

Cushman & Wakefield Echinox: Piața investițională din România demonstrează că rămâne robustă și în perioada pandemiei



Tranzacțiile semnate în ultimele săptămâni, cu o valoare cumulată de peste 400 de milioane de euro, demonstrează că piața investițională din România rămâne robustă și atractivă chiar și în perioada pandemiei Covid-19, nemaifiind privită ca o piață marginală a Europei Centrale și de Est, apreciază consultanții firmei Cushman & Wakefield Echinox.

Un consorțiu format din [Resolution Property și Zeus Capital a cumparat recent proiectul de birouri Floreasca Park](#) din București, în timp ce [AFI Europe a finalizat achiziția portofoliului de birouri detinute în România de NEPI Rockcastle](#), constând în proiectele Floreasca Business Park, The Lakeview, Aviatorilor 8 (toate în București) și City Business Center din Timișoara.

Cushman & Wakefield Echinox a asistat GLL Real Partners GMBH în procesul de vânzare a proiectului Floreasca Park, tranzacție care marchează intrarea unui nou jucător de anvergură în piața imobiliară locală și reflectă rolul principal al companiei de consultanță imobiliară la nivelul Europei Centrale și de Est în atragerea de nou capital în regiune din întreaga lume.

Tim Wilkinson, Partner Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „În ultimele 12 luni, am reușit să atragem în România Morgan Stanley - pentru achiziția America House, Resolution / Fosun (via Zeus Capital Management) - pentru Floreasca Park, și am sprijinit Equest la vânzarea principalului activ – Equest Logistic Park – trei tranzacții cu o valoare cumulată de peste 200 de milioane de euro, două dintre acestea fiind încheiate în perioada pandemiei. Ne așteptăm ca, până la finalul anului, să reușim să mai închidem câteva tranzacții importante, astfel încât volumul investițional ar putea depăși în 2020 pragul de 1 miliard de euro, pentru prima dată din 2014.”

Până la declanșarea pandemiei Covid-19, respectiv sfârșitul primului trimestru al anului 2020, fundamentele macroeconomice și cele specifice pieței imobiliare din România au fost la fel de puternice precum în anii precedenți. Apoi am fost loviți de pandemia Covid-19.

Rezultatele înregistrate pe segmentul investițiilor imobiliare în T2 și T3 2020 au confirmat câteva aspecte esențiale:

- Închiderea celor două tranzacții menționate confirmă faptul că interesul investitorilor pentru România continuă să rămână unul ridicat.
- Asocierea Zeus Capital Management & Resolution (Fosun Group) demonstrează că noi fonduri sunt pregătite să intre în România, o tendință remarcată în ultimii ani.
- Puterea acordurilor cu chiriașii în orice cladire este esențială și va fi analizată și mai atent de către investitori în

viitor.

- Calitatea unei clădiri va deveni din ce în ce mai importantă, în condițiile în care vânzătorii își doresc să maximizeze prețul obținut și să atragă o gamă largă de investitori.
- Finanțările bancare vor continua să fie disponibile, însă ne așteptăm ca băncile să fie mai selective în acest sens, punând accent pe aspecte ce țin de bonitatea chirieșilor și calitatea proprietăților.

Bogdan Gubandru, *Director Investment Agency, Cushman & Wakefield Echinox*: „Succesele înregistrate în ultimele luni vor trimite un mesaj pozitiv cu privire la evidența maturizării a pieței locale, reflectată de aceste tranzacții. România a fost, în general, văzută ca o piață marginală a Europei Centrale și de Est, dar ne așteptăm ca acest statut să fie modificat într-o direcție pozitivă. Treptat, observăm un număr mai mare de investitori care înțeleg faptul că România oferă randamente atractive pentru proprietăți de o calitate ridicată, cu prețul unei ușoare ajustări a coeficientului de risc, comparativ cu piețele principale din Europa Centrală și de Est.”

Lichiditatea în București rămâne mai scăzută față de Varșovia, Praga și Budapesta, iar până când acest lucru se va schimba, investitorii încă vor avea semne de întrebare cu privire la posibilitățile de a face exit din investițiile realizate în momentul în care își doresc să facă acest lucru. Fiecare nou investitor în piața îmbunătățește acest aspect. Pe măsura ce mai mulți investitori vor decide să investească în România, în mod natural vom vedea o lichiditate îmbunătățită.

În timp ce evenimentele din 2020 arată faptul că piața imobiliară locală este mai rezistentă ca niciodată, schimbările din industrie, comportamentul consumatorilor și tendințele ocupanților se schimbă rapid, accelerate de pandemia Covid-19. După cum am văzut în perioada 2008 / 2009, România poate fi afectată de factori declanșați în afara țării, de probleme economice la nivel european și global, însă aceste riscuri au fost prezente și în ultimii ani, perioada în care piața locală a continuat să se dezvolte.

Tim Wilkinson, *Partner Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox*: „Dezvoltatorii, investitorii și băncile trebuie să evolueze rapid pentru a ține pasul cu o lume aflată în schimbare. Vor exista obstacole, dar piața din România a depășit multe astfel de provocări în ultimii 12 ani. Piața românească funcționează în continuare la un nivel de activitate mai scăzut decât potențialul său maxim, având în vedere fundamentele și dimensiunea sa, față de alte țări europene. Investițiile în infrastructură sunt esențiale pentru a sprijini în continuare dezvoltarea imobiliară. În plus, soluții mai flexibile de finanțare ar ajuta piața să concureze mai bine cu vecinii săi din Europa Centrală și de Est, pentru a sprijini investirea locală a capitalului propriu.”