

## Cushman & Wakefield Echinox: Majoritatea investitorilor și dezvoltatorilor imobiliari prezenți în România au planuri să-și extindă portofoliul local în următorii ani



**Investitorii și dezvoltatorii imobiliari din România considera ca inflația, creșterea costurilor aferente finanțării, situația geopolitică și majorarea costurilor de construcție sunt principalii factori care impactează piața imobiliară, urmând să influențeze atât cererea, cât și nivelul chiriilor. În ciuda presiunilor care survin din surse diverse, investitorii rămân pozitivi, majoritatea având planuri de expansiune în România în următorii trei ani, reiese din datele primei ediții a Real Estate Investors Sentiment Barometer, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.**

Cushman & Wakefield Echinox a intervievat în perioada 1 octombrie – 1 noiembrie 45 de manageri ai unora dintre cei mai importanți investitori și dezvoltatori imobiliari locali, regionali și globali cu un portofoliu cumulativ în România de peste 10 miliarde de euro, reprezentând aproximativ jumătate din piața imobiliară locală. Inflația a fost indicată aproape în unanimitate (93%) drept principalul risc macroeconomic care ar putea avea impact asupra pieței imobiliare din România, o piață care va fi influențată și de creșterea costurilor de finanțare (86% din răspunsuri) și de situația geopolitică (76%).

În ciuda provocărilor existente, o majoritate clară a investitorilor (71%) caută să își extindă portofoliile, în vreme ce restul de 29% își propun să își mențină portofoliile actuale în următorii trei ani. Niciun respondent nu a indicat așteptări de reducere a activității sale.

**Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox:** ”Rezultatele sondajului realizat în rândul investitorilor și dezvoltatorilor imobiliari din România ne releva gradul de maturizare la care a ajuns piața locală, în care marea majoritate a actorilor, locali și străini, își fac planuri pe termen lung, înțelegând pe deplin evoluția ciclică a pieței. Anul 2022 va înregistra probabil un volum al tranzacțiilor record, de peste 1,2 miliarde de euro, în ciuda faptului că, într-un context extrem de volatil, o serie de investitori au decis să adopte o atitudine mai prudentă. 2023 va fi influențat de evoluția inflației și a costurilor de finanțare care, odată intrate pe o traiectorie descendentă, vor readuce apetitul pentru investiții imobiliare la cote înalte.”

Bucureștiul rămâne destinația preferată pentru viitoarele investiții imobiliare, piețele secundare (orașe cu o populație de peste 250.000 de locuitori) fiind de asemenea preferate de un număr important de investitori și dezvoltatori.

Astfel, 63% dintre respondenți au indicat Bucureștiul ca fiind principala destinație pentru noi investiții, în timp ce doar 20% dintre aceștia vizează în mod activ orașele terțiare (cu mai puțin de 250.000 de locuitori). Aproape jumătate dintre investitori vizează investiții în orașele secundare.

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 birocrație.

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.