

SILVIU POP, COLLIERS INTERNATIONAL ROMANIA:

"Ne așteptăm ca în următorii ani să intre nume mari pe piața noastră de construcții"

- Specialiștii estimează că vom fi loviți de o nouă criză imobiliară
- Pop, Colliers: "Se construiește mai puțin speculativ decât în trecut"

Specialiștii din piața imobiliară se așteaptă ca în următorii ani să intre nume mari pe piața noastră de construcții, după cum ne-a spus Silviu Pop, Head of Research Colliers International Romania. În ceea ce privește valoarea investițiilor din piață, aceasta diferă de la proiect la proiect, însă o medie în acest domeniu, pentru anul trecut, se ridică la circa 38 milioane euro, conform domnului Pop.

Domnia sa ne-a declarat: "Credem că piața imobiliară stă, din prisma fundamentelor, mai bine. Spre exemplu, pentru segmentul rezidențial, Banca Centrală Europeană pregătește trimestrial o analiză. Pe modelele lor economice, dacă în 2007-2008 România arăta printre cele mai supraevaluate piețe din UE, acum este cea mai subevaluată. Concret, salariile sunt considerabil mai mari (în medie, salariul mediu din prezent cumpără cu două treimi mai multe bunuri și servicii decât cel din 2008), iar prețurile locuințelor sunt în continuare mai mici decât acum un deceniu.

În același timp, remarcăm o prudență crescută din partea dezvoltatorilor. Se construiește mai puțin speculativ decât în trecut, cu gândul că dacă ai o clădire (indiferent de sector), chiriașii vor veni în cele din urmă. Spre exemplu, în București, livrările programate pentru 2018 pe piața de birouri sunt deja considerabil mai mici (cu mai bine de o treime) decât am fi crezut acum 2-3 trimestre. Așadar, și dezvoltatorii arată o prudență sporită.

Cu alte cuvinte, lecția dureroasă a crizei pare să fi fost învățată măcar de o parte din actorii pieței imobilia-



*Silviu Pop:
"O analiză mai atentă a sectorului de construcții arată că mare parte din influența negativă care se resimte în piață vine dinspre segmentul de proiecte ingineresti".*

re, care nu au mai fost chiar atât de exuberanți acum".

La rândul său, Anca Mihaela Barboșie a menționat: "Deși relația cu autoritățile statului este greoaie și imprevizibilă, investitorii chinezi sunt interesați să investească pe piața imobiliară din țara noastră. Încă de anul trecut, a fost achiziționat un teren în București, de 4 hectare, pentru dezvoltări rezidențiale. Nu numai piața bucureșteană este de interes, ci toate marile orașe".

Silviu Pop ne-a mai precizat: "O analiză mai atentă a sectorului de construcții arată că mare parte din influența negativă care se resimte în piață vine dinspre segmentul de proiecte ingineresti (acestea cuprind, printre altele, lucrări de infrastructură și alte clădiri de tip stadioane). Discutăm, așadar, mai ales despre o construcție (și mai mare) a lucrărilor cu finanțare de la stat, în condițiile unor constrângeri bugeta-

noi, de 7-8%".


Și Cezar Florea, Head of Project & Development Services Department JLL Romania, vede interes din partea dezvoltatorilor pentru realizarea de proiecte noi, mai ales de birouri și industrial, pe fondul unei cereri susținute din ultimii ani.

Domnia sa ne-a precizat: "Pe piața de retail, sunt câteva proiecte noi care au prevăzută începerea construcției în acest an, însă având în vedere gradul ridicat de saturație a pieței de retail din marea majoritate a principalelor orașe din țară, vedem, în ultima perioadă, un interes din partea dezvoltatorilor pentru proiecte de mici dimensiuni, în orașe de sub 100.000 de locuitori și în care nu există scheme de retail moderne.

Pe birouri este anunțată livrarea a peste 230.000 de metri pătrați în 2018, pe retail dezvoltatorii au anunțat circa 150.000 metri pătrați, iar pe industrial livrările anunțate până acum sunt de aproximativ 350.000 mp". Prețul pe metru pătrat a crescut, în acest domeniu, tendința fiind de creștere în mod special din cauza lipsei de resurse umane, subliniază domnia sa.

La rândul său, Andrei Drosu, consultant Research Department JLL Romania, previzionează că anul acesta va aduce noi investitori în țara noastră, "dacă nu vom avea turbulențe politice majore, după ce, în 2016 și 2017, nume precum Growthpoint și Atterbury din Africa de Sud, PPF și IPC din Republica Cehă, Hili Properties din Malta și GIC, CIC și U City Public din Asia au făcut achiziții în România".

(continuare în pagina 42)



*Eduard Ludvig, Senior Broker,
departamentul Rezidențial - Romtor Real
Estate: "Clienții sunt tineri sub 40 de ani,
în căutarea unei locuințe de calitate, aflate
în proximitatea locului de muncă.
Estimez o creștere a prețurilor de*

7-8%

*atât pentru construcțiile vechi, cât și
pentru cele noi".*



urmare din pagina 40

Valoarea medie a unei tranzacții imobiliare a fost, anul trecut, de aproximativ 28,5 milioane de euro, ne-a mai spus domnia sa.

Silviu Pop remarcă, de asemenea, o creștere a costurilor de construcție, de la segment la segment, în condițiile în care doar salariile din acest domeniu au urcat cu mai mult de 10%. În plus, mulți constructori au deja lucrări contractate pentru o perioadă însemnată din 2018, iar prețurile materialelor au urcat și ele.

Volumele pieței au fost dominate de tranzacțiile cu proprietăți de retail (43%), în timp ce segmentul industrial și logistic a cumulat 22%, acesta fiind urmat de piața hotelieră cu 18%, și de cea de birouri cu 17%. Andrei Drosu adaugă faptul că cererea a depășit oferta nouă, atât pe segmentul industrial, cât și pe cel de birouri. Astfel, gradul mediu de ocupare pe cele două segmente a atins niveluri minime record, în perioada de după criză, de circa 9% pe birouri și de mai puțin de 5% pe industrial.

Anca Barbăroșie:
"Dacă vor crește prețurile speculativ, consider că va urma un colaps"

Specialiștii din piață estimează că vom fi loviți de o altă criză imobiliară, chiar dacă nu atât de semnificativă ca cea din 2008. Țara noastră riscă o nouă bulă imobiliară, însă băncile fac mai multe eforturi acum, decât în trecut, pentru informarea clienților cu privire la acest gen de riscuri, consideră Antoaneta Petre, Senior Broker departamentul Rezidențial din cadrul Romtor Real Estate. De aceeași părere este și Sorin Lăcustă, Senior Broker în același departament, care ne-a transmis: "O nouă bulă imobiliară este previzibilă, dar impactul va fi mai redus. Există o oarecare tendință atât în rândul consumatorilor de credite, cât și al băncilor de a fi mai precauți".

Totodată, Anca Mihaela Barbăroșie, Managing Partner Romtor Technics, ne-a declarat: "Cred că va urma o nouă bulă imobiliară, dar nu la nivelul celei anterioare. Piața imobiliară este interconectată cu celelalte

Antoaneta Petre:
"Țara noastră riscă o nouă bulă imobiliară, însă băncile fac mai multe eforturi acum, decât în trecut, pentru informarea clienților cu privire la acest gen de riscuri".



te piețe - piața muncii, domeniul construcțiilor, cel bancar etc și influențată de acestea. Lipsa de predictibilitate economică se răsfinge asupra predictibilității și în domeniul imobiliar. Piața spațiilor de birouri este strâns conectată de situația economică și legislativă incertă. În cazul în care companiile multinaționale decid să se extindă pe piața din România (ex. Amazon), atunci cererea va crește, este posibil ca și gradul de ocupare să aibă un trend pozitiv și să se majoreze și prețurile, ceea ce înseamnă o creștere organică, sănătoasă. Dacă vor crește prețurile

speculativ, fără o bază a cererii, a fondului economic susținut, consider că va urma un colaps".

Doamna Barbăroșie spune că, probabil, se așteaptă o predictibilitate mai mare a situației economice din partea investitorilor pregătiți să facă dezvoltări imobiliare.



Segmentul rezidențial este în continuare un motor major al pieței, reprezentând jumătate din tranzacțiile cu terenuri efectuate la nivelul Capitalei, susține Silviu Pop. Și în continuare cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial, creșterea salariilor determinând o sporire a acesteia, potrivit domnului Sorin Lăcustă (foto). Acesta apreciază că oferta de terenuri mici și de foarte bună calitate este extrem de redusă în București.