

Cushman & Wakefield Echinox: Cu achizitii de 1,5 miliarde de euro, noii investitori cresc concurența pentru cele mai bune active imobiliare din România

Piața imobiliară locală a atras în ultimii cinci ani peste 20 de investitori noi din toate colturile lumii, cei mai activi dintre aceștia realizând achiziții cu o valoare cumulată de circa 1,5 miliarde de euro, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Prin achizițiile realizate și activele prospectate, acești investitori au crescut competiția pentru cele mai bune active disponibile pe piață, contribuind la o ușoară reducere a randamentelor investitoriale, proces ce este de așteptat să continue și în următoarele trimestre.

Din punct de vedere al volumelor investite, cei mai activi jucători noi din piața imobiliară locală au fost în ultimii cinci ani grupurile MAS Real Estate, Atterbury și Lion's Head Investments, cu acționariat sud-african, Cerberus, Morgan Stanley și White Star din Statele Unite ale Americii, respectiv GIC (Singapore) și CIC (China). Din Europa, piața locală a atras investitori noi în special din regiune, din țări precum Cehia (PPF Real Estate) și Ungaria (Indotek).

Analizând achizițiile companiilor care aveau deja prezență pe piața locală, cele mai mari achiziții au fost realizate de NEPI Rockcastle, CTP și Globalworth, liderii segmentelor de Retail, Industrial și Office din punct de vedere al activelor aflate în portofoliu, alături de grupul local Dedeman, liderul pieței de bricolaj, care prin două achiziții a devenit un jucător semnificativ pe piața de birouri din București și Cluj.

Tim Wilkinson, Partner, Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „În timp ce în Polonia, Cehia și Ungaria observăm tranzacții care stabilesc noi record-uri de randamente, din România încă nu au înregistrat o tendință semnificativă de comprimare. Sunt semnale evidente că pentru cele mai bune active cu un preț sub 50 de milioane de euro randamentele încep să se stabilizeze sub nivelul de 7% și ne așteptăm ca această tendință să fie urmată în următoarele 12 luni și de activele mari, nou livrate, cu valori de peste 100 de milioane de euro. Această evoluție stabilă și volatilitatea redusă reflectă un nou nivel de maturitate al pieței locale, oferind investitorilor o marja suplimentară atractivă comparativ cu alte piețe din Europa Centrală și de Est.”

Per total, în perioada 2015 – 2019, au fost înregistrate 137 de tranzacții cu o valoare cumulată de aproximativ 4,2 miliarde de euro, valoarea medie a tranzacției fiind de peste 30 de milioane de euro. Cele mai tranzacționate proprietăți au fost imobilele de birouri, cu un volum de aproape 1,8 miliarde de euro și o cota de 43% din total, fiind urmate de spațiile comerciale, cu o cota de 30%, respectiv spațiile industriale (20%).

Circa 67% din volumul investit a fost direcționat către proprietăți situate în București, următoarea piață ca atractivitate fiind Cluj-Napoca, cu o pondere de circa 7% din activitatea tranzacțională.

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 a fost implicat în ultimii cinci ani în tranzacții cu o valoare cumulată de circa 400 de milioane de euro.