

Studiu Deloitte: Riscurile cibernetice, reglementarile de mediu și creșterea dobânzilor, principalii factori care vor influența performanța financiară a companiilor imobiliare în 2024



Rezultatele principale ale studiului Deloitte din sectorul imobiliar comercial (spații comerciale, centre de afaceri și birouri, spații logistice) sunt în primul rând, în acest an, în principal de riscurile cibernetice, de cerințele legale pentru combaterea schimbărilor climatice și de creșterea dobânzilor pe piețele financiare, conform studiului global [Deloitte 2024 Commercial Real Estate Outlook](#). Companiile din Europa sunt preocupate, în principal, de aceleași riscuri, însă plasează pe locul al doilea instabilitatea politică (în locul reglementărilor legate de clima). Referitor la evoluția elementelor fundamentale ale pieței, jucătorii din domeniu se așteaptă la o înrăutățire în privința costului finanțării (50% dintre companii la nivel global și 57% în Europa) și a disponibilității capitalului (49%, respectiv 58%).

Pe de altă parte, 44% dintre participanți (atât global, cât și în Europa) se așteaptă la o creștere a activității de fuziuni și achiziții în piața imobiliară în acest an, în principal pentru diversificarea portofoliului de active și pentru încorporarea de noi competențe bazate pe tehnologie. Acest ultim aspect este important în condițiile în care 61% dintre companiile din întreaga lume și 59% din Europa susțin că sunt încă parțial dependente de sisteme învechite, dar jumătate se afla în proces de modernizare a acestora. 72% dintre participanții globali la studiu (67% din Europa) sunt într-un stadiu incipient de implementare a unor sisteme pilot bazate pe inteligența artificială sau în curs de dezvoltare a unor astfel de soluții.

Referitor la pregătirea pentru conformarea la reglementările ESG (*environmental, social, governance* – protecția mediului, impact social, guvernanta), 59% dintre companiile participante la nivel global (54% în Europa) spun că încă nu au datele, procesele și sistemele interne de control pregătite în acest scop. Însă acestea au în vedere, pentru anul 2024, o serie de inițiative strategice pentru atingerea standardelor de sustenabilitate, cum ar fi investițiile în dispozitive bazate pe *Internet of Things* - IoT (45%), în soluții de evaluare a managementului riscului (44%), dar și în dotarea clădirilor noi sau a celor reabilitate cu elemente de rezistență la schimbările climatice (43%).

„Transformările care au loc în economia globală implică eforturi financiare considerabile din partea companiilor imobiliare, în cel puțin două direcții majore. Una dintre ele este legată de reglementările care vizează îndeplinirea standardelor de sustenabilitate, care evoluează rapid, atât la nivel global, cât și în Europa, astfel că investițiile necesare pentru conformare devin o prioritate. Legislația europeană vizează și România și, din acest considerent, ne așteptăm ca jucătorii care activează pe piața locală să se confrunte cu cerințe suplimentare din partea autorităților naționale, legate de respectarea criteriilor ESG, inclusiv în cadrul proceselor de emitere a avizelor sau a autorizațiilor de construire. Cealaltă direcție de urmarit este cea care vizează dotarea cu tehnologii de ultima generație pentru dezvoltarea de clădiri inteligente, dar și pentru implementarea unor soluții care să ajute la eficientizarea operațiunilor companiilor care activează în domeniul imobiliar, cum ar fi soluții pentru gestionarea digitală a proprietăților și a respectării cerințelor legale pentru portofoliile imobiliare (inclusiv în ceea ce privește avizele și autorizațiile)”, a declarat **Irina Dimitriu, Partener Reff & Asociații | Deloitte Legal, Lider al Serviciilor de Consultanță pentru sectorul Imobiliar în cadrul Deloitte România.**

În privința oportunităților de investiții considerate cele mai atractive, activele asociate economiei digitale urcă pe primul loc, detronând spațiile centrale de birouri (care ajung pe locul al zecelea în clasamentul global), iar pe locurile următoare se afla clădirile destinate închirierii și centrele pentru îngrijirea seniorilor.

Studiul [Deloitte 2024 Commercial Real Estate Outlook](#) a fost efectuat în rândul a 750 de companii cu active de peste 50 de milioane de dolari fiecare, din trei regiuni: Europa, America de Nord și Asia-Pacific.