

Colliers: Sectorul imobiliar românesc și-a continuat redresarea accelerată în prima jumătate a anului, dar va fi greu să pastreze ritmul în perioada următoare



Piața de birouri din București a revenit la nivelurile de cerere de dinaintea pandemiei, spațiile industriale și logistice merg dintr-un record în altul, în timp ce piața de investiții ar putea atinge cel mai ridicat nivel de tranzacții din ultimii peste 10 ani, potrivit Raportului Colliers pentru prima jumătate a anului 2022. Cu toate acestea, contextul actual a devenit mult mai dificil, ceea ce a condus la temeri legate de o încetinire economică generalizată în rândul țărilor occidentale, fapt care ar afecta perspectivele pe termen scurt și mediu ale României și, prin urmare, perspectivele pieței imobiliare locale. Chiar și așa, Laurențiu Lazar, Managing Partner al Colliers România, susține că rețeta României de creștere pe termen lung este încă validă, iar investitorii vor continua să ia în considerare acest lucru chiar și în cazul unui scenariu economic negativ în următoarea perioadă.

Piața de birouri este considerată un barometru pentru sectorul imobiliar comercial și, prin urmare, faptul că rata de neocupare a scăzut spre 15% în București la mijlocul anului, de la 16,5% la sfârșitul anului 2021 (cu mișcări mai accentuate în unele părți ale țării), este reprezentativ pentru o redresare rapidă. De fapt, împreună cu un calendar de livrări mai puțin aglomerat în următorii 2 ani, piața se transformă într-una a proprietarilor de clădiri în anumite subpiețe, pe segmentul clădirilor de birouri de clasă A. Cererea nouă pentru spațiile de birouri din București aproape s-a dublat în primul semestru (la peste 70.000 mp), comparativ cu perioada similară a anului trecut, în timp ce ritmul anualizat al cererii noi se situează la niveluri pre-pandemice.

„În pofida rezultatelor atât de bune ca în ultimele trimestre, plus un portofoliu solid de tranzacții în toate sectoarele imobiliare importante, nu suntem totuși entuziasmați pentru evoluția activității pe termen apropiat. De fapt, înclinăm spre o abordare prudent optimistă, deoarece riscurile globale sunt mai mari decât au fost vreodată în ultimii ani, iar o economie mică și deschisă ca a României nu prea poate face altceva decât să se lase dusa de val, indiferent de direcția în care merge”, spune **Laurențiu Lazar**.

În ceea ce privește sectorul de spații industriale și logistice, în urma unei creșteri de circa 7% a stocului închiriazabil de depozite moderne, acesta s-a apropiat de nivelul de 6 milioane de metri pătrați la mijlocul anului 2022. Cererea este în continuare la nivelul recordurilor înregistrate în ultimii doi ani, în condițiile în care și stocul modern local rămâne mult mai mic față de cât ar trebui să fie într-o piață care a crescut atât de rapid ca România în ultimul deceniu, spune **Laurențiu Lazar**. Zona spațiilor comerciale este într-o poziție similară, având în vedere că are un stoc mult mai mic decât în țări precum Cehia sau Polonia pentru niveluri similare de consum; mai mult, dezvoltarea accelerată a centrelor comerciale moderne alimentează la rândul ei și cererea de spații de depozitare.

„În ceea ce privește investițiile, după tranzacții în valoare de 336 de milioane de euro în primul semestru suntem în creștere cu aproximativ 13% față de anul trecut, dar observăm și un calendar încărcat de tranzacții viitoare, care, dacă vor fi încheiate, ar duce la o valoare record de peste un miliard de euro. Acestea fiind spuse, este important să observăm provocările care ne așteaptă, deoarece temerile legate de creșterea globală și presiunile inflaționiste sunt o amenințare pentru viitorul multor economii și ar putea duce la presiuni negative asupra activelor imobiliare din economiile occidentale”, spune Laurențiu Lazar.

Creșterea bruscă a dobânzilor va avea un efect mai tangibil și pe termen mai scurt asupra pieței rezidențiale locale, care se bazează destul de mult pe creditele ipotecare, spune **Laurențiu Lazar**. Acest lucru ar putea duce, la rândul său, la o încetinire a activității pe piața locală de terenuri, unde dezvoltatorii rezidențiali generează circa două treimi din tranzacții, chiar mai mult în anumiți ani.

În general, balanța riscurilor pe termen scurt înclină spre vești proaste, în special pe fondul creșterii ratelor dobânzilor în piețele dezvoltate, al conflictului din Ucraina și al dezechilibrelor interne mari din România.

Acestea sugerează ca riscul unei aterizări dure a economiei românești, care să amintească de recesiunea din 2009-2010, este o posibilitate, deși nu constituie scenariul nostru de bază, spune Laurențiu Lazar. „Mai degrabă decât să ne concentrăm pe riscurile pe termen scurt, am dori să remarcăm faptul că, în ciuda recesiunii puternice la care am asistat în urma cu mai bine de un deceniu, România a fost în continuare una dintre cele mai performante din lume în perioada 2000-2020. Iar dacă luăm în considerare rezervorul local de talente și intrările masive de fonduri UE, care ar putea reprezenta aproximativ echivalentul a 5-6% din PIB-ul țării pe an până în 2027, nu putem să nu rămânem foarte optimiști în ceea ce privește economia României și piața imobiliară locală pe termen lung.”