

# Piața imobiliară - rezistentă în fața pandemiei

**P**iața imobiliară din România a dat dovadă de rezistență în fața pandemiei, în sensul în care majoritatea proiectelor anunțate pentru 2020 au fost livrate la termen, lucru așteptat și pentru 2021, ne-a spus Cushman Vlad Saftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox.

Mai mult, segmentul de industrial și logistic a înregistrat cel mai bun an din istorie, atât în ceea ce privește volumul noilor livrări cât și al tranzacțiilor de închiriere semnate, un trend po-

zitiv ce este previzionat a rămâne constant în perioada următoare, fapt datorat creșterii puternice atât a comerțului online, cât și a segmentului de comerț cu predominanță alimentară (hipermarketuri, supermarketuri).

Sursa citată ne-a precizat că, până în prezent, cu puține excepții, nu au existat schimbări ale destinațiilor unor proiecte imobiliare majore și nici anularea/amânarea acestora pe termen nedefinit: "În același timp, considerăm că următoarele 12-18 luni vor fi determinante în acest sens, deoarece, în funcție de evoluția tendinței de a lucra

de acasă, dezvoltatorii vor reanaliza decizia de începere a lucrărilor aferente unor noi proiecte de birouri. Piața de retail va avea, de asemenea, de înfruntat o perioadă de incertitudini cauzate de prelungirea pandemiei și a anumitor restricții".

Investițiile în piața imobiliară din România au crescut, anul trecut față de 2019, cu 28%, în ciuda contextului pandemic, iar piața a închis 2020 cu o valoare totală a tranzacțiilor de aproape 900 de milioane de euro, ceea ce reprezintă aproximativ 8,5% din volumul total de investiții de

10,4 miliarde euro înregistrat de cele mai mari șase țări din Europa de Est, arată Colliers în raportul "CEE Investment Scene Q1-Q4 2020". Astfel, țara noastră aproape și-a dublat ponderea în totalul investițiilor din regiune, față de anul precedent, și a ajuns în liga mare, după Polonia și Republica Cehă, dar înaintea Ungariei, Slovaciei și Bulgariei.

Laurențiu Lazăr, Managing Partner la Colliers România, subliniază: "O caracteristică a regiunii în ansamblu - inclusiv a României - este faptul că, cel puțin până acum, nu am văzut o schimbare semnificativă către vânzări de active aflate într-o situație dificilă, pentru că majoritatea proprietarilor au fie planuri pe termen lung, fie așteaptă ca lucrurile să se stabilizeze. Acesta este o schimbare față de recesiunea din 2009-2010 și ar putea sugera că revenirea ulterioară de acum ar putea fi mult mai rapidă decât a fost după acea criză. Decalajul de randament investițional mai generos al României, combinat cu randamentele scăzute pentru alte tipuri de active, sunt de bun augur pentru activele locale în următorii ani".

Sectorul birourilor a fost dominant în toată regiunea, în 2020, în ceea ce privește tranzacțiile, cu o pondere de 41% din volumul total al investițiilor, urmat de spațiile industriale și logistice, care cresc în mod semnifica-



*Laurențiu Lazăr, Colliers România: "Este o schimbare față de recesiunea din 2009-2010 și ar putea sugera că revenirea ulterioară de acum ar putea fi mult mai rapidă decât a fost după acea criză. Decalajul de randament investițional mai generos al României, combinat cu randamentele scăzute pentru alte tipuri de active, sunt de bun augur pentru activele locale în următorii ani".*



# Piața imobiliară



Bucureștiul are unul dintre cele mai mari randamente investiționale din regiune pentru clădirile de birouri - de 7%, comparativ cu cel mult 4,25% în Praga, 4,65% în Varșovia sau 5,25% în Budapesta.



Sectoarele câștigătoare în timpul pandemiei au fost industrialul și logistica, precum și rezidențialul, care au ajuns aproape de maxime istorice, ne-a transmis Silviu Pop, Head of Research la Colliers România. Alte sectoare au fost, însă, afectate de pandemie, cum ar fi sectorul hotelier sau sectorul de spații comerciale, dar și clădirile de birouri, care trec printr-o perioadă de schimbări structurale. Oricum, recesiunea declanșată de pandemie este una complet diferită de ce am avut acum 12 ani - de data aceasta s-a înregistrat un declin mai mare al activității economice, care a fost însă urmat de o revenire mult mai rapidă. Poate cel mai important aspect de nuanțat este că recesiunea pare a fi secundară în raport cu modificările permanente pe termen lung, al cărui efect nu-l înțelegem pe moment cu exactitate. Este vorba despre impactul muncii de la distanță asupra birourilor, despre saltul comerțului online sau despre scăderea (poate permanentă) a turismului de business.

Silviu Pop ne-a precizat: "Mai departe, ar trebui să scoatem în evidență și faptul că avem o piață imobiliară mult mai matură, cu jucători mult mai solizi din punct de vedere financiar, care au dat dovadă de flexibilitatea necesară pentru a trece de aceste momente mai dificile. În acest context, băncile au continuat să ofere credite - mai degrabă refinanțări, decât credite pentru proiecte noi -, ceea ce este oricum o diferență majoră față de precedenta recesiune. Mai mult, statisticile BNR arată că riscul asociat sectorului imobiliar comercial de către băncile românești este mult mai scăzut decât în 2009-2010".

tiv, pe măsură ce investitorii se diversifică în acest sector rezistent la Covid-19 (32%), și departe de sectoarele de Retail și ospitalitate (12%).

Bucureștiul are unul dintre cele mai mari randamente investiționale din regiune pentru clădirile de birouri - de 7%, comparativ cu cel mult 4,25% în Praga, 4,65% în Varșovia sau 5,25% în Budapesta. Mai departe, chiriile se mențin relativ stabile, potrivit datelor Colliers, la 18 euro pe metru pătrat în clădirile premium din cele mai bune zone (și o medie de aproximativ 14 euro pe metru pătrat), respectiv între 11 și 14,5 euro pe metru pătrat în alte zone din țară.

## Colliers: Revenire puternică în următoarele 12 luni

Pentru următoarele 12 luni, sondajul Colliers pentru investi-

tori arată o revenire puternică. Appetitul investitorilor rămâne mare și în acest an, dar vor exista provocări care țin de activele disponibile și de impactul Covid-19. În regiunea EMEA, birourile atrag un interes solid, deși investitorii devin din ce în ce mai selectivi, preferând piețele mari lichide și marile orașe ale Europei.

De asemenea, investitorii văd oportunități în achiziția de terenuri sau suprafețe mai mari, precum cele ocupate de magazinele universale și de a le transforma utilitatea pentru clădiri rezidențiale, birouri, și chiar spații de logistică. Este evidentă o cerere importantă în segmentul centrelor de date, tot mai mulți investitori căutând să încheie parteneriate cu operatori specializați, deoarece activele care produc venituri în Europa sunt limitate. Activitatea este de așteptat să se concentreze din

Potruvit domnului Pop, anul trecut au fost amânări de proiecte preponderent în sectoarele puternic afectate, cum sunt sectorul de retail, sectorul hotelier și cel de clădiri de birouri. Totuși, dacă vorbim de proiecte într-un stadiu avansat, cu un grad ridicat de preînchirieri, atunci lucrurile au mers înainte și au fost finalizate aproximativ la timp. În cazul proiectelor de birouri cu livrare în 2022 sau 2023, anulările pot fi pe termen mai lung, până când piața va reveni la un echilibru, în timp ce spațiile comerciale cu livrare în orașe secundare vor merge înainte fără niciun fel de probleme.

În această perioadă suntem nevoiți să ne adaptăm și să învățăm să facem lucrurile altfel, chiar și când vine vorba de o vizionare de apartament, clădire sau șantier. Un tur virtual poate fi o soluție, dar interacțiunea fizică nu poate fi înlocuită în totalitate, adaugă sursa citată.

Specialistul opinează că avem o piață mai matură, cu jucători mai experimentați, astfel că mai toate părțile implicate au dat dovadă de o flexibilitate crescută: "Acest lucru a însemnat de multe ori oferirea de chirii reduse pe o perioadă scurtă de timp, decalarea lunilor gratuite contractuale pentru 2020. Totuși, efectele negative ale recesiunii au putut fi cel mult estompate, nu negate în totalitate".

Potrivit INS, prețul lucrărilor de construcții pentru clădiri a crescut anul trecut cu 1,4%, după o creștere ceva mai susținută în anii precedenți (+9% în 2019 și +15,1% în 2018), mai arată reprezentantul Colliers.

2020 a confirmat că România are potențialul de a obține performanțe peste așteptări, la nivel regional.

nou în jurul marilor centre ale regiunii.

Valoarea medie a unei proprietăți tranzacționate anul trecut a fost de aproximativ 38 milioane euro, segmentul de birouri fiind de departe cel mai căutat de investitori, reprezentând circa 86% din volumul total și o valoare medie per proprietate de 56 milioane euro.

Țara noastră continuă să atragă atenția investitorilor, iar mixul dintre oferta limitată și cererea mai bună față de estimările inițiale ar putea declanșa schimbări neașteptate de prețuri, apreciază specialiștii de la CBRE.

Gijs Klomp, Head of Investment Properties, CBRE Romania, transmite: "Pandemia de Covid-19 a fost un eveniment de tip black swan cu impact semnificativ asupra pieței de investiții imobiliare. Investitorii și-au redobândit în cele din

urmă încrederea și au realizat că lucrurile vor reveni la normalitate. Am asistat, printre altele, la o nouă intrare pe piața românească, o extindere importantă a portofoliului din partea unui jucător important, mai exact S IMMO și am văzut câteva tranzacții creative în toate sectoarele pieței".

Deși finalizată în 2020, vânzarea portofoliului NEPI Rockcastle a fost înregistrată în 2019, conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți, arată CBRE. Tot anul trecut s-a încheiat și cea mai mare tranzacție de investiții negociată în 2019, prin finalizarea acordului între AFI Europe cu NEPI Rockcastle pentru trei clădiri de birouri din București (Floreasca Business Park, The Lakeview și Aviatorilor 8) și una din Timișoara (City Business Park), cu un volum total estimat de 308 milioane euro.



## CBRE: Optimism prudent pentru 2021

Potrivit CBRE, previziunile pentru 2021 rămân moderat optimiste, deoarece o serie de tranzacții au fost semnate în 2020 și se vor încheia în 2021, iar alte câteva tranzacții se află în diferite etape de negociere. Investitorii continuă să caute oportunități în sectorul industrial, dar oferta rămâne extrem de limitată. Sectorul de retail, în special anumite sub-segmente considerate mai defensive, continuă să atragă interes, facilitând încheierea unor tranzacții și în acest sector.

Cel mai probabil, piața românească de investiții imobiliare va beneficia în continuare de cerere din partea investitorilor străini, arată CBRE. Investitorii se

*Gijs Klomp, CBRE Romania: "Pandemia de Covid-19 a fost un eveniment de tip «black swan» cu impact semnificativ asupra pieței de investiții imobiliare. Investitorii și-au redobândit în cele din urmă încrederea și au realizat că lucrurile vor reveni la normalitate.*

*Am asistat la o nouă intrare pe piața românească, o extindere importantă a portofoliului din partea unui jucător important, mai exact S IMMO și am văzut câteva tranzacții creative în toate sectoarele pieței".*







vor confrunta și în 2021 cu dificultăți privind utilizarea fondurilor proprii, deoarece oferta de capital depășește oportunitățile de investiții din întreaga lume. Concurența pentru proprietăți de tip prime pe alte piețe din Europa Centrală și de Est rămâne acerbă și indică faptul că România rămâne pe radarul investitorilor.

"Să nu uităm că în România oferta de produse imobiliare aflate la vânzare este în continuare scăzută, în special sectorul industrial se confruntă cu o lipsă majoră de produse, asociată cu o cerere mare (latentă). Mixul dintre oferta limitată și cererea mai bună decât cea estimată inițial poate declanșa fluctuații surprinzătoare de prețuri în 2021", a subliniat Gijis Klomp.

Conform CBRE, locația rămâne unul dintre principalele criterii pentru investitorii dornici de expansiune. Birourile rămân cel mai căutat produs imobiliar de către investitori, însă există o creștere a interesului pentru

sectorul industrial, arată sursa citată.

## Caracteristicile pieței imobiliare în pandemie

Andreea Hamza, senior director Living Department JLL România, a identificat următoarele caracteristici ale pieței imobiliare, în pandemie:

- Interesul investitorilor instituționali de a intra pe piața din România pe produse multifamilij;

- Switch-ul de la office către rezidențial al unor dezvoltatori;

- Apariția (cel puțin pe hârtie) a proiectelor de tip "built-to-rent";

- Interes crescut de achiziții de noi terenuri pentru dezvoltări rezidențiale;

- Apariția investitorilor speculativi care "vânează" chilipiruri, așteptările lor fiind în majoritatea cazurilor nerealiste, deoarece piața rezidențială este în plină ascensiune;

- Schimbări în preferințele cumpărătorilor;

- Amânarea cu încă un an a deciziei de majorare a plafonului maxim pentru care se aplică TVA de 5% la achiziția unei locuințe, care a adus un ușor dezechilibru pe segmentul "middle-upper";

- Chiriile au înregistrat scăderi de 10% -15%, ca o consecință a ofertei crescute provenite din apartamentele care anterior erau închiriate în regim hotelier și care sunt acum închiriate pe termen lung și, în același timp, ca urmare a unui nivel redus al cererii pe fondului învățământului online și a lucrului de acasă.

Potrivit lui Viorel Opaț, business development director JLL România, există proiecte importante în toate segmentele imobiliare, unul dintre motivele principale fiind contractarea parțială sau totală a lor acestora.

La rândul său, Andreea Hamza, senior director Living Department JLL România, ne-a trans-

mis: "Sunt foarte multe proiecte mari aflate în desfășurare pe piața rezidențială în toate sectoarele Bucureștiului și pe toate segmentele de piață. Doar anul trecut au fost livrate pe piață peste 100 de proiecte noi sau faze noi din proiecte mai ample, în București și Ilfov totalizând peste 13.600 de unități".

Pe segmentul rezidențial, randamentele pentru București se situează între 4% și 5% pentru zona high-end și 6,5-7,5% pentru zona de middle. Aceste randamente sunt considerate foarte atractive de către investitorii instituționali, în condițiile în care, în țările din Europa de Vest randamentele rezidențiale sunt situate undeva sub 3,5%, iar în Europa Centrală nu depășesc 5,5%.