Colliers: Creștere economica sub așteptari în 2024, dar un an record pentru retail, turism și infrastructura

Piața imobiliara din România se pregatește sa încheie un an mixt în rezultate, caracterizat de o activitate intensa în infrastructura, o recuperare semnificativa a investițiilor, dar și de o economie care a dezamagit, înregistrând o creștere a produsului intern brut sub așteptari, potrivit consultanților Colliers. În timp ce piața birourilor din București a avut un an relativ modest, sectorul de retail a marcat un an record, evidențiat prin creșteri semnificative ale consumului. Piața rezidențiala s-a menținut solida, deși se contureaza un deficit de oferta, piața industriala a avut un an de respiro dupa performanțe record, iar turismul a atins cel mai ridicat nivel din ultimele trei decenii, fiind susținut în principal de turiștii locali.

„Pe masura ce ne apropiem de lansarea raportului ”Top 10 previziuni 2025”, consideram ca o retrospectiva a evoluțiilor din acest an reprezinta o buna oportunitate pentru a trage niște concluzii și a pregati terenul pentru anul care urmeaza. Privind în ansamblu, multe dintre tendințele din prezent au fost anticipate de consultanții Colliers la începutul anului, iar anul 2024 poate fi considerat unul mixt, dar mai degraba solid pentru multe sectoare din zona imobiliara. Progresele semnificative din infrastructura, alaturi de recuperarea investițiilor imobiliare - cu tranzacții mai ales de retail și industrial - au reprezentat puncte forte, în timp ce provocarile economice generale au adus dificultați pentru alte segmente”, puncteaza **Laurențiu Lazar**, *Managing Director la Colliers România.*

Economia României dezamagește, subliniaza consultanții Colliers, care la începutul lui 2024 prevedeau un scenariu economic promițator pe plan local, dar care nu s-a materializat. Dupa un 2023 marcat de perspective relativ optimiste și indicatori favorabili, inclusiv crearea de locuri de munca, prognozele din primele luni ale lui 2024 anticipau o creștere a PIB-ului de aproximativ 3%. În prezent, însa, într-un scenariu optimist, România abia trece de 1%, dar și aceasta cifra pare greu de depașit. Consumul robust nu a fost suficient pentru a compensa temperarea cheltuielilor de capital și cererea externa slaba. Deși crearea de locuri de munca s-a menținut în teritoriu pozitiv, ritmul acesteia a încetinit considerabil, ceea ce ar putea genera dificultați în 2025.

„România se afla în fața unei provocari majore: reducerea deficitului bugetar excesiv alaturi de restrângerea deficitului balanței de plați externe. Corecțiile fiscale necesare vor include, cel mai probabil, majorari de taxe, dar și ajustari ale cheltuielilor publice. Modul în care aceste masuri vor fi implementate va influența semnificativ stabilitatea economica a țarii pe termen mediu. Aceasta incertitudine cu privire la viitorul imediat domina multe din discuțiile pe care le remarcam cu diverși actori din piața”, explica **Silviu Pop**, *Director ECE & Romania Research la Colliers.*

Deși ultimele vești economice nu sunt tocmai favorabile, progresele în infrastructura ofera motive de optimism,

întrucât ofera un motor serios de creştere a PIB-ului pe termen mai lung. Anul 2024 marcheaza un moment important în dezvoltarea infrastructurii, evidenţiindu-se prin finalizarea a peste 100 de kilometri de drumuri de mare viteza. În plus, aproape 1.500 de kilometri de autostrazi şi drumuri expres se afla în construcţie sau în diverse etape de pregatire. Un alt progres semnificativ este aderarea României la spaţiul Schengen pentru calatoriile aeriene. Spre sfârşitul anului, au aparut veşti încurajatoare cu privire la o posibila integrare a graniţelor terestre în 2025, consolidând astfel perspectivele de dezvoltare.

Revenind la temele ce ţin mai mult de domeniul imobiliar, Colliers a anticipat corect ca piaţa de birouri din Bucureşti va avea un an cu livrari aproape inexistente şi o activitate de închiriere sub aşteptari. În primele trei trimestre ale anului, nu s-a finalizat nicio cladire noua de birouri în Capitala, marcând cea mai lunga pauza în livrari, cel puţin din 2004 pâna în prezent (de când agenţia dispune de statistici). Singurul proiect semnificativ, cu o suprafaţa închiriabila de 16.000 de metri patraţi, ar putea fi finalizat şi recepţionat pâna la sfârşitul anului. În ceea ce priveşte activitatea de închiriere, aceasta a fost relativ modesta. Cererea totala s-a menţinut la un nivel solid, datorita în principal reînnoirilor şi relocarilor, însa cererea noua, cea care are un impact net pozitiv asupra gradului general de ocupare, a ramas la niveluri mai apropiate de minimele post-pandemice, decât de maximele pre-pandemice din 2017-2018. Un aspect pozitiv îl reprezinta cererea constanta pentru cladiri de birouri „verzi” în locaţii de top. Totodata, se observa un decalaj tot mai mare între cladirile bine poziţionate şi cele care nu îndeplinesc criteriile importante pentru chiriaşi, precum locaţia, specificaţiile tehnice, consum energetic sau alte cerinţe relevante.

Previziunile Colliers pentru piaţa de retail au fost pozitive, evoluţia sectorului confirmând atractivitatea pieţei de retail din România, care continua sa atraga jucatori internaţionali de renume. Datele disponibile pâna în toamna lui 2024 arata o creştere de aproape 14% a vânzarilor de produse nealimentare, ajustata la inflaţie, ceea ce marcheaza un nou record istoric al indicelui. În paralel, consumul individual actual mediu al unui român, care masoara cantitatea de bunuri consumate efectiv, nu doar valoarea cheltuita, a ajuns la 89% din media Uniunii Europene. Acest lucru poziţioneaza România în jumatatea superioara a clasamentului european, înaintea Spaniei şi a multor ţari din regiune, precum Polonia sau Ungaria. Creşterea consumului, alaturi de marjele ridicate practicate de retailerii locali şi lipsa de aprovizionare din unele zone ale ţarii, au contribuit la menţinerea unui ritm ridicat al livrarilor. În 2024, acestea au depaşit tendinţa medie anuala de dupa 2010, confirmând rolul important al sectorului retail în economia României.

„Pentru tranzacţiile investiţionale, 2024 s-a dovedit a fi un an dinamic, depaşind în acelaşi timp aşteptarile noastre şi marcând o revenire semnificativa dupa nivelul minim atins în 2023. Activitatea de piaţa a fost intensa, cu volume estimate sa depaşeasca 700 de milioane de euro pentru întregul an. Pe baza tranzacţiilor care ar putea fi finalizate în T4 sau în prima parte a lui 2025, acest volum ar putea creşte considerabil, aproape dublând rezultatul din 2023. Piaţa a fost dominata de tranzacţiile din sectoarele industrial şi retail, însa interesul pentru birouri a început, de asemenea, sa revina. Redresarea pe acest segment este evidenţiata de tranzacţionarea primei cladiri de birouri de top dupa o perioada îndelungata”, subliniaza Laurenţiu Lazar.

În ceea ce priveşte randamentele, acestea par sa fi atins maximul, ceea ce sugereaza posibilitatea unor scaderi începând cu 2025, cu condiţia menţinerii unui mediu economic favorabil. Anul 2024 s-a remarcat şi prin activitatea solida în domeniul finanţarilor. De exemplu, NEPI Rockcastle, cel mai mare jucator de retail din România, a atras peste 600 de milioane de euro la sfârşitul lui 2023, fonduri destinate refinanţarii datoriilor existente şi pentru susţinerea noilor proiecte.

Pe piaţa rezidenţiala, previziunile Colliers legate de cerere s-au confirmat în mare parte, dar creşterea accesibilitaţii nu s-a materializat, dat fiind contextul actual al dobânzilor şi al scaderii ofertei. În pofida ratelor dobânzilor înca ridicate şi a incertitudinilor globale, activitatea de tranzacţionare în sectorul rezidenţial s-a menţinut solida. Intenţiile de cumparare de locuinţe, conform sondajelor Eurostat, au ramas aproape de niveluri record, comparabile chiar cu cele din perioada 2006-2008. Acest lucru reflecta o realitate specifica României, care continua sa se

confrunte cu una dintre cele mai ridicate rate de supraaglomerare din Uniunea Europeana. Pe de alta parte, autorizațiile de construcție în București, cea mai mare piața rezidențiala a țarii, au scazut semnificativ în ultimele trimestre, atingând minimele din 2014. Aceasta situație indica o reducere a ofertei viitoare, ceea ce ar putea pune presiune pe prețuri daca cererea ramâne la un nivel ridicat.

Previziunile Colliers s-au adeverit în mare parte și pentru piața industriala și logistica. Activitatea de leasing industrial a ramas dinamica anul acesta, înregistrând câteva intrari noi pe piața, printre care și dezvoltatorul german Garbe. Totuși, dupa mai mulți ani de rezultate record, 2024 pare sa fie ușor sub aceste performanțe, conform datelor finale disponibile. Presiunile de creștere a chiriilor s-au diminuat, iar acestea s-au stabilizat în intervalul de 4,5 - 5 euro pe metrul patrat pentru proiecte built-to-suit de top, de 3.000-5.000 de metri patrați și cu o durata contractuala normala. În acest context, activitatea pieței industriale continua sa se mențina semnificativ peste nivelurile pre-pandemice. Având în vedere îmbunatațirile aduse infrastructurii și lipsa istorica de spații disponibile în România, unde stocul pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în Polonia sau Cehia, 2024 nu pare sa fie începutul unei scaderi, ci mai degraba un an de pauza înaintea unui nou val de creștere.

Nu în ultimul rând, turismul a atins în 2024 cel mai înalt nivel din ultimele trei decenii. Piața locala a turismului a depașit cu mult maximele pre-pandemice, înregistrând aproximativ 25 de milioane de nopți petrecute în hoteluri sau unitați similare, cel mai ridicat nivel din 1991 încoace. Aceasta creștere a fost impulsionata în principal de turiștii locali, majoritatea calatorind pentru agrement, în timp ce numarul turiștilor straini ramâne sub valorile înregistrate înainte de pandemie. Astfel, investițiile în noi unitați de cazare se mențin la un nivel ridicat, cu un accent tot mai mare pe destinațiile de agrement, care raspund cererii crescute din partea turiștilor interni.