

Cele șase economii din regiunea ECE, unele dintre cele mai dinamice din lume (raport)

Regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și cele șase economii majore - Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia, România și Slovacia - rămân unele dintre cele mai dinamice din lume, reiese din raportul "Top 10 predicții pentru ECE-6 în 2023", întocmit de Colliers.

"Deși vor merge la ritmuri de creștere diferite, avansul este așteptat să rămână pozitiv în toate țările ECE-6 în 2023. Fondul Monetar Internațional estimează că expansiunea pentru această regiune va încetini la 1,5%, mai puțin de jumătate din ritmul înregistrat în 2022 (estimare de 3,7%), și, deși acesta este cel mai slab ritm de aproape un deceniu încoace (dacă se trece cu vederea anul pandemic 2020), prognoza pe termen lung arată în continuare că ECE-6 crește de două ori mai repede decât zona euro. Altfel spus, consultanții Colliers și instituții precum FMI prevăd o încetinire, nu o recesiune, iar convergența economică relativ la Europa de Vest încă are loc. Cu toate acestea, inflația va rămâne o provocare majoră, semnificativ peste ceea ce ar trebui considerat un nivel normal, ceea ce înseamnă că politica monetară va rămâne restrictivă (sau va deveni chiar mai restrictivă) cel puțin anul acesta", sunt de părere analiștii.

Potrivit sursei citate, geopolitica va rămâne în centrul atenției în acest an, în regiunea Europei Centrale și de Est, mai ales în contextul războiului din Ucraina.

"O abordare mai atentă a Occidentului asupra regiunii presupune consolidarea democrațiilor și a dezvoltării economice din ECE. Mai mult, capitalul occidental va fi mai prezent în țări care oferă un cadru stabil pentru investiții la costuri mult mai mici decât cele din economiile dezvoltate. Termenul de "friend-shoring" (relocare într-o țară prietenoasă) a fost mai mult un simplu cuvânt care a capatat popularitate în 2021 și 2022, dar va deveni o realitate începând cu 2023", se arată în raportul de specialitate.

Un alt aspect important al anului în curs se referă la cladirile "verzi" și eficiente din punct de vedere energetic, "mult mai mult decât un simplu criteriu de bifat pentru companii și investitori în rapoartele către acționari".

Pe această temă, consultanții Colliers se așteaptă să vadă o diferențiere tot mai mare a chiriei/valorii unei clădiri în funcție de cât de ecologică/eficientă este aceasta, aspect valabil pentru toate țările din grupul ECE-6, iar acest lucru ar trebui să se aplice tuturor sectoarelor imobiliare, dar în special segmentului de birouri și a celui industrial.

"Inflația ridicată și creșterea bruscă a costurilor de construcție observate în ultimii doi ani vor avea un impact asupra pietelor imobiliare din regiunea ECE pentru mulți ani de acum încolo. Indexarea chiriilor cu rata inflației va însemna o creștere bruscă a chiriilor actuale și a taxelor de administrare (service charge). Între timp, costurile mai mari ale construcțiilor vor duce la mai puține livrări, în timp ce scumpirea împrumuturilor, o altă consecință a inflației, va afecta și atractivitatea noilor proiecte care se bazează într-o mai mare măsură pe finanțarea bancară. În general, mai puține livrări de proiecte imobiliare comerciale vor duce la presiuni suplimentare asupra chiriilor pe termen mediu, cu condiția ca pietele imobiliare să continue să înregistreze o cerere robustă", menționează sursa citată.

Pe segmentul cererii cererea de închiriere de birouri, Colliers a remarcat ponderea tot mai mare a renegocierilor, mai degrabă decât a relocărilor. În plus, unii chiriași din cladirile mai vechi, cum ar fi cele care nu au caracteristici tehnice în ton cu vremurile, caută în continuare să se mute în clădiri mai eficiente, în ciuda chiriilor mai mari, deoarece alte costuri financiare generate de calitatea/eficiența scăzută a clădirii încep să se adauge la facturile lor. "Acest decalaj între cladirile bune/premium și cele mai vechi este o temă comună în regiunea ECE-6, cu implicații și pentru alte sectoare, indiferent dacă vorbim despre proprietăți imobiliare comerciale sau de cele rezidențiale, sau

daca vorbim despre închirierea sau despre cumpararea unei proprietati", apreciaza specialistii.

O tema de interes este modul de lucru al oamenilor care continua sa se schimbe si modifica configuratia biroului.

"Aceste schimbari nu influenteaza cum arata spatiul de lucru deschis/comun, ci si pe zone care încurajeaza creativitatea si spiritul de echipa. Dezbaterea despre modul în care vor lucra angajatii va fi mult mai profunda si exista deja primele exemple în regiune, unde unele companii (cum ar fi Telekom Hungary) au introdus o saptamâna de lucru de 4 zile. În România, în Parlament a fost elaborata o legislatie (care nu a fost încă adoptata) care ar permite angajatilor sa aleaga o varianta cu patru zile de lucru de 10 ore pe saptamâna", noteaza raportul citat.

În topul predictiilor Colliers se afla si dezvoltarile industriale si cererea de leasing, care vor ramâne la acelasi nivel cu anii precedenti. În acest context, stocul industrial si logistic modern din tarile ECE-6 ramâne cu mult sub cel al unei tari occidentale "normale/tipice" raportat la numarul de locuitori, astfel încât exista încă mult spatiu de crestere pe termen mediu.

De asemenea, granita dintre magazinele clasice si cele de comert electronic se estompeaza, pe masura ce tot mai multi jucatori le-au integrat pe ambele în modelele lor de afaceri, multi dintre ei încercând sa optimizeze experienta clientilor printr-o abordare omnichannel.

"Este interesant faptul ca, exceptând Ungaria (care are o pondere mai mica), aproximativ una din doua persoane din ECE-6, nu vor sa cumpere doar online, deoarece prefera sa vada produsul înainte de a face achizitia. Posibil ca tocmai aceasta (posibila) reticenta culturala fata de cumparaturile online sa fie motivul pentru care un sistem BOPIS (buy online, pick up in-store/cumpara pe internet, ridica din magazin) poate functiona foarte bine în ECE", conform cercetarii.

Consultantii Colliers sunt de parere ca, în acest an, volumul de activitate pe piata de investitii va scadea, în timp ce tranzactiile vor avea si o abordare "mai oportunistă", în perioada urmatoare.

"Începe o perioada de tatonare în tentative de a descoperi pe unde se afla preturile, iar investitorii nu vor dori sa se blocheze într-un proiect la un randament care a devenit brusc nerealist având în vedere situatia actuala. Astfel, jucatorii din piata s-ar astepta ca randamentele sa deplaseze ceva mai sus, cel putin usor pe unele subpiete, în conditiile în care marile banci centrale (în special Banca Centrala Europeana) nu au încheiat încă procesul de înaprire a conditiilor de finantare", estimeaza consultantii.

În ceea ce priveste sectorul rezidential, în viziunea expertilor, acesta va cunoaste schimbari profunde si o accelerare mai ales pe zone de închirieri.

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor, cu operatiuni în 63 de tari si 18.000 de specialisti.