

Colliers: România are suficiente resurse pentru a rămâne, în următorul deceniu, printre fruntașele țărilor cu cea mai mare creștere economică la nivel global



Următorul deceniu ar putea aduce un boom economic semnificativ în majoritatea țărilor din lume, inclusiv în România, arată raportul anului 2021 publicat de Colliers. Deși țara noastră a rămas în urma țărilor din regiune la capitole precum statul de drept, infrastructura de transport, sistemul sanitar, eficiența administrației publice, precum și stabilitatea politică și legislativă în general, potențialul de creștere economică deblocat ar putea fi semnificativ dacă vor exista îmbunătățiri pe aceste planuri, anticipează consultanții Colliers. Cu un potențial bun de a genera venituri constante pe termen lung, o apreciere a capitalului și beneficii prin diversificare, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități atractive de investiții, în special celor care se pot obișnui cu o lichiditate mai redusă.

În ultimele două decenii, PIB-ul pe cap de locuitor al României a crescut de la un nivel de 28% raportat la economii avansate până la 58,6% în 2020. Această creștere de aproximativ 30 de puncte procentuale plasează România pe locul cinci în lume în clasamentul celor mai performante economii în perioada 2000-2020, depășind majoritatea țărilor din regiune și chiar și economia Chinei, de exemplu, Lituania fiind singura țară din Europa Centrală și de Est cu o creștere a PIB-ului pe cap de locuitor mai mare decât a României. Irlanda, Singapore și Taiwan sunt celelalte state aflate peste România. Mai mult, previziunile FMI arată ca România ar putea avea și una dintre cele mai rapide recuperări post-Covid din Europa, continuând astfel supraproperformanța din ultimele decenii.

Un prim avantaj al României pentru creșterea economică anticipată este piața muncii, care oferă în continuare angajați calificați la costuri mai reduse comparativ cu alte țări. În industrie, costurile forței de muncă din România sunt comparabile cu cele din China și de câteva ori mai mici decât cele din țările din Europa de Vest, iar la fel stau lucrurile și în sectoarele de servicii cu valoare adăugată ridicată. Mai mult, deși salariile din IT&C pot fi la jumătate față de nivelurile din țările din Europa de Vest, costurile de zi cu zi din România (în special legate de proprietăți imobiliare) sugerează că puterea de cumpărare a unui angajat cu salariu mediu în IT este de fapt mai mare aici.

Un al doilea avantaj major îl reprezintă poziția geografică, din ce în ce mai importantă în context geopolitic, întrucât România se află într-o regiune importantă pentru aliații săi occidentali. Corupția considerată mai mare decât în alte țări europene și lipsa reformelor semnificative în anumite domenii cheie constituie dezavantaje majore, dar, din nou, România a obținut cea de-a cincea cea mai bună performanță economică din lume chiar și cu aceste minusuri.

„Există, totodată, câteva tendințe majore care pot mișca lucrurile destul de mult în economia românească, creând oportunități pentru cei cu viziune, dar și probleme pentru cei care nu sunt pregătiți. Puțin mai mult de jumătate din

locuitorii României traiesc în zone urbane, conform ONU. Dacă ne comparăm cu un procent de 80% în țările cu venituri ridicate și cu o medie de aproape 70% în Europa de Est, avem perspectiva unui număr mare de centre urbane în creștere rapidă în următoarele decenii. Acest lucru va crea o mulțime de oportunități pentru diverse companii, inclusiv din zona imobiliară și a construcțiilor”, spune **Silviu Pop**, *Head of Research la Colliers*.

Automatizarea, atât în producție, cât și în servicii, este o altă tendință importantă. Peste 40% din locurile de muncă din România - mult mai mult decât în alte țări ale UE - ar putea fi expuse riscului automatizării, care va veni oarecum treptat, pe măsura ce salariile vor crește în continuare în țară. Statisticile de acum câțiva ani arată că România avea aproximativ 20 de roboți la 10.000 de lucrători în producție, jumătate din nivelul Poloniei și de câteva ori sub nivelul Chinei. Dacă politicile de stat vor opri consecințele negative pe care le aduce automatizarea pe plan social, acest proces va avea efecte pozitive, ce vor marca salturile României pe scara complexității economice a producției.

Un al patrulea punct pe care consultanții Colliers îl consideră definitoriu în următorul deceniu este legat de globalizare, în sensul că lucrurile ar putea începe să devină mai puțin globale și mai mult regionale. Acest lucru ar trebui să deschidă o mulțime de oportunități pentru țări cum este România, care pot servi drept destinație de outsourcing “mai aproape de casă” pentru economiile europene avansate. Brexit-ul și restrângerea relațiilor comerciale dintre economiile avansate și China ar trebui să conducă la unele aspecte pozitive pentru România și regiunea CEE în ansamblu.

O oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este generată de la fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, este de aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. După un deceniu și jumătate ca membru al Uniunii Europene, România ar trebui să poată absorbi toate aceste fonduri. Cum România a crescut atât de bine în lipsa infrastructurii, astfel de investiții ar duce la îmbunătățiri majore și ar debloca o creștere semnificativă și durabilă a PIB-ului. Cu toate acestea, este posibil să fie nevoie și de unele modificări ale impozitării.

„Având în vedere presiunea ridicată asupra finanțelor publice și deficitul bugetar decalat în anii următori din cauza Covid-19, este din ce în ce mai posibil ca, pe termen lung, legiuitorul să aibă în vedere creșterea costului efectiv al impozitului pe proprietăți. Deci, decalajul fiscal favorabil cu țările mai scumpe se poate micșora în timp”, explică **Alex Milcev**, *Tax & Law Leader în cadrul EY România*.

Stocul modern de birouri va începe să crească din nou peste câțiva ani și s-ar putea apropia de 4 milioane de metri pătrați până la sfârșitul deceniului

În acest deceniu, piața de birouri se va schimba drastic, după integrarea muncii la distanță în modelul de lucru obișnuit al majorității companiilor. Cu toate acestea, factorii pozitivi care au propulsat Bucureștiul printre cele mai interesante și dinamice centre de servicii din Europa vor rămâne valide - salarii relativ mici față de Europa de Vest asociate cu abilități tehnice și lingvistice bune. Prin urmare, ne așteptăm ca piața să crească nu doar pe o bază cantitativă, ci și pe una calitativă, cu multe alte companii globale de tip blue-chip (mai ales din zona tehnologiei, dar nu numai) care să intre pe piața. Creșterea va veni, de asemenea, și din sfera antreprenoriatului, care și-a confirmat deja potențialul și a dat una dintre companiile cu cele mai rapide creșteri din lume (UiPath). În paralel, birourile se vor transforma pentru a se concentra mai puțin pe activitatea propriu-zisă și mai mult pe promovarea unor aspecte precum colaborare și cultura corporativă.

Mai departe, consultanții Colliers consideră că stocul redus de birouri moderne din București pe cap de locuitor ca pe un factor izolator pe termen lung și se așteaptă mai degrabă ca stocul modern de birouri să înceapă din nou să crească în câțiva ani. În consecință, ar putea atinge 4 milioane de metri pătrați până la sfârșitul deceniului.

Totodată, orașele regionale vor rămâne mai puțin dezvoltate decât Bucureștiul, dar vor continua să crească mai repede decât Capitala și vor prospera.

Consumul individual real al României s-ar putea apropia de 90% din media UE pâna la finalul deceniului, de la sub 80% în prezent

Cu un stoc total de retail modern de aproximativ 4 milioane de metri pătrați, segmentul de retail din România ar putea depăși 5,5 milioane de metri pătrați în acest deceniu; chiar și așa, nivelul pe cap de locuitor ar rămâne sub nivelul unor țări din regiune precum Polonia sau Cehia. Majoritatea noilor proiecte vor fi în orașele cu o prezență limitată a centrelor de retail moderne, în timp ce în sub-piețele competitive, dezvoltatorii vor fi din ce în ce mai prudenți, din moment ce creșterea comerțului electronic este mai mult decât o tendință. Maniera în care un retailer abordează vânzarile omnichannel îl poate propulsa sau eroda în următorii ani, întrucât integrarea preferințelor personale și flexibilitatea sporită vor favoriza un mix de comerț offline-online.

O schimbare de generații ar putea schimba, de asemenea, o mulțime de lucruri, deoarece mileniarii și „zoomerii” (generația Z) tind să aibă o atitudine mai conștientă față de consumerism și teme precum ecologia sau produsele etice. Generația Z, prima crescută cu adevărat în lumea digitală, va începe să conteze mai mult în acest deceniu, fiind mai relevantă din poziția de consumator. De asemenea, este de așteptat ca salariile în România să continue să aibă o dinamică mult mai solidă decât media UE în următorul deceniu, ceea ce ar duce probabil la un consum mai mare și la o predilecție crescută pentru a cumpăra și produse mai scumpe.

Stocul total de spații industriale și logistice moderne din România va atinge 10 milioane de metri pătrați în acest deceniu

Cel mai probabil următorii 10 ani vor aduce o creștere accelerată în industrie pentru că stocul de spații industriale și logistice moderne este mic comparativ cu ritmul rapid al dezvoltării economice din ultimul deceniu, la care se adaugă și creșterile viitoare anticipate. În consecință, doar dacă România s-ar apropia de stocul per capita al Poloniei din prezent ar însemna depășirea pragului de 10 milioane metri pătrați suprafața închirială de spații industriale și logistice moderne. Totodată, următorii 10 ani vor aduce și câteva tendințe care vor avea un impact major asupra industriei. Cum comerțul electronic va deveni esențial în viața de zi cu zi și va fi nevoie ca livrările să se facă rapid (uneori chiar în aceeași zi), comercianții vor avea nevoie de depozite, inclusiv de proximitate pentru orașele mari, în multe zone din țară. Automatizarea va fi, de asemenea, prezentă mult mai frecvent, deoarece companiile vor încerca să ocolească costurile mai mari și disponibilitatea mai mică a forței de muncă. Următoarea frontieră a automatizării constă în integrarea tehnologiilor de ultimă generație în logistica, cum ar fi mașinile fără șofer, livrările cu roboți sau drone și nu numai.

Migrația internă va menține sectorul rezidențial atractiv

Sectorul rezidențial este un element important al tranzacțiilor de pe piața de terenuri, iar consultanții Colliers sunt de părere că peste zece ani, acest sector din București și alte câteva orașe din țară va prospera, pe măsura ce tot mai mulți oameni se vor muta aici pentru oportunități economice. Ținând cont și de necesitatea de a înlocui stocul foarte vechi de locuințe, aceste orașe pot să absoarbă o cantitate rezonabilă de livrări în fiecare an. Pe de altă parte, orașele mai mici și cele cu oportunități economice limitate, precum și zonele rurale care nu sunt în vecinătatea orașelor mari, vor avea o ofertă ridicată de apartamente sau case vechi și un apetit mai mic pentru noi proiecte. În contextul migrației interne către orașe, cu o rată de urbanizare foarte scăzută a României față de Europa de Vest, populația orașelor din România va crește treptat în următoarele decenii, chiar dacă populația în ansamblu a țării va scădea.