

Raport: Piața investițiilor în imobiliare a scăzut cu 41% în România, în 2019

Piața de investiții în imobiliare din România a scăzut, în 2019, cu 41% față de anul anterior, până la un volum total de 608,85 milioane de euro, arată datele celui mai recent raport de piață realizat de Crosspoint Real Estate.

La nivelul anului trecut, investitorii români au fost cei mai activi cumpărători, cu o cota de 35% din volumul total al investițiilor, urmați de investitorii sud-africani și americani, cu o cota de 19%, respectiv 18%. Până în prezent, în 2020, tranzacțiile cele mai mari au fost realizate de investitori sud-africani și europeni consacrați, cu actori naționali încă prezenți, deși achiziționează produse mai mici.

Potrivit sursei citate, randamentele investitoriale în România sunt în jur de 7% sau mai mari în toate sectoarele pieței, printre cele mai mari din Europa. Astfel, în această marja, randamentul investițiilor în clădiri de birouri și spații comerciale variază între 6,75 - 7%, în timp ce randamentul pentru spații industriale este de aproximativ 8%. Totodată, ratele de capitalizare s-au menținut la același nivel și în primele trei luni din 2020.

În ceea ce privește piața de investiții, anul 2019 a înregistrat un volum total de 608,85 milioane euro, în scădere cu 41% față de nivelul din 2018, iar cea mai mare tranzacție semnată a fost vânzarea proiectului The Office din Cluj-Napoca, deținut de fondul de investiții sud-african NEPI Rockcastle, către Dragos și Adrian Paval, pentru aproape 130 milioane euro.

"Scăderea semnificativă a volumului se datorează parțial faptului că o serie de tranzacții majore inițiate la sfârșitul anului 2019 urmează să se finalizeze în prima jumătate a anului 2020. Din cauza complexității proceselor de achiziție și a imposibilității de a prevedea impactul evenimentelor recente asupra tuturor sectoarelor economiei, este posibil ca finalizarea unor tranzacții să se prelungească pe un termen mai lung", se precizează în raportul Crosspoint Real Estate.

Pe de altă parte, cu un volum total de aproximativ 120 milioane de euro, în primul trimestru din acest an, piața românească de investiții a avut un debut de an similar cu cel din 2019, când volumul tranzacțiilor a fost de 117,5 milioane de euro.

"În 2019, similar cu anii precedenți, sectorul de birouri a continuat să domine piața investițiilor, atât în București, cât și în orașele regionale. Un aspect interesant observat în 2019 este faptul că piețele regionale au atras o pondere importantă din investițiile în clădiri de birouri (32%), semn că orașe, precum Cluj-Napoca se transformă în alternative competitive pentru capitală. Tendința pare să continue și în 2020, cu sectorul de birouri având o cota de peste 65% în valoarea tranzacțiilor, în timp ce marii jucători de pe piața industrială și-au continuat planurile de expansiune în două tranzacții cu o valoare cumulată de peste 40 milioane euro", susțin specialiștii.

În 2019, volumul închirierilor de spații de birouri a fost de 377.000 mp, cu 5% mai mare decât în 2018, cele mai cautate zone de către companii fiind vest/centru-vest, cu o pondere de peste 25% în totalul tranzacțiilor de închiriere.

La nivelul Capitalei, închirierile de spații de birouri au totalizat 55.000 mp, în primul trimestru din 2020, în scădere de aproape 50%, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

"Peste 288.000 mp de spații noi de birouri au fost livrate în 2019, stocul total de birouri din București a ajuns acum la 3,19 milioane mp, iar pentru 2020 au fost anunțate 13 noi proiecte, ceea ce ar adăuga 257.000 mp la stocul actual. Având în vedere evenimentele recente, livrarile ar putea fi întârziate sau amânate până când mediul economic se va stabiliza și va favoriza redresarea pieței. Progresele din infrastructură, cum ar fi deschiderea

noului M5 | Linia de metrou Drumul Taberei-Pantelimon, pot crea un context favorabil aparitiei de noi hub-uri de birouri în Bucuresti. 75.500 mp în 4 noi cladiri s-au adaugat la stocul total de birouri al capitalei în T1 2020: Ana Tower (33.000 mp), Globalworth Campus C (32.000 mp), H Victoriei 109 (6.000 mp) si Mendeleev 5 Office (4.500 mp)", releva analiza de piata.

Cât priveste chiriile spatiilor de birouri prime, acestea au ramas neschimbate, în 2019, la 18 - 19 euro/mp în CBD (Central Business District, n.r.), 16 euro/mp în centrul orasului, 13 - 15 euro/mp în vest si nord si 10-11 euro/mp în sud si est. Zonele cu cele mai mici rate de neocupare sunt: Floreasca/Barbu Vacarescu si CBD (2%, respectiv 3%, comparativ cu 9% total în Bucuresti pentru 2019).

"În ceea ce priveste piata industrială, în 2019 au fost livrati peste 500.000 mp de spatii industriale noi, ceea ce constituie o crestere impresionanta, de 13% fata de nivelurile anterioare. Bucurestiul continua sa fie cea mai mare piata, în timp ce zonele din vest si nord-vest reprezinta 40% din stocul total. În T1 2020 s-au livrat peste 80.000 mp de spatii industriale, majoritatea în Bucuresti. Cererea de spatii industriale a fost în continuare concentrata în zona capitalei, desi cu un volum al închirierilor mai scazut fata de 2018, de putin peste 455.000 mp. Un posibil factor care a influentat scaderea cererii ar putea fi mutarea companiilor în unitati construite pe cont propriu, un altul fiind relocarile asteptate pentru 2020, cauzate de expirarea contractelor de închiriere. Închirierile de spatii industriale în T1 2020 au totalizat aproximativ 67.000 mp, cu o distribuire a cererii de 60%-40% între Bucuresti si partea de vest a României", sustin consultantii imobiliari.

Pe segmentul de piata al terenurilor, raportul Crosspoint evidentiaza faptul ca majoritatea achizitiilor a fost înregistrata pentru dezvoltari de tip comercial (în principal retail), în special pe pietele regionale si secundare, în timp ce Bucurestiul a continuat sa atraga investitori pe segmentul rezidential.

Fondat în anul 2005, Crosspoint Real Estate ofera atât servicii de tranzactionare si consultanta pentru domeniul imobiliar, cât si solutii financiare necesare marilor investitori, pentru toate tipurile de proprietati: birouri, retail, industrial, terenuri, hoteluri si rezidential.

Crosspoint Real Estate este asociatul international Savills în România, una dintre cele mai mari companii de real estate la nivel mondial, fondata în 1855, cu venituri de peste 1,76 miliarde de lire sterline, generate în 2018.