

Studii Colliers: Investitorii sunt interesați de proiecte imobiliare noi chiar și în contextul Covid-19. Aproape 70% dintre investitorii din segmentul terenurilor au în plan sa continue tranzacțiile în curs anul acesta



Investitorii imobiliari sunt în continuare interesați de proiecte noi în România, chiar și în contextul epidemiei de Covid-19, arata un studiu realizat de Colliers International asupra pieței de investiții în rândul a peste 60 de fonduri de investiții, dezvoltatori, manageri de active și banci. În același timp, 70% dintre investitorii activi în segmentul terenurilor susțin ca au în plan sa încheie toate sau cel puțin unele dintre tranzacțiile deja în curs, conform unui studiu dedicat pieței terenurilor desfășurat în rândul a 115 profesioniști activi pe acest segment imobiliar. Cele doua studii fac parte dintr-o analiza ampla asupra pieței imobiliare în ansamblu, bazata pe informații relevante ale factorilor de decizie din toate segmentele de piața, care vor fi prezentate în perioada urmatoare.

Capitala ramâne epicentrul investițiilor în acest an

Cei mai mulți dintre investitorii din piața imobiliara cauta sa înțeleaga mai bine situația actuala înainte de a lua decizii de investiții (64%). Totuși, aproape un sfert dintre cei care au raspuns studiului Colliers International în piața de investiții declara ca, daca s-ar ivi oportunitatea unei tranzacții cu condiții favorabile, ar investi chiar și în contextul incertitudinilor actuale.

Bucureștiul ramâne locația preferata pentru noi investiții pentru aproximativ 57% dintre respondenți, iar mai bine de 25% dintre cei chestionați sunt deschiși la noi oportunitați de investiții în orașe regionale, ceea ce ar putea stimula piața imobiliara, mai ales ca doar 5% dintre aceștia dețin în prezent proprietăți în afara Bucureștiului. Proprietarii de cladiri localizate în București sau în orașele regionale intenționeaza sa mențină în portofoliul lor aceste active.

74% dintre investitori se așteapta la condiții de finanțare mai riguroase

Cu toate acestea, investitorii se așteapta la o înasprire a condițiilor de finanțare și apreciaza ca aceasta criza ar putea avea efecte de lunga durata asupra pieței imobiliare, cu implicații complexe atât în ceea ce privește veniturile din chirii, cât și prețurile, releva studiul Colliers International asupra pieței de investiții. Trei sferturi dintre respondenți se așteapta la o scadere a disponibilității finanțării, în timp ce doar jumătate se așteapta la o creștere a costurilor de finanțare. Drept urmare, este de așteptat ca viabilitatea economica, calitatea proiectelor și istoricul relației cu banca sa conteze și mai mult în analiza de creditare a bancilor.

„Având în vedere incertitudinile pieței, se preconizeaza ca în procesul tranzacționării condițiile contractuale vor

deveni și mai importante, iar opinia generală este aceea ca atât garanțiile, cât și asigurările se vor înapri, în sensul acoperirii cât mai multor incertitudini. În ceea ce privește procesele de due diligence, parerea generală este ca vor deveni mai riguroase sau vor rămâne neschimbate, ceea ce ar putea fi un semn ca piața de investiții din România este una echilibrată între vânzatori și cumparatori”, a declarat Anca Merdescu, Associate Director Investment Services la Colliers International.

Aproape 70% dintre investitorii activi în piața de terenuri intenționează să continue tranzacțiile în curs în acest an

Pe piața terenurilor, aproape 70% dintre jucătorii activi în tranzacții intenționează să avanseze cu toate sau cu unele dintre tranzacțiile în curs, iar 43% dintre participanții la studiul Colliers International pe acest segment se așteaptă să încheie tranzacții în următoarele 3 luni, ceea ce indică faptul că piața se pastrează activă în această perioadă. Mai mult, majoritatea investitorilor care nu prevăd finalizarea unei tranzacții (achiziție sau vânzare) pe termen scurt se așteaptă să încheie totuși o tranzacție până la sfârșitul anului. Doar 16% dintre intervievați nu se așteaptă să finalizeze nicio achiziție sau vânzare de teren în 2020.

În ceea ce privește evoluția prețurilor la terenuri, 44% dintre investitorii participanți la studiul Colliers International se așteaptă ca prețurile să scadă în viitorul apropiat, în timp ce un procent similar de investitori nu au o opinie clară pe acest subiect. Studiul arată totodată și faptul că segmentul de piață pe care investitorii activează - rezidențial, birouri, retail sau proiecte mixte - sau poziția lor ca vânzatori sau cumparatori au o influență foarte mică asupra percepției actuale privind evoluția prețurilor.

“Deși este mult prea devreme pentru a trage concluzii având în vedere incertitudinea privind evoluția crizei epidemiologice, rezultatele studiului pe piața de terenuri dau o notă pozitivă acestui context complex, într-un segment în care sentimentul din piață influențează mult deciziile. Opinia generală este că, dacă lucrurile ar începe să revină, gradual, la normal în următoarele două luni, piața de terenuri ar rămâne într-o formă decentă pentru restul anului 2020, atâta timp cât impactul economic generat de starea de urgență nu ar fi prea accentuat”, a declarat Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers International.

Efectele asupra pieței imobiliare ale COVID-19 ar putea fi de lungă durată

Peste 67% dintre investitori se așteaptă ca implicațiile actualei epidemii de Covid-19 asupra economiei românești să dureze mai mult de un an, arată studiul Colliers International asupra pieței de investiții. Cu toate acestea, există ceva mai mult optimism în ceea ce privește piața imobiliară, 35% mizând pe o recuperare în mai puțin de un an. De altfel, investitorii care prognozează implicațiile asupra pieței imobiliare pe o perioadă mai mare de un an sunt mai puțini (52%) decât cei care se așteaptă la efecte pentru economia generală pe termen lung (67%). Investitorii sunt și mai optimiști când vine vorba de propria companie, 27% așteptând să-și revină la normal în mai puțin de 6 luni, iar 38% în mai puțin de un an, ceea ce poate fi un semn de încredere în viabilitatea afacerii lor.

„Segmentele cele mai reziliente din punctul de vedere al investițiilor ar putea fi cel industrial-logistic și cel de birouri, dar actuala criză va aduce schimbări în preferințele de cumpărare ale investitorilor pe termen lung. În același timp, proiectele industriale și logistice, împreună cu hotelurile, câștigă cel mai mult interes pe termen mediu, deoarece cererea de proiecte de retail este de așteptat să se diminueze”, a declarat Mihai Patrulescu, Senior Associate Investment Services la Colliers International.

În perspectiva, jucătorii din piața imobiliară se așteaptă la o dinamică divergentă a veniturilor din închiriere. Mai bine de 80% dintre cei chestionați cred că veniturile din retail și din segmentul hotelurilor vor scădea, în timp ce segmentul industrial este de așteptat să înregistreze creșteri ale chiriilor (22,4%) sau chirii stabile (58,6%). Perspectiva pentru segmentul de birouri este neclară, întrucât numărul respondenților care înregistrează o scădere a chiriilor (45%) este aproape egal cu numărul respondenților care se așteaptă la chirii neschimbate (37%). În același

timp, este de așteptat ca prețurile activelor să urmeze aceeași dinamică a veniturilor din chirii, cu unele diferențe minore, deoarece aproximativ 75% dintre respondenți se așteaptă ca prețurile activelor din zona de retail și hoteluri să scadă, în timp ce pe segmentele de birouri și industrial prețurile vor rămâne constante, după cum considera 52% dintre participanții la studiul Colliers International asupra pieței de investiții.