



VALOAREA MEDIE A UNEI TRANZACTII
26% (S1-S2)



VOLUMUL INVESTITIONAL
-45% (2011-2012)



RANDAMENTE PRIME STABILE (S1-S2)



CHIRII PRIME STABILE (S1-S2)

NIVELUL INVESTITIONAL VA CRESTE MAI ALES DATORITA TRANZACTIONARII PROPRIETATILOR DE BIROURI SI RETAIL

Repere

- Romania a inregistrat o scadere a volumului investitional cu 45%, de la 351 milioane euro in 2011, la 202 milioane euro in 2012.
- In 2012 the sectorul de birouri a inregistrat 62% din totalul tranzactiilor, urmat de sectorul de retail cu 30% si de spatiile de depozitare si logistice cu 7%.
- Valoarea medie pe tranzactie a fost de 22,4 milioane euro in 2012, mai ridicata decat cea din 2011.
- Capitalul strain a dominat piata investitionala in 2012, cu Cipru (55,1%), Italia (13,3%) si Marea Britanie (22,2%) in top 3.
- Bucurestiul detine 98% din tranzactiile incheiate in S2 2012, in timp ce pentru intregul an 2012 capitala detine 70% din volumul total tranzactionat.
- Randamentele prime au ramas stabile, cu modificari minore in sectorul cladirilor de birouri.
- Proprietatile prime, inclusiv cele din provincie, vor ramane principalele tinte pentru investitori.
- Tranzactiile investitionale transfrontaliere vor avea un impact major in structura proprietarilor din Romania.

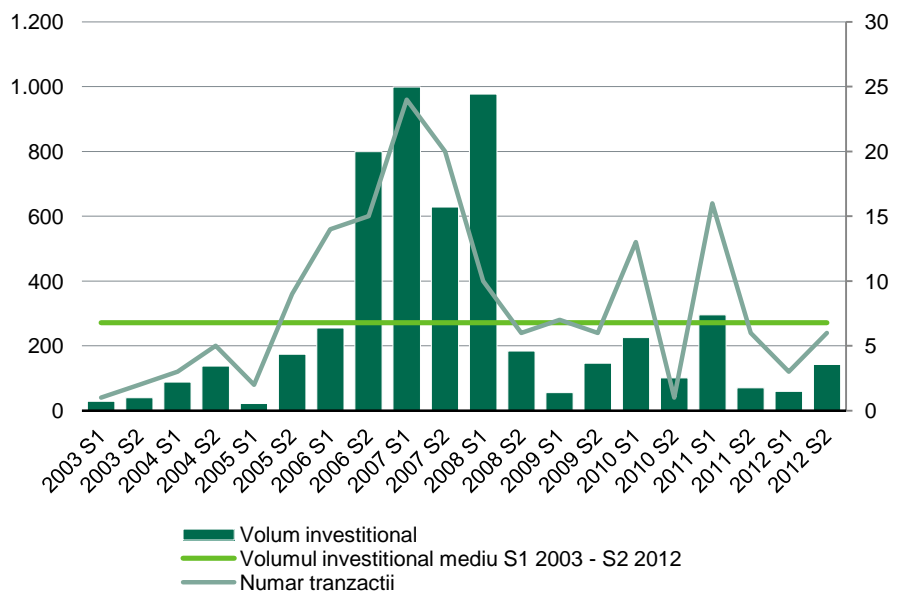
Prezentare generala

In 2012 volumul investitional total din zona Europei Centrale si de Est a fost de 7,2 miliarde de euro, Rusia si Polonia fiind cele mai active din regiune. Aceasta cifra este cu 35% mai mica decat cea din 2011. Si Romania a inregistrat o scadere a volumului investitional in sa cu 45%, de la 351 milioane euro la sfarsitul lui 2011, la 202 milioane euro in 2012.

Cladirile de birouri au reprezentat 44% din volumul total inregistrat in Europa Centrala si de Est, in timp ce in Romania procentul a fost mai mare - 62%, dupa care au urmat centrele comerciale cu 30% si de spatiile de depozitare si logistice cu 7%.

Volumul tranzactional mediu pe semestru intre S1 2003 si S2 2012 a fost de 272 milioane euro, in special datorita cifrelor record inregistrate in 2007 si 2008, in timp ce media pentru perioada 2009 - 2012 a fost de 134 milioane euro.

Figura 1: Volumul investitional pe semestre S1 2003 – S2 2012 (mil. euro)



Sursa: CBRE Research

Structura tranzactiilor

In 2012 valoarea medie pe tranzactie a fost de 22,4 milioane euro, mai mare comparativ cu 2009 (15,6 milioane euro) si 2011 (16,6 milioane euro) si mai mica decat cea din 2010 (23,3 milioane euro). Anii 2007 si 2008 au inregistrat cel mai mare numar de tranzactii (44) si respectiv cea mai mare medie pe tranzactie (72,5 milioane euro).

Capitalul strain a dominat piata in 2012: Cipru (55,1%), Italia (13,3%), Marea Britanie (22,2%), urmate de Grecia (5,9%) si Spania (2,4%), in timp ce capitalul autohton a contribuit cu numai 0,8% din totalul volumului investitional. Principalii vanzatori au provenit din Marea Britanie cu 53,1%, urmata de capitalul local cu 31,5%, Cipru 8,4%, Finlanda (4,9%) si Lichtenstein (1,9%).

Activitatea tranzactionala

In S2 2012 sectorul de birouri a dominat piata atat in ceea ce priveste numarul tranzactiilor cat si in ceea ce priveste valoarea totala a acestora. Tranzactionarea cladirilor de birouri Stirbey Center, Bucharest Tower Center, HQ Victoriei si Nova Building a atins un volum total de aproximativ 80 milioane euro.

Industria hoteliera a inregistrat o singura tranzactie - hotelul Transilvania din Alba Iulia, cumparat de oameni de afaceri locali de la Unita Turism.

Majoritatea tranzactiilor din S2 2012 au fost inregistrate in Bucuresti (98%), o situatie total diferita fata de cea din S1 2012, cand toate tranzactiile au fost incheiate pentru proprietati aflate in provincie. Pentru intreg anul 2012 Bucurestiul detine 70% din volum, fata de 30% provincia.

O mentiune speciala se poate face cu privire la tranzactia dintre Auchan si real, care include hipermarketurile real din Polonia, Rusia si Ucraina, plus 20 din cele 24 de unitati real din Romania. Aceasta tranzactie ar putea fi incheiata in prima parte a anului 2013, dupa ce vor fi obtinute toate aprobarile atat din partea Consiliului Concurentei, cat si a Uniunii Europene.

Tabel 1: Tranzactii investitionale in S2 2012

Nume	Suprafata	Cumparator	Pret (mil. euro)
Bucharest Tower Center	29,000	Lorient Limited	47,5
Liberty Center	25,000	Rosequeens Porproperties	60
Stirbey Center	2,400	Lisaos Ventures Limited	4
HQ Victoriei	5,000	Zeus Capital Partners	12
Hotel Transilvania	-	Florea Grup	1,7
Nova Building	6,800	Banca Italo Romena	17

Sursa: CBRE Research, comunicate de presa

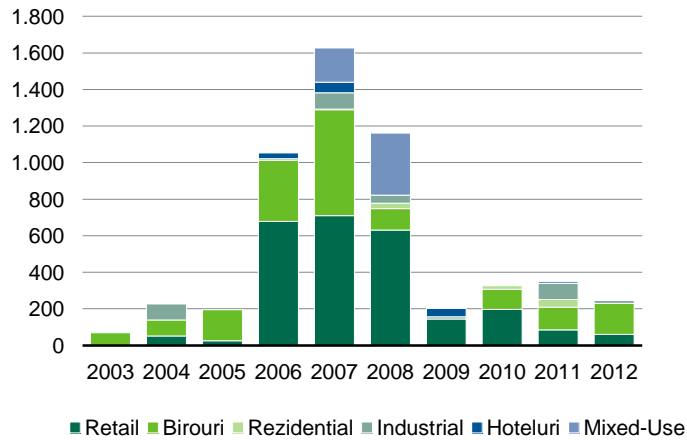
Perspective pe sectoare de activitate

In ultimii doi ani sectoarele de birouri si retail au dominat piata investitionala locala. Pentru 2013 este de asteptat ca aceste doua sectoare imobiliare sa reprezinte in continuare cel mai mare interes pentru investitori.

Bucurestiul va continua sa atraga investitori pentru cladiri de birouri, in timp ce provincia ar putea reprezenta o tinta in ceea ce priveste sectorul centrelor comerciale prime.

Sectorul industrial va continua sa inregistreze tranzactii relativ mici, in timp ce marile parcuri logistice pot deveni atractive pentru investitori.

Figura 2: Volumul investitional din Romania pe sectoare de activitate (2003 -2012)



Sursa: CBRE Research

Chiriile si randamentele prime

In ceea ce priveste chiria prime, nu s-au inregistrat schimbari majore, cu exceptia celei de la birouri care, in perioada T1 2012 – T4 2012, a scazut de la 19,5 euro / mp / luna la 18,5 euro / mp / luna. Astfel chiria prime pentru centre comerciale a ramas la 50 euro / mp / luna, in timp ce aceea pentru spatii de depozitare si logistice s-a stabilizat la 4,1 euro / mp / luna.

Evolutia randamentelor inregistrate in Romania in cursul anului 2012 a fost stabila, cu exceptia sectorului de birouri, care a inregistrat o schimbare minora: a inceput anul cu 8% in Q1 2012 si l-a terminat la 8,25% in Q4 2012. Sectoarele de retail si industrial au ramas la aceleasi niveluri pe intreg parcursul anului: 8,75% respectiv 10,25%.

Comparatia cu alte capitale din Europa Centrala si de Est ne arata ca randamentele din Romania sunt printre cele mai mari din regiune, cu exceptia Bulgariei. Aceasta se datoreaza in principal riscului de tara mai mare, cat si costurilor de finantare mai ridicate.

Dupa cum se poate vedea si in tabelul de mai jos, Praga si Varsovia prezinta cele mai mici randamente din regiune, urmate de Budapesta si Bratislava, in timp ce Bucurestiului si Sofia prezinta cele mai mari randamente.

Tabel 2: Randamente prime in capitale din Europa Centrala si de Est T4 2012

Oras	Birouri	Retail	Industrial
Bucuresti	8,25	8,75	10,25
Budapesta	7,5	7	9,25
Praga	6,5	6,25	8
Varsovia	6,25	6	7,25
Bratislava	7,25	7	8,5
Sofia	9	9	11,5

Sursa: CBRE Research

Conform INSSE PIB-ul a înregistrat în T4 2012 un avans de 0,2% față de T3 2012 și 0,1% față de T4 2011. Pentru întregul an 2012 conform FMI creșterea PIB-ului a fost nesemnificativ, iar pentru 2013 estimează o creștere de 1,6%, în special datorită cererii interne și mai puțin investițiilor străine. Deși cifrele oficiale vor fi publicate de abia la începutul lunii martie, putem considera că economia locală a ieșit din recesiune, la aceasta adăugându-se și stabilizarea climatului politic, ceea ce va crea premise de creștere.

Este dificil de estimat nivelul noilor dezvoltări imobiliare ce vor fi livrate pe piață în următorii doi ani pentru sectoarele de retail, birouri și industrial, în schimb proprietățile prime, inclusiv cele din provincie, vor continua să rămână principalele ținte pentru investitori. Această situație va rămâne strict corelată atât cu posibilitatea obținerii finanțării, cât și cu așteptările potențialilor vânzători. În condițiile în care vânzătorii vor dori să obțină în continuare randamente de 8% pentru clădiri de birouri, perfectarea tranzacțiilor va fi îngreunată. În cazul în care condițiile de finanțare nu se îmbunătățesc în viitorul apropiat, estimăm randamente între 8,5% și 9% la clădirile de birouri prime.

Tranzacțiile investitoriale transfrontaliere ce includ proprietăți aflate atât în țări învecinate cât și în România (cum au fost CA Immo - Europolis, Lidl - Plus, Auchan - real), vor avea un impact major în structura proprietăților din România, așa cum s-a întâmplat și în anii precedenți.

DEFINIȚII

Europa Centrală și de Est (ECE) include următoarele țări: Bulgaria, Croația, Cehia, Ungaria, Polonia, România, Rusia, Serbia, Slovacia și Ucraina.

Chiria Prime – reprezintă chiria de piață care poate fi obținută pentru o unitate de dimensiuni standard (în concordanță cu cererea pentru fiecare piață în parte), de cea mai bună calitate și în cea mai bună locație din piață, la data raportării. Chiria prime ar trebui să reflecte nivelul la care tranzacțiile relevante sunt finalizate în piață la momentul respectiv, dar nu trebuie să fie identice cu oricare dintre ele, în special în cazul în care nivelul tranzacțiilor este limitat sau există doar câteva oferte. Dacă nu sunt tranzacții relevante în perioada analizată, se indică o chirie ipotetică, formulată în condiții specifice de piață. Chiriile prime și randamentele prime acoperă spectrul de sus al pieței. Tendințele pentru clădirile mai vechi și amplasate periferic pot diferi considerabil.

Randament Prime – reprezintă randamentul pe care un investitor l-ar putea obține atunci când achiziționează o dezvoltare imobiliară de clasă A, în cea mai bună zonă (pentru birouri această este reprezentată de CBD), care este închiriată în întregime la nivelul chiriei de piață. Randamentul prime ar trebui să reflecte nivelul la care tranzacțiile relevante sunt finalizate în piață la momentul respectiv, dar nu trebuie să fie identice cu oricare dintre ele, în special în cazul în care nivelul tranzacțiilor este limitat sau există doar câteva oferte. Dacă nu sunt tranzacții relevante în perioada analizată, se indică un randament ipotetic, care nu este pe fundamentat pe tranzacții, ci pe baza opiniei generale din piață, păstrând aceleași criterii privind localizarea dezvoltării imobiliare respective și caracteristicile tehnice ale acesteia.

CONTACTE

Pentru mai multe informații privind acest MarketView, vă rugăm să contactați :

Marius Ene
Research Manager

CBRE
Europe House,
B-dul Lascar Catargiu 47 – 53,
sector 1, București
t: +40 21 313 10 20
e: marius.ene@cbre.com

James Heyworth Dunne
Head of Capital Markets

CBRE
Europe House,
B-dul Lascar Catargiu 47 – 53,
sector 1, București
t: + 40 21 313 10 20
e: james.heyworthdunne@cbre.com

Razvan Iorgu
Managing Director

CBRE
Europe House,
B-dul Lascar Catargiu 47 – 53,
sector 1, București
t: + 40 21 313 10 20
e: razvan.iorgu@cbre.com

Disclaimer

CBRE Real Estate Consultancy confirmă că informațiile incluse în prezentul document au fost obținute din surse considerate a fi de încredere. Deși nu punem la îndoială acuratețea lor, aceste informații nu sunt verificate și nu oferă nici un fel de garanție, temei sau reprezentare a lor. Dumneavoastră va revine responsabilitatea de a confirma în mod independent acuratețea și consistența lor. Aceste informații sunt destinate în mod exclusiv clienților CBRE și nu pot fi reproduse fără permisiunea scrisă anterioară a CBRE.