

Colliers International a evaluat proprietati imobiliare în valoare de peste 40 mld. € în ultimii 5 ani. Cea mai complexa evaluare - cea a Palatului BCR din Piața Universității

Compania de consultanță imobiliară Colliers International a evaluat, în ultimii cinci ani, peste 500.000 de proprietăți comerciale și rezidențiale în valoare totală de 40 de miliarde de euro. Cel mai complex proiect din portofoliu a fost evaluarea Palatului BCR, clădirea monument istoric din Piața Universității.

Deținută în prezent de BCR, clădirea situată în inima Bucureștiului a fost finalizată în 1906, pe baza planurilor arhitecturale ale lui Oscar Maughsch, iar înainte de a deveni proprietatea bancii a fost sediul Societății de Asigurări „Generală”. Palatul BCR ocupă 4.000 de metri pătrați de teren, inclusiv fosta grădina a Palatului Șuțu, care găzduiește acum Muzeul Municipiului București, și are 12.000 de metri pătrați utili, distribuiți în două corpuri cu cinci niveluri fiecare, dintre care unul subteran, la care se adaugă și mansarda pentru unul dintre corpuri.

Evaluarea clădirii BCR s-a desfășurat în etape, pe parcursul a patru luni, o perioadă atipică având în vedere că un proces clasic de evaluare pentru o clădire, bazat pe standardele ANEVAR, necesită în general cel mult două săptămâni. „O astfel de clădire unică a necesitat specialiști cu experiență și expertiză în proprietăți similare, în domenii precum arhitectura, evaluare a componentelor artistice, inginerie și estimări ale costurilor de reconstrucție. Odată formată echipa, următorul pas a fost de colectare a tuturor datelor despre istoricul proprietății și despre lucrările de construcție și renovare, incluzând măsurători, planuri cadastrale și studii privind structura de rezistență, toate necesitănd eforturi extinse care au durat câteva săptămâni”, explică Raluca Buciuc, Head of Valuation Services and Hospitality Advisory Services în cadrul Colliers International.

Cel mai amplu pas al evaluării clădirii istorice a BCR a fost realizarea studiului pentru cea mai bună utilizare a proprietății din perspectiva unui potențial investitor. Au fost analizate posibilitățile de transformare, limitările legale din punct de vedere urbanistic și fezabilitatea economică. „Înțelegerea limitărilor clădirii privind intervențiile pe care le poate suporta și a posibilităților de reconversie în scopuri economice viitoare a fost foarte importantă, deoarece arată potențialul investitorilor de cât timp și de ce buget este nevoie pentru renovarea și transformarea clădirii, anticipând posibile dificultăți tehnice și eventuale întârzieri care ar putea să apară, astfel încât decizia de a investi să fie bine fundamentată”, a explicat Mihai Pana, Associate Director în cadrul departamentului de evaluări al Colliers, care a fost implicat în procesul de evaluare al Palatului BCR.

Echipa de evaluare a lucrat cu două scenarii pentru reconversia clădirii, fie în spații de birouri, fie în hotel. „Tehnic, ar fi fost posibilă reconversia și în alte tipuri de spații, dar acestea au fost excluse din punctul de vedere al pieței imobiliare”, spune Raluca Buciuc. Transformarea Palatului BCR în spații de birouri ar însemna crearea unui format unic pe piață - birouri dedicate companiilor cu echipe mici care au nevoie de o locație premium și sunt dispuse să împartă diferite zone comune. „Piața românească de birouri nu este deocamdată pregătită să răspundă ofertei pentru acest scenariu, având în vedere că cererea de spații dedicate start-up-urilor și companiilor cu puțini angajați este adresată de hub-uri și zone de tip coworking”, adaugă directorul departamentului de evaluare și consultanță din cadrul Colliers International.

Analiza veniturilor potențiale, a gradului de ocupare și a valorii de vânzare a dus la concluzia că soluția fezabilă pentru Palatul BCR este transformarea clădirii într-un hotel de lux, calculele finale arătând că acest scenariu ar fi cu 15% mai profitabil pentru un investitor, în comparație cu scenariul unei clădiri de birouri. Pentru a acomoda un hotel de lux afiliat unui lanț internațional, o clădire trebuie să ofere cel puțin 100 de camere, iar Palatul BCR poate găzdui în jur de 150 de camere.

„Investiția este însă semnificativă, așa cum e de așteptat pentru o clădire cu o compartimentare specifică. Dar piața

confirma ca poate absorbi o oferta pentru un astfel de hotel. În general, cladirile cu o structura solida, ce poate fi pastrata, dar care necesita renovari în toate celelalte zone pentru a putea fi reconvertite, presupun o investiție de aproximativ 900 de euro pe metru patrat, fara a lua în considerare investiția pentru mobila și pentru toate celelalte echipamente specifice. Un hotel premium adauga înca 10.000 - 15.000 de euro pe camera pentru mobilarea și dotarea integrala, în timp ce în cazul unui hotel de lux investiția poate chiar sa se dubleze”, explica Raluca Buciuc.

Palatul BCR nu este prima cladire istorica evaluata de Colliers International. Compania de consultanța imobiliara a dezvoltat un departament de evaluare și consultanța solid, care genereaza aproximativ 15% din cifra de afaceri a companiei, evaluând în ultimii 5 ani peste jumatate de milion de proprietati cu o valoare totala de 40 de miliarde de euro. Printre cladirile istorice evaluate se numara cea care gazduiește acum hotelul Hilton Garden Inn din centrul Bucureștiului, vechea cladire Marmorosch Blank, care este în curs de reconversie în hotelul Autograph by Marriott sau Hotel Unirea din Iași, toate având ca scop strict determinarea potențialului economic.

„O particularitate importanta a pieței imobiliare din România este lipsa de transparența, atât în ceea ce privește tranzacțiile anterioare, cât și în ceea ce privește bazele de date publice cu istoricul transformarilor cladirilor. O evaluare se face, în general, prin comparație cu tranzacții similare anterioare, deci este necesar sa ne putem baza pe un precedent. Când vine vorba de evaluarile cladirilor istorice este și mai dificil, pentru ca înregistrările vechi și studiile tehnice nu sunt colectate și puse la dispoziție într-o arhiva publica”, subliniaza Raluca Buciuc.

Departamentul de evaluare si consultanta al Colliers International are o echipa dinamica formata din 13 profesioniști, dintre care 10 cu acreditare în segmentul evaluarii, cu o experiența medie de 8 ani atât la nivel local, cât și în alte piețe din regiune. Echipa poate oferi asistența și servicii pentru toate segmentele imobiliare - retail, birouri, rezidențial, ospitalitate sau cladiri industriale, în orice scop. Colliers International are o cota de piața de 50% din evaluarile de spații comerciale moderne din România și de 60% pentru spațiile de birouri clasa A din București.