

Piața investițiilor imobiliare: Dintr-o piață de 1 miliard de euro, investitorii români și-au luat partea leului



CBRE, liderul mondial și național pe piața de consultanță imobiliară, a anunțat concluziile referitoare la evoluția pieței locale de investiții imobiliare, pe segmentele spațiilor de birouri, comerciale și industriale. Volumul tranzacțiilor încheiate în 2018 se situează la 940 milioane euro, un nivel similar cu cel înregistrat în 2017, dar cu 30% mai ridicat față de valoarea raportată în 2016. Pentru al patrulea an la rând, sectorul spațiilor de birouri a atras cel mai mare număr de tranzacții, cu 55% din totalul acordurilor încheiate în 2018. Clasamentul este completat, la distanța considerabilă, de spațiile comerciale care au cumulat 33% din tranzacții, de segmentul spațiilor industriale, cu 7% și de hoteluri și alte tranzacții, care au însumat restul de 5%. Piața imobiliară bucureșteană a avut cea mai intensă activitate și în 2018, cu 77% din totalul investițiilor înregistrate la nivel urban național. Investitorii autohtoni au fost cei mai activi, implicându-se în aproape 25% din totalul tranzacțiilor, urmași de fondurile sud-africane, care au avut o pondere de 18% și de investitorii portughezi, cu 13%.

Potrivit CBRE, cele mai mari tranzacții din 2018 au avut loc în a doua jumătate a anului, pe segmentele spațiilor de birouri și spațiilor comerciale. Cea mai mare tranzacție a fost vânzarea proiectului de birouri The Bridge (I și II), care a trecut din posesia dezvoltatorului Forte Partners către Dedeman, în urma unui acord în valoare de 150 milioane euro. A doua tranzacție, ca valoare, a vizat schimbarea structurii acționariatului ParkLake Shopping Center și s-a ridicat la 120 milioane euro. Astfel, Sonae Sierra a devenit unic acționar al centrului comercial, prin achiziția participației de 50% deținute de Caelum Development.

Topul celor mai valoroase tranzacții din 2018 este completat de alte cinci acorduri:

- Vânzarea complexului de cladiri de birouri Oregon Park (I și II), dezvoltat de Portland Trust, către Lion's Head Investment, pentru 110 milioane euro;
- Vânzarea Militari Shopping Center, centrul comercial din Vestul Bucureștiului, către fondul de investiții sud-african, Mas Real Estate, cu 95 milioane euro;
- Vânzarea proiectului de birouri The Landmark, către fondurile de investiții Revetas Capital și Cerberus Capital Management, pentru 65 milioane euro;
- Vânzarea primei cladiri din complexul de birouri Campus 6, proiect al dezvoltatorului suedez Skanska, către compania austriacă CA Immo, cu 53 milioane euro;
- Vânzarea clădirii de birouri Crystal Tower, către compania cehă de investiții, PPF Real Estate, pentru 43 milioane euro.

În 2018, volumul tranzacțional total s-a menținut aproape la același nivel din 2017 și a atins 940 milioane euro, iar

valoarea medie a tranzacțiilor a scăzut cu 5% față de anul precedent, până la 29 milioane euro. Birourile din capitala au suscitat cel mai mare interes, cu 97% din totalul tranzacțiilor înregistrate pe acest segment. În cazul spațiilor comerciale, 69% dintre acorduri au vizat proiecte din București, iar restul s-au desfășurat în alte orașe din România.

Randamentul prime (randamentul înregistrat de proiectele de clasa A, din zonele cel mai bine cotate) este în scădere pentru toate sectoarele analizate: industrial, birouri și retail. Evoluția randamentului prime pe plan local se aliniaza trendului manifestat în Europa Centrală și de Est, ceea ce este un semn că piața este activă, cu un nivel bun al investițiilor și tranzacțiilor. Decalajul dintre România și alte țări din regiune, ca Ungaria și Slovacia, s-a diminuat, însă există loc pentru noi scăderi ale acestui randament în toate sectoarele pieței imobiliare autohtone. Astfel, cel mai mic randament prime a fost înregistrat de sectorul spațiilor comerciale, cu 6,5%, urmat de segmentul spațiilor de birouri, cu 7% și de spațiile industriale, cu 7,75%.

“Piața investițiilor imobiliare a avut un an bun, cu o dinamizare resimțită în cel de-al doilea semestru. Un semn clar al maturizării pieței românești este interesul crescut manifestat de noii investitori. Astfel, marimea și potențialul industriei imobiliare autohtone a atras jucători importanți, aflați la prima interacțiune cu piața locală, cum sunt Hagag Development, MAS Real Estate, ForeVest Capital Partners sau Lion’s Head, care au achiziționat în principal proiecte de clădiri de birouri și de retail. În 2019 ne așteptăm ca activitatea investițională să aibă un ritm similar cu cel din 2018, datorită unor acorduri importante care sunt momentan în diferite faze de negociere. Estimăm că randamentele prime vor continua să scadă ușor, în special pe piața spațiilor de birouri”, a declarat **Razvan Iorgu**, *Managing Director al CBRE Romania*.