

Piața imobiliară din România: Cum arată finalul de an comparativ cu estimările Colliers facute la începutul lui 2019



Piața imobiliară din România a avut un an relativ bun. [Ultimul raport din 2019, realizat de compania de consultanță imobiliară Colliers International](#), arată ca piața a evoluat mai bine decât așteptările inițiale pe mai multe segmente.

1. Contextul macroeconomic: La începutul acestui an, scenariul nostru de baza arată o rată de creștere a PIB-ului de circa 4% pentru România în 2019, condusă în principal de consum. Creșterea PIB-ului cu 4% în primele trei trimestre ale anului 2019, venită în mare parte din consumul populației, a fost în linie cu estimările noastre care au fost, la vremea respectivă, un pic mai optimiste decât cele ale estimărilor bancilor – în jur de 3%.

2. Piața de investiții: Așteptările noastre moderat optimiste s-au dovedit a fi adevărate: începutul anului a avut premisele unor tranzacții foarte mari, dar negocierile pentru o serie dintre acestea s-au prelungit în 2020. Volumul total al investițiilor în 2019 se estimează ca va fi de aproximativ 0,6-0,7 miliarde euro pe baza tranzacțiilor finalizate (nu doar semnate); dacă ar fi să includem și tranzacția record cu portofoliul de birouri al NEPI Rockcastle (semnată, dar nu încheiată), cumpărat de AFI pentru peste 300 milioane euro, volumul pentru întreg anul ar fi în jurul a 1 miliard de euro. 2020 va începe pe o pantă ascendentă, cu tranzacții de peste 600 milioane euro care se află într-o etapă avansată de negociere sau care vor fi încheiate în curând.

3. Piața muncii: Rata șomajului a atins în 2018 valori minime record, sub 4%, astfel ca diverse segmente imobiliare puteau trece printr-o perioadă mai dificilă în 2019. Pentru proprietarii de birouri, acest lucru ar fi însemnat să lupte mai mult pentru chiriași, deoarece aceștia ar fi găsit angajați din ce în ce mai greu, în timp ce jucătorii de pe piața industrială ar fi trebuit să se bazeze tot mai mult pe forța de muncă importată. Iar acest lucru s-a văzut, deoarece ritmul de înființare al locurilor de muncă a fost semnificativ mai lent, reducându-se, în sectorul privat, la jumătate până la sfârșitul anului 2019, comparativ cu începutul anului. Ca urmare a încetării procesului de creare de locuri de muncă în 2019, la fel s-a întâmplat și cu cererea netă pentru spații de birouri sau industriale.

4. Piața de birouri din București: Scenariul nostru de baza din ianuarie a presupus ca cererea de spații moderne de birouri în București va rămâne puternică în 2019. De asemenea, ne așteptam ca rata de neocupare să urce până la maximele ultimilor ani, spre 13% până la sfârșitul anului, ceea ce nu s-a întâmplat, având în vedere că multe relocări au fost de fapt pre-închirieri. Întrucât livrarile pe piața de birouri din București vor încheia anul cel mai probabil în jurul a 300.000 mp, putem spune că 2019 a fost un an bun. Gradul de neocupare va ajunge la finalul anului în jurul nivelului de 10,5-11%, dar probabil că va urca mai sus în 2020. 2019 va stabili un alt record – cel al relocărilor din stoc competitiv.

5. Piața de spații industriale: Stocul de spații moderne de depozitare s-a extins cu circa 40% în 2017-2018, la peste 4,2 milioane mp la nivel național, dar aceasta activitate a intrat pe o panta ușor descendentă în 2019. Cu o cerere de închiriere de peste 300.000 mp în primele trei trimestre ale anului, se pare ca 2019 va fi într-adevar unul solid, însă în umbra recordului din anii precedenți. Chiar și așa, verdictul e favorabil, iar piața industrială și logistica a rămas destul de dinamică în lipsa vreunui eveniment extern negativ care ar fi afectat semnificativ exporturile României.

6. Piața de retail: Stocul de retail modern a înregistrat livrări de aproximativ 170.000 mp, sub nivelul de 250.000 mp pe care îl estimăm la începutul anului. Majoritatea întârzierilor au fost mai degrabă legate de construcții. Chiar și aceasta valoare mai mică rămâne una din cele mai bune valori din perioada post-criză; consumul privat a încetinit puțin (în jur de 5% în primele 3 trimestre ale anului 2019), dar încă este cu mult peste rata medie de expansiune a UE.

7. Piața rezidențială: Piața de rezidențială deja dădea semne de încetinire din 2018, în condițiile în care, spre finalul lui 2017, banca centrală începuse un ciclu de întărire a politicii. O nouă lovitură a venit de la noile limite maxime ale gradului de îndatorare cerute de banca centrală. Totuși, în 2019, după o primă parte a anului ceva mai dificilă, indicii care măsoară intențiile de cumpărare de locuințe în rândul persoanelor fizice s-au îmbunătățit semnificativ după jumătatea anului, potrivit sondajelor Comisiei Europene, iar prețurile au început să urce din nou cu 5-6% în ritm anual (ceva mai lent în București și ceva mai puternic în orașele regionale dinamice, cum ar fi Cluj-Napoca sau Timișoara).

8. Piața terenurilor: Ne așteptăm ca anul 2019 să ofere rezultate solide, întrucât loturile bune de teren din orașele mari aveau să întâlnească o cerere suficient de mare, lucru care s-a și întâmplat; alte tendințe (cum ar fi retailerii care se concentrează pe orașe mai mici, dezvoltatorii de birouri care se uită la centrele regionale mari) au rămas valabile. Este adevărat că, deși au fost închise câteva tranzacții mari, altele au rămas blocate în negocieri. Anul 2019 a fost un an bun pentru toate sectoarele imobiliare majore în ceea ce privește activitatea de închiriere sau vânzare, ceea ce înseamnă că cererea de terenuri a fost una decentă și în acest an.

9. Orașele regionale: La începutul anului 2019 am observat o creștere a atenției din partea angajatorilor pentru orașele mai mici și regionale. Ritmul de angajări din orașele regionale a continuat să îl surclaseze pe cel din București, însă nu la fel de rapid ca în anii precedenți; această tendință ar trebui să se mențină pe termen mediu. Cluj-Napoca a înregistrat mai multe tranzacții pe piața de birouri, care oferă un vot serios de încredere pentru viitorul orașului. În general, acest lucru înseamnă că tendința regională se menține.

10. Scena politică: Am avut dreptate să spunem că alegerile din acest an se vor dovedi pline de evenimente: surprizele de la alegerile pentru Parlamentul UE din mai, moțiunea de cenzură împotriva fostului guvern și, ulterior, alegerile prezidențiale. În general, rezultatele alegerilor au fost pozitive din punctul de vedere al investitorilor, atât datorită unei prezențe crescute la vot, cât și a victoriei pentru discursul pro-UE. Cu toate acestea, după cum am anticipat, anul 2019 a înregistrat progrese limitate în ceea ce privește reformele structurale pe fondul calendarului electoral încărcat.