

C&W Echinox: Piata locala intra în vizorul investitorilor asiatici, ca parte a procesului de maturizare si diversificare a capitalului investitional



Piata imobiliara locala a început sa atraga atentia marilor investitori asiatici, grupuri din China si Coreea de Sud explorând posibilitatea de a investi direct în principalele segmente de piata. Primele achizitii ar putea fi realizate pâna la finalul anului curent, apreciaza consultantii firmei Cushman & Wakefield Echinox.

Piata locala se afla într-un proces de maturizare, care implica si o diversificare a capitalului investitional, iar investitorii asiatici, care au facut în ultimii ani achizitii majore în pietele din Vestul Europei, dar si în Polonia, își extind aria de interes si catre celelalte tari din regiune.

Tim Wilkinson, Partener, Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox: „Investitorii sud-africani au fost în ultimii cinci ani cei mai activi cumparatori din piata imobiliara locala, care a fost folosita de o serie de grupuri si ca „rampa de lansare” pentru formarea unor portofolii regionale. În ultimii ani, am observat o diversificare a surselor de capital atras, prin intrarea unor jucatori noi din Statele Unite, Liban, Cehia si Belgia, proces ce credem ca va continua cu primele achizitii ale unor investitori asiatici, atrasi de proiectele cu o calitate a constructiei ridicata, chiriasi blue-chip si randamente investitionale mai ridicate cu peste 200 de puncte procentuale fata de pietele din Europa Centrala.”

Datele Cushman & Wakefield arata ca în ultimii trei ani (2016 – 2018) investitorii asiatici (Malaezia, Coreea de Sud, Singapore, Filipine) au realizat achizitii de peste 2,8 miliarde de euro în Polonia, având o pondere de peste 16%, în timp ce în Cehia si Ungaria au fost semnate anul trecut tranzactii semnificative de catre grupurile Shinhan Investment din Coreea de Sud si Mapletree din Singapore, ponderea investitorilor asiatici fiind preconizata sa creasca si în aceste pietele.

În piata locala au fost realizate în 2018 tranzactii imobiliare cu o valoare cumulata de aproximativ 957 de milioane de euro, cele mai mari achizitii fiind realizate de grupurile Dedeman, Sonae Sierra, Lion’s Head Investments si MAS Real Estate, în parteneriat cu Prime Kapital.

Randamentele investitionale de referinta pentru piata locala sunt de 6,75% pentru sectorul de retail, 7,25% pentru birouri si 8,75% pe industrial, în 2019 fiind asteptata o comprimare a acestora ca urmare a unui interes în crestere

din partea potentialilor cumparatori. Ne putem aștepta sa vedem o reducere între 25 și 50 de puncte procentuale fata de nivelul actual pe segmentele spatiilor de birouri si industriale. Nivelul de referinta al randamentelor pentru segmentul de retail va trece probabil de asemenea printr-un proces de comprimare în momentul în care un activ cu adevarat dominant va fi scos la vânzare.

Cushman & Wakefield Echinox este o companie de consultanta imobiliara de top pe piata locala, activând în toate segmentele pietei imobiliare. Departamentul de Capital Markets al companiei gestioneaza în prezent mandate exclusive si co-exclusive de vânzare a unor proprietati cu o valoare de piata de peste 350 de milioane de euro.