

SPECIALIȘTII C&W ECHINOX:

# "Piața imobiliară autohtonă încă este într-o perioadă de continuă dezvoltare"

● Colliers: "Prima jumătate a «anului pandemic» s-a încheiat cu investiții imobiliare de 408 milioane euro, cu circa 18% mai mult de la an la an"

**P**rima jumătate a "anului pandemic" s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 408 milioane de euro în România, cu aproximativ 18% peste nivelul din primul semestru al anului 2019, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproape 86% din volum, potrivit raportului de piață al Colliers International pentru primul semestru al anului 2020. Acesta arată, totuși, că perspectivele sunt incerte, deoarece mai multe tranzacții majore au fost fie înghețate sau chiar anulate. Pe de altă parte, piața terenurilor continuă să înregistreze tranzacții și un interes semnificativ.

Peste un sfert din volumele înre-

gistrate pe plan local au fost generate de vânzarea portofoliului GTC către fondul de private equity Optimum, care include mai multe proiecte de birouri în București (tranzacție estimată în jurul a 116 milioane de euro pentru România). Două tranzacții de dimensiuni similare (care depășesc 50 de milioane de euro) au provenit din încheierea celei de-a treia faze a proiectului de birouri The Bridge (achiziționate de proprietarii lanțului de bricolaj românesc Dedeman) și de birourile Global City Business Park (achiziționate de grecii de la Arion Green). De fapt, aproape 86% din volume au fost generate de proiecte de birouri, majoritatea din București, conform sursei citate.

Cu toate acestea, 2020 era de

așteptat să fie cel mai bun an din perioada post-criză pentru piața investițiilor imobiliare din România, spun consultanții Colliers International, însă contextul pandemiei a încetinit performanța în prima jumătate a anului. În același timp, mai multe tranzacții mari, care depășesc pragul de 100 de milioane de euro, inclusiv una care ar fi stabilit un record pentru piața locală în ceea ce privește dimensiunea, au fost amânate în contextul actual sau au fost chiar anulate.

"Predictibilitatea fluxului de venit rămâne cea mai mare problemă pe termen scurt, în special în zona birourilor și hotelurilor. Cu toate acestea, acum există mai mult capital ca niciodată, datorită injecțiilor de lichidități de la băncile centrale și programelor fiscale guvernamentale. În consecință, există argumente solide că activitatea de investiții va relua cursul pe măsură ce gradul de ocupare va începe să revină la normal", explică Mihai Pătrulescu, Senior Associate Investment Services în cadrul Colliers International.

## Potențial ridicat pentru tranzacții oportuniste sau cu valoare adăugată

În ciuda lipsei tranzacțiilor de referință în România, tendința de creștere a randamentelor observată în Europa Centrală și de Est, precum și deteriorarea riscului de țară ar fi adus suficiente argumente pentru creștere, atât în segmentul birourilor, cât și în cel de retail din România, însă creșterea s-au înregistrat doar în cazul din urmă. Decizia de a păstra ne-schimbate randamentele în segmentul de birouri se bazează pe discuțiile din piață (fiind nevoie ca nivelurile să fie testate de piață în noul context), precum și pe faptul că, înainte de contextul coronavirusului, câteva oferte destul de mari erau în stadii avansate la un nivel de sub 7% al randamentelor. Având în vedere că România a avut o performanță mai slabă față de alte țări din Europa Centrală și de Est în acest ciclu economic, există suficiente motive de încre-

*România are nevoie de o promovare intensă pentru a putea atrage noi investitori, având în vedere că nume importante din Europa de Vest lipsesc de pe scena locală.*



În primul semestru din 2020, clădirile de birouri au fost cel mai tranzacționat produs (88%), cumulând o valoare de peste 350 milioane euro, în timp ce spațiile industriale au fost pe locul al doilea (8%) în preferințele investitorilor imobiliari, urmate de dezvoltările mixte (2%).

dere că randamentele din segmentul birourilor pot fi menținute la un nivel stabil versus o mică scădere.

În ansamblu, 2020 poate părea un an lent, cu volume cuprinse între 600 și 700 de milioane de euro, care depind în mare parte de momentul și modul în care vor fi reluate tranzacțiile amânate sau anulate în timpul stării de urgență, mai arată specialiștii citați. Aceștia subliniază că există, de asemenea, potențialul să apară unele tranzacții oportuniste sau cu valoare adăugată, fiind posibil ca anumiți vânzători sau companii să întâmpine probleme și să fie interesați de o vânzare imediată pentru a accesa lichidități într-un timp scurt.

La nivelul Europei Centrale și de Est, aproape toate piețele au înregistrat o creștere a randamentelor față de sfârșitul anului 2019 pentru activele de birou și de retail.

Volumele de investiții din regiune au ajuns la aproape 6,3 miliarde euro în primul semestru al anului, de la puțin sub 6 miliarde euro în aceeași perioadă a anului trecut, ceea ce înseamnă o creștere de aproximativ 5%.

## CBRE: Volumul investițiilor imobiliare pe piața europeană - 129 miliarde euro, în primul semestru

Investitorii români au rămas activi și în acest an, încheind șapte tranzacții în primele șase luni ale anului și clasându-se, astfel, pe locul al doilea în ceea ce privește originea investitorilor, după cei din Ungaria, în timp ce locul al treilea a fost ocupat de companii grecești și sud-africane. Printre

cumpărătorii români se numără Dedeman (The Bridge 3), Ionuț Dumitrescu (parțial One Tower, parțial One North Gate) și One United (Office 1), conform specialiștilor de la CBRE.

Gijs Klomp, Head of Investment Properties în cadrul CBRE România, a precizat: "Din anul 2014, randamentul prime spațiilor de birouri din România a rămas stabil, la fel și chiriiile prime, ceea ce înseamnă că țara noastră are valori de capital mult mai scăzute comparativ cu piețele din Europa Centrală și de Est. În continuare, România are nevoie de o promovare intensă pentru a putea atrage noi investitori, având în vedere că nume importante din Europa de Vest lipsesc de pe scena locală. Cu toate acestea, mai mulți jucători noi analizau intrarea în România înainte de perioada de izolare impusă de Covid-19 și continuă să o facă".

La nivelul întregii piețe imobiliare din Europa, volumul investițiilor a totalizat 129 miliarde euro, în prima jumătate a anului, în creștere cu 2% față de aceeași perioadă a anului trecut, în pofida pandemiei de COVID-19, potrivit

datelor CBRE Research. Din acest volum, tranzacțiile cu clădirile de birouri au reprezentat 41 miliarde euro.

## Valoarea medie a unei tranzacții imobiliare făcute în țara noastră a fost de 30 milioane euro

În prima jumătate a anului, valoarea medie a unei tranzacții imobiliare făcute pe piața din țara noastră a fost de 30 milioane euro, puțin peste media de 26 milioane euro înregistrată în aceeași perioadă a anului trecut, potrivit datelor CBRE Research.

Spre deosebire de trendul remarcat în 2019, în prima jumătate a acestui an proiectele imobiliare din București au dominat activitatea de investiții, o singură tranzacție fiind încheiată în afara Capitalei (3% din volumul tranzacționat).

În primul semestru din 2020, clădirile de birouri au fost cel mai tranzacționat produs (88%), cummulând o valoare de peste 350

*Două tranzacții de dimensiuni similare (care depășesc 50 de milioane de euro) au provenit din încheierea celei de-a treia faze a proiectului de birouri The Bridge (achiziționate de proprietarii lanțului de bricolaj românesc Dedeman).*





milioane euro, în timp ce spațiile industriale au fost pe locul al doilea (8%) în preferințele investitorilor imobiliari, urmate de dezvoltările mixte (2%).

Gijs Klomp, Head of Investment Properties în cadrul CBRE România, a declarat: "Clădirile de birouri continuă să atragă atenția investitorilor, în special proiectele aflate în București. În prezent, sunt multiple oportunități aflate la vânzare pe piața de birouri, proiecte care totalizează o valoare cumulată de peste 350 milioane euro, de diferite dimensiuni și amplasate în multiple zone, de la centru-vest până la Piața Victoriei".

În ceea ce privește yield-urile (randamentele investiționale), acestea au rămas stabile în primul semestru, la 7% pentru spațiile de birouri, respectiv 7,75% pentru spațiile industriale, potrivit CBRE Research. Pe segmentul spațiilor de retail, unde apetitul investitori-

lor a scăzut din cauza pandemiei de COVID-19, yield-urile au continuat să crească ușor până la 7% la finalul primului semestru.

În acest moment, se află în construcție, în București, proiecte moderne de birouri cu o suprafață totală de aproximativ 450.000 mp, ce urmează să fie livrate în următorii 2-3 ani, ne-au transmis reprezentanții Echinox, subliniind: "Dintre acestea putem menționa proiectul One Cotroceni, un proiect mixt ce va conține 75.000 mp de birouri, 20.000 mp spații de retail și 750 de apartamente, confirmându-se astfel trendul de construcție a unor proiecte ce înglobează toate facilitățile necesare stilului modern de viață al generațiilor actuale din piața muncii.

De asemenea, spațiile industriale și logistice vor rămâne în prim-plan, în sensul în care noile livrări anunțate pentru semestrul al doilea din acest an vor depăși bariera de 250.000 mp, la nivel na-

țional.

În privința spațiilor de retail modern, am asistat deja la finalizarea Dâmbovița Mall (primul proiect de retail modern din Târgoviște), ce va fi urmată în scurt timp de livrarea AFI Palace Brașov, suprafață totală a tuturor proiectelor de retail aflate în construcție depășind, astfel, 170.000 mp, în prezent".

## **JLL: "Sectorul nostru industrial și logistic pare cel mai puțin lovit de pandemia de COVID-19"**

Piața imobiliară locală era și încă este într-o perioadă de continuă dezvoltare, chiar și în contextul actualei pandemii de Covid-19, sunt de părere specialiștii C&W Echinox. Aceștia subliniază că toate proiectele majore merg înainte, fără a fi consemnate întârzieri sau

amânări ale începerii construcțiilor, în vreme ce finalizarea unui număr redus de proiecte aflate în construcție, care urma să fie livrate în prima jumătate sau la finalul anului în curs, au înregistrat amânări de până la 3-6 luni față de termenul anunțat.

În opinia reprezentanților JLL, până acum, sectorul industrial și logistic din țara noastră pare că este cel mai puțin lovit de pandemia COVID-19, dacă urmărim cifrele din primul semestru.

Alexandru David, Research Analyst JLL Romania, ne-a transmis: "Este evident că retailul a fost lovit cel mai mult, având în vedere că mall-urile au stat închise aproape trei luni. Sunt semne, însă, de revenire, având în vedere că, în luna mai, volumul vânzărilor de retail a crescut cu 20,1%, după o scădere de 21,9%, în aprilie.

Pe piața de birouri, după un an 2019 puternic din punct de vedere al cererii, așteptările pentru

2020 erau mari la începutul anului, însă debutul pandemiei COVID-19 în Europa în luna martie a avut un impact major, începând cu sfârșitul primului trimestru, și într-o măsură mai mare pe parcursul trimestrului al doilea. În condițiile în care companiile își adaptează modelele de business după noile reguli impuse de pandemie, ne putem aștepta ca cererea să se stabilizeze în perioada următoare și chiar să avem o ușoară creștere în trimestrul al treilea.

Pe piața rezidențială, pandemia COVID-19 a marcat o schimbare a mentalității consumatorilor din mai multe puncte de vedere, inclusiv cel al preferințelor cumpărătorilor de locuințe.

Astfel, cumpărătorii și-au schimbat ușor interesul către case mai mari și care oferă spații verzi, punând pe plan secund locația, tendință care a fost determinată în parte de munca de acasă din timpul pandemiei".

În ceea ce privește perspectivele, sursa citată ne-a precizat că, pe piața de birouri, având în vede-

re impactul pandemiei COVID-19, combinat cu livrările semnificative de proiecte preconizate pentru următoarele două trimestre, de 108.00 mp, rata de neocupare ar putea să mai crească până la sfârșitul anului 2020: "În ceea ce privește livrările din a doua jumătate a anului, dezvoltatorii au în plan finalizarea a 108.000 mp, astfel că, în acest an, stocul ar crește cu 214.000 metri pătrați, depășind borna de 3 milioane de metri pătrați la nivelul întregii piețe din București.

Printre acestea, cele mai mari sunt Globalworth Square cu 25.700 mp și One Tower, de 23.600 mp, ambele situate în Floreasca - Barbu Văcărescu, precum și a doua și a treia clădiri din Campus 6, totalizând 36.900 mp, în zona Centru - Vest.

Pe piața industrială, dezvoltatorii își continuă investițiile, astfel că în 2020, am putea asista la un nivel al livrărilor similar cu cel din 2019, de circa 600.000 mp.

În segmentul de retail, a doua parte a anului va aduce pe piață patru proiecte mari, dar în afara

Bucureștiului, respectiv AFI Palace Brașov, Shopping City Târgu Mureș, Dâmbovița Mall (livrat deja în Q3), și prima fază a Prima Shopping Center Sibiu.

Astfel, în 2020, 185.400 mp de spații de retail moderne vor fi livrate în România, în creștere cu 7,7% față de anul trecut".

Pentru piața rezidențială, JLL estimează că oferta nouă va fi cu cel puțin 10% mai mică decât în 2019, ajungând la circa 12.900 unități, dar cu potențiale întârzieri ale termenului de livrare.

Mai mult decât atât, aceștia preconizează că numărul de apartamente nou livrate ar putea să scadă cu până la 50% în 2021, atingând aproximativ 6.500 de unități, tendința descendentă putând să continue în următorii doi ani.

Alexandru David ne-a precizat: "Efectele crizei actuale vor fi mai clare pe termen lung, când vom putea evalua impactul acesteia asupra proiectelor aflate în prezent în faza de planificare.

Ne așteptăm ca dezvoltatorii să fie mai precauți și să opteze pentru defalcarea proiectelor într-un număr mai mare de faze, pentru a limita expunerea la fluctuațiile pieței și pentru a avea flexibilitate în adaptarea produsului la poten-

țialele schimbări la nivelul cererii.

În același timp, considerăm că volumul tranzacțiilor va fi încetinit de creșterea preconizată a ratei șomajului în condițiile unei scăderi a economiei. Acest lucru va avea un impact major, în special asupra segmentului de piață care se adresează celor cu venituri mici, acesta fiind mai vulnerabil la fluctuațiile economice.

La începutul anului, estimăm că anul 2020 va înregistra un nou record al livrărilor noi de spații moderne industriale, de birouri și de retail, în condițiile în care dezvoltatorii anunțaseră proiecte de peste 1,2 milioane de metri pătrați.

Acum, în total, estimăm că vor fi finalizate proiecte de circa 1 milion de metri pătrați, ceea ce înseamnă că au fost amânate proiecte reprezentând circa 200.000 metri pătrați.

Cu siguranță că dezvoltatorii sunt foarte atenți la ceea ce se întâmplă în economie și își adaptează planurile în funcție de evoluția indicatorilor macroeconomici".

*Alexandru David, Research Analyst JLL  
Romania: "Pe piața rezidențială  
cumpărătorii și-au schimbat ușor interesul  
către case mai mari și care oferă spații verzi,  
punând pe plan secund locația, tendință  
care a fost determinată în parte de munca  
de acasă din timpul pandemiei".*

