

CONSULTANȚI IMOBILIARI:

„România, mai atractivă la investițiile în birouri decât Anglia, Franța, Cehia sau Polonia”

Randamentul investiției într-o clădire de birouri „prime” în București a scăzut, anul trecut, spre 7,75 – 7,85%, ne-a declarat Răzvan Sin, directorul departamentului Capital Markets al DTZ Echinox. „Ne așteptăm la o compresie a randamentului de încă 0,25% în 2015”, ne-a mai spus domnia sa, menționând că o clădire este considerată „prime” dacă are o locație centrală, în proximitatea metroului, dacă este în stare tehnică bună și este închiriată unor companii de prestigiu.

Astfel, în comparație cu alte capitale din regiune (Varșovia, Praga), yield-ul (randamentul) pentru clădirile de birouri din Capitală este mai mare cu aproximativ 1,5 puncte procentuale, ceea ce înseamnă că Bucureștiul este o piață atractivă pentru cumpărători, a concluzionat Răzvan Sin. Diferența se datorează lipsei de lichiditate, dar și a costurilor de finanțare, care sunt mai mari în România.

„Cu cât specificațiile unei clădiri sunt mai slabe, cu atât yield-ul crește către 8,5% - 9%”, conform reprezentantului DTZ. Creșterea indicatorului yield indică o majorare a perioadei de timp în care se recuperează investiția.

Și Andrei Văcaru, Director Departament Cercetări de Piață din cadrul JLL România ne-a declarat că

yield-ul „prime” era, la sfârșitul anului trecut, de 8%. Domnia sa susține că există o tendință de scădere, care va fi, probabil, confirmată de următoarele tranzacții cu clădiri „prime”.

Potrivit JLL, randamentele în România sunt cu 2% mai mari decât în Cehia și Polonia și cu 4,25% peste cele din Anglia sau Franța.

Cererea pentru spațiile de birouri din Capitală a depășit, anul trecut, 221.000 metri pătrați, fiind cu 38% mai ridicată față de 2013, potrivit datelor DTZ Echinox. Stocul modern de spații de birouri din București a atins, la sfârșitul anului trecut, pragul de 2,16 milioane metri pătrați, cu 6% mai mare față de 2013. În 2014 au fost livrate 12 clădiri de birouri, având suprafața totală închirială de 117.000 metri pătrați.

Pentru 2015, specialiștii DTZ se așteaptă ca nivelul livrărilor să fie mai ridicat cu 30%. În total sunt programați pentru finalizare 154.000 mp, aproximativ 28% din această suprafață fiind preînchiriată. Similar cu 2014, cele mai multe clădiri aflate în construcție vor fi livrate în zona Centru Nord (Barbu Văcărescu - Floreasca) și în zona de Vest.

*În 2014
au fost livrate
12 clădiri de birouri,
având suprafața totală
închirială de
117.000 metri
pătrați.*



Piața spațiilor industriale va rămâne interesantă, după ce a hibernat multă vreme, și va deveni mult mai lichidă, fiind așteptată o creștere a numărului de tranzacții, apreciază Andrei Văcaru.

Anul trecut, spațiile industriale au avut un randament de 9,75%, potrivit domniei sale, fiind cele mai rentabile investiții pe piața imobiliară. În opinia domniei sale, piața imobiliară va fi mult mai animată anul acesta decât în 2014 și vom avea, în special, mai multe tranzacții cu spații comerciale. Totodată, Andrei Văcaru susține că piața și-a schimbat focusul anul trecut în ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri, cele mai căutate acum fiind loturile potrivite pentru dezvoltări comerciale și de imobile de birouri.



Randamente de 7% pentru centrele comerciale

Despre piața de retail din Capitală, Răzvan Sin spune că, deocamdată, nu are comparabile: „Singura tranzacție din ultimii ani a fost achiziția Promenada Mall de către NEPI, la un randament de sub 7%. Estimăm că centrele comerciale dominante se vor tranzacționa la randamente de 7%, însă nu anticipăm o asemenea tranzacție în 2015”.

Domnia sa ne-a explicat că un randament de 7% corespunde unei recuperări a investiției în 14 ani, recuperarea realizându-se din

chirii.

Andrei Văcaru ne-a declarat că yield-ul „prime” pentru centrele comerciale era, la sfârșitul anului trecut, de 7,75% și că acest indicator este mai ridicat pentru proprietăți secundare.

Reprezentantul JLL ne-a spus că randamentele în România sunt cu 2,25% mai mari decât în Cehia și Polonia și cu 3,25% peste cele din Germania sau Franța.

Efervescență pe piața terenurilor rezidențiale

Reprezentantul DTZ Echinox ne-a menționat că terenurile nu mai

sunt considerate strict produse de investiții, pentru că acestea nu își apreciază valoarea în timp. O apreciere a valorii o aduce un proces de predezvoltare a terenului care presupune obținerea de autorizații, curățarea terenului și, de multe ori, semnarea unui contract cu un ocupant al viitoarei dezvoltări imobiliare.

Răzvan Sin susține că există o efervescență pe piața terenurilor cu destinație rezidențială, însă și piețele de birouri și de retail sunt active. Pentru dezvoltări de birouri în București, zona Victoriei este foarte căutată, urmată de zona de vest, unde sunt mai multe tranzacții în desfășurare, ne-a menționat domnia sa.

Conform datelor DTZ Echinox, piața de investiții a crescut în 2014 la un volum de 1,3 miliarde de euro, de la 300 milioane euro în 2013. „Ne așteptăm ca interesul investitorilor să crească în 2015 și vom asista la mai multe tranzacții, piața fiind impulsivă de creșterea lichidității și de scăderea costurilor de finanțare”, estimează domnul Sin.

Toate sectoarele sunt active pe piața de investiții, existând interes pentru birouri, retail, dar și pentru spații industriale.

Și oficialii JLL susțin că există interes pentru toate segmentele pieței imobiliare, dar mai ales pentru proprietăți „prime” sau pentru cele tip „distressed”, ale căror proprietari se află în dificultate.

Schimbări semnificative pe piața rezidențială de lux

Anul 2015 a adus schimbări semnificative pe piața rezidențială de lux, susține Mihaela Pană, șeful Departamentului Rezidențial al DTZ Echinox. „O serie de proiecte au fost demarate sau sunt anunțate pentru perioada imediat următoare de către dezvoltatori locali și nu numai”, ne-a declarat domnia sa, menționând că se poate observa o creștere a cererii din partea cumpărătorilor, care sunt interesați de achiziție atât ca utilizatori finali, cât și ca investiție.

Numărul celor interesați de a cumpăra în scop investițional este în creștere, comparativ cu anii anteriori de criză, când astfel de achiziții lipseau aproape complet, potrivit sursei citate. În acest context, randamentele investiționale pentru apartamentele noi din Capitală se situează între 5 și 6%.

Anul trecut, activitatea tranzacțională de pe piața noastră imobiliară a fost axată pe proprietăți de retail (peste 40% din total), urmate de birouri (35%), potrivit datelor JLL. Piața proprietăților industriale a revenit în lumina reflectoarelor în 2014, cu un număr important de tranzacții. Un nou trend apărut în piață a fost vânzarea creditelor neperformante ale băncilor active din țara noastră, după cum spun specialiștii JLL, care mai arată că interesul în creștere al investitorilor noi sau deja existenți care monitorizează activ piața va anima activitatea tranzacțională și va cataliza startul unui nou ciclu de dezvoltare.

