

EFECTELE RECESIUNII TEHNICE ÎN CARE AM INTRAT ÎN TRIMESTRUL II

## Consultanții imobiliari: “Investitorii strategici și-ar putea amâna luarea deciziilor”

Deocamdată, piața imobiliară nu este afectată

Evoluția economiei din al doilea semestru, decisivă pentru  
trendul pieței

**R**ecesiunea tehnică în care a intrat țara noastră din trimestrul al II-lea al acestui an nu a afectat, deocamdată, trendul pozitiv al pieței noastre imobiliare, care a început să se dezmoțască în primul semestru, ne-au spus consultanții din domeniu la finele lunii august.

Reprezentanții companiilor imobiliare apreciază, însă, că investito-

rii strategici care prospectează piața și-ar putea amâna deciziile, întrucât fac plasamente pe termen lung și vor să vadă cum evoluează economia în cel de-al treilea trimestru.

Răzvan Iorgu, directorul general al CBRE România, ne-a declarat că, în continuare, așteptările de creștere economică pentru anul 2014 sunt situate între 2,5% și 3%. Chiar dacă sunt deficiențe la nive-

lul colectării impozitelor sau în investițiile pentru lucrările importante de infrastructură, 2014 se anunță a fi un an agricol bun, dublat de o creștere a consumului intern, consideră domnia sa. “Aceasta, în condițiile în care nu sunt semne referitoare la descreșterea producției industriale sau a exporturilor nete. Evident, orice contracție economică are un impact asupra segmentului imobiliar, dar, deocamdată,

*Potrivit lui Răzvan Iorgu, directorul general al CBRE România, așteptările de creștere economică pentru anul 2014 sunt situate între*

**2,5% și 3%.**



# Piața imobiliară

nu putem discuta de un impact semnificativ”, a concluzionat Răzvan Iorgu.

Țara noastră continuă să fie o piață investițională atractivă în condițiile unor performanțe macro-economice deosebite în context regional - anul 2013 a adus o creștere economică de 3,5%, pentru anul acesta și pentru 2015 așteptându-se o creștere de cel puțin 2,5%.

În opinia directorului CBRE, prețul și calitatea produselor imobiliare “prime” (n.r. locații de top, ultra-centrale) sunt foarte interesante: “Astfel, o clădire de birouri de top în București se discută a se tranzacționa la un randament investițional în jur de 8%, ceea ce reprezintă o diferență de cel puțin 200 puncte procentuale față de o clădire similară din Varșovia”.

Conform tuturor studiilor publicate în prima jumătate a acestui an, piața imobiliară cunoaște o perioadă de revenire, pe unele segmente chiar de creștere semnificativă a volumului de tranzacții. Datele publicate de INS privind evoluția PIB-ului în trimestrul II ar putea avea ca impact o încetinire a activității investiționale pentru următoarele luni, cu precădere pe zona de investiții strategice, ne-a declarat Eduard Uzunov, directorul general al Regatta.

“Nu cred că este cazul să vorbim încă de o scădere a interesului investitorilor pentru piața noastră imobiliară, ci mai degrabă de o încetinire a procesului de decizie”, ne-a menționat domnia sa, subliniind că România se menține în continuare o destinație pentru fondurile investitorilor în regiune, datorită potențialului de dezvoltare



*Eduard Uzunov, Regatta: “Nu cred că este cazul să vorbim încă de o scădere a interesului investitorilor pentru piața noastră imobiliară, ci mai degrabă de o încetinire a procesului de decizie”.*

re al perioadei următoare.

Gijs Klomp, directorul general al JLL România, este mult mai optimist. Domnia sa ne-a declarat: “Dacă ne uităm la evoluția anuală, constatăm că România a încheiat primul semestru cu o creștere economică. Chiar dacă România intră efectiv în recesiune, majoritatea sectoarelor pieței imobiliare nu vor fi afectate. De exemplu, cererea din segmentul de birouri este generată în principal de companiile străine, care servesc alte piețe decât România. Aceste companii nu sunt influențate de rezultatele macroeconomice”.

În viziunea domniei sale, acest recul temporar al creșterii economice nu va afecta poziția investitorilor pe termen lung. “Cred că România va reuși să ajungă din urmă țările mai dezvoltate din regiune”, a conchis directorul JLL România.

Reprezentanții Esop ne-au preci-

zat: “Deocamdată, economia tușește, dar să sperăm că nu va face gripă sau pneumonie. Normal, un minus pentru primele două trimestre este un semnal de alarmă și poate întârzia anumite investiții, dar sperăm că până la sfârșitul anului economia românească va recupera din pierdere și investitorii imobiliari vor continua planurile lor de investiții pe termen scurt, mediu și lung, pe care le-au demarat în 2013-2014”.

Ei au amintit că nu doar România este în această situație, de scădere a creșterii economiei la șase luni în 2014, ci și Italia, Germania și Grecia, iar Franța, Finlanda, Cehia și Austria au stagnat.

„Ar putea să existe un impact asupra românilor care vor să își cumpere locuințe prin credite ipotecare, dacă băncile care au început să încurajeze creditele ipotecare, vor da iar înapoi și vor reveni la o pru-

dență excesivă”, ne-au spus reprezentanții Esop.

În opinia lor, important este ce va face Guvernul de acum încolo. În funcție de ce măsuri va lua și ce va reuși să realizeze Executivul în a doua parte a lui 2014 se va contura tendința economiei în următoarea perioadă și, implicit, a pieței imobiliare care are o strânsă legătură cu schimbările din economie.

**Iorgu, CBRE: „2014 va aduce cel mai mare volum de tranzacții din 2008 și până în prezent”**

Volumul investițional de pe piața noastră imobiliară, în primul semestru, a fost de peste 400 milioane de euro, în creștere cu 17% față de întregul volum investițional din 2013, ne-a mai declarat Răzvan Iorgu. Așteptările pentru tot anul 2014 sunt pentru un volum de 500 - 550 milioane de euro, estimează directorul CBRE România, care ne-a explicat că acest lucru ar însemna cea mai mare sumă tranzacționată din 2008 până în prezent.

“Segmentul de birouri o să fie, în continuare, vedeta pieței, dar ne așteptăm la un număr de tranzacții în creștere și pentru segmentul industrial și cel retail în a doua jumătate a acestui an”, a completat Răzvan Iorgu.

În prezent, sunt foarte multe discuții cu investitori deja prezenți în piață, susține domnul Iorgu care afirmă că se așteaptă ca aceștia să continue să investească. Potrivit CBRE, în categoria jucători noi, există un interes justificat din partea investitorilor regionali, care, după ce au investit în țări precum Cehia și Polonia, au început să analizeze oportunitățile din România.

**400**  
milioane de euro,  
volumul investițional  
de pe piața noastră  
imobiliară, în primul  
semestru, potrivit lui  
Răzvan Iorgu.

*Esop: „Ar putea să existe un impact asupra românilor care vor să își cumpere locuințe prin credite ipotecare”.*



De asemenea, investitorii americani au început să fie din ce în ce mai interesați de piață și de a înțelege fundamentele locale, potrivit conducerii CBRE.

Cererea de spații pentru birouri din București a atins, anul trecut, cel mai înalt nivel înregistrat vreodată, potrivit domnului Iorgu, care estimează că, în acest an, vor fi livrați aproximativ 132.000 mp de spații noi de birouri pe piața bucureșteană, dintre care 66.000 mp au fost deja finalizați în clădirile Hermes Business Campus, Metropolis Bravo, Green Gate și AFI Park 2. Până la sfârșitul acestui an, vor mai fi livrate AFI Park 3, faza 1 din Green Court Bucharest și City Offices, mai spune domnia sa.



Răzvan Iorgu

Conform CBRE, stocul modern de spații de birouri, la nivel național, este de aproximativ 2,67 milioane de metri pătrați. Având în vedere volumul relativ redus de spații de birouri ce urmează să fie livrat, cumulat cu cererea în creștere, este anticipată o scădere a ratei de neocupare la 13,5% la sfârșitul anului și la 12% pentru finalul anului viitor, apreciază specialistul.

### **Uzunov, Regatta: „Plasamente imobiliare, alternativă mult mai rentabilă decât depozitele bancare”**

Indicatorii arată o continuare a tendinței de creștere și în semestrul II pe segmentele comercial, rezidențial și birouri, celelalte categorii ale pieței imobiliare menținându-se încă în stand by, iar nivelul de tranzacții fiind destul de scăzut, potrivit Regatta.

Eduard Uzunov ne-a declarat: “Produsele imobiliare sunt alternative de plasament cu risc scăzut



Eduard Uzunov

pentru investitori. Aceștia beneficiază atât de veniturile generate de chirii, cât și de aprecierea potențială a valorii investiției, ținând cont de prețurile mult mai mici ale produselor imobiliare în această perioadă. Având în vedere dobânzile scăzute practicate de bănci în această perioadă, investițiile imobiliare reprezintă soluții cu randament relativ ridicat pentru firme sau persoane particulare”.

Domnia sa ne-a spus că investițiile noi de care are cunoștință pentru anul acesta și pentru următorii ani vizează cu precădere tranzacțiile ce au ca obiect birourile, spațiile și centrele comerciale din București, precum și dezvoltările rezidențiale de nivel mediu localizate în zone semicentrale sau în nordul Capitalei, proiecte ce prevăd însă drept condiții un acces foarte bun la mijloacele de transport în comun și la facilități.

Directorul Regatta afirmă că piața a semnalat deja apariția unor investitori atât speculativi, cât și strategici. Domeniul se arată atractiv atât pentru companii locale, care au trecut cu bine perioada de criză,

cât și pentru investitori străini noi, care anticipează potențialul de creștere al pieței imobiliare din România, conform Regatta.

### **Klomp, JLL: „Nu întrevăd vreo schimbare a trendului pozitiv al pieței”**

Gijs Klomp nu întrevăde vreo schimbare a trendului pozitiv pe care a intrat piața noastră imobiliară în primul semestru. Directorul JLL susține că sunt diferiți jucători care analizează cu atenție oportunitățile din piața noastră, iar câțiva dintre ei sunt aproape să intre în România.

“Majoritatea investitorilor urmărește să aibă o rată mai rapidă de recuperare a investiției datorită unor schimbări structurale pozitive ale pieței așteptate în perioada următoare”, apreciază domnul Klomp, care ne-a precizat că există o cerere mare din partea unor jucători cu lichidități, care țarghetează datoriile celor din real estate, dar și dezvoltatori imobiliari.

Potrivit JLL, preluarea totală de spații de birouri a fost, în trimestrul al doilea din 2014, de aproximativ 67.000 metri pătrați, o valoare cu 14% mai mare față de cea înregistrată în aceeași perioadă din 2013. Cererea nouă de spații (incluzând contractele noi, extinderile și pre-închirierile) a fost de peste 53.627 mp, în timp ce 13.401 mp au fost renegocieri.

Cele mai mari tranzacții din cel de-al doilea trimestru au fost pre-închirierea Orange în Green Court (13.700 mp) și renegocierea Volksbank în Nusco Tower (8.000 mp).

Stocul modern de spații de birouri din București a ajuns, în prezent, la 2,15 milioane mp. În a doua jumă-

tate a anului, se estimează că vor fi finalizați încă 70.000 mp.

Statistica JLL indică faptul că în trimestrul II au fost livrate patru clădiri de birouri importante - Green Gate (S Group), AFI Business Park 2 (AFI Europe), Green Cube/Chandler și Dionisie Lupu 72, care, împreună, au adăugat o suprafață de peste 50.000 mp de spațiu clasa A și B la oferta totală inițială. Clădirile de birouri livrate în prima jumătate a anului au totalizat aproximativ 73.000 mp.

Oferta de noi spații de birouri previzionate a fi finalizate în 2015 se estimează în jurul a 110.000 mp.



Gijs Klomp

Chiriile contractuale “prime” pentru spațiile de birouri au rămas neschimbate în trimestrul II din 2014, fiind cotate la 18,5 euro/mp/lună. Stimuletele financiare au continuat să fie consistente, proprietarii oferind atât luni libere de plată chiriei, cât și contribuții pentru amenajarea spațiilor. Pachetele de stimulente financiare variază în funcție de tipul de cerere și devin importante în special pentru suprafețe mai mari de 2.000 - 3.000 mp, conform JLL.



Green Gate

# Piața imobiliară

## Esop: „Este posibil să încetinească ritmul de dezvoltare a proiectelor anunțate”

Marii investitori imobiliari de la începutul lui 2014 sunt, în majoritate, fonduri străine de investiții, care, prin natura modului lor de finanțare, sunt dispuse la anumite riscuri în piețe precum România, susțin oficialii Esop, care estimează că fondurile vor merge mai departe cu proiectele demarate deja.

Aceștia ne-au mai declarat: „Este posibil să încetinească ritmul de dezvoltare a proiectelor anunțate, dar nu credem că vor renunța, pentru că sunt în joc planuri de investiții care se fac pe cinci-zece ani și care este dificil să se schimbe de la o jumătate de an la alta. De asemenea, investitorii de acest calibru evaluează și situația la nivel internațional și iau în calcul faptul că nu doar în România economia a scăzut în această perioadă, ci și în Germania, Italia și Grecia”.



Conform Esop, pe piață există și o categorie de investitori mai mici, care construiesc sau cumpără proiecte imobiliare de dimensiuni re-



*Gijs Klomp: „Majoritatea investitorilor urmărește să aibă o rată mai rapidă de recuperare a investiției datorită unor schimbări structurale pozitive ale pieței așteptate în perioada următoare”.*

duse și mai ușor de administrat – de exemplu clădiri de 1.000-2.000 mp, cu sume cuprinse între 1-3 milioane de euro – și care este mai expusă la schimbările economice, din punct de vedere al finanțării (pe care o vor obține mai greu). Această categorie este mai avantajată din punct de vedere al flexibilității, pe care o pot manifesta în piață în ceea ce privește valorificarea ulterioară.

Pe piața achizițiilor de proprietăți comerciale va fi, probabil, o stagnare în perioada următoare, și nu doar din cauza statisticilor economice din primul semestru, cât mai ales a expectativei generate de alegeri, prognozează consultanții de la Esop.

Ei au adăugat: „Pe segmentul închirierii de birouri, sperăm să înaintăm în același ritm, de creștere a volumului de tranzacții și ne bazăm pe numărul mare de potențiali chiriași care se află acum în diverse stadii de negociere. În ultimii ani ai crizei a fost unul dintre cele mai dinamice segmente de piață și estimăm că acest dinamism se va

păstra și în perioada următoare”.

Conducerea companiei de consultanță imobiliară a remarcat un apetit crescut al investitorilor pentru dezvoltarea de proiecte sau cumpărarea unor clădiri de birouri abia livrate și aflate deja pe profit, din afara Capitalei, în orașe cheie precum Timișoara, Cluj-Napoca, Iași și Brașov. Esop estimează că acest trend se va menține și în a doua parte a anului.

Piața închirierii de birouri din București a crescut, în primul semestru, cu 27% ca volum al activității totale de tranzacționare, ajungând la o suprafață cumulată de 132.000 mp, dar a scăzut ca număr de tranzacții, cu 12%, potrivit unui studiu ESOP.

În ceea ce privește tipul tranzacțiilor, evoluții pozitive s-au înregistrat pe segmentele de pre-închiriere (unde s-a atins o cotă de 25% din totalul pieței) și de

expansiune în spații existente (acum de 15%), conform documentului citat. În funcție de suprafață - tranzacțiile mari, de peste 3.000 mp au avut cel mai mare aport la totalul pieței, având cea mai mare pondere din piață, de 44%, în timp ce tranzacțiile cu suprafețe mai mici de 1.000 mp au coborât la 27%.

Consultanții Esop susțin că cei mai mulți chiriași provin în continuare din domeniul IT&C (54%), pe locurile doi și trei fiind la mare distanță ca pondere cei din domeniile Servicii Financiare (11%) și Servicii Profesionale (10%).

Timișoara și Cluj-Napoca au ocupat, în prima jumătate a anului, primele două locuri în provincie după suprafața spațiilor de birouri tranzacționate, cu 5.532 mp, respectiv 5.190 mp, în timp ce în Capitală primele șase luni ale anului au fost marcate de tranzacții cu spații de birouri totalizând 132.009 mp, potrivit studiului Esop.

Pe al patrulea loc, s-a situat municipiul Iași (4.100 mp), urmat, la mare distanță, de Ploiești (735 mp).

Suprafața totală a spațiilor de birouri vândute și cumpărate în provincie a fost, în primul semestru, de 15.557 mp, în creștere cu 60% față de aceeași perioadă a anului trecut (9.684 mp). Și în București, piața închirierii de birouri s-a majorat, de la 103.450 mp la 132.009 mp în perioada analizată.

**2,15**  
milioane mp  
a ajuns, în prezent,  
stocul modern de spații  
de birouri din București,  
potrivit JLL.

*ESOP: „Pe segmentul închirierii de birouri, sperăm să înaintăm în același ritm, de creștere a volumului de tranzacții și ne bazăm pe numărul mare de potențiali chiriași care se află acum în diverse stadii de negociere”.*

