

Cushman & Wakefield Echinox: Competiția pentru active imobiliare de calitate se întetește. Pe lângă tranzacțiile cu spații de birouri și industriale, vom asista la o activitate crescută în segmentul hotelier



Volumul investițional din primul semestru al anului 2019 s-a ridicat la aproximativ 410 de milioane de euro, în creștere cu 6% față de perioada similară a anului trecut, când pe piața locală s-au realizat tranzacții în scop investițional cu o valoare de 386 de milioane de euro, potrivit calculului și estimărilor Cushman & Wakefield Echinox.

La nivelul Europei Centrale și de Est (CEE), piața locală a atras aproximativ 10% din volumul total de investiții de 4,1 miliarde de euro consemnat în Polonia, Republica Cehă, Slovacia, Ungaria, România și Bulgaria. Primul loc a fost ocupat de Republica Cehă (1,9 miliarde de euro, având o cota de 45%), care a devansat Polonia, țara în care s-a înregistrat un volum investițional de circa 1,3 miliarde de euro (31%). România s-a poziționat pe locul trei, peste Ungaria (7%), Slovacia (5%) și Bulgaria (2%).

La nivel local, cel mai activ sector a fost și de această dată cel de office, cu o pondere de 53% din volumul total, urmat de cel de retail (28%), în vreme ce sectorul de spații industriale și logistice a avut o pondere de 18% din total. Din punct de vedere al distribuției geografice, Bucureștiul a atras 40% din totalul investițiilor imobiliare din România, fiind urmat de Cluj-Napoca, cu 32%, restul tranzacțiilor înregistrându-se în mai multe orașe.

Tim Wilkinson, Partner, Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „Cu privire la activitatea din prima jumătate a anului, considerăm ca un factor important ce a influențat negativ volumul investițional a fost reticenta bancilor de a finanța astfel de achiziții din cauza incertitudinilor provocate de măsurile fiscale anunțate de guvern la sfârșitul anului trecut. Ulterior, Guvernul a reanalizat și a revizuit măsurile, astfel ca impactul asupra sistemului bancar a fost mult mai redus decât se estima inițial, lucru ce a deblocat creditarea segmentului corporat și va permite accelerarea tranzacțiilor în cea de-a doua parte a anului. Astfel, anticipăm ca volumul investițional din acest an va depăși substanțial nivelul de 1 miliard de euro.”

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere valoric a fost încheiata de Dedeman, care a achiziționat proiectul de birouri The Office din Cluj-Napoca, cu o suprafață închirială de 63.000 metri pătrați contra sumei de 130 de milioane de euro, de la NEPI Rockcastle și Mulberry Development. Aceasta tranzacție marchează o consolidare a portofoliului Dedeman, care devine un jucător din ce în ce mai important pe piața locală de spații de birouri. Prin achiziția proiectului The Bridge, Dedeman realizase și cea mai mare tranzacție de pe piața locală din 2018.

O altă tranzacție importantă a fost cea referitoare la Oregon Park C din zona Floreasca-Barbu Vacarescu, ultima clădire a proiectului Oregon Park, ce a fost vândută de Portland Trust către Lion's Head Investments pentru o sumă estimată la 60 de milioane de euro.

În ceea ce privește segmentul industrial, cea mai relevantă tranzacție a fost achiziționarea proiectului A1 Logistic Park de la km 13 al autostrazii A1 de către CTP, cel mai mare proprietar de spații industriale, pentru aproximativ 40 de milioane de euro.

Tim Wilkinson, Partner, Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „În special pentru activele imobiliare premium, asistăm în această perioadă la o competiție ridicată între un număr semnificativ de investitori. Observăm că aceștia acordă o atenție sporită finalizării tranzacțiilor în care sunt implicați, aspect ce va determina o comprimare a randamentelor investiționale pe termen scurt și mediu. Totodată, considerăm că, pe lângă tranzacțiile cu spații de birouri și industriale, vom asista la o activitate crescută în segmentul hotelier.”

Cushman & Wakefield Echinox este o companie de consultanță imobiliară de top pe piața locală, activând în toate segmentele pieței imobiliare. Departamentul de Capital Markets al companiei este implicat în procese de vânzare a unor active imobiliare din România cu o valoare de piață de peste 300 de milioane de euro.