

Investițiile imobiliare din Europa Centrala și de Est (ECE) au însumat 13,8 mld. în 2018



Cel mai recent raport pentru regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) al companiei de consultanță imobiliară *Colliers International – Outlook 2019: Climbing at the altitude* – arată ca volumul investițional din regiune a atins pragul de 13,8 mld. în 2018, crescând cu 5% față de anul precedent. Pentru 2019, Colliers estimează ca ratele dobânzilor din zona euro vor rămâne la zero, ceea ce înseamnă ca lichiditatea va fi crescută, cumpărătorii interesați iar prețurile se vor plafona. Randamentele pentru cladirile de birouri ar putea sa scada în anumite capitale din regiunea ECE.

“Continuarea tendinței de creștere a salariilor cu mult peste inflație ar trebui sa susțină consumul și chiriile în 2019. Întocmai acest tipar de creștere salarială ar trebui sa duca la dezvoltarea sectorului de servicii în cadrul economiilor ECE în următorii ani, aparând regiunea, într-o mai mica sau mai mare masura, de orice perturbări din economia globală”, a declarat **Mark Robinson**, CEE Research Specialist în cadrul Colliers International.

„În România, volumul tranzacțiilor imobiliare a scăzut în 2018 comparativ cu 2017, situându-se la puțin sub 950 mil. euro, un rezultat bun pentru piața locală. Pentru 2019, avem un optimism ponderat. Economia va continua sa crească similar cu rata potențială de creștere, care este dubla față de media UE. În mod normal, contextul economic, alături de un decalaj favorabil de randamente între produsele românești și cele din alte regiuni din ECE, ar fi suficient pentru un rezultat bun în 2019, mai ales având în vedere ca tranzacțiile în desfășurare cu clădiri de birouri sugerează un volum posibil de peste 500 mil. euro. Cu toate acestea, riscurile în creștere, legate de zgomotul economic și politic, sunt o sursă de îngrijorare”, a explicat **Silviu Pop**, Head of Research în cadrul Colliers International Romania.

Economia globală încetinește

Numeroși indicatori de încredere arată încetinirea economiei globale. Sondajele privind moralul din China, prețul combustibilului, importurile chineze, exporturile sud-coreene, indicii de încredere a mediului de afaceri din Germania – toate arată aceeași direcție: în jos. Un factor îngrijorător pentru ECE și Germania îl reprezintă scăderea cererii de automobile din partea Chinei, fenomen care a precedat rezistența comerțului chinez în fața SUA. E posibil ca Germania, cea mai puternică economie a Europei, sa se afle în prezent într-o „recesiune tehnică”.

Riscurile din ECE

Investitorii imobiliari din ECE trebuie sa fie precauți cu privire la riscuri. Ele includ supraîncalzirea la nivel de livrări, lipsa forței de muncă, progresul în ceea ce privește ușurința competitorilor de a face afaceri în întreaga lume, fenomenul Brexit și reduceri de fonduri europene după ieșirea Marii Britanii din UE, politica populistă din unele țări ECE și riscul taxării activelor. Comerțul online și modul de lucru flexibil vor schimba statu-quo-ul pe termen lung.

Motorul consumului va încetini

Creșterea ofertei de moneda din zona euro s-a temperat considerabil de la sfârșitul anului 2016. Acest fapt sugerează o încetinire viitoare a economiei în Europa. Vedem deja astfel de semne în Europa de Vest, ceea ce înseamnă ca, în cel mai bun caz, consumul și dinamica creșterii se vor plafona în regiunea ECE.

Consumatorii continua sa fie activi

Atitudinea consumatorilor pare sa afecteze fluxul de fonduri din domeniul imobiliar din ECE. Legatura cu modelul de afaceri al investitorilor, cu aproape jumătate din fluxurile din regiune venite prin intermediul sectoarelor de retail, logistice și hoteliere, și cu piețele de birouri și industrial, indirect prin intermediul ocupării forței de munca, este clara. Încrederea consumatorilor a atins maxime cu aproape 6-12 luni în urma în ECE, și înainte de asta în România. Dacă am considera ca încrederea consumatorilor prevestește ce se întâmplă peste un an și jumătate, înseamnă ca vârful ciclului va fi atins la mijlocul lui 2019.

Ne îndreptăm către o plafonare, nu către o prapăstie

Analizele pe care le-am efectuat acum 12 luni sugerează ca o creștere a salariilor în țările europene în perioade de patru ani duce la o creștere mai rapidă a PIB-ului potențial în următoarea perioadă de patru ani. Așa cum majoritatea angajatorilor din ECE probabil știu deja, creșterea salariilor în regiune este o caracteristică importantă a acestui ciclu economic. Ea va continua cel mai probabil în 2019 (cu 5%-10% la nivelul regiunii), deși la rate mai scăzute decât anul trecut, ca urmare a scaderii cererii în sectorul industrial. În mod normal, această creștere este mai rapidă comparativ cu cea din UE, deci, chiar și în faze de recesiune, procesul de convergență al regiunii către valorile din UE continua. .

Brexit

Fenomenul Brexit va duce cel mai probabil la tăieri de fonduri structurale și la o recalibrare a eligibilității regiunilor din ECE. Dacă mediul politic o va permite, bugetele relativ echilibrate ale celor 6 țări din regiune ar trebui, în general, să contribuie la acoperirea oricărei reduceri a fluxurilor de fonduri structurale UE. Celelalte efecte posibile ale Brexit-ului includ o reducere a remiterilor și o schimbare în migrația muncitorilor, fapt care ar putea ajuta problema regiunii cu lipsa forței de munca.