

Colliers: Valorile activelor imobiliare din România se afla sub presiune pe fondul creșterii accelerate a randamentelor titlurilor de stat. Randamentul Eurobondurilor României la 10 ani a sarit de 8%



Randamentul Eurobondurilor României la 10 ani a depășit, recent, pragul de 8%, față de valori sub 2% în urma cu 3 ani, în condițiile în care pentru țări din regiune, precum și pentru economii majore, cum ar fi Germania, saltul a fost sensibil mai redus. Randamentul Germaniei la 10 ani, spre exemplu, a urcat spre 2,4%, în creștere cu aproximativ 3 puncte procentuale.

Interpretarea evoluțiilor de acest gen reprezintă una din componentele pe care consultanții Colliers își propun să le abordeze în cadrul unui newsletter periodic. Acesta va oferi o serie de instrumente prin care analiștii financiari pot urmări principalii indicatori ai rentabilității și perspectivele investiției într-o companie operațională.

Chiar dacă economia României va avea în 2022 un rezultat favorabil, cu o dinamică PIB posibil peste 6%, iar firmele vor avea rezultate bune, există multiple alte elemente care influențează valoarea unei companii. Mai precis, scumpirea creditelor, creșterea dobânzilor și înrautățirea costului cu riscul de țară au un efect profund negativ, precizează consultanții Colliers.

„Evoluția unor indicatori precum randamentele obligațiunilor titlurilor de stat în lei pe termen lung sau cele ale Eurobondurilor emise de România devin, astfel, elemente importante chiar dacă schimbările nu determină neapărat direcția pe termen scurt. Totuși, ar fi de menționat că Eurobondurile României în euro scadente în 2032 se tranzacționează la peste 8%, ceea ce reprezintă o deteriorare semnificativă față de perioada pre-pandemie. Spre exemplu, la mijloc de 2019, cotațiile erau în jurul a 2%, chiar mai jos în trimestrele precedente. Poate și mai important pentru a exemplifica deteriorarea percepției de risc a României este faptul că în 2019, obligațiunile germane la 10 ani, etalonul ratei fără risc pentru euro, aveau randamentul la -0,4%, iar acum sunt la 2,4%. Cu alte cuvinte, spread-ul României față de Germania s-a lărgit sensibil în acești trei ani”, explică **Bogdan Mitroi**, director în cadrul departamentului *Valuation and Advisory Services* al Colliers, specializat în evaluarea companiilor.

Mai mult, creșterea dobânzilor face parte dintr-un context mai amplu în care condițiile financiare sunt tot mai aspre, ceea ce măjorează impactul creșterii dobânzilor, atrage atenția Bogdan Mitroi. Cu alte cuvinte, când dobânzile erau scăzute până în 2020, lichiditatea era abundentă, iar opțiunile de finanțare – foarte răspândite și la costuri istoric scăzute.

„Acum, după un an și jumătate de majorări tot mai puternice ale dobânzilor și randamentelor titlurilor de stat, disponibilitatea finanțatorilor de a oferi bani în aceleași condiții nu mai există, dovadă că, potrivit sondajelor BNR,

bancile cer acum o prima mai mare pentru creditele percepute ca fiind mai riscante și au crescut comisioanele proprii”, adauga Bogdan Mitroi.

În alta ordine de idei, consultantul Colliers subliniaza ca evoluția titlurilor de stat, din punct de vedere al volumelor și randamentelor, este și o masura a ratei fara risc, adica rata minima de rentabilitate care este așteptata pentru investiții cu riscuri zero de catre investitori într-o anumita țara și, implicit, pentru valoarea unei companii din țara respectiva. O analiza teoretica a influenței ratei fara risc în valoarea unei companii este prezentata și în Newsletter-ul Colliers care poate fi accesat [aici](#).