

Colliers: 2021 se preconizeaza a fi un an al revenirii, dar pandemia va continua sa îşi faca simţite efectele



Anul 2021 se preconizeaza a fi un an al redresarii, chiar daca unele incertitudini vor continua sa persiste, cum ar fi cele legate de capacitatea vaccinurilor de a readuce viaţa la normal sau de potenţialele surprize pe plan economic, de exemplu cele legate de politica monetara a marilor banci centrale, cu posibile ramificaţii profunde la nivel global, anticipeaza consultanţii Colliers International.

Munca de acasa va deveni o practica obişnuita în multe companii, chiar şi dupa ce va trece pandemia de Covid-19, o revenire semnificativa la birouri a angajaţilor fiind aşteptata la mijlocul anului 2021, daca vaccinarea la scara larga va fi un succes.

România ar trebui sa recupereze majoritatea pierderilor economice de anul trecut pâna la sfârşitul anului 2021, dar revenirea va fi neuniforma, cu diferenţe mari la nivel de industrii. Unele sectoare economice, cum ar fi comerţul electronic, construcţiile sau anumite subsectoare IT&C nu au fost deloc afectate în timpul crizei, altele ar trebui sa-şi revina pâna la sfârşitul anului 2021, cum ar fi comerţul cu amanuntul în ansamblu şi serviciile profesionale în general, iar pentru unele ar putea dura câţiva ani pâna vor reveni la un nivel decent de activitate (sau poate nu îşi vor reveni niciodata pe deplin), cum ar fi aviaţia, industria auto sau turismul, spun consultanţii Colliers International.

Dupa un deceniu şi jumătate de la aderarea României la Uniunea Europeana, **2021 are şansa de a pune bazele unei perioade de evoluţie economica majora, care ar putea accelera foarte mult dezvoltarea sustenabila a economiei pe termen mediu,** având în vedere noul pachet de ajutor din partea Comisiei Europene în contextul pandemiei. România ar putea atrage capital în valoare de nu mai puţin de 80 miliarde de euro în urmatorii ani, reprezentând o treime din nivelul actual al PIB-ului, bani care ar trebui sa genereze un impact mult mai mare decât în ţările vecine, daca sunt folosiţi pentru reforme importante de care ţara are nevoie.

Turismul va deveni orientat mai mult local şi va fi practicat cu o frecvenţa mai mare dupa ce lucrurile vor reveni la normal, anticipeaza consultanţii Colliers International. Vaccinul ofera speranţe în aceasta direcţie, dar atingerea unui prag rezonabil de imunitate va fi o provocare în România şi în alte ţari care se confrunta cu un nivel mai ridicat de scepticism faţa de vaccinare decât în Europa de Vest.

Munca la distanţa va deveni o modalitate permanenta de lucru, dar consultanţii Colliers International considera ca firmele vor dori sa îşi aduca angajaţii înapoi la birou cel puţin 3 zile pe saptamâna, pentru a încuraja

munca în echipa și cultura organizațională. O revenire mai semnificativă la birou a angajaților este așteptată începând cu mijlocul anului 2021, iar cele mai vizibile rezultate ar trebui să fie în cazul clădirilor situate în zone rezidențiale, care asigură un timp mai redus de navetă.

Chiriașii clădirilor de birouri vor domina anul 2021, în condițiile unei creșteri rapide a pieței secundare de subînchiriere (ce reprezintă peste 2% din stocul actual de birouri conform estimărilor conservatoare din prezent) și a unei rate de neocupare de peste 10%. Consultanții Colliers International vorbesc despre un calendar solid de livrări de spații noi de birouri, cu aproximativ 260.000 de metri pătrați de birouri moderne planificate să fie finalizate în București, și se așteaptă ca piața de birouri să revină la echilibru cândva în prima jumătate a acestui deceniu.

Piața de spații industriale și logistice și-a încheiat cel mai puternic an din istorie în România, iar 2021 nu ar trebui să fie prea diferit, întrucât premisele și tendințele recente care au susținut dezvoltarea depozitelor se păstrează: creșterea comerțului electronic, necesitatea de a răspunde unei extinderi rapide a schemelor moderne de retail la nivel național, nevoia înlocuirii stocului vechi și necompetitiv (inclusiv din punct de vedere al siguranței). Există, de asemenea, un potențial pentru afaceri pe fondul Brexitului și al revizuirii relațiilor dintre UE / SUA și China.

Retailul continuă să fie sub presiune, dar consultanții Colliers International vad motive de optimism.

Creșterea vânzărilor online a depășit-o cu mult pe cea a magazinelor tradiționale în 2020 și această tendință se va menține anul acesta. Chiriile și rata de neocupare ar trebui să rămână sub presiune pe parcursul anului 2021, o redresare fiind estimată pentru 2022 sau chiar în 2023. Chiar și în aceste condiții, rentabilitatea superioară oferită de România companiilor de retail și stocul redus de spații de retail moderne raportat la populație ar trebui să protejeze piața de posibile efecte negative persistente și să conducă la un ritm bun de redresare și de recuperare a pierderilor.

Pe piața investițiilor imobiliare este așteptată o contracție, după un an foarte bun pentru acest segment.

Investițiile ar putea înregistra o scădere în 2021, de la aproximativ 900 de milioane de euro la aproximativ 500-600 de milioane de euro. Unii investitori ar putea rămâne în așteptare, pe fondul lipsei de claritate cu privire la structura și anvergura veniturilor viitoare (în special în ceea ce privește activele mai bine poziționate în sectoare precum birouri și hoteluri); pe de altă parte, activitatea poate deveni mai dinamică în zona activelor aflate în dificultate sau a celor cu potențial de transformare, care ar putea deveni mai atractive pentru cumpărători.

2021 aduce diverse oportunități pe piața terenurilor, spun consultanții Colliers International. Având în vedere numărul considerabil de tranzacții inițiate în perioada recentă (inclusiv în 2020), piața terenurilor pare pregătită pentru un an bun. Dezvoltatorii de retail, inclusiv operatorii de tip "big box" și dezvoltatorii rezidențiali, vor rămâne motoarele pieței. Cererea de terenuri pentru birouri și hoteluri va rămâne redusă, iar consultanții Colliers International nu se așteaptă la modificări semnificative dinspre această, având în vedere incertitudinile existente în ceea ce privește componenta de leasing.

În ciuda realității economice dificile, piața rezidențială a înregistrat în continuare o cerere puternică și creșteri modeste ale prețurilor (în medie) în 2020. Dar lucrurile arată un pic diferit acum - creșterile salariale din sectorul privat s-au oprit și o reluare a trendului pozitiv nu este estimată pe termen scurt, în timp ce salariile funcționarilor publici sunt înghețate pe fondul consolidării fiscale - în acest context, este de așteptat ca anul 2021 să fie **un an de respiro** pentru sectorul rezidențial. Pe de altă parte, dinamica de dezvoltare a orașelor și a zonelor periferice rămân atractive pe termen lung, data fiind problema supraaglomerării urbane din România.