

Cushman & Wakefield Echinox a evaluat în 2024 proprietăți imobiliare de peste 8,5 miliarde de euro

Departamentul de evaluari al companiei de consultanta imobiliara Cushman & Wakefield Echinox a evaluat în 2024 proprietati cu o suprafata de 5,5 milioane de metri patrați si cu o valoare cumulata de 8,5 miliarde de euro. Comparativ cu anul 2023, portofoliul a înregistrat o creștere de circa 10%, daca ne raportam la cifra de afaceri.

Cele mai multe rapoarte de evaluare au fost realizare pentru garantarea împrumuturilor bancare (peste 60%), însă impactul acestei categorii în totalul cifrei de afaceri este de doar 33%, având în vedere ca în aceasta categorie intra și multe proprietăți mici.

Bogdan Sergentu, Head of Valuation Cushman & Wakefield Echinox: "Evoluția yieldurilor, a chiriilor, a vânzării, a ratei de neocupare, dar și stimulentele acordate chiriașilor de catre proprietari, influențează valoarea proprietăților imobiliare. În 2024 nu am observat decât ajustari minore ale yieldurilor în sensul deteriorării acestora, dar acestea au fost compensate de creșterea odata cu inflația a chiriilor. În ceea ce privește segmentul birourilor a fost consemnata o scadere a neocupării, acompaniata de o menținere la niveluri ridicate a stimulentele oferite de proprietari chiriașilor. Pe segmentul de retail, creșterea vânzării retailerilor a dus și la o majorare a nivelului chiriilor procentuale."

Un element din ce în ce mai prezent pe sectorul imobiliar, respectiv politicile din domeniul ESG, au adus de asemenea, schimbări în domeniul serviciilor de evaluare. În acest sens, încă din anii trecuți au intrat în vigoare standarde de evaluare care tratează eficiența energetică a cladirilor. Aceasta poate fi relevantă pentru valoarea proprietăților, în sensul ca o anumita clasa de eficiența energetică poate afecta utilizarea actuala sau viitoare a unei cladiri.

Deși specificitatea standardelor de evaluare ce tratează eficiența energetică este încă redusă, evaluatorii țin cont de aceasta prin luarea în considerare a unor costuri operaționale mai mari pentru cladirile cu eficiența energetică redusă sau prin considerarea unor cheltuieli de aducere a cladirii la nivelul reglementarilor prezente sau viitoare. Totodata, gradul de eficiența energetică se reflectă și în valoarea yieldului luat în calcul la evaluarea activului.

"Acești vectori vor governa și în 2025 valorile activelor imobiliare, însă spre deosebire de 2024, acest an va fi influențat de mediul politic, alegerile prezidențiale din primavara și evoluția războiului din Ucraina putând avea o influența semnificativă asupra valorilor proprietăților. În plus, deciziile guvernului în sensul limitării deficitelor, o posibilă perioadă de austeritate, dar și deteriorarea ratingului de țară pot de asemenea să aibă o influență negativă asupra valorilor activelor imobiliare", a mai spus Bogdan Sergentu.

Cel mai rezilient segment din punct de vedere al evoluției valorii activelor a fost acela de retail datorită creșterii vânzării pentru anumiți retailerii. Am observat scaderi ale ratei de neocupare, dar și o capacitate rapidă de înlocuire (fără perioade lungi de neocupare) în centrele comerciale a retailerilor care nu performau. Totodata, retailerii au continuat să se extindă, iar traficul în centrele comerciale a urmat un trend ascendent.

Segmentul care a avut de suferit în continuare este cel de birouri, care nu a reușit decât parțial să reducă rata de neocupare. Nivelul ridicat al stimulentele oferite chiriașilor de catre proprietarii de birouri a fost compensat doar parțial de indexarea chiriilor cu inflația. Scaderea ritmului de dezvoltare a noilor cladirii de birouri ar putea duce la o reechilibrare și pe acest segment.