

Cushman & Wakefield Echinox: Piața investițională din România demonstrează că rămâne robustă și în perioada pandemiei



Tranzacțiile semnate în ultimele săptămâni, cu o valoare cumulată de peste 400 de milioane de euro, demonstrează că piața investițională din România rămâne robustă și atractivă chiar și în perioada pandemiei Covid-19, nemaifiind privită ca o piață marginală a Europei Centrale și de Est, apreciază consultanții firmei Cushman & Wakefield Echinox.

Un consorțiu format din [Resolution Property și Zeus Capital a cumpărat recent proiectul de birouri Floreasca Park](#) din București, în timp ce [AFI Europe a finalizat achiziția portofoliului de birouri detinute în România de NEPI Rockcastle](#), constând în proiectele Floreasca Business Park, The Lakeview, Aviatorilor 8 (toate în București) și City Business Center din Timișoara.

Cushman & Wakefield Echinox a asistat GLL Real Partners GMBH în procesul de vânzare a proiectului Floreasca Park, tranzacție care marchează intrarea unui nou jucător de anvergură în piața imobiliară locală și reflectă rolul principal al companiei de consultanță imobiliară la nivelul Europei Centrale și de Est în atragerea de nou capital în regiune din întreaga lume.

Tim Wilkinson, Partner Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „În ultimele 12 luni, am reușit să atragem în România Morgan Stanley - pentru achiziția America House, Resolution / Fosun (via Zeus Capital Management) - pentru Floreasca Park, și am sprijinit Equest la vânzarea principalului activ – Equest Logistic Park – trei tranzacții cu o valoare cumulată de peste 200 de milioane de euro, două dintre acestea fiind încheiate în perioada pandemiei. Ne așteptăm ca, până la finalul anului, să reușim să mai închidem câteva tranzacții importante, astfel încât volumul investițional ar putea depăși în 2020 pragul de 1 miliard de euro, pentru prima dată din 2014.”

Până la declanșarea pandemiei Covid-19, respectiv sfârșitul primului trimestru al anului 2020, fundamentele macroeconomice și cele specifice pieței imobiliare din România au fost la fel de puternice precum în anii precedenți. Apoi am fost loviți de pandemia Covid-19.

Rezultatele înregistrate pe segmentul investițiilor imobiliare în T2 și T3 2020 au confirmat câteva aspecte esențiale:

- Închiderea celor două tranzacții menționate confirmă faptul că interesul investitorilor pentru România continuă să rămână unul ridicat.
- Asocierea Zeus Capital Management & Resolution (Fosun Group) demonstrează că noi fonduri sunt pregătite să intre în România, o tendință remarcată în ultimii ani.
- Puterea acordurilor cu chiriașii în orice cladire este esențială și va fi analizată și mai atent de către investitori în

viitor.

- Calitatea unei cladiri va deveni din ce în ce mai importanta, în condițiile în care vânzatorii își doresc sa maximizeze prețul obținut și sa atraga o gama larga de investitori.
- Finanțările bancare vor continua sa fie disponibile, însa ne așteptam ca bancile sa fie mai selective în acest sens, punând accent pe aspecte ce țin de bonitatea chiriașilor și calitatea proprietăților.

Bogdan Gubandru, *Director Investment Agency, Cushman & Wakefield Echinox*: „Succesele înregistrate în ultimele luni vor trimite un mesaj pozitiv cu privire la evidenta maturizare a pieței locale, reflectata de aceste tranzacții. România a fost, în general, vazuta ca o piața marginala a Europei Centrale și de Est, dar ne așteptam ca acest statut sa fie modificat într-o direcție pozitiva. Treptat, observam un numar mai mare de investitori care înțeleg faptul ca România ofera randamente atractive pentru proprietăți de o calitate ridicata, cu prețul unei ușoare ajustari a coeficientului de risc, comparativ cu piețele principale din Europa Centrala și de Est.”

Lichiditatea în București ramâne mai scazuta față de Varșovia, Praga și Budapesta, iar pâna când acest lucru se va schimba, investitorii încă vor avea semne de întrebare cu privire la posibilitățile de a face exit din investițiile realizate în momentul în care își doresc sa faca acest lucru. Fiecare nou investitor în piața îmbunataște acest aspect. Pe masura ce mai mulți investitori vor decide sa investeasca în România, în mod natural vom vedea o lichiditate îmbunatașita.

În timp ce evenimentele din 2020 arata faptul ca piața imobiliara locala este mai rezistenta ca niciodata, schimbarile din industrie, comportamentul consumatorilor și tendințele ocupațiilor se schimba rapid, accelerate de pandemia Covid-19. Dupa cum am vazut în perioada 2008 / 2009, România poate fi afectata de factori declanșați în afara țarii, de probleme economice la nivel european și global, însa aceste riscuri au fost prezente și în ultimii ani, perioada în care piața locala a continuat sa se dezvolte.

Tim Wilkinson, *Partner Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox*: „Dezvoltatorii, investitorii și bancile trebuie sa evolueze rapid pentru a ține pasul cu o lume aflata în schimbare. Vor exista obstacole, dar piața din România a depășit multe astfel de provocari în ultimii 12 ani. Piața româneasca funcționeaza în continuare la un nivel de activitate mai scazut decât potențialul sau maxim, având în vedere fundamentele și dimensiunea sa, față de alte țari europene. Investițiile în infrastructura sunt esențiale pentru a sprijini în continuare dezvoltarea imobiliara. În plus, soluții mai flexibile de finanțare ar ajuta piața sa concureze mai bine cu vecinii sai din Europa Centrala și de Est, pentru a sprijini investirea locala a capitalului propriu.”