

TIM WILKINSON, CUSHMAN & WAKEFIELD ECHINOX:

Reticența băncilor să finanțeze proiecte a influențat negativ investițiile

Prima jumătate a anului în curs a înregistrat, în general, o evoluție bună pentru piața imobiliară, conform lui Alexandru David, Research Analyst JLL Romania.

Specialistul ne-a transmis: "Pe termen scurt, 2019-2020, nu vedem dezechilibre care să genereze o bulă imobiliară pe segmentele de birouri, spații industriale și de retail. Dar evoluția pieței imobiliare cunoaște o anumită ciclicitate, este firesc să existe creșteri și descreșteri. În prezent, piața în ansamblu trece printr-o perioadă favorabilă, cu o cerere sănătoasă. Cu toate acestea, putem să ne așteptăm că va exista, mai devreme sau mai târziu, o reșezare sau o ușoară corecție, dar asta nu înseamnă neapărat formarea, respectiv spargerea unei bule. Important este că aceste inflexiuni în evoluția pieței să fie de o cât mai mică amploare, astfel încât să nu apară șocuri, să nu crească volumul de spații comerciale neocupate sau de insolvențe în piață etc.

Reprezentanții JLL subliniază că, în contextul în care în ultima perioadă se vehiculează informații despre o încălzire accentuată a pieței de investiții imobiliare locale, datele privind primul semestru arată că au fost finalizate doar

patru tranzacții de peste zece milioane de euro în acest interval, iar peste 70% din volumul de 340 de milioane de euro a fost generat de doar două tranzacții (The Office și portofoliul de centre comerciale al Prime Kapital).

"Este adevărat că există un număr crescut de tranzacții în diverse stadii de negociere pe piața de investiții, care este posibil să ducă piața la cel mai mare volum de după 2014, spre 1,2 miliarde euro. Cu toate acestea, cumpărătorii rămân foarte atenți și procesele de due-diligence sunt foarte detaliate", a declarat Andrei Văcaru, Head of Capital Markets JLL România.

Prima jumătate din 2019 a demonstrat că există lichiditate în orașele secundare pentru produse de calitate, instituționale, fapt susținut atât de cea mai mare tranzacție din acest interval de timp, respectiv vânzarea The Office din Cluj Napoca, cât și de faptul că 70% din volumul total de investiții s-a îndreptat spre alte orașe decât Bucureștiul.

Peste jumătate din investițiile din primul semestru au vizat clădiri de birouri, tendință care ne așteptăm să continue și în perioada următoare, birourile rămânând cea mai lichidă clasă de active

imobiliare, în prezent.

În context regional, România și Cehia sunt sigurele țări care au înregistrat creșteri ale investițiilor, în condițiile în care în Polonia, Ungaria și Slovacia au fost consemnate scăderi.

În primele șase luni ale acestui an, piața de investiții din Europa Centrală și de Est a depășit 5,47 miliarde euro și a fost dominată de Polonia și Cehia, care cumulează, în total, 80% din volumele investiționale.

Cushman & Wakefield Echinox: "Volumul investițional din acest an va depăși nivelul de 1 miliard de euro"

Reprezentanții Cushman & Wakefield Echinox consideră că dezvoltările din toate segmentele pieței imobiliare sunt bazate pe fundamente mult mai solide față de cele din perioada de dinaintea ultimei crize imobiliare. Majoritatea proiectelor de office, retail și industrial, planificate sau în curs de dezvoltare, reușesc să își securizeze destul de rapid chirișii-an-

(continuare în pagina 6)



Reprezentanții Cushman & Wakefield Echinox:
"Volumul investițional din primul semestru al anului 2019
s-a ridicat la aproximativ

410 milioane de euro,

în creștere cu 6% față de perioada similară a anului trecut,
când pe piața locală au fost realizate tranzacții în scop
investițional cu o valoare de 386 de milioane de euro.





Tim Wilkinson mai arată: "În special pentru activele imobiliare premium, asistăm în această perioadă la o competiție ridicată între un număr semnificativ de investitori.

Totodată, considerăm că, pe lângă tranzacțiile cu spații de birouri și industriale, vom asista la o activitate crescută în segmentul hotelier".

urmare din pagina 4

coră, lucru ce le oferă un avantaj substanțial în contractarea altor chiriași și care le poate asigura succesul pe termen mediu și lung al proiectului. Acest fapt, combinat cu un nivel moderat de creștere a chiriilor și cu o rată de neocupare scăzută la nivel național (5-6% în cazul proiectelor de retail și industrial și circa 10% în cazul proiectelor de birouri), demonstrează capacitatea pieței de a absorbi fără probleme cererea existentă în piață.

Sursele citate apreciază că volumul investițional din primul semestru al anului 2019 s-a ridicat la aproximativ 410 milioane de euro, în creștere cu 6% față de perioada similară a anului trecut, când pe piața locală au fost realizate tranzacții în scop investițional cu o valoare de 386 de milioane de euro. Potrivit Cushman & Wakefield Echinox, la nivelul Europei Centrale și de Est (CEE), piața locală a atras aproximativ 10% din volumul total de investiții de 4,1 miliarde de euro consemnat în

Polonia, Republica Cehă, Slovacia, Ungaria, România și Bulgaria. Primul loc a fost ocupat de Republica Cehă (1,9 miliarde de euro, având o cotă de 45%), care a devansat Polonia, țară în care s-a înregistrat un volum investițional de circa 1,3 miliarde de euro (31%). România s-a poziționat pe locul trei, peste Ungaria (7%), Slovacia (5%) și Bulgaria (2%).

La nivel local, cel mai activ sector a fost și de această dată cel de office, cu o pondere de 53% din volumul total, urmat de cel de retail (28%), în vreme ce sectorul de spații industriale și logistice a avut o pondere de 18% din total. Din punct de vedere al distribuției geografice, Bucureștiul a atras 40% din totalul investițiilor imobiliare din România, fiind urmat de Cluj-Napoca, cu 32%, restul tranzacțiilor înregistrându-se în mai multe orașe.

Tim Wilkinson, Partner, Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Cu privire la activitatea din prima jumătate a anului, considerăm că un factor important ce a influențat negativ





volumul investițional a fost reticența băncilor de a finanța astfel de achiziții, din cauza incertitudinilor provocate de măsurile fiscale anunțate de guvern la sfârșitul anului trecut. Ulterior, Guvernul a reanalizat și a revizuit măsurile, astfel că impactul asupra sistemului bancar a fost mult mai redus decât se estima inițial, lucru ce a deblocat creditarea segmentului corporat și va permite accelerarea tranzacțiilor în cea de-a două parte a anului. Astfel, anticipăm că volumul investițional din acest an va depăși substanțial nivelul de 1 miliard de euro".

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere valoric a fost încheiată de Dedeman, care a achiziționat proiectul de birouri The Office din Cluj-Napoca, cu o suprafață închirială de 63.000 de metri pătrați, contra sumei de 130 de milioane de euro, de la NEPI Rockcastle și Mulberry Development. Această tranzacție marchează o consolidare a portofoliului Dedeman, care devine un jucător din ce în ce mai important pe piața locală de spații de birouri. Prin achiziția proiectului The

Bridge, Dedeman realizase și cea mai mare tranzacție de pe piața locală din 2018.

O altă tranzacție importantă a fost cea referitoare la Oregon Park C din zona Floreasca-Barbu Văcărescu, ultima clădire a proiectului Oregon Park, ce a fost vândută de Portland Trust către Lion's Head Investments pentru o sumă estimată la 60 de milioane de euro.

În ceea ce privește segmentul industrial, cea mai relevantă tranzacție a fost achiziționarea proiectului A1 Logistic Park de la km 13 al autostrăzii A1 de către CTP, cel mai mare proprietar de spații industriale, pentru aproximativ 40 de milioane de euro. Tim Wilkinson mai arată: "În special pentru activele imobiliare premium, asistăm în această perioadă la o competiție ridicată între un număr semnificativ de investitori. Observăm că aceștia acordă o atenție sporită finalizării tranzacțiilor în care sunt implicați, aspect ce va determina o comprimare a randamentelor investiționale pe ter-

(continuare în pagina 8)



Valentin Popescu, senior consultant în cadrul departamentului Land Development al CBRE România subliniază: "Viitorul proiect din Ocna Mureș este o alternativă competitivă din punct de vedere investițional față de orașe precum Turda, Cluj-Napoca sau Târgu Mureș, având în vedere localizarea la doar opt km distanță față de nodul rutier Unirea al autostrăzii A10".



Vlad Săftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox, a transmis că, potrivit unei analize realizată de Imobiliare.ro, orașele cu cele mai mari prețuri medii solicitate pe mp util, la finalul primului semestru al acestui an, au fost Cluj-Napoca, București, Timișoara, Constanța și Brașov.

urmare din pagina 7

men scurt și mediu. Totodată, considerăm că, pe lângă tranzacțiile cu spații de birouri și industriale, vom asista la o activitate crescută în segmentul hotelier".

Colliers: "În piață au intrat nume care nu s-ar fi uitat la țara noastră acum câțiva ani"

Piața imobiliară din România a înregistrat o serie de rezultate bune în prima jumătate a anului, iar activitatea în sectoarele de birouri și investiții a fost mai dinamică decât media țărilor din Europa Centrală și de Est (ECE), evidențiază și experții din cadrul Colliers Internațional. Potrivit acestora, creșterea PIB pentru întregul an poate depăși 4%, ceea ce înseamnă că România evoluează peste media regiunii și prin prisma performanțelor economice.

Perspectiva favorabilă pentru piața imobiliară din România s-ar putea menține până la finalul anului, estimează sursele citate.

Specialiștii citați arată că, în timp ce intrările de fonduri în Polonia au rămas puțin în urmă (-20%), după ce au avut un prim semestru foarte bun în 2018, investițiile au accelerat în România în trimestrul al doilea, după un prim trimestru ceva mai slab. Astfel, primul semestru s-a încheiat cu un volum investițional de 345 milioane euro în România, nivel similar cu cel de anul trecut. În ECE, segmentul birourilor a continuat să domine, crescând cu 43% față de primul semestru din anul anterior. România a urmat această tendință, tranzacțiile cu clădiri de birouri generând aproximativ 62% din investițiile imobiliare. Pentru restul anului, consultanții citați estimează că această proporție de două treimi a segmentului de birouri se va menține. Capitalul românesc și cel sud-african au generat fiecare aproape jumătate din tranzacții în primul semestru. Experții de la





Salina Ocna Mureș (fostul câmp de sonde de la suprafață și lacurile formate deasupra minelor prăbușite)

Colliers subliniază că se observă în piață nume care nu s-ar fi uitat la țara noastră acum câțiva ani, cum ar fi fondurile de pensii din țări cu rating suveran de AAA sau mari investitori instituționali, precum și interes din partea investitorilor veniți din regiuni nu foarte active până acum pe piața locală (Asia, Orientul Mijlociu).

Cushman & Wakefield Echinox: "Nu au fost create premisele unei noi bule imobiliare"

Pe segmentul rezidențial, există din ce în ce mai puțini cumpărători speculativi, întrucât majoritatea covârșitoare a clienților proiectelor rezidențiale sunt clienții finali. În plus, salariul mediu net din București s-a dublat comparativ cu decembrie 2008, iar prețurile actuale ale apartamentelor din București sunt cu aproximativ 20% mai mici acum față de finalul anului 2008, evidențiază reprezentanții Cushman & Wakefield Echinox. Aceștia precizează că, în ultimele 12 luni, am asistat la o creștere moderată a prețurilor apartamentelor la nivel național de doar 3,5%, fapt ce arată o temperare a evoluției prețurilor, nefiind astfel create premisele unei noi bule imobiliare.

Cel mai ridicat nivel al chiriilor de referință pentru un spațiu modern de birouri (în zonele consacrate) din București este de 17-19 euro/mp/lună, iar în principalele orașe regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov) variază între 11-15 euro/mp/lună, ne-au spus sursele citate. Cu privire la spațiile de retail modern, chiria unei unități de 100 mp situată la parterul unui centru comercial din București variază între 80-100 euro/mp/lună, în vreme ce în orașele regionale poate atinge nivelul de 37-42 euro/mp/lună."

Vlad Săftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox, a transmis că, potrivit unei analize realizată de Imobiliare.ro, orașele cu cele mai mari prețuri medii solicitate pe mp util, la finalul primului semestru al acestui an, au fost Cluj-Napoca (1.570 euro/mp util, +4,3% creșterea din ultimele 12 luni), București (1.310 euro/mp util, +2%), Timișoara (1.210 euro/mp util, +3,5%), Constanța (1.140 euro/mp util, +1,4%) și Brașov (1.120 euro/mp util, +7,1%). Conform aceleiași surse, la nivel național creșterea anuală a prețurilor medii s-a situat la nivelul de 3,5%.

1 milion mp de terenuri - tranzacționați în prima jumătate a anului

Județul Cluj a devenit un exemplu de urmat în ceea ce privește dezvoltarea economică și imobiliară a zonei. Recent, apetitul investitorilor s-a extins și pentru orașele din apropiere, aflate pe o rază de aproximativ 50 de kilometri, apreciază reprezentanții CBRE.

Conform acestora, un teren de 26 de hectare, cu titlu de parc industrial, a fost scos la vânzare în orașul Ocna Mureș. Terenul este situat în partea de nord a orașului Ocna Mureș, în vecinătatea cartierului rezidențial Mălinului, pe amplasamentul fostei Uzine de Sodă din Ocna Mureș, județul Alba. În vecinătatea terenului se află în construcție cea mai nouă bază de tratament cu băi sărate, care va fi finalizată anul viitor, în zonă avându-se în vedere și amenajarea unei zone de agrement.

Valentin Popescu, senior consultant în cadrul departamentului Land Development al CBRE România subliniază: "Viitorul proiect din Ocna Mureș este o alternativă competitivă din punct de vedere investițional față de orașe precum Turda, Cluj-Napoca sau Târgu Mureș, având în vedere localizarea la doar opt km distanță față de nodul rutier Unirea al autostrăzii A10 și la circa 50 km față de Cluj-Napoca, precum și infrastructura existentă și utilitățile disponibile".

Terenul dispune de o suprafață totală 26 ha, iar pentru o parte din acesta, compania CBRE România discută cu mai mulți operatori de food, comerțul modern în Ocna Mureș fiind slab dezvoltat.

"Lipsa unei oferte de retail modern forțează locuitorii din oraș și din vecinătate să își facă cumpărăturile în Cluj, Turda și chiar Alba Iulia. Orașul Ocna Mureș se bucură de o forță de muncă specializată, acesta fiind unul dintre atuurile proiectului. Atragerea unei investiții și în sectorul de retail va determina locuitorii să nu se mai deplaseze către alte orașe", a adăugat Ion Dinu, senior consultant în cadrul departamentului Land Development al CBRE România.

În prima jumătate a anului 2019, pe piața din România au fost tranzacționați circa un milion de metri pătrați de terenuri, doar 33% din această suprafață situându-se în București, potrivit celui mai recent raport al CBRE Research. Investitorii au fost interesați în principal de terenuri pentru dezvoltări de tip industrial (49% din suprafața tranzacționată) și de retail (45% din suprafața totală).