

Scumpirea materialelor de constructie si a utilitatilor influenteaza direct valoarea de piata a proprietatilor imobiliare comerciale (consultanti)

Piata locala imobiliara ar putea înregistra pe termen scurt si mediu o crestere a valorii de listare a proprietatilor imobiliare comerciale de tip mall, cladiri de birouri si centre logistice, într-un context volatil generat de scumpirea materialelor de constructie si a utilitatilor si de cresterea inflatiei, releva o analiza întocmita de consultantii Colliers.

Conform sursei citate, cresterea valorii de listare ar fi generata si de conflictul de la granita, precum si de efectele pandemiei.

"Interesul investitorilor în ceea ce priveste produsele de retail a fost în continua crestere în ultimul an, concentrându-se pe diverse categorii de produse, precum retail park-uri sau galerii comerciale, centre comerciale din orase secundare tertiare care necesita o repositionare sau boxuri închiriate la supermarketuri sau DIY", sustin autorii analizei.

Totodata, centrele comerciale de tip mall nu sunt disponibile în piata în vederea tranzactionarii, astfel încât investitorii s-au reorientat catre produse similare alternative. Consultantii Colliers estimeaza însa un interes ridicat pentru orice proprietate de acest timp ce ar fi disponibila în piata.

Pe de alta parte, încetarea acordarii de reduceri de chirie ca urmare a restrictiilor Covid are un impact de pâna la 0,5% în evolutia valorilor de piata ale proprietatilor comerciale de tip shopping malls, arata consultantii Colliers, tendinta pozitiva fiind sustinuta si de închirierile stabilite în functie de cifra de afaceri.

Desi cresterea vânzarilor în retail este de 8% în primul trimestru al acestui an, comparativ cu perioada similara a anului trecut, cresterea încasarilor din chirii procentuale din marile centre comerciale a fost mai mare, aratând o revenire chiar si peste cifrele aferente anului 2019.

Astfel, pe termen scurt, putem vorbi despre o crestere a valorii proprietatilor comerciale, însa ramâne de analizat cum va influenta consumul sfârșitul de an, când efectele compresiei economice se vor resimti mai puternic.

"Alti factori principali ce pot aduce schimbari asupra valorilor proprietatilor imobiliare de tip mall tin de evolutia creditarii, a dobânzilor, a inflatiei si a costurilor cu utilitatile. Creditele de consum au crescut în primul trimestru al acestui an cu aproximativ 12%, fata de aceeași perioada a anului trecut, ceea ce ar fi aproape în linie cu inflatia. Și ROBOR la 3 luni a crescut anul acesta de la 3,19% pâna la 5,5% si este de asteptat ca ratele bancare sa creasca si mai mult în viitorul apropiat, ceea ce ar putea pune o presiune suplimentara pe partea de creditare si consum. Însa cel mai probabil cresterea se va realiza gradual, cu efecte vizibile la sfârșitul acestui an sau începutul anului viitor", explica Raluca Buciu, Director and Partner of Valuation and Advisory Services în cadrul Colliers.

În România, excluzând preturile volatile si controlate, precum cele la alimente si energie, rata inflatiei de baza este de 6-7%, iar aceasta valoare ridicata sugereaza efecte pe termen lung, puncteaza consultantii Colliers, cu completarea ca rata inflatiei va reveni greu la nivelul perioadei pre-pandemie, ceea ce va afecta din nou consumul.

Mai mult, în urmatorii 2-3 ani, proprietarii de cladiri comerciale, birouri si industrial vor avea cheltuieli suplimentare si pentru a se alinia la cerintele ESG din Europa, care asigura îndeplinirea criteriilor legate de mediu, sociale si de guvernanta.

Cladirile de birouri moderne vor fi mai competitive, cu rate de ocupare mai bune si chirii stabile

Cresterea costurilor de constructie va influenta si ritmul livrarilor noilor proiecte de birouri în piata, multi dezvoltatori preferând sa amâne constructiile pentru a vedea în ce masura costul suplimentar va putea fi absorbit de un nivel mai ridicat al chiriilor, observa consultantii Colliers.

O noua diferentiere suplimentara în piata de birouri este legata de adaptabilitatea cladirilor la ESG. În cazul cladirilor mai vechi, arata consultantii Colliers, investitia necesara pentru atingerea standardelor specifice ar putea sa fie mult prea mare raportat la valoarea de piata a cladirii, stabilita pe baza contractelor de închiriere curente, si greu de acoperit din potentiale cresteri viitoare ale chiriei.

Prin urmare, cladirile din prima categorie vor avea rate de ocupare mai bune si un nivel al chiriei mai ridicat si mai stabil.

Consultantii Colliers observa deja ca în anumite zone se face trecerea de la o piata a chiriilor la o piata a proprietarilor, chiria bruta crescând în unele situatii cu 5-7%, în ciuda faptului ca s-a înregistrat o scadere generala a chiriei efective cu 10% la nivelul întregii pietre din Bucuresti.

Piata logistica si industrială si-ar putea pierde din competitivitate în raport cu pietele regionale din cauza costurilor mari la materiale si utilitati.

Stocul de spatii industriale si logistice moderne din România, care ar putea depasi în curând pragul de 6 milioane de metri patrati, a crescut de peste 2 ori în ultimii 5 ani, dar exista înca un decalaj semnificativ între România si alte pietre din Europa Centrala si de Est, pe cap de locuitor.

În consecinta, exista premise pentru dezvoltarea în continuare a unor astfel de proprietati, subliniaza consultantii Colliers.

Cresterea vertiginoasa la care asistam în ceea ce priveste preturile de constructie si costurile cu utilitatile, pune presiune pe nivelul chiriei pentru facilitatile nou construite si poate conduce la scaderea competitivitatii în raport cu tari limitrofe care vor oferi subventii mai ridicate sau nu vor participa în aceeasi masura la aplicarea de sanctiuni economice Rusiei, cum sunt Serbia si Ungaria.

Consultantii Colliers subliniaza ca este greu de estimat impactul în valoarea proprietatii, însa, în timp, nealinieria la noile cerinte europene privind ESG ar putea influenta vandabilitatea proprietatii cât si factorii principali ce contribuie la valoarea de piata a proprietatii, precum grad de neocupare mai mare, rata de capitalizare mai mare sau chirii mai mici.

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor.