

Anul 2022 are potentialul de a fi cel mai bun de dupa 2008 pentru investitiile imobiliare în România (analiza)

Anul 2022 are potentialul de a fi cel mai bun de dupa 2008 pentru investitiile imobiliare din România, existând mari sanse sa se depaseasca pragul de un miliard de euro, previzioneaza consultantii Colliers.

"Pornind strict de la tranzactiile mari (majoritatea cu cladiri de birouri) pe care le cunoastem, 2022 are potentialul de a fi cel mai bun an de dupa 2008 pentru investitiile imobiliare, poate cel mai bun din istorie pentru România în ceea ce priveste volumul total. Exista mari sanse sa se depaseasca pragul de un miliard de euro, iar investitiile în active trofeu/cele mai bune pe care le poate oferi piata vor deveni mult mai vizibile, deoarece o parte dintre investitori vor pune accent mai mult pe siguranta, ceea ce va duce la un decalaj mai mare între activele prime si cele non-prime", arata o analiza realizata de compania de servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor Colliers.

Potrivit consultantilor, este evidenta înclinatia de a detine anumite active în detrimentul altora, cu predilectie pentru sectorul industrial si cel rezidential la nivel global, desi, în special în România, se observa si pasi în directia formarii unei pietei, în adevaratul sens al cuvântului, a locuintelor de închiriat.

Analiza Colliers arata ca anul 2022 pare sa fie un moment de cumpana pentru sectorul rezidential. "Desi datele demografice nu sunt deseori suficient de clare pentru a emite opinii, exista totusi câteva certitudini, cum ar fi schimbarea obiceiurilor de munca post-Covid, actualul context inflationist care sporeste atractivitatea investitiilor rezidentiale, posibilitatea ca dinamica preturilor rezidentiale sa o depaseasca în sfârșit pe cea a salariilor pentru prima data în ultimii ani, plus scumpirea materialelor de constructii", potrivit analizei.

Consultantii sustin ca, în general, factorii prezenti par sa indice faptul ca preturile ar putea sa accelereze putin, "existând riscul sa ne îndreptam catre o supraîncalzire a pietei si la aparitia unei bule". Pe baza preturilor medii, consultantii Colliers considera ca piata se afla în teritoriul preturilor de piata corecte, dar acest lucru se poate schimba destul de repede.

Dupa un nivel maxim în ceea ce priveste volumul pietei din 2007 încoace, consultantii Colliers noteaza ca ar putea exista unele argumente în favoarea unei încetiniri a pietei terenurilor, dar fluxul bun de tranzactii de la începutul anului sugereaza ca si daca ar avea loc o scadere, aceasta nu ar fi semnificativa.

Mai mult, volumul total ar putea foarte bine sa se dovedeasca similar în 2022, noteaza consultantii Colliers, care se asteapta ca interesul pentru terenuri bune în anumite orase (în special în cele în care exista probleme administrative care duc la un proces de urbanism mai lent) sa duca la cresterea preturilor, în timp ce dezvoltatorii rezidentiali si de retail vor ramâne foarte activi.

Consultantii Colliers se asteapta ca si dezvoltatori din aceasta zona sa revina în prim plan într-un numar mult mai mare decât în 2021, presupunând ca redresarea pietei de birouri începe sa prinda contur.

Analiza releva ca piata imobiliara din România are suficiente resurse pentru o crestere puternica a activitatii în 2022, în functie de evolutia pandemiei, dar si a altor teme noi, reevaluarea riscului si alte evolutii post-pandemice influentând în mare masura apetitul si valoarea investitiilor imobiliare în acest an si pe termen mai lung.

"O oportunitate majora de care România ar trebui sa profite din plin este legata de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normala pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating aproximativ 80 miliarde de euro, adica o treime din PIB-ul tarii. În consecinta, 2022 ar putea fi un an record pentru investitiile

imobiliare din perspectiva activitatii pietei, segmentul industrial fiind potential pregatit sa stabileasca noi repere", se subliniaza în analiza.

Cum România urmeaza sa primeasca, pâna la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare post-Covid, plus subventii agricole), la care se adauga si cresterea economica estimata între 3 si 4% în acest an, consultantii Colliers se asteapta ca pe masura ce rezultatele investitiilor vor începe sa se vada si cresterea sa se accelereze si sa ramâna robusta în anii urmatori.

"În conditiile în care rata de neocupare a spatiilor de birouri va atinge probabil un vârf de peste 20% pentru Bucuresti în 2022, va fi nevoie de cel puțin câtiva ani pentru ca piata sa revina la o pozitie mai neutra fata de o piata a chiriasilor în prezent, însa redresarea va fi neuniforma. Cum marile companii globale dau semne clare ca vor sa-si readuca angajatii la birou si este de asteptat ca si firmele locale sa faca acelasi lucru, consultantii Colliers subliniaza ca cladirile bune, bine amplasate si bine conectate se vor descurca mult mai bine, în timp ce restul vor fi obligate sa compenseze prin oferirea unor reduceri mai mari de chirie, marind decalajul dintre cele mai bune cladiri si celelalte. De asemenea, exista semne ca noi chiriasi (mari) vor intra pe piata de birouri din Bucuresti, ceea ce, în timp, va compensa faptul ca unele companii (nu toate) își reduc spatiile de birouri ocupate pe fondul muncii hibride", subliniaza Colliers.

De asemenea, consultantii companiei din domeniul imobiliar anticipeaza "o noua epoca de aur" pentru piata logistica si industrială. În ciuda faptului ca stocul modern de spatii de depozitare a crescut anual cu aproximativ 10-20% în România din 2016 încoace (ceea ce înseamna ca s-a dublat de atunci), mai este destul loc de crestere. Mai mult, piata primeste un nou impuls multumita unor aspecte precum recente tensiuni geopolitice si problemele din 2021 legate de lanturile de aprovizionare.

"Acestea evidentiaza importanta de a avea cel puțin o parte din capacitatile de productie/stocare mai aproape de casa, iar Europa Centrala si de Est este o optiune excelenta de relocare a acestor operatiuni pentru tarile din Europa de Vest. Stocul modern de depozite din România ramâne subdimensionat, având în vedere ca nivelul consumului de aici este deja comparabil cu cel al multor tari din Europa de Est (sau chiar de Vest). Dezvoltarile de infrastructura din zona Bucurestiului (noua sosea de centura) si autostrazile planificate vor deveni cu atât mai relevante cu cât vor deschide/stimula noi subpiete", se mentioneaza în analiza.

Desi consultantii Colliers se asteapta ca o parte semnificativa a pietei de retail sa fie supusa unor presiuni sporite, marile centre comerciale dominante din marile orase ar trebui sa își recâștige în cele din urma statutul de "mall magnet", atragând clientii cu mixul lor diversificat de chiriasi, având în vedere ca românii sunt mult mai predispusi sa vrea sa vada un produs înainte de a-l cumpara decât majoritatea europenilor.

Totodata, parcurile de retail din orasele mici si mijlocii, unde oamenii nu au tendinta sa cumpere atât de mult de pe internet, sunt vazute ca o alternativa sigura si au avut vânzari în crestere chiar si în timpul anilor de pandemie.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor. Cu operatiuni în 65 de tari, cei peste 15.000 de specialisti lucreaza împreuna pentru a oferi consultanta de specialitate pentru chiriasi, proprietari si investitori.