

Investitorii imobiliari privesc cu optimism evolutia portofoliilor lor în următoarele 12 luni (studiu)

Investitorii privesc cu optimism evolutia portofoliilor lor în următoarele 12 luni, aratând o îmbunătățire clara fata de anul precedent, conform celei de-a treia ediții a Real Estate Investors Sentiment Barometer, realizat de compania de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox în rândul celor mai importanți investitori și dezvoltatori din România.

Potrivit unui comunicat al companiei, 64% dintre respondenți prognozează o creștere a valorii portofoliilor, 30% se așteaptă la stagnare, în timp ce doar 6% estimează o scădere.

Cushman & Wakefield Echinox a intervievat în luna octombrie managerii unora dintre cei mai importanți investitori și dezvoltatori imobiliari locali, regionali și globali, cu un portofoliu cumulativ în România de peste 15 miliarde de euro, având o cota de piață de aproximativ 50% din activele imobiliare locale moderne.

Bucureștiul și piețele secundare și-au consolidat poziția de principale destinații de investiții, astfel ca aproximativ 80% dintre respondenți în 2024 (comparativ cu 66% în 2023 și 63% în 2022) indică Bucureștiul ca locație principală pentru noi investiții. De asemenea, piețele terțiare (orășe cu mai puțin de 200.000 de locuitori) și-au crescut atractivitatea, fiind vizate de 31% dintre investitori în 2024 (fata de 24% în 2023 și 20% în 2022). Orașele secundare continuă să fie o destinație atractivă pentru mai mult de 65% din respondenți.

Această evoluție subliniază diversificarea portofoliilor investitoriale și interesul crescut pentru piețele emergente din afara capitalei. Atractivitatea acestor zone este susținută de oportunitățile de creștere, costurile mai scăzute și dinamica pozitivă a pieței.

"Investitorii privesc cu optimism, dar și cu o anumită doză de precauție, piața imobiliară din România în 2025, mizând pe consolidarea segmentelor industrial & logistic și de retail, o stabilizare a cererii pentru birouri și o creștere selectivă a portofoliilor. Susținută de accesibilitatea finanțării bancare, atenția acordată sustenabilității și adaptarea la cerințele ESG, evoluția pieței sugerează un echilibru între oportunitățile existente și provocările macroeconomice, în contextul unei încrederi crescute în stabilitatea economică și a consumului la nivel național", a spus Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Chestionați referitor la evoluția chiriilor în următoarele 12 luni, majoritatea respondenților prevăd o creștere a costurilor de închiriere pentru spațiile de birouri. După o serie de preocupări în 2023 legate de posibile scăderi, optimismul revine în 2024, sugerând o tendință ascendentă pe termen lung. Pe de altă parte, pentru piața industrială și logistică există o temperare a așteptărilor de creștere din 2024, cu o proporție mai mare a celor care anticipează stabilizarea chiriilor.

Segmentul de retail prezintă, de asemenea, un sentiment pozitiv dar precaut. Deși mulți investitori se așteaptă la creșteri, o mare parte anticipează o constantă a chiriilor, pe fondul redresării cererii și a creșterii consumului.

Inflația rămâne principalul factor ce ar putea influența costurile de ocupare în piața imobiliară, costurile de construcție și finanțare fiind, de asemenea, indicate drept riscuri majore pentru evoluția chiriilor.

În ceea ce privește cererea, investitorii și dezvoltatorii imobiliari preconizează un nivel stabil când vine vorba de spațiile de birouri, sectorul care trece mai degrabă printr-un proces de consolidare, într-un context în care companiile se adaptează la modelele actuale de lucru. Totuși, investitorii sunt mai optimiști în privința cererii de spații de retail fata de edițiile anterioare ale sondajului, chiar dacă nu sunt anticipate schimbări majore.

Întrebați despre segmentele de piață care vor atrage noi investiții în următoarele 12 luni, investitorii privesc cu optimism sectorul logistic și, într-o măsură mai mică, retailul. Sentimentul față de birouri rămâne precaut, dar în ușoară îmbunătățire în comparație cu edițiile precedente ale barometrului.

În acest context, o majoritate clară a investitorilor intenționează să-și extindă portofoliile în următorii trei ani, în timp ce 21% dintre ei planuiesc să mențină nivelul actual al activității, iar doar 9% estimează o reducere. Principala sursă de finanțare este reprezentată de bănci, cu 49% dintre respondenți indicând accesibilitatea condițiilor de împrumut. O altă sursă importantă este reprezentată de împrumuturile din partea acționarilor (19%).

Factorii negativi principali pentru piața imobiliară indicați de către respondenți rămân inflația și ratele crescute ale dobânzilor. Situația geopolitică și stabilitatea financiară au fost, de asemenea, subliniate drept riscuri importante. Cu toate acestea, percepția investitorilor asupra stabilității macroeconomice, fiscalității și pieței muncii s-a îmbunătățit față de anii anteriori.

Totodată, sustenabilitatea devine un element cheie în deciziile investitoriale, fiind percepută ca o modalitate de asigurare a succesului pe termen lung. Investitorii și-au îndreptat atenția către certificarea clădirilor și pregătirea pentru cerințele de raportare ESG impuse de Taxonomia UE. În plus, gestionarea eficientă a costurilor de operare este principala provocare pentru 39% dintre respondenți, în timp ce 24% identifică complexitatea reglementărilor legislative drept o problemă majoră în administrarea portofoliilor imobiliare. Tendințele ce vor influența cel mai mult managementul proprietăților includ experiența și comportamentul chiriasilor, precum și adoptarea unor soluții inovatoare bazate pe date.

Cushman & Wakefield Echinox, afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, detinut și operat independent, cuprinde o echipă de peste 80 de profesioniști ce oferă o gamă completă de servicii de consultanță imobiliară investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarilor și chiriasilor.