

Cushman & Wakefield Echinox: Incertitudinile macroeconomice, contracția consumului și costul finanțării, principalele preocupări ale investitorilor imobiliari



Incertitudinile macroeconomice, contracția consumului și costul finanțării, dar și evoluția inflației sunt principalii factori care vor impacta piața imobiliară, consideră investitorii și dezvoltatorii imobiliari care au răspuns la cea de-a doua ediție a Real Estate Investors Sentiment Barometer, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

În ciuda presiunilor care survin din surse diverse, investitorii rămân pozitivi, majoritatea având planuri de expansiune în România în următorii trei ani.

Riscurile macroeconomice care vor avea impact asupra pieței imobiliare

Cushman & Wakefield Echinox a intervievat la finalul anului trecut managerii unora dintre cei mai importanți investitori și dezvoltatori imobiliari locali, regionali și globali cu un portofoliu cumulativ în România de peste 10 miliarde de euro, reprezentând aproximativ jumătate din piața imobiliară locală.

Principala preocupare a jucătorilor din imobiliară o reprezintă nivelul ratelor dobânzilor, ce a fost indicat aproape în unanimitate (97% dintre respondenți) drept principalul risc macroeconomic care ar putea avea impact asupra pieței imobiliare din România, o piață care va fi influențată și de inflație (84% din răspunsuri) și de situația geopolitică (78%).

În ciuda provocărilor existente, majoritatea investitorilor (65%) caută să își extindă portofoliile, în vreme ce 32% își propun să își mențină portofoliile actuale în următorii trei ani, iar 3% au indicat așteptări de reducere a activității lor pe plan local.

Intențiile privind portofoliile/investițiile actuale

Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: ”A doua ediție a sondajului în rândul investitorilor și dezvoltatorilor din România a scos înca o dată în evidență încrederea pe care aceștia o au în piața locală, o piață care a continuat să performeze și în 2023, din punct de vedere al activității de dezvoltare și de închiriere de spații imobiliare moderne. Anul 2023 a marcat noi recorduri, mai ales din punct de vedere al cererii, în linie cu așteptările respondenților la sondajul realizat la finalul anului 2022. Costurile de finanțare și inflația rămân principalele îngrijorări, însă credem că acestea se vor atenua pe parcursul anului curent, iar presiunea asupra sectorului imobiliar va fi mai redusă”.

Bucureștiul rămâne destinația preferată pentru viitoarele investiții imobiliare, piețele secundare (orașe cu o populație de peste 250.000 de locuitori) fiind de asemenea preferate de un număr important de investitori și dezvoltatori.

Astfel, 66% (față de 63% în ediția anterioară a barometrului) dintre respondenți au indicat Bucureștiul ca fiind principala destinație pentru noi investiții, în timp ce 24% dintre aceștia vizează în mod activ orașele terțiare (cu mai puțin de 250.000 de locuitori). Peste jumătate dintre investitori vizează investiții în orașele secundare.

În ceea ce privește segmentele de piață care vor atrage noi investiții în următoarele 12 luni, interesul pentru dezvoltarea de cladiri de birouri a continuat să se reducă, în condițiile în care doar 3% dintre respondenți (față de 5% în ediția anterioară a sondajului) se așteaptă la o activitate de dezvoltare mai intensă pe piața de birouri. Apetitul scăzut pentru dezvoltarea de noi birouri poate fi pus pe seama blocajului urbanistic din București și a modelului hibrid de lucru adoptat de o bună parte din companiile multinaționale. În schimb, 13% dintre respondenți vad un potențial investițional în proiectele rezidențiale destinate închirierii și în data centers.

Majoritatea respondenților (75%) prevăd mai multe dezvoltări pe segmentul industrial și logistic, în timp ce 19% se așteaptă la noi investiții în proiecte de retail. Ambele segmente au înregistrat o creștere a interesului în 2023.

Segmentele care vor atrage cele mai multe investiții în următoarele 12 luni

*Rezidențial și data centers

În ceea ce privește evoluția chiriilor, cei mai mulți dintre respondenți (75% vs 55% în 2022) se așteaptă la o creștere pe segmentul industrial și 56% pe segmentul de birouri, în timp ce pe segmentul de retail, previziunile sunt în special de stagnare (49% dintre respondenți).

Previziunile privind evoluția chiriilor

Inflația (91%), costurile de finanțare (78%) și costurile de construcție (66%) au fost indicate drept principalii factori care influențează nivelul chiriilor, alți factori fiind situația geopolitică și lipsa ofertei de spații noi, în special pentru segmentul de birouri.

La întrebarea privind evoluția cererii, cei mai mulți investitori preconizează pe termen mediu un nivel stabil pentru

toate tipurile de spații. Cei mai importanți factori care pot influența (în mod pozitiv sau negativ) evoluția cererii sunt instabilitatea macroeconomică, contracția consumului, costul de finanțare și situația geopolitică.

Previzuni privind cererea de noi spații moderne

Ediția din 2023 a Real Estate Investors Sentiment Barometer a analizat și inițiativele investitorilor imobiliari în domeniul sustenabilității și ESG.

Rezultatele sondajului arată ca majoritatea investitorilor/dezvoltatorilor au făcut pași concreți în ceea ce privește implementarea standardelor de sustenabilitate și ESG, respectiv certificarea verde a cladirilor/portofoliilor, adoptarea unor strategii ESG, urmărirea performanței din punct de vedere al impactului asupra mediului a cladirilor.

Investițiile în acțiuni de sustenabilitate și ESG au devenit un factor cheie pentru atragerea și pastrarea chiriașilor, având în vedere că majoritatea respondenților au indicat cererile chiriașilor ca fiind principala lor motivație de a investi în clădiri durabile și ecologice. Investitorii sunt, de asemenea, determinați de propriile valori (56%), în timp ce 47% cred că investițiile în sustenabilitate/ESG sunt un diferențiator pe piață.