

Colliers anticipeaza o posibila redresare a activitații investiționale în ECE în a doua jumătate a anului, daca ratele dobânzilor vor scadea în zona euro



Regiunea Europei Centrale și de Est (ECE), cu cele șase economii majore ale României, Bulgariei, Cehiei, Ungariei, Poloniei și Slovaciei, ramâne activa și în 2024, fiind așteptata o triplare a dinamicii produsului intern brut (PIB) în zona, pâna la aproximativ 2,5%, față de mai puțin de 1% anul trecut, previzioneaza consultanții Colliers în raportul „Top 10 previziuni pentru ECE-6 în 2024”. Parcurile de retail ramân un motor de creștere în regiunea ECE, dar consultanții Colliers vad un interes crescut și pentru mall-urile de dimensiuni mari. De asemenea, livrarile limitate de noi birouri vor avea ca efect creșterea ratei de ocupare a spațiilor libere, în special a celor moderne și conforme cu standardele ESG, iar o alta oportunitate majora de care România și țările vecine ar trebui sa profite din plin este legata de tendința de relocalizare (re/near-shoring) a firmelor occidentale din diverse zone ale lumii mai aproape de „casa”, pentru diversificarea riscurilor.

Deși ritmul de creștere va fi destul de diferit de la o țara la alta, avansul este așteptat sa ramâna pozitiv în toate țările ECE-6 în 2024. **Silviu Pop**, Director CEE & Romania Research la Colliers, pune creșterea anticipata a PIB-ului de aproximativ 2,5% pe seama mai multor factori. Printre aceștia se numara îmbunătățirea situației externe, fiind preconizata o redresare a zonei euro, scaderea inflației și a ratelor dobânzilor față de vârfurile atinse în perioada 2022-2023, precum și un nivel solid al investițiilor. De asemenea, „prognozele pe termen lung sunt optimiste pâna cel puțin pâna în 2028, când se termina orizontul de prognoza al Fondului Monetar Internațional. Astfel, conform cifrelor FMI, daca ECE-6 ar fi considerata ca o singura economie, ar putea deveni una dintre primele 10 cele mai mari din lume pâna în 2028”, subliniaza directorul Colliers.

Geopolitica va ramâne și anul acesta în centrul atenției, regiunea ECE devenind mult mai relevanta la nivel global, în contextul razboiului din Ucraina și a reconfigurarii relațiilor dintre China și țările occidentale. O atenție crescuta a Occidentului acordata regiunii presupune consolidarea democrațiilor și a dezvoltarii economice din ECE. Polonia și România, ferm ancorate în sfera de influența occidentală, ar putea beneficia cel mai mult dintre țările ECE-6 de schimbarile în relațiile internaționale, data fiind dimensiunea și poziția lor geografica distincta. De o importanța deosebita pentru echilibrul geopolitic sunt alegerile planificate pentru anul acesta, nu doar în unele țari din ECE, ci și în economii majore, precum SUA, India și Regatul Unit, precizeaza consultanții Colliers.

Capitalul occidental va fi mai prezent în țari care ofera un cadru stabil pentru investiții la costuri mult mai mici decât cele din economiile dezvoltate. Regiunea ECE ramâne atractiva pentru operațiuni de re-/near-shoring ale firmelor occidentale, având în vedere ecartul mare dintre nivelul de productivitate și costurile forței de munca în toate țările din regiune. Relocarile de operațiuni în țari mai apropiate și mai prietenoase, o tendința despre care se

vorbește încă din 2021 și 2022, au deveni o realitate vizibilă începând cu 2023, după cum punctează și Colliers în raportul „Highlights 2023 CEE-6 Real Estates Market”, publicat recent de Colliers. Toate țările din regiune au deja investiții semnificative în economie, care se situează confortabil peste media ciclului precedent. Mai mult, Republica Ceha, Polonia și România au înregistrat în 2023 valori record ale nivelului capitalului brut investit. Aceste aspecte indică o evoluție pozitivă pe termen mediu, în condițiile în care investițiile de acum vor duce la angajari, la creșteri salariale și la o putere de cumpărare în creștere, iar o parte din efectele favorabile ar trebui să fie vizibile încă din acest an.

Scaderea ratelor inflației și perspectivele economice mai bune vor figura și pe agenda multor dezvoltatori și investitori în retail, care caută să se extindă în ECE. Comparativ cu Europa de Vest, gradul de acoperire a schemelor moderne de retail în ECE este mai mic, chiar insuficient în unele regiuni, astfel încât nu se pune problema „daca”, ci mai degrabă „când” vor fi acoperite aceste zone. Parcurile de retail rămân un element cheie al creșterii pieței imobiliare în ECE, având în vedere că pot fi construite la costuri mai mici pentru dezvoltatori și vizează și orașele mai mici. În paralel, consultanții Colliers văd un interes tot mai mare pentru proiectele de anvergură cu destinație mixtă sau pentru schemele de dimensiuni crescute. În ceea ce privește cererea, scăderea inflației ar trebui să ajute consumatorul din Europa de Est, dar se întrevede în continuare o evoluție bună pentru magazinele de tip discount.

În zona tranzacțiilor imobiliare, chiar dacă se anticipează o eventuală scădere a dobânzilor la bancile centrale majore, nu s-a ajuns încă acolo, iar împrumuturile vor rămâne pentru mulți ani de acum înainte semnificativ mai costisitoare decât erau în perioada 2020-2022. În plus, există și problema legată de nivelul valorilor de capital, care a scăzut constant în ultimul an și jumătate și, ca atare, mulți investitori așteaptă o ocazie mai bună pentru a cumpăra, în timp ce vânzătorii preferă să își păstreze activele dacă este posibil. În consecință, cel puțin în prima jumătate a lui 2024, consultanții Colliers se așteaptă la o continuare a perioadei slabe pentru investiții în regiunea ECE. Totuși, în cea de-a doua jumătate a anului, este posibil să observăm o revigorare timidă, în condițiile în care ratele dobânzilor vor scădea în zona euro și în SUA începând cu trimestrul doi al anului, iar activitatea economică se va menține la niveluri decente. Revenirea activității investiționale poate fi susținută și de vânzările de active ajunse pe piața în contextul unei refinanțări dificile a împrumuturilor.

2024 va aduce și o reducere considerabilă a livrarilor de noi birouri. În capitalele Slovaciei și României, de exemplu, este posibil ca niciun proiect de dimensiuni mari să fie livrat anul acesta. Deocamdată, piața rămâne dominată de chiriași, ratele de neocupare fiind în zona de două cifre în capitalele ECE, cu excepția capitalei Cehiei. Un aspect favorabil al acestei situații constă în faptul că încetinirea construcțiilor noi va facilita absorbția spațiilor goale, în special a celor din birourile moderne și conforme cu standardele ESG. Această tendință ar putea, treptat, să încline treptat echilibrul spre o piață neutră până la sfârșitul lui 2024.

În sectorul industrial și logistic, pe măsura ce costurile de construcție se normalizează și, în unele cazuri, ratele de neocupare urmează o traiectorie ascendentă începând cu 2022 sau 2023, specialiștii Colliers prevăd o stabilizare sau cel puțin o creștere mai lentă a chiriilor în regiunea ECE. În ultimii ani s-a înregistrat o creștere fără precedent a chiriilor, ceea ce a afectat atractivitatea generală a regiunii. Cu toate acestea, dacă se ține cont de diferențele semnificative dintre salariile și productivitatea muncii din Europa de Vest, ECE continuă să ofere o alternativă viabilă.

Cladirile „verzi” și eficiente sunt în centrul atenției chiriașilor, proprietarilor și investitorilor din toate țările ECE, aceste calificative devenind mult mai mult decât un simplu criteriu de bifă pentru companii și investitori în rapoartele către acționari. Discrepanța dintre cladirile mai vechi și cele moderne și eficiente devine tot mai evidentă într-o serie de aspecte, de la nivelul chiriilor până la atractivitatea pentru chiriași, de la ratele de ocupare până la valoarea proprietății. Prin urmare, experții Colliers consideră că aceasta reprezintă factorul determinant pentru a stimula modernizarea cladirilor mai vechi, transformându-le în opțiuni viabile. Ar fi de subliniat faptul că această tendință vine într-un moment dificil pe fondul ratelor de dobândă ridicate. Pe de altă parte, a crescut și importanța criteriilor ecologice când vine vorba de finanțare, pentru că bancile nu evaluează doar valoarea cladirii

în sine, ci și cât de eficientă și de rezistentă este în viitor.

Digitalizarea și tranziția către o economie verde nu reprezintă doar oportunități, ci și factori cheie care influențează în mod esențial evoluția sectorului imobiliar în direcții inovatoare și durabile. Dacă până acum discuțiile despre „Inteligența artificială” (AI) s-au axat în mare parte pe potențialul învățării automate (machine learning), este evident că ne îndreptăm acum către aplicații practice. Aspecte precum AI multimodal, care ar putea îmbunătăți considerabil productivitatea, devin realitate, în timp ce soluțiile de birouri inteligente care facilitează relația dintre chiriaș și proprietar sunt în plină dezvoltare. Toate aceste aspecte ar trebui să sprijine regimul de lucru hibrid existent pe piața birourilor. Cu toate acestea, consultanții Colliers sunt de părere că temerile legate de dispariția modelului de lucru la birou s-au dovedit a fi mult exagerate, deoarece majoritatea companiilor au nevoie în continuare de interacțiuni față în față cu angajații lor, nu doar în regiunea ECE, ci în întreaga lume.

Sectorul rezidențial din regiune se confruntă cu situații foarte diferite de la o țară la alta. Accesibilitatea apartamentelor noi poate varia de la prețuri relativ decente în orașe precum București și Sofia, până la prețuri în zona supraevaluării puternice/a unei bule în Praga și Bratislava. Deși o reducere a ratelor dobânzilor ar trebui să stimuleze piața într-o direcție pozitivă pentru cumpărători, evoluția pieței depinde în mare măsură de diverse probleme de reglementare și blocaje legislative, în special de ritmul lent al procesului de autorizare, astfel încât specialiștii Colliers nu anticipează schimbări sau îmbunătățiri semnificative într-un timp scurt.

La nivelul Europei Centrale și de Est, piața de real estate s-a remarcat anul trecut prin dinamismul segmentului de spații industriale și revenirea cererii de depozite la nivelurile de dinaintea pandemiei, printr-o tendință crescută pentru deschiderea de centre comerciale mari, dar și pentru renovări, modernizări și fuziuni și achiziții în sectorul de retail, potrivit raportului „Highlights 2023 CEE-6 Real Estates Market”, publicat recent de Colliers. O altă temă pozitivă a anului care s-a încheiat și pe care raportul Colliers o menționează este o îmbunătățire semnificativă pe piața construcțiilor, alimentată de scăderea costurilor de construcție și, implicit, o disponibilitate crescută a dezvoltatorilor pentru noi investiții. De asemenea, raportul subliniază importanța criteriilor ESG (Environmental, Social, Governance) și trecerea de la a fi considerate „un aspect bine de bifat” la un standard de piață în toate sectoarele din domeniul imobiliar.

Raportul de bilanț al Colliers pe anul trecut menționează și că schimbările în modul în care lucrăm au dus la creșterea cererii de spații de lucru flexibile și de soluții de birouri inteligente pentru birouri, iar tehnologiile digitale facilitează gestionarea și accesul la aceste tipuri de spații, consolidând modelul de birou agil, care permite adaptarea rapidă la schimbările de pe piață sau la cerințele clienților.