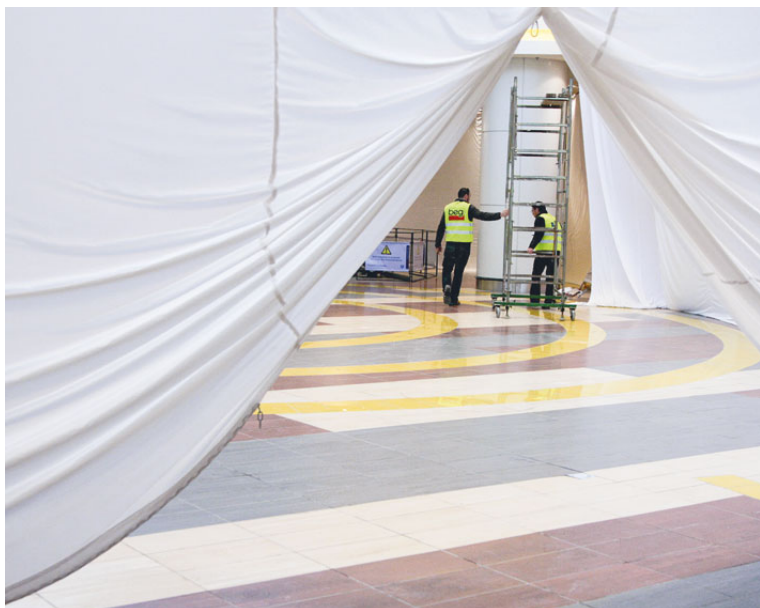


## Cushman & Wakefield Echinox: Piața imobiliară sub semnul inflației, rezidențialul, industrialul și retailul cele mai expuse, segmentul de birouri este cel mai rezilient



**Inflația a devenit un subiect fierbinte pentru piața imobiliară, toți jucătorii din industrie, chiriași sau investitori, resimțind într-un fel sau altul efectele creșterii prețurilor, însă cele mai expuse la presiunile inflaționiste sunt sectoarele rezidențial, industrial și retail, în timp ce pe segmentul de birouri există o mai mare reziliență. În același timp, estimăm ca volatilitatea prețului energiei ar putea accelera procesul de mutare a companiilor în clădiri verzi, eficiente energetic și în care au fost implementate măsuri pentru îndeplinirea standardelor ESG.**

**Bogdan Sergentu, Head of Valuation & Consulting Cushman & Wakefield Echinox:** „Măsurile economice adoptate în timpul pandemiei, amplificate de efectele războiului din Ucraina și de sancțiunile asupra Rusiei, au avut ca urmare o creștere a inflației la niveluri fără precedent în istoria recentă în lumea occidentală. Măsurile luate de majoritatea băncilor centrale se axează pe o creștere incrementală a dobânzilor de referință în speranța unui “safe landing” care să nu creeze șocuri prea mari în economie. În același timp însă, un al doilea set de măsuri care să stimuleze producția, adică să crească oferta, întârzie să apară, eforturile fiind concentrate pe scăderea cererii.”

Ceea ce vedem în acest an pe piața imobiliară la nivel global, sunt dezvoltatori care întâmpină dificultăți din cauza lipsei de materiale, dar și din cauza creșterii prețurilor terenurilor, în timp ce administratorii de active sunt nevoiți să gestioneze costuri de operare volatile, iar investitorii se confruntă cu o incertitudine în ceea ce privește costul finanțării.

Pentru chiriașii spațiilor de birouri, rata record a inflației va avea ca impact creșterea costurilor de ocupare, care în prezent reprezintă până la 10% din costurile de exploatare.

Trebuie menționat însă că nivelul chiriei pe piața de birouri este în mare măsură determinat de condițiile pieței – acest lucru înseamnă că o majorare a chiriei este un fenomen care ține de fundamentele pieței locale și a ratelor de neocupare și mai puțin de evoluția inflației.

Un element foarte important pentru chiriașii clădirilor de birouri este stabilirea din timp a necesarului de spații de lucru și a strategiilor de închiriere, având în vedere impactul creșterii prețurilor asupra costurilor cu amenajarea birourilor, dar și a schimbărilor intervenite în modul de lucru al angajaților.

Pe piața de retail, companiile au înregistrat o creștere a cifrei de afaceri odata cu inflația, ceea ce face ca în mare parte chiria sa rămâna stabilă ca procent din cifra de afaceri, însă majorarea costului cu utilitățile nu a putut fi contracarata.

Deși valoarea vânzării de retail a crescut în general ca urmare a majorării prețurilor, în viitorul apropiat această tendință se poate atenua odata ce cumpărătorii vor deveni mai sensibili la prețuri, pe fondul costurilor mai mari pentru combustibil, alimente și alte produse esențiale. Pentru a menține traficul în magazine și a maximiza conversiile în vânzări, retailerii vor trebui să fie atenți la schimbarea obiceiurilor de cumpărare ale clienților și să își adapteze întreaga strategie omnichannel la aceste schimbări. În ceea ce privește costurile, creșterea cheltuielilor de exploatare va diminua considerabil capacitatea firmelor de a rămâne profitabile în acest mediu inflaționist.

Sectorul industrial a fost numit în ultimii ani „vedeta pieței imobiliare”. Cu toate acestea, chiriașii care ocupa spații industriale se confruntă cu o presiune determinată de costurile cu forța de muncă, costurile operaționale și cele imobiliare.

Presiunea inflaționistă se va manifesta diferit însă pe piața industrială și de logistică, unde în România, pe lângă stocul de circa 5,6 milioane de metri pătrați destinați închirierii, există circa 3 milioane de metri pătrați de spații care sunt deținute de companiile care le operează, rețelele de retail și firmele de automotive fiind cele mai active din acest punct de vedere.

Presiunea inflaționistă se va manifesta diferit însă pe piața industrială și de logistică, unde în România, pe lângă stocul de circa 5,6 milioane de metri pătrați destinați închirierii, există circa 3 milioane de metri pătrați de spații care sunt deținute de companiile care le operează, rețelele de retail și firmele de automotive fiind cele mai active din acest punct de vedere.

Acest lucru înseamnă că o pondere mai mare a ocupanților de astfel de spații este vulnerabilă la capriciile condițiilor pieței în comparație cu alte sectoare imobiliare. De altfel, ocupanții care au ca strategie achiziția sau construirea propriilor spații se confruntă cu creșterea prețurilor terenurilor și a costurilor de construcție. În plus, ei trebuie să găsească soluții pentru deficitul de forța de muncă în construcții. Pentru chiriașii de proprietăți industriale, creșterea neașteptată a costului de ocupare a spațiilor reprezintă principala provocare. În final, indiferent dacă sunt chiriași sau proprietari ai spațiilor în care funcționează, ocupanții de proiecte de logistică și industrială vor fi la fel de afectați de creșterea inflației, chiar dacă în direcții diferite.

**Bogdan Sergentu, Head of Valuation & Consulting Cushman & Wakefield Echinox:** „Cu siguranța inflația și creșterea dobânzilor va afecta piața imobiliară rezidențială, o piață puternic legată de politica de creditare. Diminuarea puterii de cumpărare poate afecta și vânzările retailer-ilor, și ar putea duce și la o estompare a creșterii cererii în domeniul spațiilor de depozitare. În ceea ce privește sectorul de birouri, considerăm că acesta va fi mai rezilient, evenimentele actuale putând afecta această piață doar în cazul persistenței lor pe o perioadă medie și lungă.”

Într-o piață în care rata anuală a inflației a fost de 14,5% în luna mai a acestui an, a rata alimentată de creșterea prețului la energie electrică, gaze și încălzire centrală cu peste 40% într-un an, chiriașii vor fi mai preocupați în a căuta soluții eficiente energetic pentru desfașurarea activității lor.