

Colliers: Piața imobiliară din România încheie prima jumătate a anului cu perspective favorabile

Investițiile mari în infrastructură, creșterea salariilor mult peste inflație, contextul economic extern decent și succesul bancilor centrale în combaterea inflației ajută piața imobiliară din România să aibă în continuare perspective favorabile, deși rezultatele sunt, în general, mixte, așa cum indică experții Colliers România în raportul de piață pentru prima jumătate a anului, care va fi lansat la sfârșitul lunii. Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă. Și piața spațiilor logistice și industriale oferă rezultate promițătoare, pe fondul migrației închirierilor în alte destinații decât Capitala, iar sectorul de retail își continuă dezvoltarea accelerată. Pe piața terenurilor, consultanții Colliers observă un interes mai scăzut, dar preconizează tranzacții mari în viitor pe fondul tranzacțiilor deja începute. În zona de birouri, cererea rămâne la un nivel relativ susținut, chiar dacă livrarile sunt puține.

„Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înaspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari – private sau publice – care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernanta (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional”, subliniază **Silviu Pop**, Director CEE & Romania Research la Colliers.

Anul acesta, România a înregistrat cea mai bună performanță la nivel de investiții imobiliare comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia), iar aceasta realizare vine într-un context în care activitatea pe piața regională a fost redusă și volumul tranzacțiilor a atins unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimul deceniu.

Volumul de active imobiliare comerciale tranzacționat în primele șase luni din 2024 a atins 419 milioane de euro, mai mult decât dublu față de 167 milioane de euro în aceeași perioadă din 2023. Deși contextul rămâne dificil din cauza costului riscului, perspectivele pentru 2024 sunt bune, cu posibile reduceri de dobânzi și semne că piața a atins minimele de activitate și prețuri în Occident.

Prima jumătate de an a fost destul de solidă și pentru piața locală a spațiilor industriale și logistice, stocul modern de spații ajungând la 7,3 milioane de metri pătrați. Bucureștiul reprezintă puțin sub jumătate din total, iar dezvoltatorii au în construcție încă aproximativ 800.000 de metri pătrați de spații moderne, cu termen de livrare în 2024 și 2025. Și lucrările de infrastructură continuă într-un ritm accelerat și vor deschide noi zone de interes pentru piața industrială, inclusiv pentru producție. Tendința de nearshoring/friendshoring rămâne valabilă și va consolida în continuare sectorul de producție. Cererea de închiriere pentru spații logistice și de producție s-a redus cu aproximativ 29% în primul semestru, la 342.000 de metri pătrați. Totuși, experții Colliers subliniază că acest lucru nu indică neapărat o scădere dramatică a activității pieței, ci reflectă mai degrabă lipsa unor contracte foarte mari. De asemenea, piața se află într-o paradigmă complet diferită față de perioada pre-pandemie, când volumele de închiriere dintr-un semestru puteau fi chiar mai mici de 200.000 metri pătrați.

Pe piața office, cererea nouă a fost moderată în primul semestru al acestui an, iar livrarile au fost inexistente. Aproximativ 160.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne au fost închiriate în București în primele șase luni ale anului, în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă din 2023. Totuși, cererea nouă a atins circa

64.000 de metri pătrați, în creștere cu 7% față de 2023, dar rămâne sub nivelurile de vârf din trecut. Sectorul IT&C rămâne dominant, însă cererea este acum mai diversificată, incluzând și alte sectoare. De asemenea, consultanții Colliers observa un decalaj tot mai mare între clădirile de top și cele vechi. Un alt aspect demn de menționat ar fi ca livrarile încep să accelereze începând cu 2026, dar chiar și așa, piața nu va reveni prea curând la valori de 200,00 metri pătrați pe an prea curând.

Și sectorul de retail rămâne atractiv, având în vedere efervescența tranzacțiilor, apariția de branduri noi și reapariția schemelor mari post-2026. Consultanții Colliers anticipează ca pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații comerciale moderne va fi depășit în 2026-2027, de la un stoc de 4,6 milioane de metri pătrați în prezent. Așteptările precaute de la începutul anului 2024 au fost depășite, retailerii mass-market și discount reluând expansiunea accelerată. Salariile cresc cu aproximativ 14-15% anual, comparativ cu o inflație de 5%, oferind perspective bune pentru consum pe termen mediu.

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va rage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumparatorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se afla într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrarile au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu.

„Investițiile masive din fonduri UE (PNRR și fonduri structurale), alături de o piață privată activă, au adus lucrările de construcții aproape de maxime istorice. Concurența dintre sectorul privat și cel de stat, creșterea salariilor și prețurile materialelor aflate sub presiune au tensionat piața, ducând la o creștere a costurilor pe piața construcțiilor din România începând cu a doua jumătate a anului 2023. Totuși, având în vedere că investițiile de astăzi susțin creșterea economică de mâine, este evident că perspectivele pe termen mediu și lung ale României și ale sectoarelor imobiliare sunt promițătoare. Chiar dacă în perioada imediat următoare ar putea apărea vești mai puțin bune, viitorul rămâne luminos”, conchide Silviu Pop.