

Piata tranzactiilor investitionale

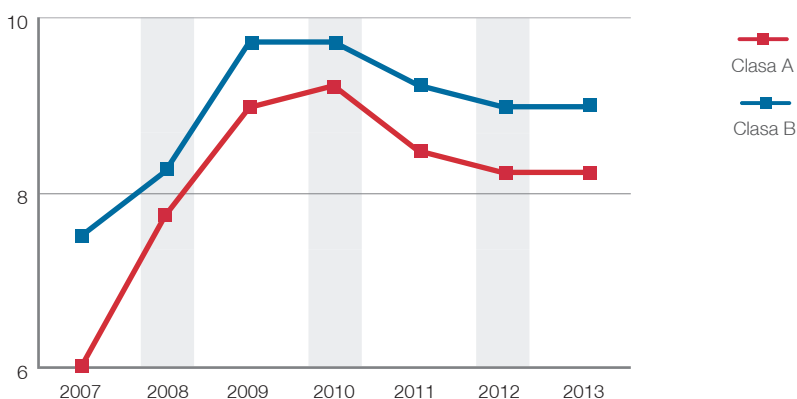
Piata tranzactiilor investitionale reflecta evolutiile celorlalte segmente de piata, fiind inregistrat un numar si o valoare mai mare a tranzactiilor comparativ cu 2012, respectiv, cresterea pretului per proprietate tranzactionata. Desi fundamentele pietelor specifice s-au imbunatatit evident, piata locala investitionala continua sa resimta lipsa finantarii bancare si incertitudinea generata in primul rand de evolutiile economice asteptate.

Volatilitatea redusa a indicatorilor inregistrati pe segmentele comerciale ale pietei imobiliare se reflecta in stabilitatea ratelor de capitalizare, care raman la nivelele inregistrate in 2011. Ratele de capitalizare pentru proprietatile noi moderne s-au mentinut stabile in 2013, fluctuand intre 8.25-8.50% pentru spatiile de birouri clasa A, intre 8.0-8.75% pentru cladirile comerciale si intre 10-10.5% pentru spatiile industriale. In cazul cladirilor de birouri clasa B situate in zonele secundare, avand un nivel al inchirierilor ridicat, ratele de capitalizare variaza intre 9.0-9.5%, in timp ce pentru proprietatile industriale mai vechi, care nu sunt localizate in zonele consacrate dezvoltarilor de acest tip, ratele variaza intre 10.5-11.0%.

Ratele de capitalizare se vor mentine stabile pe parcursul primei jumatati a anului 2014, evolutia ulterioara a acestora fiind dependenta de o serie de factori, care pentru moment au un grad mare de incertitudine: contextul economic susceptibil a fi influentat de alegerile prezidentiale, starile conflictuale din regiune, consolidarea economica din tarile dezvoltate europene.

Inceputul anului 2014 nu a generat schimbari evidente in evolutia ratelor de capitalizare sau in activitatea generala a investitorilor. Evolutia geopolitica a inceputului de an inca nu a avut repercusiuni asupra pietelor de investitii europene. Interesul investitorilor ramane concentrat pe segmentul comercial (birouri si spatii comerciale), atat pentru achizitia de proprietati finalizate, cat si pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare. Segmentul industrial inca nu este in atentia investitorilor, insa a doua jumatate a anului poate inregistra o tranzactie sip e acest segment.

Evolutia ratelor de capitalizare



Potentialii cumparatori au devenit mai activi in 2013, acestia fiind interesati cu precadere de segmentul comercial. In Bucuresti, piata spatiilor de birouri are cea mai mare pondere in totalul investitiilor inregistrate in 2013, in timp ce in pietele locale, cele mai tranzactionate au fost proprietatile comerciale (centre comerciale si hypermarket-uri).

Cea mai importanta tranzactie inregistrata pe o piata locala, exceptand Bucurestiul, este cumpararea City Park Constanta, un centru comercial cu suprafata de 29.284 mp, de catre NEPI pentru pretul de 81 milioane de euro. Cel mai activ fond de investitii, New Europe Property Investments a cumparat alte doua centre comerciale in Drobeta Turnu-Severin (Severin Shopping Center) si Deva (Deva Shopping Center), in timp ce in alte orase este implicat in activitati de dezvoltare imobiliara.

Tranzactii de investitii incheiate in Bucuresti in 2013 (selectie)

Proprietate	Suprafata-mp	Pret tranzactie - €Mil	Cumparator
BOC Tower	58.581	110.0	Globalworth REI
Lake View	23.256	61.7	NEPI
BOB Tower	23.631	42.0	Globalworth REI
Fost sediu Unicredit Tiriac	3.500	7.0	Uniqua Group
Magazinul Bucuresti	n/a	4.0	n/a

Tranzactii de investitii incheiate in orasele regionale in 2013 (selectie)

Proprietate	Suprafata-mp	Pret tranzactie - €Mil	Cumparator
City Park	29.284	81.0	NEPI
Continental Hotel	6.600	5.0	Napocamin
Deva Shopping Center	41.700	n/a	NEPI
Severin Shopping Center	16.574	n/a	NEPI

In 2013, principala sursa a ofertei de produse investitionale este reprezentata de fondurile de investitii, care detin un portofoliu de proprietati si doresc sa realizeze un "exit" total sau partial. Desi exista dorinta actualilor proprietari de a vinde proprietatile, acestia se confrunta cu dificultati generate de reticenta unor noi fonduri institutionale de a intra pe piata locala, acestea fiind singurele care pot avea capacitatea financiara sa achizitioneze aceste proprietati, in timp ce fondurile active deja existente prefera consolidarea portofoliilor.

Cresterea calitativa a segmentelor comerciale creeaza premisele pentru o crestere a interesului investitorilor institutionali pentru produsele investitionale, inclusiv pentru proprietatile din orasele regionale. Proiectele care se vor finaliza in perioada 2014-2016, atat cele de birouri cat si cele comerciale, pot deveni potentiale produse investitionale. Interesul investitorilor este crescut datorita caracteristicilor acestor proiecte, cum ar fi specificatii tehnice inalte, accesibilitate usoara, grad mare de ocupare, unele chiar din faza de preinchiriere.

Principalii investitori vor ramane fondurile de investitii care sunt deja prezente pe piata locala. Avand in vedere faptul ca finantarea bancara locala va fi deficitara, principalele fluxuri de capital vor fi atrase de pe pietele externe. Investitorii isi diversifica sursele de finantare, apeland inclusiv la bursa. Acestia vor prelua proprietati parte a unor portofolii, in special pe segmentul comercial. Dezvoltarea segmentului de birouri in principalele orase regionale ale Romaniei, sustinuta de cererea din ce in ce mai sustinuta a firmelor internationale de IT&C si BPO creeaza premisele pentru atragerea investitorilor.