

România își pastrează avantajul competitiv în ECE din punct de vedere al preturilor activelor imobiliare (analiza)

România își pastrează avantajul competitiv în Europa Centrală și de Est din punct de vedere al preturilor activelor imobiliare, astfel ca, într-un scenariu optimist, în acest an volumul tranzacțiilor cu proprietăți comerciale ar putea să fie comparabil cu cel din 2020, când a înregistrat un nivel de circa 900 milioane de euro, potrivit unui comunicat al JLL România.

Conform sursei citate, în prezent, pe piața locală, din estimările companiei sunt în diverse stadii de negociere tranzacții cu o valoare totală de peste 400 de milioane de euro, având ca obiect în special clădiri de birouri și proiecte de retail.

Deocamdată, în pofida așteptărilor din piața, yieldurile pentru birouri și spații logistice/industriale se mențin la același nivel de un an, la 7%, respectiv 8%, în timp ce la retail yieldurile au crescut cu 25 puncte de bază la 7,25%.

"România oferă oportunități foarte atrăgătoare în segmentul proprietăților imobiliare comerciale din perspectiva preturilor. Nivelul yieldurilor se menține mult peste cel înregistrat în perioada de vârf anterioară, respectiv 2007, dar și mult peste cel consemnat în restul regiunii. Adăugând și că nivelul chiriilor este în mare neschimbat de foarte mulți ani (chiar și 10 în cazul birourilor), observăm că prețurile pe metrul pătrat pentru birouri, hale sau spații de retail au crescut doar marginal în ultimii 5 ani (între 0 și 10% cumulativ) în contrast izbitor cu creșterile susținute din zona de rezidențială. Prin urmare, ne așteptăm ca oportunitatea aceasta să se reflecte în perioada următoare într-un volum de tranzacționare mai mare decât, pe termen scurt, adică în 2021, investițiile nu vor depăși cel mai probabil nivelul din 2020", a declarat Andrei Vacaru, Head of Capital Markets JLL România.

Presiunea pe care compania se așteaptă să o vadă pe yieldurile proprietăților industriale, și potențial pe birouri, în linie cu evoluțiile regionale, depinde în mare măsură de disponibilitatea finanțării și a condițiilor de finanțare, de evoluția indicatorilor macroeconomici, dar și de sustenabilitatea măsurilor luate la nivel politic.

Investitorii au încă apetit pentru proprietăți comerciale în România, încurajați de revenirea rapidă a economiei.

Piața de investiții imobiliare din România a totalizat în primul semestru 309 milioane de euro, cu aproape 22% mai mică față de perioada similară a anului trecut. Impactul pandemiei de COVID-19 asupra pieței imobiliare a fost mai redus decât se aștepta, astfel că volumele investitoriale s-au menținut la niveluri "sanatoase" atât în 2020, cât și în prima jumătate a acestui an.

Tranzacțiile începute în timpul pandemiei au fost închise în primul semestru din 2021, demonstrând că investitorii au încă apetit pentru proprietăți comerciale în România, încurajați de revenirea rapidă a economiei. Comparativ cu anul trecut, numărul tranzacțiilor a crescut, în timp ce valoarea medie a unei tranzacții a scăzut la 21 milioane de euro.

Potrivit analizei, Bucureștiul a continuat să fie destinația preferată a investitorilor, cumulând 69% din volumul total tranzacționat în primul semestru, urmat de Timișoara, Iași și Oradea.

Cea mai mare tranzacție înregistrată în prima jumătate a anului a fost vânzarea clădirilor Campus 6.2 & 6.3 din zona Centru-Vest din București, în care JLL a reprezentat vânzătorul Skanska.

Cele două clădiri interconectate, au o suprafață totală de 38.000 mp și au fost achiziționate de compania austriacă S-Immo pentru aproximativ 97 milioane de euro.

Potrivit datelor publice, tranzactia a fost închisa la un yield sub cel considerat prime în România, în special datorita particularitatilor proprietatii, respectiv prezenta unor chiriasi puternici si a unor contracte de închiriere semnate pe termene foarte lungi.

O alta tranzactie notabila pe piata de birouri din România a fost vânzarea primei faze a proiectului The Light, localizat, de asemenea, în subpiata Centru-Vest din Bucuresti, de River Development catre Uniqa RE si achizitia Bucharest Financial Plaza, din centrul Capitalei, de catre Immofinanz de la BCR.

Restul tranzactiilor cu cladiri de birouri a implicat proiecte mai mici si orase secundare si teritiare din România. Volumul tranzactiilor cu birouri a totalizat 197 milioane de euro în S1 2021.

Pe piata industriala si de logistica, vânzarea catre CTP a portofoliului Catalyst, constând în patru proprietati - 2 la Timisoara, una la Arad si una în Caransebes, a reprezentat cea mai mare tranzactie pe acest segment.

Activitatea pe acest segment al pietei este limitata de lipsa de produse disponibile la vânzare, în conditiile în care piata este dominata de jucatori strategici, care în foarte putine cazuri vor sa vânda.

Pe piata de retail, singura tranzactie semnificativa închisa în primul semestru este vânzarea unui portofoliu de proiecte de tip big box în câteva orase teritiare din tara, cumarate de Praktiker Real Estate si Lidl de la Portico Investment.

Capitalul local a reprezentat aproape 10% din totalul investitiilor, în timp ce investitorii straini au fost implicati în restul volumului, cei din Austria fiind de departe cei mai activi.

JLL este o firma specializata în servicii profesionale si de management al investitiilor, dedicate domeniului imobiliar, servicii oferite clientilor care doresc sa obtina valoare adaugata prin detinerea, închirierea sau investitiile în proprietati imobiliare. Înregistrând venituri anuale globale de 16,6 miliarde dolari SUA, JLL activeaza în 300 de sucursale în 80 de tari si înglobeaza circa 92.000 de angajati în întreaga lume.