

Investitiile în piata de real estate s-au redus cu 43% în prima jumatate a anului; retailul, în topul interesului investitorilor (companie)

**Volumul investitiilor în piata de real estate a coborât la 183,8 milioane de euro dupa prima jumatate a anului, cu 43% mai putin fata de aceeași perioada a anului trecut, iar 21% din volumul total de investitii a fost directionat catre sectorul de retail, în crestere cu 7% fata de aceeași perioada a anului trecut, potrivit unei analize realizate de o companie de investitii imobiliare.**

Retailul a atras investitii de 39 milioane de euro si urca în top trei din punct de vedere al interesului investitorilor, alaturi de sectorul industrial (33%) si birouri (29%), arata CBRE. În acelasi timp, hotelurile ramân pe locul patru, cu o cota de investitii de 17%.

Stocul total de spatii moderne de retail în România a ajuns la 4,15 milioane de mp. Din acest volum, cota parcurilor de retail este în crestere constanta, atingând un procent de 39% din stocul total la finalul primului semestru din 2023.

În prima jumatate a anului curent, au fost livrate opt proiecte comerciale de dimensiuni mici si mijloci, cu o suprafata cumulata de 69.300 de mp, dintre acestea doar unul aflându-se în Bucuresti. Alti 235.000 mp se regaseau în faza de constructie în primul semestru si, potrivit estimarilor, urmeaza a fi livrati în a doua parte a anului. Din totalul anuntat pentru a doua jumatate a anului, 63% este reprezentat de dezvoltari de tip parc de retail. Din punct de vedere al amplasarii, 99% din suprafata totala va fi inaugurata în orase regionale, consolidând tendintele actuale.

"Piata spatiilor de retail se afla într-un proces de transformare început în 2020, iar în prezent observam o tendinta continua de echilibrare între formatele specializate si cele traditionale. Centrele de dimensiuni mici si medii, dar cu o acoperire mai buna la nivel de regiuni, devin formate preferate de catre investitori sau dezvoltatori. Acest lucru nu înseamna ca mallurile nu se bucura de succes în continuare, de vânzari extraordinare, fiind în topul preferintelor consumatorilor, însa pentru a construi un mall de la zero este nevoie de resurse mult mai mari, atât financiare, cât si know-how. O atentie deosebita este acordata si reglementarilor ESG, iar amprentele mai reduse de carbon si abordarea mai sustenabila sunt folosite ca factori diferentiatori, mai ales ca în prezent consumatorii sunt mult mai constienti si mai atenti la efectele asupra mediului", a declarat Carmen Ravon, Head of Retail Occupier CEE, CBRE.

Volumul investitiilor în piata de real estate din prima jumatate a anului a coborât la 183,8 milioane de euro, cu 43% mai putin fata de aceeași perioada a anului trecut, în conditiile în care economia României este asteptata sa-si încetineasca rata de crestere în 2023, la circa 2,2%, dupa trei ani de avans continuu. 74% dintre aceste investitii au fost realizate doar în primul trimestrul al anului curent. Investitorii cehi si români au contribuit cu cel mai mare capital la activitatea investitionala din 2023, având cote similare în volumul de investitii, de 33% si respectiv 32%. Ceilalti investitori care au ales România, cu o cota comuna de 35%, sunt cei din Lituania, Cipru, SUA si Israel.

La nivelul portofoliului de active de retail al CBRE, pe întreaga regiune, fluxul de persoane din centrele comerciale se afla în crestere, la final de 2022, fiind cu doar 7% sub nivelul înregistrat în aceeași luna din 2019, iar tendinta este una de revenire, asa cum se observa si dupa primul semestru al lui 2023. Vânzarile chiriilor au crescut cu 5% în aceeași perioada analizata.

Pe o tendinta ascendenta începând din 2020, consumul privat din România este prognozat sa înregistreze cresteri anuale în 2023 si 2024, însa modeste, de 3,2% si 2,9%. Aceste majorari sunt bazate pe atentia cumparatorilor asupra cheltuielilor lor, comenteaza compania citata. În acelasi timp, preturile continua sa resimta fluctuatiile

costurilor cu materiile prime si sunt afectate de inflatie. Vestile bune vin pentru anul 2025 când se preconizeaza o crestere anuala mai semnificativa, respectiv 5,1%.

Inflatia în 2023 este estimata sa ajunga la 10,3%, cu 3,5% mai mica fata de valoarea din 2022 - cea mai mare înregistrata în ultimii ani. Diminuarea a fost determinata în principal de scaderea preturilor la combustibili si energie electrica. De asemenea, prognozele pentru 2024 si 2025 indica o scadere pâna la 5,1% si chiar mai departe, la 2,7%.

"Perspectivele pietei si ale investitiilor în real estate sunt pozitive, în conditiile în care în urmatorii doi ani estimarile indica o tendinta de crestere mai accelerata a economiei, de 3,6% în 2024, respectiv la 4% în 2025. Estimările de crestere se bazeaza pe fondurile europene, precum cele din Planul National de Redresare si Rezilienta (PNRR), care vor reprezenta o sursa importanta de finantare pentru economia României", potrivit datelor CBRE si Oxford Economics.

CBRE Group, o companie listata în Fortune 500 si S&P 500 cu sediul în Dallas, este cea mai mare firma de servicii si investitii imobiliare comerciale din lume (pe baza veniturilor din 2022). Compania are peste 115.000 de angajati care deservesc clienti din mai mult de 100 de tari.