

Colliers: 2022 ar putea fi un an record, dar și o perioadă de tranziție pentru sectorul imobiliar din România



Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru o creștere puternică a activității în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor teme noi, previzionează consultanții Colliers. Reevaluarea riscului și alte evoluții post-pandemice vor influența în mare măsura apetitul și valoarea investițiilor imobiliare în acest an și pe termen mai lung. O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, atingând aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere.

Creșterea rapidă a ratelor dobânzilor pentru dolarul american și posibilitatea unei evoluții similare pentru euro începând cu 2023 reprezintă, fără îndoială, cea mai vizibilă temă pentru piețele globale la începutul anului, în condițiile în care pare că și tema pandemiei trece pe plan secundar. Odată cu reevaluarea riscului, **activele sigure (generatoare de numerar) și/sau cele rezistente la inflație vor fi favorizate în detrimentul celor care promit castiguri mari în viitor, dar care nu au dovedit ceva până acum**, anticipează consultanții Colliers. Țările emergente, cum este și România, și slăbiciunile lor structurale vor fi și ele în centrul atenției, ceea ce evidențiază un risc crescut de recesiune (deși acesta nu este nici pe departe scenariul de bază).

Veștile aparute în legătură cu varianta Omicron și autorizarea primului medicament antiviral oral, ar putea însemna că pandemia Covid-19 intra în etapa finală. Dar **sistemul de lucru hibrid sau de la distanță va deveni o practică obișnuită în cadrul multor companii chiar și după pandemie**. În lumea post-pandemică, consultanții Colliers vorbesc, de asemenea, despre o abordare mult mai atentă la criteriile de mediu, sociale și de governanță (ESG) și despre o accelerare fără precedent a digitalizării/automatizării.

Pandemia și recenta creștere a prețurilor la energie au scos și mai mult în evidență importanța ESG în sectorul imobiliar. **Protejarea birourilor împotriva epidemiilor, cu scopul de a asigura continuitatea afacerilor în cazul unor astfel de situații în viitor, va fi un aspect pe care majoritatea proprietarilor și chiriașilor îl vor lua în considerare permanent de acum înainte (ca o cheltuială suplimentară)**. În paralel, deținerea sau închirierea unei clădiri eficiente din punct de vedere energetic nu mai pare deloc un moft în contextul actualei crize energetice.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare post-Covid, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3 și 4% în acest an, **consultanții Colliers se așteaptă ca pe măsura ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă și creșterea să se accelereze și să rămână robustă în anii următori**.

În condițiile în care rata de neocupare a spațiilor de birouri va atinge probabil un vârf de peste 20% pentru București în 2022, va fi nevoie de cel puțin câțiva ani pentru ca piața să revină la o poziție mai neutră față de o piață a chiriașilor în prezent, însă redresarea va fi neuniformă. Cum marile companii globale dau semne clare că vor să-și readucă angajații la birou și este de așteptat că și firmele locale să facă același lucru, consultanții Colliers subliniază că **clădirile bune, bine amplasate și bine conectate se vor descurca mult mai bine, în timp ce restul vor fi obligate să compenseze prin oferirea unor reduceri mai mari de chirie, mărindecă decalajul dintre cele mai bune clădiri și**

celelalte. De asemenea, exista semne ca noi chiriași (mari) vor intra pe piața de birouri din București, ceea ce, în timp, va compensa faptul ca unele companii (nu toate) își reduc spațiile de birouri ocupate pe fondul muncii hibride.

Consultanții Colliers anticipează **o noua epoca de aur pentru piața logistică și industrială.** În ciuda faptului ca stocul modern de spații de depozitare a crescut anual cu aproximativ 10-20% în România din 2016 încoace (ceea ce înseamnă ca s-a dublat de atunci), mai este destul loc de creștere. Mai mult, piața primește un nou impuls mulțumita unor aspecte precum recente tensiuni geopolitice și problemele din 2021 legate de lanțurile de aprovizionare. Acestea evidențiază importanța de a avea cel puțin o parte din capacitățile de producție/stocare mai aproape de casa, iar Europa Centrală și de Est este o opțiune excelentă de relocare a acestor operațiuni pentru țările din Europa de Vest. Stocul modern de depozite din România rămâne subdimensionat, având în vedere ca nivelul consumului de aici este deja comparabil cu cel al multor țări din Europa de Est (sau chiar de Vest). **Dezvoltările de infrastructură din zona Bucureștiului (noua șosea de centură) și autostrăzile planificate vor deveni cu atât mai relevante cu cât vor deschide/stimula noi subpiețe.**

Retailerii clasici învață să trăiască alături de comerțul electronic. Deși consultanții Colliers se așteaptă ca o parte semnificativă a pieței de retail să fie supusă unor presiuni sporite, marile centre comerciale dominante din marile orașe ar trebui să își recâștige în cele din urmă statutul de "mall magnet", atragând clienții cu mixul lor diversificat de chiriași (având în vedere ca românii sunt mult mai predispuși să vrea să vada un produs înainte de a-l cumpara decât majoritatea europenilor). Totodată, parcurile de retail din orașele mici și mijlocii, unde oamenii nu au tendința să cumpere atât de mult de pe internet, sunt văzute ca o alternativă sigură și au avut vânzări în creștere chiar și în timpul anilor de pandemie.

Pornind strict de la tranzacțiile mari (majoritatea cu cladiri de birouri) pe care le cunoaștem, **2022 are potențialul de a fi cel mai bun an de după 2008 pentru investițiile imobiliare, poate cel mai bun din istorie pentru România în ceea ce privește volumul total,** previzionează consultanții Colliers. Exista mari șanse să se depășească pragul de 1 miliard de euro, iar investițiile în active trofeu/cele mai bune pe care le poate oferi piața vor deveni mult mai vizibile, deoarece o parte din investitori vor pune accent mai mult pe siguranța, ceea ce va duce la un decalaj mai mare între activele prime și cele non-prime. În al doilea rând, este evidentă înclinația de a deține anumite active în detrimentul altora, cu predilecție pentru sectorul industrial și cel rezidențial la nivel global, deși, în special în România, se observă și pași în direcția formării unei pieței, în adevăratul sens al cuvântului, a locuințelor de închiriat.

Anul 2022 pare să fie un moment de cumpănă pentru sectorul rezidențial. Deși datele demografice nu sunt deseori suficient de clare pentru a emite opinii, există totuși câteva certitudini, cum ar fi schimbarea obiceiurilor de muncă post-Covid, actualul context inflaționist care sporește atractivitatea investițiilor rezidențiale, posibilitatea ca dinamica prețurilor rezidențiale să o depășească în sfârșit pe cea a salariilor pentru prima dată în ultimii ani, plus scumpirea materialelor de construcții. În general, factorii prezenți par să indice ca prețurile ar putea să accelereze puțin, existând riscul să ne îndreptăm către o supraîncalzire a pieței și la apariția unei bule. Pe baza prețurilor medii, consultanții Colliers consideră ca piața se afla în teritoriul prețurilor de piață corecte, dar acest lucru se poate schimba destul de repede.

După un nivel maxim în ceea ce privește volumul pieței din 2007 încoace, consultanții Colliers notează ca **ar putea exista unele argumente în favoarea unei încetiniri a pieței terenurilor, dar fluxul bun de tranzacții de la începutul anului sugerează ca și dacă ar avea loc o scădere, aceasta nu ar fi semnificativă.** Mai mult, volumul total ar putea foarte bine să se dovedească similar în 2022, notează consultanții Colliers, care se așteaptă ca interesul pentru terenuri bune în anumite orașe (în special în cele în care există probleme administrative care duc la un proces de urbanism mai lent) să ducă la creșterea prețurilor, în timp ce dezvoltatorii rezidențiali și de retail vor rămâne foarte activi. Presupunând ca redresarea pieței de birouri începe să prinda contur, consultanții Colliers se așteaptă ca și dezvoltatori din această zonă să revină în prim plan într-un număr mult mai mare decât în 2021.