

Colliers: Previziunile pe termen lung arata în continuare ca statele din ECE-6 cresc de doua ori mai repede decât zona euro, în ciuda contextului geopolitic și a situației macroeconomice



Cererea pentru închirierea și cumpararea de proprietăți imobiliare ar trebui sa ramâna la un nivel decent pe termen mai lung în România și în țările vecine, în ciuda faptului ca anul 2023 va fi, probabil, ceva mai dificil decât un an obișnuit, previzioneaza consultanții Colliers în raportul Top 10 predicții pentru ECE-6 în 2023. Regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și cele șase economii majore ale Bulgariei, Cehiei, Ungariei, Poloniei, României și Slovaciei ramân unele dintre cele mai dinamice din lume, ceea ce confirma faptul ca investițiile, crearea de locuri de munca și creșterea salariilor continua sa aiba loc, chiar daca avansul PIB-ului în regiune se va înjumatați în 2023, conform celor mai recente estimari din cadrul World Economic Outlook al FMI.

Deși vor merge la ritmuri de creștere diferite, avansul este așteptat sa ramâna pozitiv în toate țările ECE-6 în 2023. Fondul Monetar Internațional estimeaza ca expansiunea pentru aceasta 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 (daca se trece cu vederea anul pandemic 2020), **prognoza pe termen lung arata în continuare ca ECE-6 crește de doua ori mai repede decât zona euro.** Altfel spus, consultanții Colliers și instituții precum FMI prevad o încetinire, nu o recesiune, iar convergența economica relativ la Europa de Vest înca are loc. Cu toate acestea, inflația va ramâne o provocare majora, semnificativ peste ceea ce ar trebui considerat un nivel normal, ceea ce înseamna ca politica monetara va ramâne restrictiva (sau va deveni chiar mai restrictiva) cel puțin anul acesta.

O tema majora pentru regiune, geopolitica va ramâne în centrul atenției, regiunea Europei Centrale și de Est devenind mult mai relevanta la nivel global, în contextul razboiului din Ucraina. O abordare mai atenta a Occidentului asupra regiunii presupune consolidarea democrațiilor și a dezvoltarii economice din ECE. Mai mult, capitalul occidental va fi mai prezent în țari care ofera un cadru stabil pentru investiții la costuri mult mai mici decât cele din economiile dezvoltate. Termenul de „friend-shoring” (relocare într-o țara prietenoasa) a fost mai mult un simplu cuvânt care a capatat popularitate în 2021 și 2022, dar va deveni o realitate începând cu 2023.

Cladirile “verzi” și eficiente sunt în centrul atenției, devenind mult mai mult decât un simplu criteriu de bifat pentru companii și investitori în rapoartele catre acționari. Acest lucru se datoreaza faptului ca eficiența poate aduce beneficii financiare reale (și destul de importante), dupa cum s-a vazut în ultima vreme. În consecința, consultanții Colliers se așteapta sa vada o diferențiere tot mai mare a chiriei/valorii unei cladiri în funcție de cât de ecologica/eficienta este aceasta, aspect valabil pentru toate țările din grupul ECE-6. Acest lucru ar trebui sa 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 piețelor 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 alta 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 piețele imobiliare să continue să înregistreze o cerere robustă.

Cererea de închiriere de birouri și-a revenit, dar nu este încă la nivelul de dinaintea pandemiei, iar consultanții Colliers au remarcat ponderea tot mai mare a renegocierilor, mai degrabă decât a relocărilor. Chiriașii din birourile bune sunt încurajați de diverși factori, de la creșterea costurilor de amenajare până la creșterea chiriilor, să își prelungească contractele de închiriere în spațiul actual mai degrabă decât să se relocheze. În același timp, unii chiriași din clădirile 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 clădirile 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 dacă vorbim despre închirierea sau despre cumpărarea unei proprietăți.

Modul de lucru al oamenilor continuă să se schimbe și să modifice și configurația biroului. Aceste schimbări nu influențează cum arată spațiul de lucru deschis/comun, ci și pe zone care încurajează creativitatea și spiritul de echipă. Dezbaterile despre modul în care vor lucra angajații va fi mult mai profundă și există deja primele exemple în regiune, unde unele companii (cum ar fi Telekom Hungary) au introdus o săptămână de lucru de 4 zile. În România, în Parlament a fost elaborată o legislație (care nu a fost încă adoptată) care ar permite angajaților să aleagă o variantă cu patru zile de lucru de 10 ore pe săptămână.

Dezvoltările industriale și cererea de leasing din acest domeniu nu prezintă semne de încetinire semnificativă și, în unele cazuri, vor rămâne la același nivel cu anii precedenți, care au reprezentat recorduri în unele țări. Stocul industrial și logistic modern din țările ECE-6 rămâne cu mult sub cel al unei țări occidentale „normale/tipice” dacă îl raportăm la numărul de locuitori, astfel încât există încă mult spațiu de creștere pe termen mediu. Ritmul economic al unei țări, precum și infrastructura sa dictează ritmul de creștere al fiecărei piețe.

Granița dintre magazinele clasice și cele de comerț electronic se estompează, pe măsura ce tot mai mulți jucători le-au integrat pe ambele în modelele lor de afaceri, mulți dintre ei încercând să optimizeze experiența clienților printr-o abordare omnichannel. Este interesant faptul că, exceptând Ungaria (care are o pondere mai mică), aproximativ una din două persoane din ECE-6, nu vor să cumpere doar online, deoarece preferă să vadă produsul înainte de a face achiziția. Posibil că tocmai aceasta (posibilă) reticență culturală față de cumpăraturile online să fie motivul pentru care un sistem BOPIS (buy online, pick up in-store/cumpara pe internet, ridică din magazin) poate funcționa foarte bine în ECE.

Consultanții Colliers consideră că vom asista la o scădere semnificativă a volumului de activitate pe piața de investiții și la o abordare mai oportună a tranzacțiilor în perioada următoare. Începe o perioadă de tatonare în tentative de a descoperi pe unde se află prețurile, iar investitorii nu vor dori să se blocheze într-un proiect la un randament care a devenit brusc nerealist având în vedere situația actuală. Astfel, jucătorii din piață s-ar aștepta ca randamentele să deplaseze ceva mai sus, cel puțin ușor pe unele subpiețe, în condițiile în care marile bănci centrale (în special Banca Centrală Europeană) nu au încheiat încă procesul de înaprire a condițiilor de finanțare.

Sectorul rezidențial va cunoaște schimbări profunde, iar consultanții Colliers se așteaptă ca lucrurile să accelereze pe partea de închirieri în 2023. Excluzând un scenariu aproape catastrofal pentru economiile regionale, prețurile nu ar trebui să scadă prea mult, chiar dacă ratele de dobândă mai mari ale dobânzilor reduc numărul de potențiali cumpărători; acest lucru se datorează faptului că prețurile rezidențiale din regiune sunt mult mai aproape de valoarea justă decât în trecut (mai ales în comparație cu perioada 2007-2008). Cu toate acestea, un număr mai mic de cumpărători va însemna o creștere a numărului de persoane care se vor gândi să închirieze. Sectorul instituțional de închirieri de locuințe private abia începuse să devină interesant pentru investitori și dezvoltatori în ultimii ani, Polonia fiind clar vârf de lance pe acest plan în ECE-6, dar având în vedere noile realități, multe țări vor urma acest exemplu cu viteză crescută.