

## Prognoze pentru piața imobiliară din 2019 la SEE Property Forum. Investitorii sunt mai sceptici, dar perspectiva asupra regiunii este încă pozitivă



Pe 21 martie 2019, la cea de a cincea ediție a a SEE Property Forum de la București, organizată de Property Forum în parteneriat cu Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) au luat parte profesioniști ai pieței imobiliare, lideri din Europa de sud est care au analizat potențialului pieței românești din perspectiva globală. Cei peste 40 de vorbitori și cei peste 300 de participanți se reunesc în capitala României, creând o oportunitate unică de relaționare.

Ediția din acest an a SEE Property Forum a oferit date din interiorul fiecărui segment de piață, cu accent pe tehnologie. Pentru ca inovația să schimbe viitorul, este important ca jucătorii din industria imobiliară să fie conștienți de adaptarea regulilor jocului din domeniul în care activează, iar Property Forum a adus la București vizionari care să își împărtășească ideile.

2018 a reprezentat un an de vârf pentru investițiile din piața imobiliară la nivel global, dar, în prezent, investitorii sunt mai sceptici, ceea ce îi face mai rezervați. Conform *directorului de investiții de la Zeus Capital Management, Lila Pateraki*, produsele de bază nu mai sunt atractive și se preconizează că vor continua să scadă, având în vedere că investitorii caută investiții de oportunitate și alternative.

**Radu Boitan**, *director de investiții la Revetas Capital* consideră că nu există îndoieli cu privire la ultima fază a ciclului, dar nu există nici o modalitate prin care cineva poate previziona dacă 2019 va fi un an bun sau nu. Până la urmă, orice an este bun atâta timp cât respectă o strategie investițională. Spre exemplu, piața de investiții din Praga în 2018 a avut o scădere masivă a volumelor comparativ cu 2017, dar, ținând cont de liniile macro și piața ocupațională și-au făcut simțite prezența, în ansamblul ei piața a devenit deosebit de atractivă. Investitorii pe termen lung, precum fondurile de pensii, cresc sumele alocate sectorului imobiliar, datorită dobânzilor mici și nevoii de a obține randamente mai bune. Nivelul de închirieri este încă sub cele ale anului 2007 în Europa Centrală și de Est, în ciuda faptului că nivelul randamentelor atinge sau depășește valorile anterioare crizei, a adăugat el.

**Gijs Klomp**, *director de investiții la NEPI Rockcastle* a subliniat faptul că piețele din Europa de sud-est sunt mult mai "sanatoase" decât înainte. Nu sunt supraîncălzite și oferă randamente mai mari decât piețele principale din Europa centrală. De vreme ce piețele din Europa de sud - est se află un pas în urma celor din Europa centrală și de est, în ceea ce privește ciclul în care se află, perspectiva asupra regiunii este încă pozitivă.

Investitorii din regiune de multe ori se luptă să găsească produse de calitate în care să investească. Din nefericire pentru investitorii care caută construcții noi, creșterea costurilor din construcții aduce provocări mai mari pentru

dezvoltatori. Dezvoltatorii trebuie sa acorde mai multa atentie fazei de proiect, a adaugat **Stamatis Sapkas**, *director adjunct de investitii la Globalworth*.

Vorbitorii au discutat si despre modalitatea in care noile tendinte ocupationale afecteaza investitiile imobiliare. **Radu Boitan** considera ca operatorii care impart spatiul de munca deschid ochii investitorilor, care realizeaza ca, pana la urma, locuintele nu sunt numai caramida si mortar, iar proprietarii trebuie sa ofere servicii pentru a-si mentine chiriasii. **Lila Pateraki** a adaugat ca intentioneaza sa cumpere cladiri cu spatii comune. Ea a avertizat ca, avand in vedere ca nu este vorba de o situatie cu care s-au mai intalnit, investitorii trebuie sa fie atenti la leasingurile pe termen scurt.

**Stamatis Sapkas** vede impartirea spatiului de lucru ca pe o oportunitate de dezvoltare - un astfel de spatiu in care afacerile pot sa prospere. Iar daca o companie mica creste, este probabil ca se va indrepta catre proprietar pentru a inchiria, spatiul de indata ce a devenit suficient de mare .

Schimbarea chiriasului si cererea de utilizatori remodeleaza rapid lumea retailului. Conform lui **Gijs Klomp**, retail-ul nu mai este favoritul investitorilor, dar ofera o mare oportunitate, in special in Europa de sud-est. Si asta pentru ca nu mai este foarte diferit de cel din Marea Britanie si SUA, iar perspectiva NEPI Rockcastle indica mai de graba o crestere a retailului din regiune decat la nivelul intregii pietei.