

Preturile rezidentiale din România pot înregistra o scadere în acest an doar în condiții economice deosebit de dificile (consultanți)

Preturile rezidentiale din România pot înregistra o scadere în acest an spre nivelurile din 2018 sau 2019 doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile, arată o analiză realizată de specialiștii unei companii de consultanță imobiliară.

În rest, preturile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008.

"Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de apartamente o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente", arată analiza Colliers.

Specialiștii susțin ca, după câțiva ani foarte buni, urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. "Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un pret atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung", se menționează în document.

Toate acestea creează un context pentru unele presiuni de scădere pentru preturi, dar consultanții Colliers consideră că acest lucru nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, întrucât acestea vor înregistra probabil în continuare o cerere susținută.

Specialiștii subliniază că piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023, în condițiile în care o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin.

În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare.

Cu toate acestea, consultanții Colliers atrag atenția că 2023 ar putea fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

În timp ce European Green Deal din 2020 a accelerat adoptarea criteriilor ESG (environment, social, governance/criterii de mediu, sociale și de guvernanta), creșterea bruscă a preturilor la energie, înregistrată în 2022, a adus un nou impuls. În consecință, consultanții anticipează că vom asista la o diferențiere și mai mare a chiriei/valorii clădirilor în funcție de cât de ecologice/eficiente sunt aceste proprietăți. Acest lucru ar trebui să se aplice tuturor sectoarelor imobiliare, dar în special zonei de birouri și sectorului industrial.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de spații de

birouri ar trebui sa ramâna relativ decenta, se mai arata în analiza citata.

"În contextul unor livrari destul de reduse - doar 3 cladiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în Bucuresti, iar calendarul de livrari de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol - la care se adauga o rata mica de neocupare pentru cladirile de birouri bune/moderne, am putea începe sa vedem în 2023 semne concrete ale unei piete a proprietarilor, aspect care poate aduce si o crestere mai ampla a chiriilor. Pe de alta parte, exista chiriasi mari care nu au luat înca nicio decizie cu privire la spatiile de birouri, si în caz ca renunta la suprafete importante, ar putea atenua partial unele dintre problemele legate de oferta. Mai mult, calendarul limitat de livrari de noi birouri are o relevanta deosebita pentru scena investitionala, care s-a bazat pe astfel de proiecte", releva analiza citata.

Astfel, în 2023 s-ar putea consemna o înjumata-tire a volumului tranzactionat fata de cele peste 1,2 miliarde de euro din 2022.

Potrivit specialistilor, piata industrială va ramâne în prim-plan si în 2023, deoarece cresterea consumului a ramas puternica în ultimii ani, datorita unei piete solide a fortei de munca, în timp ce retailerii si-au extins prezenta în întreaga tara. Acest lucru înseamna ca oferta de depozite moderne, deja destul de limitata, a ramas si mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potentiala pe termen lung, fara a lua în considerare activitatea sporita pe partea de productie.

Costurile de constructie au facut ca extinderea retelelor de depozite sa fie o provocare fara o crestere reala a chiriei, care a început sa se simta din 2022, tendinta care va continua si în 2023.

Dezvoltatorii ramân în mare masura concentrati pe orasele medii/ mici, unde deschid parcuri de retail, desi în 2023 se va inaugura la Craiova si unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în urmatorii câtiva ani sa apara la orizont alte câteva mall-uri mari.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor.