

Piata de investitii imobiliare din România este cel mai puțin afectata de criza sanitara (studiu)

Piata de investitii imobiliare din România este cel mai puțin afectata de criza sanitara, performând mai bine în primele trei trimestre ale acestui an, decât în întregul an 2019, cu un volum total al investitiilor de peste 738 de milioane de euro, arata un studiu de profil.

"În pofida situatiei unice în care ne aflam și a impactului puternic asupra economiei, piata românească de investitii a performat mai bine în primele trei trimestre ale acestui an, decât în întregul an 2019. Deși acest lucru se datoreaza, în principal, amânării celei mai mari tranzactii anunțata pe piata - achiziția portofoliului de birouri al NEPI de către Afi Europe, în valoare de 307 milioane de euro, inițiată în 2019 - piata pare să nu fie, încă, afectata de criza sanitara", se arata studiul realizat de Crosspoint Real Estate.

Conform sursei citate, efectele crizei nu se vor reflecta substantial pe piata de investitii imobiliare cel puțin până la sfârșitul anului. Volumul total al investitiilor, în primele nouă luni din 2020, a depășit 738 de milioane de euro, o creștere de 31%, în comparație cu aceeași perioada a anului trecut.

Investitorii s-au concentrat, aproape exclusiv, pe proiecte de birouri (93% din volumul total al investitiilor) și au fost activi, mai ales, pe piata din București (85% din volumul total al investitiilor),

"Randamentele investitionale și-au pastrat valorile ridicate din perioada anterioara crizei (7% pentru birouri, 6,75% pentru retail și 8% pentru industrial) și, cel mai probabil, nu vor suferi modificari pe termen scurt și mediu", se mentioneaza în analiza imobiliara.

Deși cladirile de birouri rămân opțiunea preferata a investitorilor, sectorul trece prin schimbări importante. Există un nivel ridicat de incertitudine cu privire la revenirea acestui segment la nivelul pre-pandemie, având în vedere intenția cât mai multor companii de a alege varianta muncii de acasă pe o perioada nedeterminata.

"Chiar dacă segmentul de retail a fost lovit puternic de criza Covid-19, acesta și-a început revenirea mult mai rapid decât s-a așteptat, iar aceasta capacitate de revenire ar putea să atraga viitori investitori. De asemenea, criza actuala ar putea marca un punct de cotitura pentru produsele rezidentiale, o clasa de active ce nu a fost, încă, luata în considerare de investitori în România", subliniaza analistii Crosspoint Real Estate.

În ceea ce privește Capitala, stocul actual de cladiri de birouri moderne a ajuns la peste 3,3 milioane de mp, cu șapte cladiri, care însumeaza peste 120.000 de metri patrati livrate în primele nouă luni și aproximativ 40.000 mp planificati pentru livrare până la sfârșitul anului.

"Putin peste 160.000 mp de spatii de birouri au fost închiriatii în București, în primele nouă luni ale anului, o scădere de 40% comparativ cu 2019. În plus, majoritatea contractelor semnate au reprezentat reînnoiri și renegotieri. Acest lucru poate fi un semn al faptului ca, deși chiriile contractuale nu au suferit modificari semnificative, chiriile sunt negociate mult mai intens acum, decât în perioada pre-Covid (perioade mai lungi de chirie gratuita, contributi mai mari la bugetul de fit-out din partea proprietarilor etc.)", mai precizeaza studiul. Multe companii, în special cele din industria IT&C - principalul generator de cerere de spatii de birouri - încă adopta munca de acasă și vor continua să o faca, cel puțin, până la sfârșitul anului. Mai mult, unele companii și-au planificat revenirea la birou în prima jumătate a anului viitor.

Potrivit studiului citat, cu peste 250.000 de spatii industriale noi livrate până în prezent în acest an, se aștepta ca, până la sfârșitul lui 2020, stocul industrial în România să atingă 5 milioane mp. Pe fondul crizei Covid-19, piata de

spatii industriale si logistice a înregistrat o crestere importanta, cu un nivel al cererii cu 50% mai ridicat decât în 2019, de 388.000 mp.

"Dezvoltarea e-commerce-ului si a industriilor strategice, precum productia de echipamente medicale, dar si nevoia tot mai evidenta pentru centre logistice urbane, au contribuit la cresterea cererii de spatii industriale. De asemenea, anul acesta s-a înregistrat o cerere ridicata din partea unor companii locale pentru spatii mai mici. Cu toate ca impactul crizei sanitare asupra sectorului industrial a fost unul pozitiv, ritmul de crestere va avea o usoara încetinire în perioada urmatoare, pastrând, însa, un trend ascendent", se mai arata în studiul Crosspoint Real Estate.

În ceea ce priveste piata rezidentiala din Bucuresti, desi perioada de urgenta a blocat tranzactiile imobiliare, inclusiv pe piata rezidentiala, segmentul si-a revenit rapid începând cu luna mai, numarul total de tranzactii în primele noua luni ale lui 2020 a avut o scadere de doar 8%, fata de aceeaasi perioada a anului precedent. Similar cu anii anteriori, pretul mediu al unitatilor rezidentiale noi a înregistrat o crestere de 4%, în primele noua luni ale anului.

Impactul pandemiei Covid-19 a devenit vizibil în a doua jumatate a anului, când preturile au consemnat scaderi, pretul mediu/mp ajungând la 1.400 euro/mp pentru apartamentele noi, în luna septembrie. În ultimele luni, s-a înregistrat, însa, o apreciere a preturilor apartamentelor vechi în Bucuresti, cu o diferenta medie de 60 euro/mp între apartamentele vechi si cele noi.

În comparatie, anul trecut aceasta diferenta era de peste 110 euro/mp. Acest aspect ar putea fi atribuit faptului ca, având în vedere experienta prin care clientii au trecut în timpul crizei financiare din 2008, acestia abordeaza cu prudenta proiectele aflate în constructie. În plus, oferta de apartamente vechi de pe piata este mai mare momentan si din cauza scaderii profitabilitatii pietei chiriilor. Un alt motiv pentru care clientii se îndreapta spre locuinte în blocuri vechi este cota de 19% a TVA-ului pentru locuinte noi mai scumpe de 450.000 lei. "Pentru produsele destinate clientilor cu venituri medii, care își doresc, de exemplu, un apartament nou cu doua camere, achizitionarea acestuia este restrictionata exclusiv de cota ridicata de TVA, în conditiile în care pretul mediu al unui astfel de produs este de peste 100.000 euro. O cota unica de TVA de 5% pentru locuintele noi ar avea un efect pozitiv asupra pietei rezidentiale, atât din punct de vedere al dezvoltarilor, cât si din perspectiva satisfactiei clientilor", spune Oana Popescu, Associate Director, Residential Capital Markets, Crosspoint Real Estate.

Zonele cu cele mai ridicate preturi ramân cele din centru-nord (Floreasca, Aviatorilor, Primaverii), în timp ce zonele periferice de vest si sud sunt, în continuare, cele mai ieftine. Desi, parte din clienti se asteapta la scaderi bruste ale preturilor, acestea se vor mentine la acelasi nivel sau vor înregistra scaderi putin semnificative, cel puțin pâna la finele anului.

Fondata în 2005, compania Crosspoint Real Estate ofera atât servicii de tranzactionare si consultanta pentru domeniul imobiliar, cât si solutii financiare necesare marilor investitori, pentru toate tipurile de proprietati: birouri, retail, industrial, terenuri, hoteluri si rezidential.