

Investițiile pe piața imobiliară din România au depășit 1,26 miliarde de euro în 2022, Bucureștiul înregistrând aproximativ 888 milioane EUR, mai mult de jumătate din valoarea acestora



Pe parcursul unui 2022 tumultuos, marcat de instabilitate politică și economică la nivel global, piața imobiliară românească a fost supusă unei serii de încercări, unele sectoare atingând noi performanțe, în timp ce altele s-au străduit să se adapteze la schimbări care nu mai par să fie temporare. Anul 2023 a început într-o notă temperat-optimistă, cu o abordare generală guvernată de prudență și decizii de business bine gândite. Valul de concedieri din industria Tech, care a început la sfârșitul anului 2022 în SUA, începe să ajungă în Europa, dar amploarea ramificațiilor sale este încă necunoscută. Prabușirile din sistemul bancar american, incidente aparent izolate până acum, au declanșat temeri că unda de șoc creată de colapsul bancilor americane ar putea afecta Europa. În plus, problemele recente ale unor bănci europene au pus și mai multă presiune asupra investitorilor.

Contrar tuturor așteptărilor, 2022 a fost un an record pentru piața investițiilor imobiliare. Volumul total al investițiilor s-a ridicat la 1,26 miliarde de euro, cu un avans de 39% față de anul precedent. Piața a înregistrat o creștere constantă pe parcursul primelor nouă luni, care a fost stimulată și mai mult în al patrulea trimestru de cea mai mare tranzacție a anului: **achiziționarea de către Paval Holdings a portofoliului de birouri al CA Immo pentru 377 milioane EUR**. Aceasta nu numai că a dus ponderea investițiilor interne la aproape jumătate din totalul activității pentru 2022, dar a poziționat compania românească drept unul dintre principalii proprietari de birouri din țară.

Și sectorul de birouri și-a menținut poziția de prim beneficiar al investițiilor, **tranzacțiile cu active de birouri atingând o valoare de 812,7 milioane EUR în 2022**. În ciuda provocărilor reprezentate de hibridizarea muncii de birou tradiționale, investitorii din România au continuat să favorizeze cladirile de birouri înaintea altor clase de active. Astfel, tranzacțiile de retail au reprezentat mai puțin de un sfert din totalul investițiilor, cu aproape 285 de milioane de euro, în timp ce investițiile industriale dețin doar o pondere de 7% din total, cu aproximativ 90 de milioane de euro. În mod similar cu 2021, sectorul public a fost prezent pe piața de investiții cu trei achiziții de mici dimensiuni în Cluj-Napoca și București.

Pentru primul trimestru din 2023, **activitatea investitorilor** și-a menținut ritmul, cu un **volum total de investiții de 149,6 milioane EUR**, un avans de 73% față de primul trimestru din 2022. Într-o manieră oarecum necaracteristică, segmentul industrial a devansat cladirile de birouri în ceea ce privește ponderea în totalul

activității investiționale, cu 43,4% (65 mil. EUR) față de 30,6% (45,8 mil. EUR), urmat de hoteluri (18,3 mil. EUR), achiziții ale sectorului public (12 mil. EUR) și retail (8,5 mil. EUR).

Atât în 2022, cât și în T1 2023, **Bucureștiul a înregistrat peste jumătate din investiții** (888 m EUR, respectiv 74,8 m EUR). *"Pe lângă stabilitatea pieței și varietatea produselor, un alt motiv pentru care interesul investitorilor s-a îndepărtat de orașele regionale în ultimii ani este faptul că blocajele în dezvoltare cauzate de pandemie au dus la un număr limitat de proprietăți de calitate disponibile pentru vânzare. O serie de noi dezvoltări anunțate pe piețele regionale urmează să fie inițiate în 2023 și să creeze oportunități suplimentare de investiții în anii următori", spune Ilinca Timofte, Head of Research, Crosspoint Real Estate.*

La finalul lunii martie 2023, stocul de birouri din București era de 3,75 milioane de metri pătrați, cu 123.000 mp în șapte cladiri de birouri livrate în 2022 și alți 42.000 mp în două cladiri adăugați în primul

trimestru din 2023. **Cu puțin peste 67.000 mp care urmează să fie livrați pentru restul anului 2023**, pipeline-ul limitat pentru următoarele 24 de luni este, pe de o parte, o adaptare a pieței la scăderea cererii și, pe de altă parte, o consecință a blocajelor planurilor urbanistice zonale. Oferta continuă să fie puternic corelată cu cererea, cele mai multe proiecte noi fiind localizate în zona central-vestică și în centrul orașului.

Dupa o creștere semnificativă a cererii în 2021, care a indicat o revenire rapidă la volumele de dinaintea pandemiei, **activitatea de închiriere din 2022 a stagnat, cu volum al închirierilor aproape identic cu cel înregistrat cu un an înainte, de puțin peste 309.000 mp**. Cu toate acestea, **cererea a rămas puternică, cu cererea nouă deținând o pondere de 62% în totalul închirierilor**. Deși există un inventar semnificativ de spații de birouri disponibile pentru subînchiriere în București, doar un număr mic de companii au optat pentru această alternativă, rezultând un total de 3.400 mp de spații de birouri subînchiriate pe parcursul anului. Relocarile, care au reprezentat 24% din cererea totală, au continuat să se orienteze către cladiri de înaltă calitate situate în zone ușor accesibile.

Activitatea totală de închiriere pe piața de birouri din București în T1 2023 a înregistrat o scădere de 30% față de anul anterior, până la 45.419 mp, cu un grad de absorbție net de aproximativ 25.000 mp, din care 74% reprezintă relocări. În plus, în primele trei luni nu s-au înregistrat preînchirieri, chiar și în condițiile unui pipeline limitat pentru perioada următoare.

"Adoptarea modului de lucru hibrid în 2020 și 2021 a fost determinată în principal de restricțiile impuse de pandemie. Cu toate acestea, faptul că angajații au continuat să aleagă scheme alternative de lucru chiar și după ce restricțiile au fost ridicate în 2022, sugerează că este din ce în ce mai probabil ca această abordare să fie o soluție pe termen lung sau chiar permanentă. Ca urmare, câțiva chiriasi

importanți, în principal din sectoarele tech și financiar, au optat pentru reducerea dimensiunii birourilor lor spre sfârșitul anului 2022 și începutul anului 2023. În plus, companiile de dimensiuni medii își subînchiriaza o parte din spațiile de birouri pe care le ocupa. Acești factori pot contribui la o nouă creștere a ratelor de neocupare, care se afla deja pe o tendință de creștere", punctează Ilinca Timofte, Head of Research, Crosspoint Real Estate. În prezent, rata de neocupare a spațiilor vacante din București rămâne ridicată, la peste 11%.

Chiar dacă companiile din domeniul tehnologiei au fost primele care au adoptat munca de acasă și munca hibridă, acestea și-au menținut prima poziție în topul celor mai active industrii pe piața închirierilor de birouri, cu o pondere de 36% din totalul activității de închiriere în 2022 și de 34% în T1 2023, urmate la distanță de sectorul Energie și Industrie, cu o pondere de 14% în 2022 și de 19% în T1 2023.

Pentru piața rezidențială din București, presiunea inflaționistă puternică din 2022 a fost cea mai evidentă.

Inflația a crescut constant pe tot parcursul anului, atingând un vârf de 16,8% la sfârșitul lunii noiembrie, ceea ce a dus la o creștere a dobânzii de referință la 7,57% pentru ROBOR 3M și de 5,6% pentru IRCC. În pofida promulgării mult-așteptatei legi care prevede scăderea ratei TVA la 5% pentru locuințele cu o valoare de până la 700.000 RON (aproximativ 140.000 EUR), creșterea prețurilor nu a putut fi compensată în totalitate doar de această schimbare pozitivă. Din nefericire, măsura a fost de scurtă durată, modificările aduse legii reducând suma maximă pentru care se aplica cota de TVA de 5% la 600.000 RON, începând cu 1 ianuarie 2023. În plus, creșterea costurilor cu materialele de construcții a persistat, iar conflictul dintre Rusia și Ucraina a avut un impact și mai mare asupra lanțurilor de aprovizionare. Comportamentul consumatorilor a fost, de asemenea, afectat de conflict, care a cauzat o atitudine pasivă, similară cu cea din primele luni ale pandemiei COVID-19. În plus, **amânarea PUZ-urilor din București a creat incertitudine în rândul dezvoltatorilor și va duce la întâzieri în livrări în anii următori.** Pentru 2023, în condițiile în care se aștepta ca rata inflației să scadă (proiecțiile BNR o plasează la 7% în T4 2023), este de așteptat ca ratele mai mici ale dobânzilor să revigoreze interesul cumpărătorilor spre sfârșitul anului.

2022 a fost un an fără succes pentru programul "Noua Casa". Pentru prima dată de la instituirea programului, bugetul de 1,5 miliarde de lei nu a fost cheltuit în totalitate, rata de absorbție a fondurilor fiind de 90%. În plus, Banca Națională a României recomandă o pauză în program pe termen mediu, din cauza riscului de credit substanțial pe care îl prezintă programul pentru bugetul de stat. În prezent, programul se va derula și în 2023, în aceleași condiții și cu același buget ca și în 2022.

Efectele numeroaselor provocări asupra sectorului rezidențial din București vor începe să fie mai clare în următoarele 24 de luni. Numărul total de autorizații de construire eliberate în 2022 a fost cu 22% mai mic decât cu un an înainte. **În ianuarie-februarie 2023, în zona București-Ilfov au fost eliberate doar 459 de autorizații de construire, cu 42% mai puține decât în primele două luni din 2022.** În prezent, numărul de unități noi preconizate a fi livrate în 2023 este de aproximativ jumătate, comparativ cu livrările efectuate în 2022. **Conform INS, în 2022 au fost livrate 73.332 de locuințe noi la nivel național, dintre care 21.328 de unități noi au fost livrate în București și Ilfov, în scădere cu 3% față de anul precedent.**

La nivel de cerere, din fericire, incertitudinile legate de situația geopolitică s-au estompat destul de repede, iar cererea și-a păstrat un nivel sănătos pe tot parcursul anului 2022. Cu toate acestea, creșterea s-a înregistrat, în principal, pe piața din București, unde vânzarile au înregistrat un avans de 10,7% față de anul precedent. La nivel național, vânzarile anuale au scăzut cu 4,18%, toate marile piețe regionale înregistrând scaderi, de la -3,42% în Brașov, la -8,76% în Timiș și până la -17,55% în Cluj.

În primul trimestru al acestui an, cererea pare să fi ajuns totuși din urma provocările stabilite pentru piața rezidențială din București pe parcursul anului 2022: **în perioada ianuarie-martie a acestui an, în capitala au fost tranzacționate doar 10.146 de unități, în scădere cu 21,6% față de T1 2022.** De altfel, scăderea a fost înregistrată și în restul României, unde vânzarile au coborât cu peste 24%. Mai mult, doar șase județe au înregistrat mici creșteri în numărul tranzacțiilor cu apartamente în T1 2023, 11 județe înregistrând scaderi de peste 30% față

de anul anterior, printre care Cluj (-35,9%), Timiș (-34,8%) și Ilfov (-34%). În 2022, prețul mediu al unităților rezidențiale noi din București a avut un ritm anual de creștere de doar 7%, la 1.858 euro/mp net, în timp ce prețurile unităților vechi au avansat cu doar 1%, la 1.579 euro/mp net.

Primul trimestru din 2023 a înregistrat o stagnare a prețurilor pentru unitățile noi, care au atins nivelul 1.866 EUR/mp net la sfârșitul lunii martie, în timp ce prețurile unităților vechi au scăzut până la aproximativ 1.500 EUR/mp net, parțial ca urmare a presiunii adăugate de urmarile cutremurului din Turcia și Siria, care au intensificat îngrijorările legate de siguranța cladirilor vechi din capitala. Creșterea costului vieții și ratele ridicate ale dobânzilor din 2022 au dus la o cerere mai mare decât în anii precedenți pentru închirierea de apartamente. În consecință, chiriile au crescut în medie cu 15% în 2022 comparativ cu anul precedent.

Având în vedere circumstanțele economice actuale, un număr tot mai mare de dezvoltatori iau în considerare trecerea la proiecte rezidențiale built-to-rent și sunt dispuși să exploreze această oportunitate în anii următori. În timp ce vânzarile de apartamente din București pareau să nu fie afectate de vârfurile inflației și ale ratelor dobânzilor pe parcursul anului 2022, interesul cumparatorilor s-a estompat spre sfârșitul anului și a continuat să scadă și în primul trimestru din 2023, iar dezvoltatorii au început să ia în considerare PRS (Private Rented Sector) ca "plan B" sau plasa de siguranță în cazul în care cererea de achiziții va scădea în viitor.

În ceea ce privește segmentul industrial, creșterea a continuat să fie puternică și în 2022. La sfârșitul lunii martie 2023, stocul industrial total a ajuns la 6,52 milioane mp, cu livrări noi de 560.000 mp în 2022 și 162.000 mp în T1 2023, din care aproape 60% au fost înregistrate în București. Expansiunea pieței, determinată de pandemie, va persista și în 2023, cu un pipeline de peste 500.000 mp. Cel mai important, în anticiparea livrării autostrazii A7 în 2024-2025, dezvoltatorii prospectează extinderea în Nord-Est, cea mai slab dezvoltată zona industrială a țării, unde se așteaptă livrări de aproximativ 100.000 mp în 2023.

Activitatea totală de închiriere (excluzând contractele de închiriere pe termen scurt) **pe piața industrială a atins un nivel record de 939.560 mp în 2022**, în creștere cu 48% față de anul precedent, din care doar 17% au fost reînnoiri și renegocieri de contracte. Jumătate din cerere s-a concentrat în București, în timp ce 30% din spațiile închiriate au fost localizate în zona de sud/sud-est și 13% în vest/nord-vest.

În primul trimestru al acestui an, au fost închiriați 147.600 mp de spații industriale, ceea ce reprezintă o scădere a cererii cu 15% față de aceeași perioadă a anului trecut. Chiriașii au favorizat până acum piețele regionale față de București, care a înregistrat doar 43% din cerere în primele trei luni din 2023.

Scumpirea energiei și a materialelor de construcții a dus la o creștere a chiriilor pentru spații industriale. În București, nivelul chiriilor a urcat la 4 euro/mp, în timp ce în restul țării chiriile au ajuns la o medie de 3,9 euro/mp. Având în vedere caracterul nespeculativ al dezvoltării spațiilor industriale din România, ratele de neocupare rămân scăzute, la 4,5%-5%, atât în București, cât și la nivel național.

Piața terenurilor din București a asistat la o reluare a apetitului din partea majorității jucătorilor de pe piața, în pofida incertitudinii legate de anularea/suspendarea planurilor urbanistice zonale și a războiului din Ucraina, în afara de șocul inițial simțit imediat după conflagrație. Cu toate acestea, la nivel național, piața terenurilor a înregistrat o scădere a cererii în 2022, la fel ca și piața rezidențială. Per total, **numarul tranzacțiilor cu terenuri a crescut cu 27,5% în București, dar a scăzut cu peste 15% în restul țării comparativ cu 2021.**

Contrar estimarilor inițiale, investitorii nu s-au mutat în zonele limitrofe din Ilfov pentru a evita situația incertă a autorizațiilor din București. În schimb, fie au ales să aștepte ca situația să se clarifice, fie și-au continuat achizițiile atunci când prețurile terenurilor erau favorabile. Din acest motiv, activitatea pe piața terenurilor din Ilfov a fost relativ stagnantă în 2022, cu o ușoară scădere de aproape 2% față de anul precedent. Cu toate acestea, anularea planurilor urbanistice zonale a avut unele repercusiuni pe piața din capitală, dezvoltatorul spaniol Gran Via anunțându-și ieșirea din România și citând situația actuală a planificării în București ca fiind cauza plecării. Toate acestea par să fie mai evidente după primele trei luni ale anului 2023, când tranzacțiile cu terenuri au înregistrat o scădere de 30% comparativ cu primul trimestru din 2022 în București și de 44,6% în Ilfov.

Cele mai mari tranzacții cu terenuri din București și Ilfov în 2022 au totalizat peste 200 m EUR. Similar cu 2020 și 2021, prețurile terenurilor au continuat să înregistreze o rată de creștere mai mare decât a celorlalte sectoare imobiliare și peste rata inflației. Pentru 2023, evoluția pieței terenurilor din București depinde în mare măsură de rezolvarea problemelor legate de blocarea PUZ-urilor. Având în vedere creșterea rapidă a pieței industriale din ultimii ani, principalii jucători de pe piața industrială își vor continua planurile de expansiune prin achiziții de terenuri, atât în București/Ilfov, cât și la nivel național.