

Colliers: România a fost mai dinamică decât regiunea în primul semestru din 2019. Traectoria favorabilă a rezultatelor se poate menține până la finalul anului



**Piața imobiliară din România a înregistrat o serie de rezultate bune în prima jumătate a anului, iar activitatea în sectoarele de birouri și investiții a fost mai dinamică decât media țărilor din Europa Centrală și de Est (ECE). Creșterea PIB pentru întregul an poate depăși 4%, ceea ce înseamnă că România evoluează peste media regiunii și prin prisma performanțelor economice. Potrivit companiei de consultanță Colliers International, perspectiva favorabilă pentru piața imobiliară din România s-ar putea menține până la finalul anului.**

### Piața de birouri

Prima jumătate a anului 2019 a înregistrat livrări de spații moderne de birouri de 185.000 mp în București, ceea ce înseamnă că stocul din Capitală a ajuns la 2,6 mil. mp. Aceasta este o creștere de peste 10% față de stocul înregistrat iunie 2018, ceea ce înseamnă că Bucureștiul a fost cea mai dinamică piață de birouri dintre capitalele din ECE. Cele mai mari proiecte livrate au fost: noul sediu Renault (47.000 mp), Business Garden Bucharest (peste 41.000 mp), The Mark și a treia fază din Oregon Park (ambele în jurul a 25.000 mp), Timpuri Noi Square – clădirea C și The Bridge – fază a doua (ambele în jurul a 20.000 mp). Noile clădiri au avut un grad bun de ocupare la livrare (în medie, în zona a 75-80%).

Cererea totală de închiriere de spații moderne de birouri a fost de 188.000 mp în perioada ianuarie-iunie, cel mai bun prim semestru din perioada post-criză. Totuși, relocalările din alte clădiri de birouri moderne (stoc competitiv) s-au ridicat la 86.000 mp, iar cererea nouă a scăzut la 49.000 mp. Rata de neocupare a crescut marginal, la 10% la final de iunie 2019 față de 9,5% la sfârșitul anului trecut și 9% în aceeași lună din 2018. În același timp, piețele regionale principale de birouri – unde cererea totală aproape s-a dublat la 30.000 mp – înregistrează rate de neocupare mai scăzute. În Iași aproape că nu există spații de birouri moderne libere, în timp ce în Cluj-Napoca, rata e sub 10%.

„Piața de birouri din București își păstrează dinamismul, în condițiile în care alți 150.000 mp de spații de birouri vor fi inaugurați în al doilea semestru al anului și peste 230.000 mp în 2020. Ne așteptăm ca rata de neocupare să continue să urce treptat spre 13%, însă impactul relocalărilor se face simțit cu întârziere, având în vedere că majoritatea acestora sunt pre-închirieri, iar unele vor avea loc inclusiv în 2020-2021”, a declarat **Silviu Pop**, *Head of Research în cadrul Colliers International Romania*.

### Piața de spații industriale și logistice

În jur de 300.000 mp de noi spații de depozitare au fost inaugurați în prima jumătate a anului 2019, cu peste 40% din aceste suprafețe fiind localizate în zona Bucureștiului. În afara Capitalei, investițiile au continuat să fie orientate spre orașele din Transilvania, unde s-au aflat aproximativ o treime din noile spații industriale și logistice. Piața continuă să fie dominată de CTP și WDP – ambii jucători au generat, împreună, peste jumătate din noul stoc – însă există și alte companii care cresc foarte rapid, cum ar fi Globalworth, P3, MLP sau Element Industrial. Livrarile ar putea ajunge la jumătate de milion de metri pătrați până la finalul anului, astfel ca stocul total de spații de depozitare moderne ar ajunge la 4,7 mil. mp. Raportat la suprafața țării, la economie și la populație, stocul din România pare în continuare insuficient în comparație cu alte țări din ECE, astfel ca piața poate ajunge la un total de spații moderne de depozitare de 8 mil. mp până la finalul deceniului următor.

Cererea totală de închiriere a crescut de peste două ori în primul semestru, la puțin peste 240.000 mp, față de 110.000 mp în primul semestru din 2018. O tranzacție notabilă a fost cea realizată de Pirelli, care a închiriat 64.000 mp de la WDP în Slatina, una din cele mai mari tranzacții din ultimii ani. Tranzacția a propulsat segmentul auto ca lider absolut din punctul de vedere al cererii totale, generând peste 52% din contractele de închiriere de spații industriale și logistice din prima jumătate a anului.

### **Piața de investiții**

În timp ce intrările de fonduri în Polonia au rămas puțin în urma (-20%) după ce au avut un prim semestru foarte bun în 2018, investițiile au accelerat în România în trimestrul al doilea după un prim trimestru ceva mai slab. Astfel, primul semestru s-a încheiat cu un volum investițional de 345 mil. euro în România, nivel similar cu cel de anul trecut. În ECE, segmentul birourilor a continuat să domine, crescând cu 43% față de primul semestru din anul anterior. România a urmat această tendință, tranzacțiile cu cladiri de birouri generând aproximativ 62% din investițiile imobiliare. Pentru restul anului, estimăm ca această proporție de două treimi a segmentului de birouri se va menține. Capitalul românesc și cel sud-african au generat fiecare aproape jumătate din tranzacții în primul semestru. De asemenea, vedem în piața nume care nu s-ar fi uitat la România acum câțiva ani, cum ar fi fondurile de pensii din țări cu rating suveran de AAA sau mari investitori instituționali, precum și interes din partea investitorilor veniți din regiuni nu foarte active până acum pe piața locală (Asia, Orientul Mijlociu).

### **Piața de retail**

Prima jumătate a anului a înregistrat un volum limitat de livrări, dar ne așteptăm la un al doilea semestru mult mai activ. Astfel, suprafața totală de noi spații comerciale moderne care ar putea fi livrată anul acesta s-ar putea ridica la 216.000 mp, o creștere de 50% față de 2018, marcând cel mai activ an după 2011. Principalele tendințe care merita notate sunt: concentrarea pe parcuri de retail, proiecte în orașe care nu s-ar fi aflat în atenția dezvoltatorilor acum mai mulți ani, mici strip mall-uri în apropierea zonelor rezidențiale și renovarea unor centre comerciale mai vechi pentru a putea ține pasul cu concurența și pentru a aduce în continuare clienți care să cheltuiască bani. Vânzarile de bunuri non-alimentare au crescut cu aproape 10% după primele 6 luni, un rezultat mai bun decât pentru întreg anul 2018. Încrederea consumatorilor a rămas puternică până acum, iar acest aspect, împreună cu o dinamică favorabilă a câștigurilor salariale, creează condițiile pentru un nou an bun din punctul de vedere al vânzării de retail.

„Dacă privim defalcarea veniturilor gospodăriilor pe decile (decila 1 înseamnă acele 10% din gospodării cu cele mai mici venituri, decila 2, următoarele 10%, și așa mai departe), observăm ca principalii beneficiari ai acestui ciclu economic par să fie tot românii din zona superioară a veniturilor. Astfel, cele mai de sus 40% din gospodării au marcat un salt de peste 70% al veniturilor în ultimii 4 ani, în timp ce la polul opus, pentru cele 30% de la coada clasamentului, veniturile anuale medii au crescut cu doar 24% între 2015 și 2018. Aceasta situație explică de ce brandurile din zona de prețuri scăzute sau medie au avut atât succes în ultima vreme, în timp ce și discounterii au rezultate solide”, a încheiat **Silviu Pop**.

