Echinox: "Scumpirea banilor, ca urmare a creșterii dobânzilor, va limita accesul la finanțare"

Datele Băncii Naționale a României arată că expunerea sectorului bancar față de piața imobiliară comercială se menține la un nivel ridicat, însă pe un trend descrescător (48% din creditul acordat companiilor nefinanciare în septembrie 2022 versus 55% cu un an în urmă).

În același timp, calitatea portofoliului creditelor acordate companiilor din sectoarele imobiliar și construcții a continuat tendința de îmbunătățire, rata de neperformanță coborând în 2022 la 5,2% față de 7,2% cu doi ani în urmă, la un nivel semnificativ mai scăzut față de cel de 39% înregistrat în anul 2015.

Este evident că scumpirea banilor ca urmare a creșterii dobânzilor va limita accesul la finanțare, dar chiar și în aceste condiții băncile au continuat și continuă să acorde credite pentru sectorul imobiliar, într-o manieră ușor mai selectivă, explică specialiștii de la Cushman.

Jll: "Piața imobiliară de acum este foarte diferită față de cea de dinainte de pandemie"

Piața imobiliară de acum este foarte diferită față de cea de dinainte de pandemie, mai ales în ceea ce privește segmentul de birouri, afirmă reprezentanții JLL Romania, subliniind că pandemia a accelerat niște fenomene care deja începeau să se resimtă în piață încă de dinainte. Munca în regim hibrid (parțial de la birou și parțial de acasă) nu a fost inventată în pandemie, dar în mod cert fenomenul a luat amploare în pandemie și va rămâne, considera aceștia, apreciind că, acum, se pune un accent mai mare pe calitatea și siguranța spațiului de lucru. Totodată, sunt multe companii care optează să se mute în spații de birouri de o calitate mai bună, să facă o îmbunătățire.

Piața spațiilor industriale a avut o evoluție foarte bună în pandemie și, cel mai probabil, va continua într-un ritm susținut. În schimb, piața de retail a fost afectată de pandemie, în sensul scăderii numărului de vizitatori în centrele comerciale, în perioada restricțiilor. Totodată, dezvoltatorii au fost mai rezervați în a lansa proiecte noi de mari dimensiuni (au fost prefe-

rate parcurile de retail sub 20.000 mp). Dar piața a demonstrat că este matură, solidă, a făcut față acestor provocări, iar de anul acesta este așteptată livrarea unor proiecte de centre comerciale mari.

Cushman: "Războiul din Ucraina - impact indirect asupra pieței imobiliare, prin criza energetică generată la nivel european și prin inflația ridicată"

Consultanții de la Cushman spun că nu se poate vorbi despre un impact direct semnificativ al războiului din Ucraina pe piața imobiliară locală, în schimb se resimte un impact indirect, prin criza energetică generată la nivel european și prin inflația ridicată.

Cererea pentru imobiliare în România nu scade în mod direct pentru că este război în țară vecină, sunt de părere și cei de la JLL, adăugând însă că, indirect, războiul are consecințe, sub forma embargoului

asupra produselor petroliere și a gazelor rusești, fapt ce a dus la creșterea prețului combustibililor, care la rândul său a antrenat valul inflaționist: "Iar inflația ridicată și creșterea dobânzilor bancare afectează întreaga economie, deci și imobiliarele. Chiar nu putem spune că se remarcă o cerere mai scăzută în anumite regiuni din cauza războiului din Ucraina. România este un membru NATO și credem că are suficiente garanții de apărare. Cel puțin noi nu percepem o astfel de îngrijorare din partea investitorilor. Volumul cererii într-o regiune sau alta este mai degrabă dictat de alte considerente obiective (economie locală, putere de cumpărare, disponibilitate de forță de muncă, nivel salarizare, conectivitate etc.).

Piața imobiliară din România are suficiente

resurse ca să continue să se dezvolte și în 2023, preconizează societatea de consultanță imobiliară Colliers, menționând că acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțite pe deplin.

Potrivit acestora, în timp ce anul de excepție 2022 va fi, probabil, urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare.

Cu toate acestea, consultanții Colliers atrag atenția că 2023 ar putea fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile pre-

zidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie ca să rămână competitivă pe termen lung.

JLL: "Momentul unei crize imobiliare este departe, dacă ne raportăm la cea din 2009"

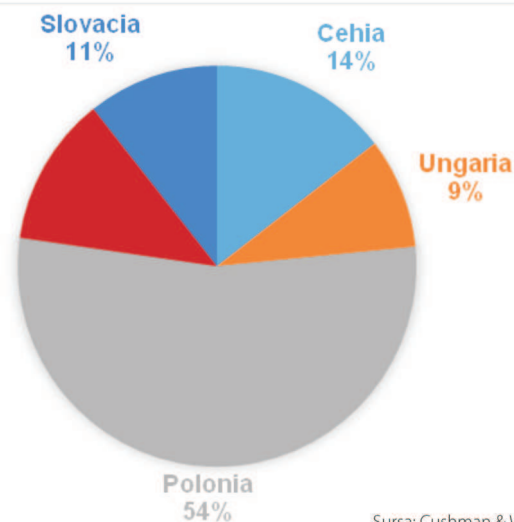
Momentul unei crize imobiliare este departe, dacă ne raportăm la cea din 2009, pentru

Performanțele din România și Slovacia au susținut revenirea pe creștere a volumului tranzacțiilor imobiliare din ECE

Volumul tranzacțiilor cu active imobiliare generatoare de venituri - birouri, spații de retail, logistice și industriale și hoteluri - din Europa Centrală și de Est a revenit pe creștere anul trecut, evoluție susținută mai ales de performanțele înregistrate de România și Slovacia, conform Cushman. România a avut o creștere de aproape 40% a volumului investițional, trecând astfel pe poziția a treia în regiune, după Polonia și Cehia, din punct de vedere al valorii tranzacționate în 2022, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

La nivel regional, volumul tranzacționat a totalizat aproape 10,7 miliarde euro, în creștere cu 6,6% comparativ cu anul anterior, în condițiile în care în 2021 piața s-a contractat cu 4,3%. Creșteri ale volumelor au fost raportate în toate piețele din regiune, cu excepția Cehiei, care a înregistrat al doilea an consecutiv de scădere. Astfel, Polonia a avut o creștere de 2,2%, Slovacia de 45,9%, în timp ce în Ungaria avansul a fost marginal, de 0,4%.

Distribuția pe țări a volumului investițional din ECE



Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

Proprietate	Tip	Cumpărător	Vânzător	Suprafață (mp)	Preț (mil. €)	Oraș
Portofoliu de birouri CA Immo	Office	Paval Holding (Dedeman)	CA Immo	165.000	377	București
Prime Kapital 60% din 6 parcuri de retail	Retail	MAS Real Estate	Prime Kapital	132.000*	192	București, Targoviște, Ploiești, Zalău, Sfântu Gheorghe, Bârlad
Expo Business Park	Office	S Immo	Portland Trust	41.500	110 - 115	București
U-Center Phase I	Office	Paval Holding (Dedeman)	Forte Partners	32.000	85 - 90	București
50% Ploiesti Shopping City	Retail	NEPI Rockcastle	Carrefour	23.000*	55	Ploiești
75% Miro Offices	Office	Hili Properties	Speedwell	17.250*	45	București

*suprafetele corespund participatiei achitionate

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

că piața este la un nivel alt de maturitate acum, apreciază cei de la JLL, explicând: "Putem vedea că suntem într-un context diferit numai dacă ne uităm la salariul mediu net în 2009 și la cel de acum, de 2,5 ori mai mare, ponderea relativ redusă a investițiilor speculative, nivelul mai mic al chiriilor pentru spații comerciale față de 2009, prețurile mai mici la rezidențiale etc."

Prețul mediu al locuințelor din București (vechi și noi) a crescut de la 1640 de euro pe mp util, la sfârșitul lui 2021, la 1680 de euro pe mp util la finalul anului trecut, rezultând o creștere anuală de aproximativ 2,4%.

Referitor la costurile de construcție, dacă ne uităm la statistica oficială, indicele de cost în construcții a crescut cu aproape 10%, în intervalul noiembrie 2021 - noiembrie 2022.

Colliers: "Urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare"

După câțiva ani foarte buni, urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitu-



Cine au fost cei mai mari investitori din piața de real estate, anul trecut

Investitorii români au fost cei care au contribuit considerabil la creșterea volumului de investiții din România în 2022, într-un mediu mai matur, care poate fi aliniat cu țările performante din regiunea ECE. Astfel, jumătate din volumul total de investiții de pe piața imobiliară în 2022 a venit de la nivelul local, conform datelor CBRE.

Prin capitalul alocat în active imobiliare în toată țara, jucătorii locali au întărit sentimentul de stabilitate pe termen mediu și lung pe piața de investiții din România. Cu șaisprezece tranzacții cu o valoare medie de 38,7 milioane euro, dar și cu cea mai mare contribuție la volumul investițiilor în 2022, jucătorii locali au reușit să dezvolte plasamentele din piață. La o distanță considerabilă de investitorii români s-au aflat activele sud-africane, cu un procent de 15% și austriece cu 10%. Cu acțiuni sub 10%, investitorii din Belgia, Marea Britanie, Ungaria și Malta au cumulat un total de un sfert din valoarea totală înregistrată anul trecut.

Cel mai dinamic sector din punct de vedere al investițiilor atrase a fost cel al birourilor, care a înregistrat și un record. Anul trecut, CBRE a asistat CA Immo la vânzarea portofoliului său din România către Pavăl Holding într-o tranzacție de o valoare fără precedent pentru piața locală, respectiv

377 de milioane de euro.

Per total, segmentul de birouri a atras, în 2022, 62% din totalul investițiilor, urmat de retail (24%) și de industrial (7%). Totodată, hotelurile și activele din alte sectoare au reușit să atragă împreună 7% din suma totală investită. Totuși, alternând pe locurile al doilea și al treilea în aceeași perioadă analizată, sectoarele de retail și industrial sunt căutate atât de investitorii locali, cât și de cei străini. Comerțul cu amănuntul, cu un accent special pe parcurile de retail și spații industriale, a devenit mai atractiv pentru investitorii care doresc să-și plaseze banii în România, odată ce criza de sănătate din 2020 a îndreptat atenția spre acest tip de tranzacții.

CBRE România estimează că apetitul investitorilor pentru piața imobiliară se va menține la un nivel ridicat și în 2023, dar va fi mai echilibrat, comparativ cu anul de excepție 2022.

CBRE atrage atenția că vor exista trei tendințe principale care vor modela piața:

1. Impredictibilitatea prețurilor pentru cea mai mare parte a anului;
2. Furnizarea de produse noi va fi limitată, deoarece vânzătorii încearcă să amâne livrările;
3. Numărul cumpărătorilor relevanți este mai mare decât se crede.

dinile semnificative, anticipează Colliers, subliniind: "Dezvoltatorii vor deveni, probabil, din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung".

Toate acestea creează un context pentru unele presiuni de scădere pentru prețuri, dar consultanții Colliers consideră că acest lucru nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, întrucât acestea vor înregistra, probabil, în continuare o cerere susținută.

În ceea ce privește prețurile din segmentul rezidențial, doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile, consultanții Colliers se așteaptă ca acestea să scadă, posibil spre nivelurile din 2018 sau 2019. În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008. Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să

scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de apartamente o alternativă mai puțin atractivă.

Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente.

Vindem-leftin.ro:
"Piața locală a materialelor de construcții ar putea cunoaște o reorientare către produsele ecologice"

În contextul în care unele proiecte imobiliare dezvoltate în ultimii ani în România ridică îngrijorări cu privire la respectarea avizelor de construire, a normelor de construcție și a cali-

tății materialelor folosite, experții sunt de părere că piața locală a materialelor de construcție ar putea cunoaște o reorientare către produsele ecologice.

În acest context, piața comercializării materialelor de construcție ecologice, care reprezintă estimativ 2% din totalul vânzărilor, ar putea cunoaște un avânt considerabil în perioada următoare, inclusiv ca urmare a dramei produse de cutremurul din Turcia și Siria, arată reprezentanții Vindem-leftin.ro.

Cosmin Răileanu, CEO și fondator al platformei Vindem-leftin.ro, consideră: "Cutremurele recente au readus în atenție nevoia de a acorda o atenție sporită modului în care se construiește în România și a calității materialelor utilizate de dezvoltatori. Pornind de la dezastrul prin care trec astăzi Turcia și Siria, suntem tentați să credem că fierul produs în Turcia ar fi de slabă calitate și că acesta ar fi principalul motiv pentru care s-au prăbușit atâtea clădiri. Trebuie însă precizat că peste 70% din fierul beton și profilele metalice utilizate în construcțiile din România provin, în ultimii 25 de ani, din Turcia. Astfel, concluzia firească ar fi că nu calitatea fierului din Turcia este problema, ci mai degrabă nerespectarea



Potrivit unui raport
Allied Market Research,
industria globală a ma-
terialelor de construcții
ecologice a generat ve-
nituri de

237,3

miliarde
de dolari

în 2020 și este așteptată
să ajungă la

511,2

miliarde
de dolari

în 2030.

normelor de construire, utilizarea unei cantități insuficiente de materiale, printre care și fierul, dar și execuția. În ciuda dramei pe care o reprezintă, acest cutremur din Turcia și Siria este un semnal de atenționare de care trebuie să ținem seama, mai ales că suntem într-o țară în care activele imobiliare au prețuri la un nivel extrem de înalt".

Materialele de construcție ecologice sunt mai rezistente și au prețuri mai scăzute comparativ cu produsele uzuale, iar interesul tot mai mare al producătorilor din industria construcțiilor pentru dezvoltarea unor produse și soluții prietenoase cu mediul, dublat de preocuparea tot mai mare a clienților pentru materiale și construcții cu un impact redus asupra mediului va duce la o dublare a ponderii vânzărilor de produse ecologice până la finele anului 2024, mai spun sursele citate.

Cele mai vândute materiale de construcție ecologice au fost vata din lână de oaie, cărămida ecologică, vopseaua lavabilă și linoleumul biodegradabil, arată acestea, menționând că, printre principalele avantaje ale materialelor de construcție ecologice, se numără ușurința în întreținere, eficiența costurilor și rezistența sporită la riscurile seismice.

Clădirile verzi devin tot mai relevante, spune Laurențiu Lazăr, Managing Partner la Colliers, subliniind: "Încă din 2020 am sesizat o atenție tot mai mare acordată clădirilor verzi. Acestea nu mai erau doar un moft. Multe corporații și investitori aveau interes față de ele, iar în ultimii ani vedem o accelerare a atenției acordate criteriilor ESG".

Potrivit unui raport Allied Market Research, industria globală a materialelor de construcție ecologice a generat venituri de 237,3 miliarde de dolari în 2020 și este așteptată să ajungă la 511,2 miliarde de dolari în 2030.

În timp ce European Green Deal din 2020 a accelerat adoptarea criteriilor ESG, creșterea bruscă a prețurilor energiei, înregistrată în 2022, a adus un nou impuls. În consecință, consultanții Colliers anticipează că vom asista la o diferențiere și mai mare a chiriei/valorii clădirilor în funcție de cât de ecologice/eficiente sunt aceste proprietăți.

