

Piața imobiliară după primul trimestru: Cum au evoluat tranzacțiile și ce efecte ar putea avea pandemia



Apetit pentru achizițiile de cladiri de birouri și parcuri industriale, mai puține birouri închiriate și centre comerciale cu deschideri amânate, așa ar putea fi rezumat primul trimestru din acest an pentru piața de real estate din România, potrivit raportului trimestrial al CBRE, liderul pieței de consultanță imobiliară.

Investment: Appetit pentru achizițiile de birouri și spații industriale

Volumul total al investițiilor imobiliare în primele trei luni din 2020 a fost de 120,9 milioane de euro, dintre care 85% au fost achiziții de birouri și spații industriale, arată datele CBRE Research. Cea mai mare tranzacție pe piața de birouri a fost achiziția de către Globalworth a 50% din acțiunile proiectului Renault Bucharest Connected din vestul Bucureștiului, în timp ce pe sectorul industrial tranzacția record a trimestrului a fost reprezentată de achiziția Equest Logistic Park de către CTP pentru suma de 30 de milioane de euro.

„Investitorii români au continuat să fie activi și în acest an, cu o valoare medie a achiziției de 7,5 milioane de euro și cu o cota de piață de 19% din totalul tranzacțiilor. În continuare, deși mai multe tranzacții aflate în derulare ar putea fi întârziate, estimăm că sectorul birourilor rămâne cel mai activ, însă surprize placute ar putea veni și din piața spațiilor industriale, unde observăm un apetit ridicat”, a declarat **Gijs Klomp**, *Head of Investment Properties, CBRE România*.

Yieldurile au rămas stabile pe sectorul spațiilor de birouri și industriale, la valori de 7%, respectiv 7,75% și chiar dacă la începutul anului era estimată o compresie a randamentelor investiționale, situația impusă de COVID-19 a întrerupt acest trend.

Birouri: Spațiile flexibile ar putea fi o gura de aer proaspăt pentru companiile în tranziție

Pe piața spațiilor de birouri din București, în primul trimestru din 2020 a fost tranzacționată o suprafață totală de aproximativ 55.000 mp, cu 50% mai puțin față de perioada similară a anului trecut, potrivit raportului trimestrial al CBRE Research. Din această suprafață, cererea netă a reprezentat 41.500 mp, în timp ce renegocierea și reînnoirile de contracte au totalizat o suprafață de peste 13.100. Zona de vest a Capitalei a tras aproape jumătate din tranzacții, inclusiv cea mai mare tranzacție, respectiv prelungirea contractului Electronic Arts pe o suprafață de 12.000 mp.

În ceea ce privește livrarile, aproximativ 76.000 mp de birouri au fost livrați în București în cadrul a patru proiecte de birouri și alți 122.000 mp urmează să fie livrați până la sfârșitul anului, aproape jumătate fiind deja preînchiriați.

Chiriile prime au crescut ușor în primul trimestru, de la 18,5 la 18,75 euro/mp, în timp ce rata de neocupare a ramas relativ stabila, în jurul valorii de 9,9% pentru spațiile de birouri din București.

„Situația actuala ar putea conduce la o creștere a renegocierilor contractelor de închiriere, în contextul în care multe companii vor dori sa amâne decizii cu implicații financiare de anvergura. În același timp, spațiile flexibile pot beneficia de o cerere crescuta atât din partea companiilor de mici dimensiuni și start-up-uri care și-ar putea restrânge activitatea, cât și din partea companiilor mari care își planifica urmatoarea mutare sau se confrunta cu întârzieri de amenajare a spațiilor de birouri contractate”, a declarat **Tudor Ionescu**, *head of Advisory & Transaction, Office, CBRE România*.

Retail: trei noi retaileri și renegocieri ale contractelor de închiriere

În primul trimestru al acestui an, pe piața de retail din România au intrat trei retaileri care au ales București pentru prima unitate și au optat pentru conceptul de centru comercial: Breitling, Armani Beauty și Mövenpick au deschis magazine în centrul comercial Baneasa Shopping City, din nordul Capitalei. La cele trei nume s-ar putea adauga lanțul de supermarketuri Biedronka, care și-a anunțat interesul pentru piața locala.

„Ne așteptam ca majoritatea deschiderilor de magazine sa fie amânate, în contextul actual, atât în ceea ce privește brandurile noi, cât și retailerii existenți care urmau sa își extinda rețeaua de magazine, incluzând contractele de închiriere semnate deja. În același timp, având în vedere masurile sporite de sanatate și siguranța care se impun pe termen scurt și mediu, este posibil ca retailerii sa prefere centrele comerciale care fac dovada acțiunilor de prevenție implementate. Spațiile stradale ar fi putut reprezenta o opțiune interesanta pentru aceasta perioada, însa problemele acestor spații sunt aceleași ca înainte: prea mici, fara open space care sa permita retailerilor sa-și prezinte conceptul, lipsa autorizațiilor și lipsa unei artere cu tenant mix puternic pentru a crea un flux suficient de cumparatori ”, a declarat **Carmen Ravon**, *head of Advisory & Transaction, Retail Services, în cadrul CBRE România*.

Închiderea magazinelor non-esențiale din centrele comerciale, ca parte a masurilor implementate în starea de urgență, a condus la scaderea brusca a vânzarilor în special pentru retailerii care nu au avut servicii de vânzare online bine dezvoltate. Pe segmentele alimentar (supermarketuri și hipermarketuri) și electronice, vânzarile online au crescut considerabil, la polul opus aflându-se vânzarile pe segmentul de fashion, care înca o data demonstreaza legatura puternica cu magazinele fizice, fara de care nici vânzarile online nu funcționeaza.

În ceea ce privește stocul de centre comerciale, acesta a ramas la aceeași valoare de la finalul anului trecut, respectiv 3,74 milioane mp, niciun proiect sau extindere nefiind livrate în primele trei luni din 2020. Pentru restul anului, o suprafața totala de 180.000 mp se afla în construcție în București, Brașov, Miercurea Ciuc, Satu Mare, Târgoviște și Târgu Mureș. Deschiderea mai multor proiecte de retail a fost amânata pentru sfârșitul anului, ca urmare a situației COVID-19, însa activitatea pe șantiere continua.

Chiriile spațiilor de retail au ramas stabile în primul trimestru din 2020, oscilând în jurul valorii de 80 euro/mp pentru suprafețele de aproximativ 100 mp din centrele comerciale performante.

„Estimam ca se vor purta negocieri comerciale în întreaga piața de retail în perioada urmatoare și vom asista la ieșiri de branduri de pe piețele de retail, atât local cât și la nivel internațional. De asemenea, multe businessuri de retail se vor reinventa, mallurile își vor schimba felul in care au funcționat pâna acum, așa cum noi toți vom fi forțați sa acționam și sa lucram într-un mod diferit de acum înainte” a conchis Carmen Ravon.

Industrial: Creșterea comerțului online impulsioneaza piața

Pe piața spațiilor industriale, în primul trimestru din 2020 a fost tranzacționată o suprafață netă (valoare care exclude renegocierea și reînnoirile de contracte de închiriere) de 172.400 mp, reprezentând 91% din activitatea totală de leasing, arată datele CBRE Research. Cea mai mare tranzacție din primul trimestru a fost reprezentată de pre-închirierea unei suprafețe de circa 70.000 mp de către Ikea în proiectul CTPark Bucharest West. În total, Bucureștiul a atras 81% din activitatea totală de leasing, în timp ce vestul și nord-vestul țării, alături de est și nord-est, au atras 19%.

La nivel național, în primele trei luni a fost livrată o suprafață de 97.000 mp, stocul total ajungând astfel la 4,49 milioane mp. Cea mai mare parte din suprafața nou livrată, aproximativ 80%, se afla în București și a fost reprezentată de extinderea a două proiecte, WDP Ștefăneștii de Jos și Eli Park I, în timp ce restul de 20% a fost livrat în centrul țării, respectiv Brașov și Sibiu.

„Suprafața absorbită efectiv a fost de 96.000, aproape egală cu suprafața nou livrată, ceea ce a influențat în bine rata de neocupare, fiind în același timp un semn pozitiv vizavi de cererea pentru spații industriale. Situația actuală impulsionează considerabil comerțul online și are implicații directe în sectorul logistic. Ne așteptăm astfel ca piața de spații industriale să fie vedeta din real estate în acest an, atât din perspectiva dinamicii chiriilor, cât și a noilor investiții derulate de dezvoltatori și investitori”, a afirmat **Andrei Jerca**, *head of Industrial Services, CBRE România*.

Rata de neocupare a scăzut la 6,9% la nivel național, în timp ce chiriile pentru spațiile industriale au rămas stabile în jurul valorii de 4 euro/mp, conform raportului CBRE Research.