

Francesca Postolache, PwC România:

“Revine interesul investitorilor pentru activele imobiliare în insolvență”

Altădată „El Dorado” imobiliar, Bucureștiul nu mai este în top 10 orașe europene preferate de investitori, conform unui studiu recent al PwC. Dar mai multe companii de consultanță imobiliară afirmă că investitorii străini și fonduri de investiții evaluează, din nou, oportunitățile de pe piața noastră.

Francesca Postolache, Director Servicii de Audit, Liderul echipei de servicii pentru sectorul imobiliar din cadrul PwC România, ne-a declarat: „După câțiva ani în care piața imobiliară autohtonă a resimțit din plin efectele crizei financiare, prin reducerea prețurilor proprietăților, scăderea volumului tranzacțiilor și intrarea unor dezvoltatori în insolvență, se observă, începând din a doua parte a anului 2013, o oarecare revenire a interesului investitorilor, îndeosebi pentru activele aflate în insolvență. PwC și firma sa corespondentă de avocatură D&B David și Baias au asistat câteva tranzacții anul trecut cu astfel de active imobiliare aflate în insolvență, printre care vânzarea hipermarketului PIC de la Oradea. De altfel, această creștere a interesului investitorilor pentru România se observă și la nivel macroeconomic prin majorarea volumului investițiilor străine directe în 2013 (+26,8% față de 2012 potrivit raportărilor BNR)”.

Domnia sa avertizează că rămân încă semne de incertitudine: „Nu este deocamdată clar care va fi efectul pentru piața locală a retragerii masive de plasamente de pe piețele emergente, ca urmare a deciziei Rezervei Federale Americane de reducere graduală a injecțiilor de lichiditate pe piață. Dacă privim la evoluția monedelor din regiune, am putea spune că România este într-o zonă de risc. Pe de altă parte, fluctuația mult mai redusă a leului în comparație cu alte monede poate să dea un semnal de stabilitate, care să atragă un volum mai mare de plasamente străine”.

În opinia PwC, că piața imobiliară din România oferă în continuare oportu-



Francesca Postolache, Director Servicii de Audit PwC

nități de investiții. Însă spre deosebire de perioada anterioară crizei, nu este o creștere generală a pieței, iar reprezentantul PwC România consideră că investitorii trebuie să fie mult mai selectivi în deciziile de achiziții.

Până în prezent, cel mai atractiv sector al pieței imobiliare pentru investitori a fost cel de birouri. Francesca Postolache ne-a spus: „Pe această piață am văzut cele mai semnificative tranzacții din ultimii ani. Însă datele de creștere economică destul de consistentă din România în 2013 (3,5%) și semnele de revigorare a consumului intern ar putea să revitalizeze și alte segmente ale pieței imobiliare, cum sunt cel comercial și cel industrial”.

Domnia sa consideră că este greu de estimat dacă prețurile proprietăților au atins cel mai scăzut nivel, cu atât mai mult cu cât segmentele pieței imobiliare nu au o evoluție similară din acest punct de vedere. Sectorul rezidențial

fiind strâns legat de evoluția creditării ipotecare va depinde de condițiile de creditare și de accesul la finanțare. Doamna Postolache ne-a explicat: „Din acest punct de vedere, nu vedem o creștere a creditării în acest an pe măsură ce interesul pentru credite rămâne scăzut, iar finanțările în moneda națională încă nu sunt suficient de atractive. Prin urmare, pe segmentul rezidențial am mai putea vedea scăderi de prețuri, însă cu o amplitudine mai mică decât în anii anteriori”.

Pe de altă parte, pe segmentele de birouri, cel comercial și industrial credem că prețurile au ajuns la un echilibru, conform oficialului PwC România.

În top 3 oportunități de investiții imobiliare din București, Francesca Postolache a enumerat clădirile de birouri de clasă A cu grad mare de ocupare și care pot genera venituri constante; proprietățile în insolvență care se vând cu un discount atrăgător; spațiile logistice

din jurul orașelor care sunt sau au potențialul de a deveni hub comercial.

Conform concluziilor raportului Emerging Trends in Real Estate Europa 2014 - o prognoză a evoluției pieței imobiliare publicată de Urban Land Institute (ULI) în asociere cu PwC, investitorii imobiliari se orientează spre piețele în redresare economică, capitalele regionale și proprietățile de clasă secundară, pe măsură ce competiția pentru activele imobiliare europene de clasă A se intensifică.

Competiția acerbă pentru activele imobiliare de clasă A pe marile piețe imobiliare ale Europei îi determină pe investitorii în căutare de randamente atractive să se orienteze spre plasamentele în piețele aflate în redresare economică, cum ar fi Irlanda și Spania, spre capitalele regionale și către proprietățile de clasă secundară.

Raportul subliniază că va fi capital substanțial disponibil pentru piețele imobiliare europene în 2014, 71% dintre respondenți crezând că va exista o creștere a sumelor disponibile pentru refinanțare sau pentru noi investiții în acest an. Deși o parte din capital va proveni de pe piața internă, investiții semnificative sunt așteptate să continue să vină dinspre fondurile suverane, în special cele asiatice. Aproape 80% dintre respondenți cred că resursele din zona Asia – Pacific vor crește în 2014, 67% dintre intervieuați fiind de părere că resursele din Americi vor crește în acest an.

Raportul mai arată că din topul orașelor europene preferate de investitorii imobiliari în acest an fac parte München, Berlin, Londra, Istanbul, Zurich, Hamburg, Stockholm.

