



În ceea ce privește segmentele de piață care vor atrage noi investiții în următoarele 12 luni, doar 5% dintre respondenți se așteaptă la o activitate de dezvoltare mai intensă pe piața de birouri. Apetitul scăzut pentru dezvoltarea de noi birouri poate fi pus pe seama blocajului urbanistic din București și a modelului hibrid de lucru adoptat de o bună parte din companiile multinaționale. În schimb, 13% dintre respondenți vad un potențial investițional în proiectele rezidențiale destinate închirierii.

Majoritatea respondenților (64%) prevad mai multe dezvoltări pe segmentul industrial și logistic, în timp ce 18% se așteaptă la noi investiții în proiecte de retail.

Peste 50% dintre investitori preconizează o mișcare ascendentă a chiriilor pentru spațiile de birouri (58% din total) și industriale (55% din total), în timp ce ponderea celor care indică o creștere a nivelului chiriilor pentru activele de retail a fost de numai 38%.

Inflația (86%) și costurile de construcție (79%) au fost indicate drept principalii factori care influențează nivelul chiriilor, alți factori fiind legați de competiție și lipsa ofertei de spații noi, în special pentru sectorul office.

La întrebarea privind evoluția cererii, cei mai mulți investitori preconizează pe termen mediu un nivel stabil pentru toate tipurile de spații. Pe de altă parte, 30% dintre companiile intervievate au indicat o scădere a cererii de ocupare în piața de birouri, în timp ce așteptările sunt mai optimiste când vine vorba de spațiile industriale și de retail.

Primii cinci factori care pot influența (în mod pozitiv sau negativ) evoluția cererii sunt inflația, situația geopolitică, creșterea comerțului electronic, apariția de noi companii pe piața și ridicarea restricțiilor legate de pandemie. Investitorii mai sunt îngrijorați de deteriorarea activității economice/recesiune și, de asemenea, de situația neclară a revenirii angajaților în birouri.

Piețele de capital (inclusiv obligațiunile) rămân o sursă minoră de finanțare pentru piața imobiliară locală, astfel încât investitorii și dezvoltatorii se bazează în principal pe fondurile proprii, pe împrumuturile intragrup și pe finanțarea bancară. Astfel, creșterea dobânzilor bancare are un impact direct asupra a aproape 70% dintre respondenți.

Majoritatea investitorilor cred că valorile portofoliilor lor vor rămâne neschimbate în următoarele 12 luni. Segmentat, pe categorii de active, 30% dintre respondenți estimează o creștere a valorii proprietăților de retail, în timp ce 23% dintre aceștia indică o apreciere a proiectelor industriale și de birouri.

Referindu-se la condițiile generale de piață din România, cele mai apreciate aspecte sunt legate de calitatea infrastructurii IT, forța de muncă și nivelul taxelor. La polul opus se află calitatea infrastructurii de transport, urmata de birocrăție.

Investitorii sunt pozitivi în ceea ce privește economia românească și evoluția ei pe termen scurt, 45% dintre participanți așteptându-se la o creștere a PIB-ului, 38% la o stagnare și 17% la o scădere.