

Bilanțul pieței de imobiliare în 2020: Vârf pentru investiții - aproape 10% din volumul regiunii, fluctuații în restul sectoarelor. 2021, anul revenirii



România se pregătește să încheie probabil cel mai dificil an pentru economia locală după recesiunea din 2009-2010, dar rezultatele au depășit așteptările pesimiste din primăvara acestui an. Anul 2020 a reprezentat unul dintre vârfurile actualului ciclu economic în ceea ce privește investițiile în active imobiliare comerciale, arată datele Colliers International. Sectorul de spații industriale și logistice a avut un nou an foarte bun, iar în sectorul birourilor se vad deja ceva semnale pozitive, în ciuda unei scăderi care se anunța a fi în zona a 40% în activitatea de închiriere. În perspectiva, 2021 se preconizează a fi un an al revenirii, dar cu semne de întrebare legate de viteza și modul în care se va întâmpla.

„Anul care tocmai se încheie nu a fost deloc atât de rău pe cât părea în primăvara, deși evoluția e dificil de comparat în raport cu previziunile de la începutul anului. Pentru zona de investiții a fost chiar un an foarte bun, în linie cu așteptările inițiale. Și, deși piața are o anumită inerție – astfel ca probabil 2021 ar putea fi ceva mai slab din punct de vedere al investițiilor - 2020 a confirmat că România are potențialul să fie un jucător cu o greutate mult mai mare la nivel regional”, spune **Laurențiu Lazar**, *Managing Partner la Colliers International*.

Piața investițiilor imobiliare va încheia anul cu un volum în zona a 900 de milioane de euro (în creștere cu aproximativ 40% față de 2019), ceea ce reprezintă echivalentul a aproximativ 9% din volumul estimat pentru cele mai mari 6 țări din Estul Europei, aproape dublu față de ponderea de 4,7% din 2019. În același timp, piața de spații industriale și logistice va încheia un nou an foarte puternic, după ce tranzacțiile de închirieri la 9 luni au depășit cu aproape o treime volumul din aceeași perioadă a anului trecut, apropiindu-se de 400.000 de metri pătrați. Stocul este subdimensionat față de nevoile reale ale economiei românești, ceea ce sugerează că mai există mult loc de creștere în anii următori pe acest plan. Creșterea puternică a consumului în întreaga țară, în paralel cu o dinamica și mai mare a comerțului online, vor fi ancore puternice din acest punct de vedere, potrivit specialiștilor Colliers.

Birourile și mall-urile, Cenușarelele anului 2020. Comerțul online, motor de creștere în 2021

Sectorul birourilor s-a aflat în categoria celor mai puternic afectate de pandemie, în contextul în care cei mai mulți angajați au lucrat de acasă o lungă perioadă de timp. De asemenea, și retailul offline a avut de suferit, după ce multe spații comerciale au fost închise temporar în perioada stării de urgență. Urmează așadar o integrare mai puternică a comerțului online cu canalele mai tradiționale, ceea ce va schimba piața de retail în timp.

„Sectoarele de birouri și de comerț cu amănuntul au fost afectate de evoluția pandemiei de Covid-19, dar chiar și aici se vad unele semnale pozitive. În absența unor șocuri majore pe piața muncii, consumul deja a revenit la valori

de dinaintea debutului pandemiei, în timp ce, pentru sectorul de birouri, ultimele luni au întărit convingerea ca, în majoritatea cazurilor, nu se poate lucra de acasă în mod constant și pe termen foarte lung. Vaccinul ne oferă speranța ca, în aceste două sectoare, lucrurile vor reveni într-o măsură destul de mare la normal”, continuă **Laurențiu Lazar**.

În zona birourilor și a spațiilor comerciale, rata de neocupare va crește, continuând tendința din 2020 când piața a raportat și o scădere a cererii de spații noi, de 40% în segmentul birourilor, mai ales ca în 2021 vor fi livrați aproape 300.000 de metri pătrați în clădiri aflate în construcție, dublu față de 2020. Mai mult, este posibil ca și o mare parte din firme să își reducă suprafețele ocupate pentru a acomoda lucrul de la distanță la nivel permanent. Cu toate acestea, și în aceste sectoare, stocul din România este mult subdimensionat, astfel ca ratele de neocupare în creștere pot fi absorbite cu succes de către piața în timp.

„Anul 2021 se anunță a avea multe provocări, dar am avut până acum destule semne care să ne arate că nu se repeta deloc scenariul din 2009-2010. Printre aceste semne se numără revenirea mult mai rapidă a multiplilor indicatori macroeconomici, precum și încrederea mare a investitorilor străini și a bancilor în economia locală”, conchide **Laurențiu Lazar**, *Managing Partner la Colliers International*.