

TIM WILKINSON, CUSHMAN & WAKEFIELD ECHINOX:

"România oferă randamente investiționale mai mari decât Varșovia, Praga și Budapesta"

● JLL: "Țara noastră a avut tranzacții imobiliare de 900 milioane euro, în scădere ușoară față de anul trecut"

Țara noastră a înregistrat, anul trecut, un volum al tranzacțiilor imobiliare de circa 900 milioane de euro, în scădere ușoară de la cele 963 milioane de euro consemnate în 2017, potrivit Cristinei Cucea, de la JLL Romania, care ne-a precizat: "Câteva tranzacții, în diferite stadii de negociere, au fost amânate și cel mai probabil urmează să se încheie în prima jumătate a acestui an.

Numărul contractelor de vânzare-cumpărare de proprietăți generatoare de venit (birouri, industrial, retail, hoteluri) a scăzut la 30, însă valoarea medie a tranzacției a crescut la 31 milioane de euro.

Analiza pe regiuni arată că cei mai mulți bani au fost cheltuiți pe proprietăți din București, oraș care a cumulat peste 78% din volumul investițional, în principal datorită a două tranzacții foarte mari, încheiate în trimestrul al doilea și al treilea. Volumele au fost dominate de tranzacțiile cu birouri (50%), iar retailul a reprezentat 35% din totalul sumelor investite".

Potrivit Cristinei Cucea, în continuare se observă un interes crescut pentru dezvoltarea de proiecte pe toate segmentele pieței. Ritmul de dezvoltare diferă, însă, de la un segment la altul în funcție de locație. Astfel, dacă în cazul proiectelor de birouri și al celor industriale ținta investitorilor este cu precădere Bucu-

reștiul, în cazul retailului noile investiții vor merge în mare parte în orașele secundare.

"Anul 2019 aduce o schimbare pe piața de retail, în condițiile în care, în ultimii doi ani, nu a mai fost livrat niciun proiect semnificativ de retail în București. Pentru 2019 este anunțată extinderea parcului de retail Colosseum cu 15.000 metri pătrați", ne-a mai spus Cristina Cucea.

Menționând că, anul trecut, prețul de construcție a crescut pe toate segmentele de piață, însă foarte diferit de la caz la caz, reprezentantul JLL ne-a explicat că

piața imobiliară este sensibilă la schimbările bruște din domeniul fiscal, pentru că este foarte sensibilă la evoluția puterii de cumpărare a românilor:

"Din acest punct de vedere, atâta vreme cât măsurile fiscale vor diminua disponibilitățile financiare ale populației și implicit consumul, am putea vedea o influență asupra pieței imobiliare, în special pe partea de retail și industrial. În domeniul industrial, efectul negativ ar putea fi contracarat de creșterea activității de închiriere din partea firmelor de producție".

Cushman & Wakefield Echinox: "Dacă sistemul bancar încetinește, atunci creditarea și finanțările devin mai puțin disponibile"

Creșterea volumelor investiționale în anii următori, pe piața imobiliară, depinde de un mediu care să atragă investitori noi, este de părere Tim Wilkinson, Partener Capital Markets Cushman & Wakefield

Echinox. Domnia sa ne-a spus că țara noastră are date macro-economice pozitive și oferă randamente investiționale mai mari decât Varșovia, Praga și Budapesta. Un alt factor important în acest sector este dorința băncilor de a finanța piața imobiliară. "Dacă sistemul bancar încetinește, atunci creditarea și finanțările devin mai puțin disponibile, fapt care va încetini potențialul total de creștere a pieței", ne-a menționat specialistul.

Cristina Cucea, JLL: "Numărul contractelor de vânzare-cumpărare de proprietăți generatoare de venit a scăzut la 30, însă valoarea medie a tranzacției a crescut la 31 milioane de euro."

(continuare în pagina 40)



urmăre din pagina 38

Întrebat dacă opinează că este posibilă o nouă bulă imobiliară, Tim Wilkinson ne-a răspuns: „Nu. Sectorul comercial (office, retail și industrial) prezintă o creștere sănătoasă. Randamentele sunt la un nivel atractiv, comparativ cu alte piețe din Europa Centrală și de Est, prin urmare prețurile nu sunt la un nivel exagerat. Pentru o bună perioadă de timp, oferta investițională consistentă a lipsit, însă noile oportunități reflectă o tendință pozitivă a pieței”.

La rândul său, Cristi Moga, Head of Research Cushman & Wakefield Echinoc, ne-a declarat: „Piața imobiliară a avut o dezvoltare echilibrată în ultimii ani, fiind strâns colerată cu cererea, astfel că ratele de neocupare au fost pe un trend descendent pe toate segmentele comerciale, și anume retail, office și industrial. Mai mult, centrele comerciale dominante din București, Timișoara, Cluj sau Iași, precum și imobilele de birouri reprezentative din zonele consacrate ale Capitalei, precum Piața Victoriei sau Floreasca, sunt ocupate aproape integral. În cifre, stocul de birouri din București are un grad de neocupare de 8,6%, în timp ce rata de neocupare a stocului de spații industriale la nivel național este de aproximativ 3%”.

Cristi Moga ne-a spus că, în primele 11 luni ale anului 2018, au fost finalizate 40,378 de locuințe, în creștere cu 2,6% față de perioada similară din 2017.

Colliers International: "2018 a fost un nou an bun pentru piața imobiliară locală"

2018 a fost un nou an bun pentru piața imobiliară locală, ne-a spus Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania, adăugând: „În zona de retail, am avut livrări de spații comerciale de aproximativ 135.000 mp, în creștere cu o treime față de anul precedent; cererea din partea chiriașilor a fost foarte bună, astfel că rata de neocupare s-a menținut la valori foarte scăzute în cele mai multe din cazuri. Mai mult, la centrele comerciale performante este zero și există inclusiv liste de așteptare pentru branduri care vor să intre acolo”.

În zona de spații de birouri din Capitală am avut livrări de aproape 150.000 mp, în creștere cu vreo 20% față de anul precedent. Cererea nouă, în schimb, a încetinit suplimentar, astfel că rata de neocupare a crescut ușor, de la 9% în prima parte a anului către 9,5% până la sfârșitul anului. În orașele regionale, am avut parte de livrări semnificative, dar evoluțiile sunt diferite. În timp ce în Iași aproape că nu mai există spații libere (plus că livrările din 2018 au fost relativ mici), în Timișoara, unde s-a construit foarte mult, rata de neocupare a urcat peste 10%.

Legat de spațiile industriale, am avut livrări la nivel național de peste 0,7 milioane mp, un record pentru România, depășind precedentul maxim atins cu doar un an în urmă, de 0,5 milioane mp. Cererea a fost foarte bună, de asemenea: în condițiile unui calendar atât de încărcat de livrări, este un rezultat favorabil faptul că rata de neocupare a crescut marginal, cu 3-4 puncte procentuale în București și în alte zone din țară”.

Domnia sa ne-a spus că au avut loc exit-uri totale ale unor investitori din România, în ultimii ani (inclusiv în 2018), dar că nu au fost numeroase. Aceste decizii au fost mai degrabă strategice, întrucât investitorii au decis să își canalizeze atenția asupra altor țări din regiune, în cele mai multe dintre cazuri.

Din negocierile purtate de Colliers, există nume mari (inclusiv de renume global) care se uită cu atenție la piața imobiliară din România, ne-a spus Silviu Pop, menționând că este foarte posibil și ca unele tranzacții să se încheie în 2019, marcând niște intrări importante.

Conform domniei sale, anul trecut, valoarea medie a unei tranzacții a scăzut considerabil față de 2017, deși, pe ansamblul pieței, volumul total este aproape neschimbat față de 2017.

În opinia reprezentantului Colliers, o bulă de active nu apare dacă există prea multă ofertă în piață, ci din urma unor așteptări nerealiste privind evoluția prețurilor din partea

cumpărătorilor și a vânzătorilor: „România este departe de un asemenea moment - prețurile apartamentelor sunt cu vreo 40% sub nivelul din 2007-2008 (în condițiile în care veniturile populației au crescut mult), iar în zona de proiecte comerciale România este cam singura economie mare din regiune unde randamentele investiționale rămân considerabil peste minimele pre-criză”.

Mai mult, ecartul dintre produsele investiționale din România și Europa Occidentală s-a mărit în ultimul deceniu, contrar unor așteptări normale dacă ținem cont de dinamica net superioară a economiei românești. În mod normal, în opinia noastră, dacă ținem cont de dinamica PIB-ului țării din ultimii ani, ar mai fi loc de ceva scumpiri pe mai toate palierele ale pieței imobiliare din România într-un context economic normal; dar așa cum arată lucrurile acum - cu o economie care încetinește și mai mult și cu incertitudini mari la orizont, piața s-ar putea îndrepta mai degrabă către o cvasi-stagnare (sau chiar un mic declin). Deci nici vorbă de bulă”.

Referitor la noile reglementări fiscale din acest an, domnia sa ne-a spus că, dincolo de impactul în general nefavorabil prin creșterea gradului de incertitudine, în mod clar piața imobiliară este oglinda mediului de afaceri dintr-o anumită țară. Or, dacă mediul de afaceri își reduce investițiile - un scenariu foarte probabil având în vedere aceste incerti-





tudini - nu prea are cum să fie bine pentru piața imobiliară. Taxa pe activele bancare este în mod special dăunătoare deoarece poate și reduce, și scumpi creditele acordate economiei reale; o notă specială ar merita piața de investiții, care ar putea avea de suferit mult în urma acestei taxe pe bănci (n.r. taxa pe activele bancare în funcție de ROBOR), dar este greu de spus cât și cum, până nu vedem reacția băncilor.

Din start trebuie precizat că depinde de la proiect la proiect și de la oraș la oraș. Oricum, cert este că majorările salariale, creșterile prețurilor materialelor de construcții, precum și majorarea prețului terenurilor au avut un impact semnificativ asupra costurilor totale de dezvoltare ale unui proiect".

Potrivit unui raport al Colliers pentru regiunea noastră a Europei, România a suferit cam cele mai mari creșteri de costuri pentru un proiect de birouri de 15.000 mp, în districtul central de afaceri: +11 - 17% în cazul Bucureștiului (variație de preț influențată în principal de diferențele mari din prețul terenurilor) versus 10% în Praga și Varșovia și sub 5% în Sofia.

Sursa citată subliniază că nivelul chiriilor depinde de poziție, calitatea clădirii etc. În cazul clădirilor de birouri, o chirie pentru birourile prime este în zona a 18 euro/mp, de regulă în București, valoare aproape neschimbată față de anii precedenți. În cazul spațiilor comerciale, variațiile sunt foarte mari (depinde de zona din centrul comercial, dacă este la parter sau etaj etc.), dar pentru un spațiu în cea mai bună zonă, la parter, pentru un chiraș din industria modei, chiria este de circa 65-70 euro/mp, în creștere cu peste 10% față de 2017.

CBRE România: "Tendința din piață este de stabilizare și maturizare"

Pentru anul în curs, Mihai Păduroiu, Head of Advisory & Transaction Services al CBRE România estimează o amplificare a activității, cu 15 proiecte anunțate pentru finalizare și circa 304.000 mp care urmează să fie livrați. Conform domniei sale, dintre cele 15 proiecte de clădiri de birouri cu termene de finalizare anunțate pentru 2019, cele mai importante sunt, în termeni de suprafață:

- ✓ Renault Bucharest Connected, care va ocupa circa 47.500 mp;
- ✓ Business Garden Bucharest, cu aproximativ 43.000 mp;
- ✓ EXPO Business Park, cu circa 38.400 mp;
- ✓ Clădirea C din complexul Oregon Park, cu aproximativ 24.080 mp;
- ✓ The Light, cu circa 21.000 mp;
- ✓ proiectul Equilibrium - A, cu aproximativ 20.800 mp;
- ✓ Clădirea B din ansamblul The Bridge, cu circa 20.191 mp;
- ✓ Clădirea C din proiectul Timpuri Noi Square, cu aproximativ 20.063 mp.

Un fapt îmbucurător este numărul mare de intrări în premieră, apreciază Carmen Ravon, Head of Retail Leasing & Retail Agency al CBRE România, care menționează: "Nu mai puțin de 23 de noi mărci și-au făcut apariția pe piața locală, printre care Miniso, retailer japonez de produse pentru casă și accesorii; Vitapur Home, retailerul sloven de produse pentru casă, sportive și de călătorie; brandul german Hugo Boss; retailerul vestimentar internațional Comma; Camicissima, brandul italian de cămăși bărbătești; Tag Hauer, marca de ceasuri

elvețiene care a deschis în 2018, în București, singurul magazin mono-brand din Europa de Est etc. Acesta este un semnal important că piața românească se maturizează și devine din ce în ce mai ofertantă și apreciată de marii jucători care o ocoleau până acum, considerând-o prea riscantă. Estimăm că, pe parcursul anului 2019, vom asista la un număr similar de intrări noi pe piață".

Mihai Păduroiu a completat: "Dacă ne referim la Capitală, cererea de închiriere pe zone ale Bucureștiului are următorii parametri: partea de vest se menține pe prima poziție, înregistrând și în 2018 cea mai intensă activitate, cu 36% din totalul tranzacțiilor. Poziția secundă este ocupată de zona de centru și de nord, ambele cu 17% din totalul spațiilor de birouri tranzacționate. Clasamentul este completat de Pipera, cu 14%, și de CBD (zona Piața Victoriei, Piața Charles de Gaulle), zonă care se apropie de limita superioară a spațiului disponibil pentru construirea de noi proiecte, cu 13%. Din punct de vedere al tipului de tranzacție, în 2018 contractele de pre-închiriere au avut o pondere de 35%, renegotierile - de 26%, urmate de relocări, cu 20% și de cereri noi sau extinderi ale unor spații existente, cu 19%".

Conform doamnei Carmen Ravon, anul trecut am asistat la ieșirea a trei mărci de pe piața locală, care erau active pe segmentul spațiilor comerciale. Este vorba despre Lancel și Armani Jeans, ambele magazine fiind situate în Băneasa Shopping City, precum și de Gusto Dominium.

Nivelul investițiilor la care urmează să fim martori se anunță ridicat, un semnal important în această direcție fiind compresia randamentului prime care s-a înregistrat în 2018, atât pe segmentul spațiilor de birouri, cât și al spațiilor comerciale și al spațiilor indu-

striale. Această scădere indică o piață dinamică din punct de vedere al investițiilor și al tranzacțiilor încheiate, consideră Răzvan Iorgu, Managing Director al CBRE România. Acesta a subliniat că prognoza CBRE pentru următorii doi ani este de creștere a investițiilor pe segmentele pieței imobiliare unde compania este activă.

Mihai Păduroiu ne-a transmis: "Nu preconizăm o astfel de situație pe segmentul spațiilor de birouri. Scăderea ratei de neocupare este un semnal clar că, pe acest segment cel puțin Bucureștiul are nevoie de cât mai multe proiecte noi, pentru a face față cererii care crește accelerat. Un aport important în majorarea gradului de ocupare îl au companiile de co-working, cum este Spaces, care au o activitate din ce în ce mai mare și se extind cu rapiditate".

În opinia lui Răzvan Iorgu, anul în curs se anunță unul bun pentru toate segmentele pieței imobiliare, iar tendința este de stabilizare și maturizare. Facilitățile fiscale acordate angajaților din domeniul construcțiilor pot fi de natură să sprijine și să ajute la rezolvarea unei probleme cu care piața se confruntă de ani buni în acest sector: lipsa forței de muncă, cauzată de plecarea oamenilor, în special calificați, în afară țării, urmărind salarii mai mari.

Conform specialiștilor din piață, în domeniul rezidențial, circa 5.500 de apartamente se află în construcție în București, în principalele proiecte ce și-au anunțat livrarea pe parcursul anului în curs. Vedem proiecte noi atât în zone rezidențiale tradiționale, precum Militari, Drumul Taberei sau Berceni, dar și un număr important de dezvoltări în jurul zonelor de birouri Barbu Văcărescu - Floreasca și Expoziției.