

ESTIMĂRI COLLIERS INTERNATIONAL PENTRU ANUL ÎN CURS

## Investițiile imobiliare au șanse să sară pragul de 1 miliard euro

● Colliers: "404 milioane euro - valoarea investițiilor imobiliare, în primul semestru"

Valoarea investițiilor pe piața imobiliară a fost de 404 milioane de euro, în primul semestru al anului în curs, în creștere cu aproape 18% față de aceeași perioadă din 2017, conform Colliers International Romania. Specialiștii din cadrul Colliers arată că există șanse ca pragul de un miliard de euro să fie depășit în acest an. Cele mai mari tranzacții au fost încheiate în București, pe segmentele de birouri și retail (inclusiv prin vânzarea Oregon Park către Lion's Head, vânzarea primei faze a proiectului Campus 6 către CA Immo, vânzarea Militari Shopping Center către asocieria Prime Kapital/MAS REI). O tranzacție interesantă cu un investitor instituțional a fost încheiată în Cluj-Napoca, unde fondul britanic de investiții First Property a cumpărat clădirea de birouri Maestro Business Center, potrivit sursei citate. Randamentele mai mari și creșterea economică puternică din orașele regionale sprijină tranzacții

viitoare în afara Capitalei.

Tot în primul semestru a crescut și numărul de investitori, precum și mărimea tranzacțiilor, subliniază Colliers, apreciind că valoarea medie a activelor vândute în primul semestru se ridică la aproximativ 40 de milioane de euro, față de 25 milioane euro în anul precedent. "Este, probabil, cea mai mare valoare medie din ultimul deceniu, un semn de maturizare a pieței", evidențiază specialiștii citați.

Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania, subliniază: "Disponibilitatea produselor investiționale nu mai este o problemă, ceea ce ar trebui să facă posibilă o comprimare a randamentelor în următorul an și jumătate în lipsa unor șocuri economice (interne sau externe), în contextul unui volum total de tranzacții care ar putea atinge 0,5 miliarde euro în acest an, doar pe segmentul birourilor (de aproximativ trei ori mai mari decât 2017).

Mai mult, există apetit tot mai mare în piață și din partea investitorilor locali, care au beneficiat de pe urma creșterii economice din ultimii ani și au mai mult capital disponibil pentru a-l aloca pieței imobiliare".

Pe toate segmentele pieței imobiliare au fost remarcate rezultate foarte bune în orașele regionale, la sfârșitul primului semestru al acestui an, arată specialiștii Colliers International Romania. Aceștia menționează că și Bucureștiul a avut o evoluție bună, iar perspectivele pentru restul anului rămân solide.

### Peste un sfert din cererea totală de spații de birouri - generată de sectorul IT&C

De la începutul lui 2018, pe piața de birouri din Capitală au avut loc livrări de 33.000 mp, alți peste 150.000 mp fiind așteptați în semestrul al doilea. Orașele regionale au fost mai active, Timișoara și Cluj-Napoca adăugând în jur de 72.000 mp spații de birouri moderne. Altfel, în ton cu estimările consultanților Colliers, cererea totală de închiriere din București a scăzut la 150.000 mp.

(continuare în pagina 22)





*De la începutul lui 2018, pe piața de birouri din Capitală au avut loc livrări de 33.000 mp, alți peste 150.000 mp fiind așteptați în semestrul al doilea.*







*urmare din pagina 20*

Cererea netă s-a situat la peste 84.000 mp, ușor peste nivelul de anul trecut și un nou maxim post-criză pentru primul semestru. Interesul chiriașilor s-a îndreptat către Centru-Vest și zonele centrale (28%, respectiv 26% din cererea totală).

Silviu Pop subliniază: "Lipsa forței de muncă va testa planurile ambițioase ale dezvoltatorilor (peste 650.000 mp au fost anunțați pentru 2019 și 2020 pentru piața de birouri din București), în condițiile în care chiriașii concurează cu statul pentru angajați și se luptă cu o rată scăzută a șomajului (puțin peste 2% pentru persoanele cu studii superioare). Având în vedere că lucrările de îmbunătățire a infrastructurii progresa lent, zonele care oferă acces la un bun serviciu de transport public (piețele centrale, Centru-Vest sau Floreasca/Barbu-Văcărescu) vor rămâne cele mai interesante. Atracția pentru zonele periferice de nord din afara Bucureștiului se va păstra la un nivel redus, în timp ce noua linie de metrou din sud-vestul Bucureștiului ar putea deschide calea către noi piețe de birouri".

Peste un sfert din cererea totală

de spații de birouri a fost generată de sectorul IT&C, acesta fiind urmat de companiile din sectorul energetic și industrial (aproape 25% din cererea totală). Companiile de co-working au închiriat suprafețe record de 16.800 mp, cele mai mari provenind din două nume noi importante - Mindspace (12.000 mp) și Spaces (3.000 mp). Cererea din partea acestui sector este deja de două ori mai mare decât pentru întreg anul 2017. Astfel de tranzacții vor continua să apară în contextul în care România urmează tendința globală, apreciază sursele citate. Acestea arată că investitorii instituționali sunt interesați de achiziții de birouri din afara Bucureștiului.

## Evoluție explozivă pe piața industrială

În primele șase luni ale anului în curs au fost livrați 330.000 mp de spații de depozitare moderne (excluzând spațiile dezvoltate direct de către potențiali chiriași). Livrările din București au fost înregistrate cu precădere în zonele de vest și nord, însumând peste 110.000 mp, Timișoara a adăugat 38.000 mp, iar Pitești și Ploiești câte 20.000 mp

*În primele șase luni ale anului în curs au fost livrați 330.000 mp de spații de depozitare moderne (excluzând spațiile dezvoltate direct de către potențiali chiriași). Livrările din București au fost înregistrate cu precădere în zonele de vest și nord, însumând peste 110.000 mp.*

fiecare. Tranzacțiile de închiriere raportate au fost puțin mai mici de 110.000 mp; specialiștii Colliers apreciază că tranzacțiile directe (neraportate) constituie o parte semnificativă a pieței, în condițiile în care rata de neocupare se menține la valori foarte scăzute.

Până la sfârșitul anului, un total de aproximativ 750.000 mp de spații de depozitare ar putea fi livrați pe piață, față de circa 500.000 mp din anul 2017. "Doar dezvoltatorii majori se așteaptă să livreze 630.000 mp, iar dezvoltatorii mici/independenți sunt și ei destul de activi", arată sursa citată. În același timp, spațiile de depozitare autonome, construite și deținute de mari companii industriale, FMCG sau retail, se ridică la peste 300.000 mp, conform Colliers, care menționează că, de exemplu, se așteaptă ca eMAG.ro să finalizeze anul acesta un depozit de 120.000 mp lângă București, iar o parte semnificativă

a acestuia ar putea fi subînchiriată pentru o perioadă de timp. Chiar dacă stocul de spații moderne de depozitare poate depăși pragul de 4 milioane mp până la sfârșitul lui 2018, România continuă să se afle în urma celorlalte țări din regiune, fapt ce sugerează că încă ar mai fi loc de creștere.

## Cushman & Wakefield Echinox: "Piața locală a spațiilor industriale și logistice a depășit pragul de 3 milioane de metri pătrați"

Piața locală a spațiilor industriale și logistice a depășit pragul de 3 milioane de metri pătrați, ajungând, la jumătatea anului 2018, la 3,12 milioane, potrivit raportului



Romania Industrial & Logistics Market S1 2018, realizat de Cushman & Wakefield Echinox.

Aproape 90% din stocul actual este concentrat în București și alte cinci orașe - Timișoara, Cluj, Ploiești, Brașov și Pitești.

Piața industrială și logistică din România a avut un început de an destul de precaut, arată sursele citate. Rodica Tarcavu, Partner, Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox, evidențiază: „Observăm o evoluție temperată a pieței, atât din perspectiva construcțiilor, cât și a tranzacțiilor semnate. Probabil că vom asista la niște consolidări ale unor mari retailers, în paralel cu transferul unor chiriași către propriile dezvoltări, toate aceste operațiuni fiind analizate cu atenție, planificate din timp și corelate cu indicatorii de consum și estimările viitoare de creștere ale business-urilor respective. Cereera are ritmul echilibrat și sănătos, sectorul industrial având un po-

tențial atrăgător și în următorii 2-3 ani”.

Capitala a rămas cea mai căutată destinație, având în vedere faptul că aproximativ 53% din volumul închirierilor au fost înregistrate aici. În

prima jumătate a acestui an, cereera a venit în special din partea companiilor din sectoarele logistici-că, e-commerce și distribuție - reprezentând aproximativ 73% din total.

Rata de neocupare a spațiilor industriale s-a menținut la un nivel scăzut, aproximativ 4%.

Chiriile de referință pentru unități de clasa A variază între 3,75 și 4,25 euro/mp/lună.

Pentru unități mai mari de 5.000 mp, nivelul chiriilor sunt mai scăzute și pot ajunge până la 3,5-3,6 euro/mp/lună.

Taxa cu serviciile administrative (service charge), care acoperă impozitul pe proprietate, polița de asigurare, paza, mentenanța techni-

că și peisagistica spațiilor exterioare, variază între 0,6 și 0,9 euro/3mp/lună.

## Cushman & Wakefield Echinox: "Livrările de spații comerciale vor reveni pe un trend pozitiv, în a doua jumătate a lui 2018"

Livrările de spații comerciale vor reveni pe un trend pozitiv în a doua jumătate a anului 2018, când cel puțin 90.000 de metri pătrați vor fi livrați în patru orașe, în timp ce în București nu este programată nicio deschidere, arată un raport realizat de Cushman & Wakefield Echinox.

Potrivit companiei de consultanță imobiliară, în primul semestru din 2018 au fost livrate spații noi însumând 14.000 de metri pătrați,

în cadrul proiectelor Bistrița Retail Park și Focșani Value Center, dezvoltate de Element Development, respectiv Prime Kapital.

Bogdan Marcu, Partner, Retail Agency în cadrul companiei, a declarat: "România a devenit, în ultimii ani, o piață stabilă care aduce câștiguri importante pentru majoritatea jucătorilor din retail. Putem spune acum că avem o piață care a atins un prim grad de maturitate și predictibilitate și, în măsura în care contextul economic va rămâne pozitiv ca până acum, ne așteptăm la o cerere susținută în continuare pentru noi spații de retail, atât în piețele principale, cât și în cele secundare sau terțiare. Credem că nivelul chiriilor headline din centrele comerciale va crește în perioada imediat următoare din cauza ratelelor mici de neocupare, a creșterilor de venituri raportate de principalii chiriași ai acestor centre și a unui

(continuare în pagina 24)







*urmare din pagina 23*

stoc restrâns de noi spații de retail. În plus, înregistrăm un aflus constant de noi retaileri care intră pe piața din România, ceea ce nu va face decât să crească cererea de spații comerciale în proiectele dominante și consacrate".

Astfel, chiria headline a unui spațiu de 100 de metri pătrați situat într-un centru comercial dominant din București atinge nivelul de 70-80 euro/mp/lună, în vreme ce în proiecte similare din orașe precum Timișoara, Iași sau Cluj aceste spații ating valori de 35-40 euro/mp/lună, un nivel de 18-23 euro/mp/lună fiind atins pentru același tip de spații din orașe terțiare, a mai adăugat domnia sa.

Specialiștii citați mai notează: "Trebuie menționat faptul că stocul total de spații comerciale a înregistrat o scădere netă prin

închiderea hipermarketului Carrefour și a galeriei comerciale din cadrul proiectului Vitantis Shopping Center, la începutul acestui an, suprafața totală a proiectului în care mai sunt operaționale magazinele Praktiker, Diego și Casa Rusu fiind de 36.000 de metri pătrați".

Stocul de spații comerciale moderne din afara Capitalei a ajuns la 2,43 milioane de metri pătrați, în timp ce suprafața mall-urilor, parcurilor de retail și a galeriilor comerciale din București măsoară 1,19 milioane de metri pătrați, mai spun reprezentanții firmei din domeniul imobiliar.

Conform acestora, densitatea spațiilor comerciale la nivel național a ajuns la 184 mp/1.000 locuitori, în vreme ce în București a atins un nivel de 651 mp/1.000 locuitori, fiind de 3,5 ori mai mare față de media națională.

Noi spații comerciale vor fi livrate

*În București, cel mai notabil eveniment din zona de retail din a doua jumătate a anului este deschiderea celui de-al doilea magazin IKEA din România și cel mare din Europa de Sud-Est, cu o suprafață totală de 37.000 metri pătrați, pe bulevardul Theodor Pallady.*

de către dezvoltatorii NEPI Rockcastle și Prime Kapital în Satu Mare, Baia Mare, Roman și Slobozia, orașe terțiare cu o cerere neacoperită de spații de retail modern. NEPI Rockcastle intenționează să finalizeze, până la sfârșitul anului curent, extinderea proiectului Shopping City Sibiu, cu o suprafață de aproape 10.000 de metri pătrați.

În București, cel mai notabil eveniment din zona de retail din a doua jumătate a anului este deschiderea celui de-al doilea magazin IKEA din România și cel mare din Europa de Sud-Est, cu o suprafață totală de 37.000 metri pătrați, pe bulevardul Theodor Pallady, urmând ca anul viitor zona comercială a Bucureștiului să se extindă

spre nord, până în Balotești, unde este așteptată deschiderea proiectului DN 1 Value Center, în timp ce proiectele Colosseum Retail Park, Promenada Mall și Afi Palace Cotroceni vor intra în proces de extindere.

**Colliers: "Rata de neocupare - aproape inexistentă în proiectele bune de retail"**

În sectorul de retail, au fost livrate proiectele Bistrița Retail Park - 15.000 mp și Focșani Value Center - 6.400 mp, în prima parte a anului în curs. A doua jumătate a lui 2018 va fi mai încărcată, cu livrări de



168.000 mp în acest domeniu. Rata de neocupare a fost aproape inexistentă în proiectele bune de retail, ca urmare a faptului că brandurile existente continuă să se extindă, în timp ce alte nume noi intră pe piață: Pinko, Tumi, Sizeer, Obsentum, Karaca. O revenire notabilă a fost cea a Hugo Boss, care și-a inaugurat un magazin în zona de high-street de lux din hotelul Radisson Blu. O altă intrare interesantă a fost cea a Momax, care și-a deschis primul magazin din România în Timișoara, nu în București. S-au extins, de asemenea, și branduri

românești precum S-karp, Gerovital, Bebe Tei, Cartofiserie.

În ceea ce privește dezvoltatorii, aceștia vor continua să vizeze orașe regionale, inclusiv orașe mai mici (cu mai puțin de 50.000 de locuitori). Pe măsură ce concurența se intensifică și consumatorii devin din ce în ce mai exigenți, dezvoltatorii vor include renovări în proiectele lor, concentrându-se în special pe componentele de divertisment și de food court, dar și prin adăugarea de noi chiriași din zona de fashion. O altă tendință va fi adaptarea formatelor de retail mari (big

box) la restricțiile de spațiu ale centrelor comerciale, permițând apropierea de zonele dens populate.

Prețurile solicitate pentru locuințele disponibile spre vânzare în țara noastră s-au majorat, per ansamblu, cu 1,4% în trimestrul al doilea din 2018, față de primul trimestru, iar așteptările actuale ale proprietarilor sunt cu 4,7% mai ridicate față de aceeași perioadă din 2017, în condițiile în care, în cel de-al doilea trimestru de anul trecut, avansul anual al prețurilor ajungea la 13%, se arată într-o analiză a Imobiliare.ro.

Adrian Erimescu, CEO Imobiliare.ro, arată: "Începând din a doua jumătate a anului trecut, ritmul de

*Prețurile solicitate pentru locuințele disponibile spre vânzare în țara noastră s-au majorat, per ansamblu, cu 1,4% în trimestrul al doilea din 2018, față de primul trimestru, iar așteptările actuale ale proprietarilor sunt cu 4,7% mai ridicate față de aceeași perioadă din 2017.*



creștere a prețurilor proprietăților rezidențiale a încetinit din cauza volatilității cererii pe segmentul Prima Casă, din cauza scăderii ofertei de proprietăți existente, precum și a numărului insuficient de locuințe nou-construite".

Statisticile Imobiliare.ro arată un declin de 5% la nivelul marilor centre regionale ale țării, față de perioada similară din 2017, în condițiile în care doar trei dintre acestea au consemnat, de fapt, scăderi, respectiv Constanța (-15%), București (-8%) și Brașov (-4%). Această tendință poate fi pusă pe seama influenței crescute a ceea ce se întâmplă în domeniul creditării. Dacă anul trecut mulți români s-au grăbit să acceseze un credit Prima Casă din pricina fondurilor limitate, în 2018 lucrurile s-au mai potolit pe fondul creșterii susținute a indicelui ROBOR, unii dintre potențialii cumpărători preferând chiar să-și amâne decizia de achiziție.

În București, pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 2,2% în intervalul aprilie-iunie, până la 1.280 euro/mp. Dintre marile orașe analizate, Capitala se remarcă prin cea mai mică diferență de preț la 12 luni, respectiv 4,4%. Aceasta se află la polul opus față de Cluj-Napoca și în ceea ce privește evoluția prețurilor din 2008 încoace. Aici, apartamentele au recuperat cel mai puțin din ieftinirile provocate de recesiune, acest tip de proprietăți fiind, în momentul de față, cu aproape 40% mai scumpe decât în trimestrul secund din 2008.

Dintre reședințele de județ, cele mai mari creșteri pe segmentul apartamentelor au avut loc în Sfântu-Gheorghe (6,3%), Alexandria (6%), Piatra-Neamț (5%), Târgoviște (4,8%) și Buzău (4,5%). Aceste variații au fost vizibile mai temperate decât în primele trei luni ale anului, când Miercurea-Ciuc consemna un avans-record, de 17,8% (în ultimele trei luni, în capitala Harghitei a avut loc o creștere de 4,4%). La polul opus, Baia Mare a înregistrat o ușoară scădere (de 0,1%) a așteptărilor vânzătorilor, lista celor mai mici variații de preț fiind completată de Oradea (un plus de 0,7%), Alba Iulia (+1%), Ploiești (+1,2%) și Satu Mare (+1,2%).