

# Prețurile din rezidențial sunt departe de o nouă bulă

Cea mai notabilă ieșire de pe piața autohtonă a investițiilor imobiliare este cea a AEW Europe, care a vândut, anul trecut, ultimele două proprietăți pe care le avea, clădirea de birouri America House din București și Promenada Mall Târgu Mureș, ne-au spus reprezentanții Colliers International. Aceștia ne-au declarat: "Vestea bună este că tot am avut mai degrabă o adâncire a "populației" de investitori activi. Spre exemplu, Morgan Stanley a intrat pe piață anul trecut chiar prin achiziția America House, în timp ce, la Cluj-Napoca, tranzacția cu Liberty Technology Park a adus două nume noi, după ce proiectul a fost cumpărat de o asocierie între White Star și un fond de endowment al unei universități de top din SUA. Altfel, am avut destule nume noi (chiar dacă mulți nu au cumpărat neapărat ceva) din Asia sau Orientul Mijlociu".

Sursele citate ne-au precizat că este greu de estimat care segment din piața imobiliară este cel mai atractiv, aceasta fiind o discuție complexă, de la caz la caz: "Trebuie spus, însă, că România devine din ce în ce mai interesantă pentru un palier cât mai mare de investitori, ceea ce înseamnă că există mai multe categorii de "produse" care

satisfac diverse nevoi. De la cei care caută o clădire de birouri cât mai bună la cei care caută un unghi value-add (caută o proprietate cu "probleme" căreia îi poate crește valoarea prin investiții). La hoteluri, mai nou, există cât mai multe variante, ceea ce înseamnă că există mai multe variante atractive posibile pentru un număr cât mai mare de investitori".

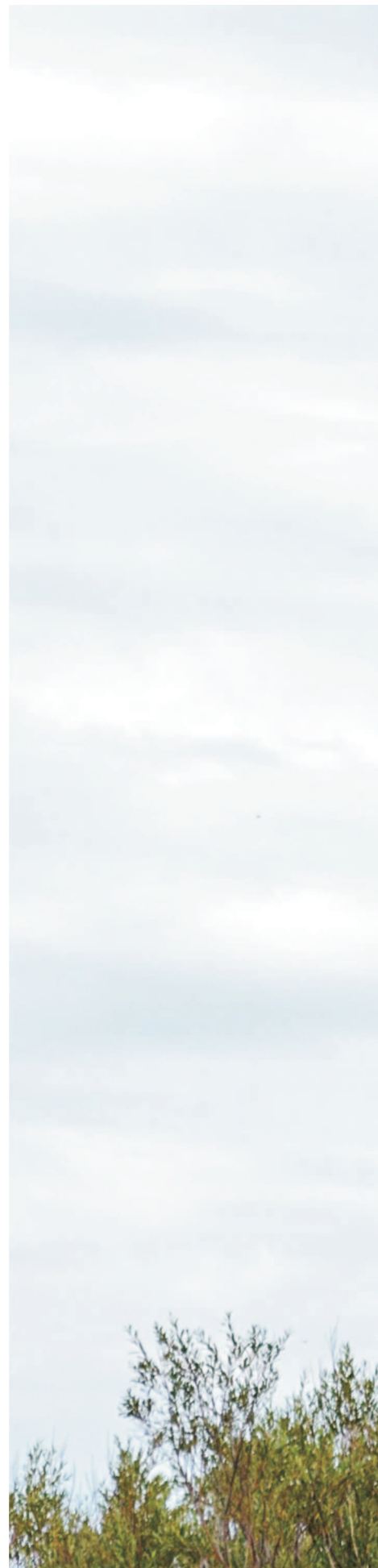
Pe zona de rezidențial, prețurile sunt departe de o nouă bulă, afirmă specialiștii de la Colliers International, adăugând: "În modelele Băncii Centrale Europene/Comisiei Europene, România pare ca fiind printre cele mai subevaluate din UE. Nu am împărtăși chiar o asemenea viziune, probabil prețurile sunt cvasi-echilibrate, iar faptul că în București este nevoie de cam 7-8 venituri anuale pentru a cumpăra un apartament ne poziționează în zona mijlocie a clasamentului, în rândul marilor metropole din lume. Altfel, tocmai faptul că se construiește atât de mult ține sub control prețurile, care, în mod constant în ultimii ani, au urcat, în medie, sensibil mai puțin decât salariul mediu; cu alte cuvinte, locuințele chiar au devenit mai accesibile".

Pe zona comercială, țara noastră este una din puținele țări din acea-

stă regiune a Uniunii Europene care rămâne cu randamente investiționale peste minimele dinaintea crizei, mai susțin sursele citate: "Mai mult, dacă ajustăm randamentele sectorului de birouri cu o măsură a riscului de țară (randamentele obligațiunilor de stat la 10 ani), vedem că România este foarte similară cu alte țări din regiune și departe de valorile pre-criză. Din nou, semnele unei bule imobiliare par a fi destul de departe".

Piața imobiliară din România continuă să crească în 2020 pe toate segmentele, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers International. Segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru creșterea valorii capitalului investit. Anul trecut, construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a României, înregistrată în primele trei trimestre. Totuși, reducerea ritmului de creștere economică în

(continuare în pagina 18)





## **COLLIERS INTERNATIONAL:**

"Pe zona de rezidențial, faptul că în București este nevoie de cam 7-8 venituri anuale pentru a cumpăra un apartament ne poziționează în zona mijlocie a clasamentului, în rândul marilor metropole din lume".

urmare din pagina 16

2020 va influența și evoluția pieței imobiliare, chiar dacă performanța economică a României va fi mai bună decât în majoritatea țărilor din UE, arată Colliers.

În opinia specialiștilor citați, România va continua să fie una dintre economiile europene cu potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul va încetini. Implementarea unor reforme structurale majore în domenii precum mobilitatea forței de muncă sau educație ar debloca un potențial de creștere suplimentară, cu un efort destul de mic. Consultanții imobiliari evidențiază că, dincolo de evoluțiile interne, există schimbări pe plan extern, cum ar fi Brexit-ul, noile politici economice și comerciale ale Statelor Unite, tensiunile geopolitice în creștere, incertitudinile din zona euro sau încetinirea economiei Chinei, însă contextul extern va avea un impact

neutru asupra creșterii economice estimate pentru România în 2020.

## Anul 2020 se conturează a fi cel mai bun pentru investițiile imobiliare de la noi, din perioada post-criză

Anul acesta se conturează a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România, din perioada post-criză, arată reprezentanții Colliers International. În opinia lor, există deja tranzacții în valoare de peste 600 de milioane de euro cu proiecte de birouri care ar putea să fie finalizate în curând, inclusiv tranzacția de 300 de milioane de euro din portofoliul Nepi Rockcastle, semnată deja, dar nefinalizată în 2019. În același timp, segmentele industrial și de retail au evoluții po-

zitive, dar există limitări la nivel de ofertă. Referitor la tendințe, consultanții Colliers International estimează consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasă A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente. Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificatelor "verzi".

Sursele citate ne-au mai transmis: "Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de

relocare a companiilor, apreciază consultanții Colliers International".

2020 prefigurează creșteri și pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în contextul în care stocul de circa 4,6 milioane de metri pătrați de spații logistice și industriale moderne din țară este la jumătate față de cel din Cehia și de patru ori mai mic decât cel din Polonia. Aproximativ 500.000 de metri pătrați de noi spații pentru depozitare ar putea fi gata, acestea fiind construite de dezvoltatori care până nu demult erau mai activi în segmentul rezidențial sau de birouri. Asta înseamnă că România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare, în 2020.

Centre comerciale în zone consacrate de birouri vor continua să se dezvolte pe fondul unui consum mai sănătos, mai estimează experții imobiliari. Proprietarii centrelor comerciale vor continua să se concentreze pe îmbunătățirea experienței clienților, cu un accent special pe partea de agrement. Dezvoltatorii vor căuta sinergii: noile mall-uri, de exemplu, se vor construi în zone consacrate de birouri

*Colliers International: "Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%".*





sau vor avea propriile componente de birou sau rezidențial atașate. Inclusiv apariția spațiilor de birouri partajate în centrele comerciale este o opțiune atractivă. În ceea ce privește segmentul de retail, va continua expansiunea în orașele mici și mijlocii, unde există deficit de spații moderne de retail.

## Prețurile din rezidențial vor crește moderat, însă sub ritmul de creștere a salariilor

Anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață, însă este puțin probabil ca trendul să se mențină și anul acesta, arată sursele citate, adăugând că există semne că lucrările de construcție încetinesc spre sfârșitul anului. Dar atâta timp cât economia are o evoluție ascendentă, consultanții Colliers International se așteaptă ca prețurile să crească moderat, comparativ cu anul precedent, însă sub ritmul de creștere a salariilor.

## Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură.

În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019, mai arată Colliers International, arătând că tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă. În acest context, balanța migrației ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International, precizând: "O altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale din România se află încă pe o cale de convergență rapidă. Dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electorali prezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea

sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura".

## Volumul investițiilor imobiliare va depăși 1,1 miliarde euro, în 2020 - nivel record al ultimilor 6 ani

Volumul investițiilor imobiliare va depăși, în acest an 1,1 miliarde euro, în condițiile în care tranzacții de peste 700 de milioane de euro sunt, în prezent, deja semnate sau în proces de due diligence, ne-a transmis specialiștii de la JLL.

Acest lucru demonstrează interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară locală, chiar dacă anul trecut volumul tranzacțiilor a fost de doar 683 milioane de euro, sub estimările inițiale. Volumul tranzacțiilor înregistrat anul trecut a fost influențat de procesele lungi de analiză a proiectelor, cumpărătorii fiind în continuare foarte atenți la investițiile pe care le fac în România, arată sursele citate.

Andrei Văcaru, head of Capital

Markets JLL România, ne-a menționat: "În ultima perioadă am reușit să convingem tot mai mulți investitori internaționali să se uite la România și acest lucru s-a materializat, pe de o parte, printr-un volum ridicat de tranzacții care au fost securizate deja și care urmează să fie finalizate în perioada următoare. În total, tranzacții de peste 700 de milioane de euro sunt în faze avansate, iar pentru tot anul e foarte probabil ca volumul să depășească 1,1 miliarde de euro, un nivel record al ultimilor 6 ani".

Apetitul crescut al investitorilor se reflectă și în evoluția yieldurilor, în ultimele 12 luni, care au scăzut cu 25 de puncte de bază pe segmentele de birouri și industrial, până la 7%, respectiv 8%. Tendința va continua și în acest an și este în ton cu ceea ce se întâmplă în regiune, a precizat reprezentantul JLL, adăugând:

"Diferențele de randament dintre România și Polonia sau Cehia ajung până la 275 puncte de bază pentru proprietăți comparabile, ceea ce

(continuare în pagina 20)

*urmare din pagina 19*

înseamnă că prețurile de pe piața locală sunt semnificativ mai mici comparativ cu regiunea, făcând investițiile în România tot mai atractive".

## Sursele de capital se diversifică

Analiza provenienței capitalului alocat pentru achiziții de proprietăți în România arată o continuare a diversificării investitorilor, conform sursei citate. Aceasta menționează că, anul trecut, activele locale au atras capital sud-african, românesc, american, maghiar și din Orientul Mijlociu, iar în acest an sunt așteptări ca Europa de Vest și Israelul să reprezinte principalele surse.

Morgan Stanley, Indotek, CFH și White Star sunt printre investitorii noi care au realizat achiziții în 2019, în România.

Și la nivel regional, anul 2020 se

preconizează a fi unul de referință, după ce în 2019 volumul a atins un record absolut, cu un volum de aproape 14 miliarde euro, susțin cei de la JLL, conchizând: "Cu peste 55% din totalul tranzacționat și pe fondul creșterii activității investitorilor din Europa, Polonia și-a menținut poziția dominantă în 2019. Pe poziția a doua în regiune s-a poziționat Cehia, cu 22% din total.

De remarcat diferențele dintre sursele de capital în țările din regiune. În vreme ce Polonia are foarte puțini investitori locali, iar cei din Europa dețin o cotă de aproximativ 50%, în Ungaria capitalul local a generat 80% din tranzacții, iar în Cehia 40%".

## JLL: "Nu vedem niciun pericol de bulă pe piața spațiilor comerciale"

"Având în vedere că noua ofertă este absorbită de cerere, ceea ce se

reflectă și în ponderea redusă a spațiilor neocupate în totalul stocului, nu vedem niciun pericol de bulă pe piața spațiilor comerciale - birouri, retail, industriale", susțin reprezentanții JLL, arătând: "Este adevărat că sunt zone în București unde există clădiri de birouri care au dificultăți în a găsi chiriași, din cauza accesului dificil, dar acestea au fost construite în ciclul anterior al pieței. Vedem un număr important de proiecte pe toate segmentele pieței".

Bucureștiul rămâne pe harta investitorilor în spații de birouri și industriale, în cazul retailului, iar noile investiții vor merge în mare parte în orașele secundare, sunt de părere sursele citate, care opinează că extinderea proiectului Colosseum este cea mai mare investiție de retail anunțată în acest an în București.

Pe toate cele trei segmente ale pieței, raportul dintre cerere și ofertă rămâne echilibrat, dacă ne uităm la evoluția ratelor de neocupare din

ultimii ani.

Cele mai atractive segmente rămân în continuare birourile și industrialul, pe fondul cererii semnificative și oportunităților oferite de piețe și zone care nu sunt deservite de spații moderne.

## Piața imobiliară locală a atras, în ultimii cinci ani, peste 20 de investitori noi din toate colțurile lumii

Piața imobiliară locală a atras, în ultimii cinci ani, peste 20 de investitori noi din toate colțurile lumii, cei mai activi dintre aceștia realizând achiziții cu o valoare cumulată de circa 1,5 miliarde euro, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Prin achizițiile realizate și activele prospectate, acești investitori au





crescut competiția pentru cele mai bune active disponibile pe piață, contribuind la o ușoară reducere a randamentelor investiționale, proces ce este de așteptat să continue și în următoarele trimestre.

Din punct de vedere al volumelor investite, cei mai activi jucători noi din piața imobiliară locală au fost, în ultimii cinci ani, grupurile MAS Real Estate, Atterbury și Lion's Head Investments, cu acționariat sud-african, Cerberus, Morgan

Stanley și White Star din Statele Unite ale Americii, respectiv GIC (Singapore) și CIC (China). Din Europa, piața locală a atras investitori noi în special din regiune, din țări precum Cehia (PPF Real Estate) și Ungaria (Indotek).

Analizând achizițiile companiilor care aveau deja prezență pe piața locală, cele mai mari achiziții au fost realizate de NEPI Rockcastle, CTP și Globalworth, liderii segmentelor de Retail, Industrial și Office din punct

de vedere al activelor aflate în portofoliu, alături de grupul local Dedeaman, liderul pieței de bricolaj, care prin două achiziții a devenit un jucător semnificativ pe piața de birouri din București și Cluj, mai spun sursele citate.

Tim Wilkinson, Partener, Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox, a subliniat: "În timp ce în Polonia, Cehia și Ungaria observăm tranzacții care stabilesc noi yield-uri record, randamentele din România încă nu au înregistrat o tendință semnificativă de comprimare. Sunt semnale evidente că pentru cele mai bune active cu un preț sub 50 de milioane de euro randamentele încep să se stabilizeze sub nivelul de 7% și ne așteptăm ca această tendință să fie urmată în următoarele 12 luni și de activele mari, nou livrate, cu valori de peste 100 de milioane de euro. Această evoluție stabilă și volatilitatea redusă reflectă un nou nivel de maturitate al pieței locale, oferind investitorilor o marjă suplimentară atractivă

comparativ cu alte piețe din Europa Centrală și de Est".

Per total, în perioada 2015 - 2019, au fost înregistrate 137 de tranzacții cu o valoare cumulată de aproximativ 4,2 miliarde euro, valoarea medie a tranzacției fiind de peste 30 de milioane de euro. Cele mai tranzacționate proprietăți au fost imobilele de birouri, cu un volum de aproape 1,8 miliarde de euro și o cotă de 43% din total, fiind urmate de spațiile comerciale, cu o cotă de 30%, respectiv spațiile industriale (20%).

Circa 67% din volumul investit a fost direcționat către proprietăți situate în București, următoarea piață ca atractivitate fiind Cluj-Napoca, cu o pondere de circa 7% din activitatea tranzacțională.

*Din punct de vedere al volumelor investite, cei mai activi jucători noi din piața imobiliară locală au fost, în ultimii cinci ani, grupurile MAS Real Estate, Atterbury și Lion's Head Investments, cu acționariat sud-african, Cerberus, Morgan Stanley și White Star din Statele Unite ale Americii, respectiv GIC (Singapore) și CIC (China).*