

Cushman & Wakefield Echinox: Ajustari limitate ale ratelor de capitalizare ale proprietatilor comerciale din România, în contextul creșterii dobânzilor și a ratei inflației



Inflația ridicată și creșterea dobânzilor a accentuat gradul de precauție al bancilor în finanțarea sectorului imobiliar, dar cu toate acestea piața proprietăților comerciale din România rămâne stabilă, cu ajustări limitate ale ratelor de capitalizare. În contextul în care în piețele din regiune creșterea randamentelor a fost mai pronunțată, se constată o diminuare a diferenței de yield între piața locală și piețele mai mature din Europa Centrală și de Est (CEE), arată datele companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Bogdan Sergentu, Head of Valuation & Consultancy Cushman & Wakefield Echinox: "În perioada 2020 - 2021 bancile centrale au injectat în economie sume record de bani, în paralel cu menținerea dobânzilor la niveluri foarte scăzute. Aceste măsuri fuseseră precedate de o perioadă foarte lungă de "quantitative easing" (o formă de injecție monetară în economie) și dobânzi foarte scăzute. 2022 a reprezentat o schimbare radicală a paradigmei, aducând o inflație semnificativă, creșterea dobânzilor și reducerea apetitului pentru investițiile mai puțin sigure. Sistemul bancar a fost afectat, câteva bănci din Statele Unite ale Americii intrând în faliment, și a reacționat printr-o precauție crescută la domeniul imobiliar și o scădere a apetitului de finanțare. Cu toate acestea, piața imobiliară românească a rămas stabilă pe segmentul proprietăților comerciale, cu ajustări limitate ale ratelor de capitalizare care, datorită unor creșteri mai pronunțate înregistrate în alte țări, au început să se apropie de randamentele din Europa Centrală și de Est".

Imobiliarele comerciale, generatoare de venituri – cladiri de birouri, de retail și industriale - trec printr-o perioadă de recalibrare a prețurilor. Scăderea lichidității este un rezultat natural al acestor perioade de incertitudine a pieței. Vânzătorii sunt reticenți în a vinde cu un anumit discount și tind să-și păstreze activele până când scade nivelul de incertitudine sau până în momentul în care intervine o vânzare forțată, ceea ce se întâmplă în cazuri limitate. Cumpărătorii, pe de altă parte, doresc ca în prețuri să se reflecte costurile de finanțare în creștere. Acest lucru determină o diferență semnificativă între cerere și oferta, care tinde să reducă numărul de tranzacții.

Polarizarea activelor imobiliare primare și secundare va continua, iar randamentele medii se așteaptă să crească mai mult decât cele ale proiectelor prime. În acest context, pe termen scurt, ne așteptăm ca volumele de investiții să rămână moderate, având potențial de creștere în cea de-a doua parte a anului, odată ce ratele dobânzilor se stabilizează.

Pe parcursul anului trecut, randamentele proprietăților comerciale din România au crescut cu 25 puncte de bază în cazul cladirilor de birouri și a proiectelor de retail, ajungând la 6,75% pentru ambele clase de active, în timp ce

pentru spațiile industriale și logistice ajustarea a fost de 15 puncte de baza, pâna la 7,15%.

Departamentul de evaluari al companiei de consultanta imobiliara Cushman & Wakefield Echinox a evaluat în 2022 peste 400 de proprietati cu o valoare cumulata de 5,7 miliarde de euro. Pentru acest an, este estimata o creștere cu 15% a numarului de proprietăți evaluate.

În ceea ce privește segmentul cladirilor de birouri, acesta a continuat sa înregistreze o rata de neocupare relativ ridicata, în timp ce proprietarii propun noi variante de ocupare precum birouri „all-inclusive” sau niveluri ridicate de flexibilitate în ceea ce privește suprafața ocupata sau perioada contractuala.

Creșterea costurilor de finanțare și de construcție, coroborata cu ramificațiile structurale pe care modelul de lucru hibrid și de la distanța le are asupra întregii industrii imobiliare, ramân provocari cheie pentru sectorul de birouri pe termen scurt.

Segmentul de retail pare stabil înregistrând creșteri ale vânzarilor și ale cifrelor de afaceri în paralel cu creșterea semnificativa a chiriilor și a cheltuielilor operaționale pe fondul evoluției inflației.

Privind în perspectiva, prima jumătate a anului 2023 nu va fi diferit. Consumatorii se vor confrunta cu reducerea veniturilor reale, cu rate ale dobânzii mai mari și cu niveluri înca ridicate ale inflației. Pe masura ce inflația va scadea în a doua jumătate a anului 2023 (permițând reluarea creșterii salariilor reale), se așteapta ca încrederea consumatorilor și, ulterior, cheltuielile consumatorilor sa se îmbunătățeasca.

Piața rezidențiala a înregistrat o scadere a numarului de vânzari care însa nu s-a reflectat într-o reducere a prețurilor solicitate.

Pe segmentul logistic ne așteptam ca cererea sa se modereze pe termen scurt, însa pe masura ce perspectivele legate de consum vor fi mai clare, am putea vedea o accelerare a activității în a doua jumătate a anului 2023. Astfel, chiar și cu moderație, cererea ocupanților va ramâne robusta și ar trebui sa continue sa depășeasca nivelurile anterioare pandemiei. Vedem de asemenea o creștere a cererii pentru proiectele logistice amplasate strategic, în apropierea hub-urilor de transport și bine conectate la rețeaua rutiera, pe masura ce chirișii au ca strategie eficiența operaționala și din punct de vedere a costurilor într-un mediu economic dificil.

Într-o piața foarte concurențiala, și în condițiile schimbarilor survenite în peisajul economic, echipa de evaluari Cushman & Wakefield Echinox a traversat un 2022 extrem de dinamic, făcând față în mod excelent provocarilor generate și de includerea unor noi clienți în portofoliul companiei. Oferind acoperire naționala, Cushman & Wakefield Echinox, certificata RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), organism profesional care acrediteaza profesioniștii din sectoarele terenurilor, proprietății, construcțiilor și infrastructurii din întreaga lume, are o echipa consolidata și stabila de 6 evaluatori ANEVAR, cu o experiența medie de peste 18 de ani în domeniul evaluarilor de proprietăți imobiliare, din care 3 sunt și membri RICS.