

Previziunile Colliers s-au adeverit: 2023 s-a dovedit a fi unul decent pentru peisajul imobiliar local. Piața industrială a rămas în prim-plan, în timp ce activitatea investițională a scăzut semnificativ



Piața imobiliară din România se pregătește să încheie un an decent, cu activitate intensă în domeniul industrial, dar și cu descreștere a dinamicii economice și cu scăderea semnificativă a activității pe piața investițiilor, după cum au anticipat consultanții Colliers la începutul anului, în raportul „Top 10 predicții 2023”. Și în zona rezidențială, în prima jumătate a anului, volumul de vânzări a fost în ton cu trendul anticipat de Colliers, acela de scădere a interesului de cumpărare în contextul ratelor de dobândă ridicate, dar în semestrul doi activitatea de tranzacționare a înregistrat o recuperare, pe fondul creșterii împrumuturilor ipotecare.

„2023 a fost un an cu teme contrastante pentru piața imobiliară din România, cu vești bune, dar și mai puțin bune, o mare parte din tendințele și temele care s-au manifestat pe piața fiind anticipate de către consultanții Colliers la începutul anului. Acum, cu aproximativ o luna înainte de lansarea raportului „Top 10 predicții 2024”, credem că revizuirea raportului din acest an este un exercițiu necesar de sinceritate, care ne și permite să trecem în revista anul care se încheie. În linii mari, temele pe care le-am evidențiat s-au adeverit, iar 2023 s-a dovedit a fi unul decent pentru scena imobiliară locală”, punctează **Laurențiu Lazar**, *Managing Director la Colliers România*.

Consultanții Colliers au anticipat o „încetinire economică în 2023, fără recesiune”, ceea ce s-a și întâmplat. România a avut o performanță superioară în comparație cu majoritatea țărilor europene, dar așteptările Colliers de creștere a PIB-ului de 3-4% pe întreg anul s-au dovedit a fi prea optimiste, o cifră puțin peste 2% fiind mai realistă în acest moment. O altă temă evidențiată în „Top 10 predicții 2023” a vizat relevanța crescândă a reșezării ordinii geopolitice globale, iar tema near-/friend-shoring (relocări de activitate în țări mai apropiate de beneficiarul final sau în țări prietenoase) a devenit într-adevăr mai vizibilă anul acesta pentru țările din Europa de Est, inclusiv pentru România.

Colliers a anticipat corect și că politica va fi în centrul atenției în acest an. Partidele politice au parut să se concentreze mai degrabă pe calendarul electoral încărcat din 2024, decât pe reformele structurale necesare, iar politicile fiscale expansioniste tipice unei perioade pre-electorale au fost de asemenea vizibile.

Revenind la temele ce țin mai mult de domeniul imobiliar, Colliers a continuat să observe o atenție sporită acordată clădirilor verzi/eficiente din România, care vor continua probabil să beneficieze de o chirie din ce în ce mai mare în comparație cu proiectele imobiliare mai puțin vechi.

„În ceea ce privește piața de birouri, ne-am grăbit ușor cu presupunerea că începe să se formeze o piața a

proprietarilor. Deși aceasta ipoteza este încă valabilă pentru 2024 și mai departe, în 2023 am văzut doar câteva zone cu un astfel de impuls, pentru că spațiile din cladiri verzi bine-poziționate care au fost foarte cautate au avut și chiriile mult mai mari decât în urma cu un an și jumătate. Creșterea de aproximativ 10% de la an la an a chiriilor solicitate pentru aceste birouri de clasa A reprezintă cea mai puternică dinamică pe care am văzut-o de dinaintea crizei financiare globale din 2008. Mai mult, am putea vedea asemenea evoluții la o scară mult mai largă, deoarece dezvoltatorii nu se arată dispuși să accelereze planurile de construcție, iar în 2024-2025 vom asista la un calendar de livrare foarte puțin încărcat”, spune Laurențiu Lazar.

În rest, activitatea de închiriere de birouri rămâne acceptabilă, cu o cerere nouă pe piața de leasing din București aproape de media ultimului ciclu, în timp ce cererea brută a crescut spectaculos, cel mai probabil la un nou maxim istoric, posibil în contextul în care companiile care au amânat unele decizii imobiliare, pe fondul pandemiei și al creșterii muncii hibride, au trecut în sfârșit la acțiune. Între timp, pentru sectorul industrial, Colliers a estimat atât o creștere a chiriilor, care este, de asemenea, una dintre cele mai serioase pe care le-am văzut în mulți ani, cât și un an foarte puternic pentru activitatea de închiriere, de asemenea cu potențial de un nou maxim istoric.

„Pentru tranzacțiile investiționale, așa cum era de așteptat, a fost un an dificil. În condițiile în care ratele dobânzilor s-au situat la un nivel ridicat, România a cunoscut o dinamică similară cu cea a altor piețe, atât din Europa, cât și din alte părți ale lumii. Am anticipat că volumul pieței investițiilor imobiliare se va înjumătăți, în comparație cu vârful de 1,2 miliarde de euro din 2022, și se pare că am avut în mare parte dreptate. De asemenea, randamentele au continuat să crească, dar, așa cum spuneam la începutul lui 2023, corecția nu a fost foarte puternică”, subliniază Managing Director-ul Colliers România.

Previțiunile Colliers pentru piața de retail au fost relativ pozitive, compania subliniind că oamenii s-au întors în magazine, deși comerțul electronic s-a impus la un nivel mai ridicat decât înainte de pandemie. Aceasta tendință, dar și faptul că România are o ofertă de spații comerciale relativ insuficientă în comparație cu alte țări din regiune, a păstrat la un nivel ridicat interesul pentru proiecte noi. Un element esențial pentru evoluția sectorului de retail este faptul că puterea de cumpărare nu a scăzut foarte mult în ultimii doi ani. Mai mult, încă de la începutul lui 2023, creșterea salariilor a depășit din nou inflația.

În mod similar, în contextul unui consum puternic, piața rezidențială a început să-și revină în ceea ce privește activitatea de tranzacționare începând cu a doua parte a anului. Până atunci, activitatea a fost în ton cu tendința anticipată de Colliers de scădere a interesului de cumpărare pe fondul ratelor ridicate ale dobânzilor. Și chiar dacă ratele dobânzilor nu au scăzut încă, și nu vor scădea decât posibil abia începând cu mijlocul lui 2024, consultanții Colliers leagă revenirea creșterii creditelor ipotecare și a interesului de cumpărare pe piața rezidențială de ideea de stabilitate și de perspectiva unor scaderi în viitor.

Nu în ultimul rând, și previziunile Colliers pentru piața de terenuri s-au adeverit în mare parte, deoarece a fost un an în care cumpărătorii mai exigenți au ținut mai degrabă oportunități decât acumulări semnificative. Ca urmare, a fost o piață foarte segmentată, cu un interes puternic pentru terenuri excepționale și o activitate limitată în locații mai puțin speciale.