

STUDIU JLL

## România, locul trei în regiune la investiții imobiliare atrase

**V**olumul investițiilor imobiliare realizate în Europa Centrală și de Est (ECE) anul trecut a fost de 7,9 miliarde de euro, potrivit calculelor companiei de consultanță imobiliară JLL. Astfel, față de 2013, aceste investiții au crescut cu 27%.

În 2014, Polonia a rămas liderul regional al investițiilor imobiliare atrase, cu un procent de 41% din totalul realizat de ECE, urmată de Cehia (25%), România (16%), Slovacia (8%), Ungaria (7%) și zona de sud-est a Europei (3%).

Specialiștii JLL susțin că, per ansamblu, piața ECE va rămâne dificilă și în acest an, întrucât țările din regiune au caracteristici foarte diferite unele față de altele, iar peisajul investițional este în schimbare. Ei apreciază: "În acest an, vor fi tulburări politice. De asemenea, mai avem și conflictul ruso-ucrainean și consecințele asupra economiei Rusiei, care suferă în urma sancțiunilor impuse de Uniunea Europeană. Acestea sunt elemente care influențează negativ regiunea. Sunt alegeri generale în Anglia, care este cea mai mare piață investițională europeană. De asemenea, se pune problema ieșirii Greciei din zona

euro. Toate acestea arată cât de fragilă este stabilitatea zonei euro. Cu toate acestea, nu ne așteptăm să încetinească fluxurile de capital pe piața imobiliară europeană. Sunt argumente structurale pentru care Europa va fi în continuare căutată pentru plasamente imobiliare, iar valoarea investițiilor preconizate pentru acest an va fi în linie cu 2014".

Randamentele imobiliare vor rămâne mai ridicate decât cele oferite de alte tipuri de plasamente, iar investițiile din domeniu vor fi susținute și de fondurile de pensii.

JLL se așteaptă la o schimbare în activitatea investițională din 2015, cu un focus ce se va muta de pe proprietățile "prime" ale piețelor cele mai căutate către proprietăți secundare din centre regionale.

Randamentele proprietăților "prime" vor cunoaște o mică reducere în acest an, conform sursei citate, care susține că pe termen lung se așteaptă la o stabilizare a acestora la un nivel apropiat de cel actual.

În România, volumul investițional în proprietăți

imobiliare a atins suma de 1,3 miliarde de euro anul trecut, cel mai mare raportat până acum, care reprezintă de trei ori valoarea înregistrată în 2013. "Acesta este un semn clar că România a revenit pe harta investitorilor imobiliari internaționali", au concluzionat reprezentanții JLL.

Majoritatea tranzacțiilor a vizat proprietăți bucureștene, 41% din volum reprezentând sectorul spațiilor comerciale. Cea mai mare tranzacție de pe acest segment a fost preluarea a 12 proprietăți de către Auchan (260 - 280 de milioane de euro). NEPI a cumpărat Promenada Mall de la Raiffeisen Evolution pentru 148 de milioane euro, reprezentând cea mai mare tranzacție cu un singur bun imobiliar din Capitală.

Fondul de investiții Globalworth a fost cel mai activ jucător din 2014 de pe piața birourilor, cumpărând clădirile BOB și BOC, împreună cu 446 de apartamente și 25 de spații comerciale din proiectul Upground Towers, pentru 210 de milioane de euro, dar și To-

wer Center International, pentru alte 58 de milioane de euro. Fondul a mai anunțat achiziția Green Court Building A, care este prima dezvoltare de birouri din România a companiei Skanska. Globalworth a mai preluat Nusco Tower.

Și sectorul spațiilor industriale a început să atragă investitori. Astfel, Europolis Park a fost preluat de CA Immo, pentru aproximativ 100 de milioane de euro.

Un alt trend care se manifestă pe piață a fost vânzarea unui portofoliu mare de credite neperformante de către băncile din România. Conform datelor JLL, este vorba despre o valoare totală de circa 2 miliarde de euro, portofoliu parțial garantat cu proprietăți. Trendul se va manifesta și în acest an, iar JLL se așteaptă ca multe proprietăți să fie scoase la vânzare în curând.

Compania de consultanță imobiliară susține că există premise ca randamentele pentru clădiri de birouri "prime" să se mențină, în 2015, la 8%, cele pentru spațiile comerciale "prime" - la 7,75%, iar cele pentru spațiile industriale "prime" - la 9,75%.

*Green Court Building A este prima dezvoltare de birouri din România a companiei Skanska în România.*

