



PREVIZIUNI COLLIERS PENTRU 2022:

## Piața imobiliară din țara noastră va crește puternic, până la un posibil record

**P**iața imobiliară din țara noastră are suficiente resurse pentru o creștere puternică în 2022, în funcție de evoluția pandemiei, dar și a altor teme noi, previzionează Colliers - societate globală de consultanță imobiliară și de management al investițiilor.

În opinia analiștilor Colliers, reevaluarea riscului și alte evoluții post-pandemice vor influența în mare măsură apetitul și valoarea investițiilor imobiliare în 2022 și pe termen mai lung. Totodată, o oportunitate majoră de care România ar trebui să profite din plin este legată de fondurile UE: pachetul de ajutor pentru coronavirus, plus alocarea normală pentru perioada 2021-2027 pentru România, ating

aproximativ 80 miliarde de euro, adică o treime din PIB-ul țării. "În consecință, 2022 ar putea fi un an record pentru investițiile imobiliare din perspectiva activității pieței, segmentul industrial fiind potențial pregătit să stabilească noi repere", spun reprezentanții Colliers, adăugând: "Creșterea rapidă a ratelor dobânzilor pentru dolarul american și posibilitatea unei evoluții similare pentru euro începând cu 2023 reprezintă, fără îndoială, cea mai vizibilă temă pentru piețele globale la începutul anului, în condițiile în care pare că și tema pandemiei trece pe plan secundar. Odată cu reevaluarea riscului, activele sigure (generatoare de numerar) și/sau cele rezistente la inflație vor fi favorizate în detrimentul celor care promit câștiguri mari în vi-



*Silviu Pop, Head of Research Colliers Romania: "Am văzut semne bune încă din ultimul trimestru al anului trecut, când media cererilor noi de închiriere a fost similară cu media trimestrială din 2015 până în prezent. Am revenit la o valoare relativ decentă. Nu este foarte bună, dar e un semnal pozitiv și se vede o creștere destul de bună față de 2021, venită de la multe companii, inclusiv de la societăți noi care vor să intre în România".*

tor, dar care nu au dovedit ceva până acum. Țările emergente, cum este și România, și slăbiciunile lor structurale vor fi și ele în centrul atenției, ceea ce evidențiază un risc crescut de recesiune (deși acesta nu este nici pe departe scenariul de bază)".

## Colliers: "Sistemul de lucru hibrid sau de la distanță - o practică obișnuită"

Veștile apărute în legătură cu varianta Omicron și autorizarea primului medicament antiviral oral, ar putea însemna că pandemia Covid-19 intră în etapă finală, dar sistemul de lucru hibrid sau de la distanță va deveni o practică obișnuită în cadrul

multor companii chiar și după pandemie, anticipează Colliers.

În lumea post-pandemică, consultanții Colliers vorbesc, de asemenea, despre o abordare mult mai atentă la criteriile de mediu, sociale și de governanță (ESG) și despre o accelerare fără precedent a digitalizării/automatizării.

"Pandemia și recenta creștere a prețurilor energiei au scos și mai mult în evidență importanța ESG în sectorul imobiliar", subliniază Colliers, adăugând că protejarea birourilor împotriva epidemiilor, cu scopul de a asigura continuitatea afacerilor în cazul unor astfel de situații în viitor, va fi un aspect pe care majoritatea proprietarilor și chiriașilor îl vor lua în considerare permanent de acum înainte (ca

o cheltuială suplimentară). În paralel, deținerea sau închirierea unei clădiri eficiente din punct de vedere energetic nu mai pare deloc un moft în contextul actualei crize energetice.

Cum România urmează să primească, până la sfârșitul acestui deceniu, aproape 80 de miliarde de euro din fonduri UE (fonduri structurale, fonduri de recuperare post-Covid, plus subvenții agricole), la care se adaugă și creșterea economică estimată între 3% și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă și creșterea să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

## Colliers: "Redresarea pieței birourilor din București va fi neuniformă"

În condițiile în care rata de neocupare a spațiilor de birouri va

atinge, probabil, un vârf de peste 20% pentru București în 2022, va fi nevoie de cel puțin câțiva ani pentru ca piața să revină la o poziție mai neutră față de o piață a chiriașilor în prezent, însă redresarea va fi neuniformă, preconizează Colliers, menționând: "Cum marile companii globale dau semne clare că vor să-și readucă angajații la birou și este de așteptat ca și firmele locale să facă același lucru, subliniem că, pe viitor, clădirile bune, bine amplasate și bine conectate se vor descurca mult mai bine, în timp ce restul vor fi obligate să compenseze prin oferirea unor reduceri mai mari de chirie, măbind decalajul dintre cele mai bune clădiri și celelalte. De asemenea, există semne că noi chiriași (mari) vor intra pe piața de birouri din București, ceea ce, în timp, va compensa faptul că unele companii (nu toate) își reduc spațiile de birouri ocupate pe fondul muncii hibride".

*Veștile apărute în legătură cu varianta Omicron și autorizarea primului medicament antiviral oral ar putea însemna că pandemia Covid-19 intră în etapă finală, dar sistemul de lucru hibrid sau de la distanță va deveni o practică obișnuită în cadrul multor companii chiar și după pandemie, anticipează Colliers.*







## Colliers: "O nouă epocă de aur pentru piața logistică și industrială"

Consultanții Colliers anticipează "o nouă epocă de aur" pentru piața logistică și industrială.

"În ciuda faptului că stocul modern de spații de depozitare a crescut anual cu aproximativ 10-20% în România din 2016 încoace (ceea ce înseamnă că s-a dublat de atunci), mai este destul loc de creștere", potrivit Colliers, care menționează: "Piața primește un nou impuls mulțumită unor aspecte precum recente tensiuni geopolitice și problemele din 2021 legate de lanțurile de aprovizionare. Acestea evidențiază importanța de a avea cel puțin o parte din capacitățile de producție/stocare mai aproape de casă, iar Europa Centrală și de Est este o opțiune excelentă de relocare a acestor operațiuni pentru țările din Euro-

pa de Vest. Stocul modern de depozite din România rămâne subdimensionat, având în vedere că nivelul consumului de aici este deja comparabil cu cel al multor țări din Europa de Est (sau chiar de Vest). Dezvoltările de infrastructură din zona Bucureștiului (noua șosea de centură) și autostrăzile planificate vor deveni cu atât mai relevante cu cât vor deschide/stimula noi subpiețe".

Retailerii clasici învață să trăiască alături de comerțul electronic. Deși consultanții Colliers se așteaptă ca o parte semnificativă a pieței de retail să fie supusă unor presiuni sporite, marile centre comerciale dominante din marile orașe ar trebui să își recâștige în cele din urmă statutul de "mall magnet", atrăgând clienții cu mixul lor diversificat de chiriași (având în vedere că românii sunt mult mai predispuși să vrea să vadă un produs înainte de a-l cumpăra decât majoritatea europenilor). Totodată, parcurile de retail din orașele mici și mijlocii, unde oa-

menii nu au tendința să cumpăre atât de mult de pe internet, sunt văzute ca o alternativă sigură și au avut vânzări în creștere chiar și în timpul anilor de pandemie.

Pornind strict de la tranzacțiile mari (majoritatea cu clădiri de birouri) pe care le cunoaștem, 2022 are potențialul să fie cel mai bun an de după 2008 pentru investițiile imobiliare, poate cel mai bun din istorie pentru România în ceea ce privește volumul total, previzionează consultanții Colliers. În opinia acestora, există mari șanse să se depășească pragul de un miliard de euro, iar investițiile în active trofeu/cele mai bune pe care le poate oferi piața vor deveni mult mai vizibile, deoarece o parte din investitori vor pune accent mai mult pe siguranță, ceea ce va duce la un decalaj mai mare între activele prime și cele non-prime.

În al doilea rând, potrivit Colliers, este evidentă înclinația de a deține anumite active în detri-

*Silviu Pop, Head of Research Colliers Romania: "2021 a fost un an foarte bun în privința investițiilor imobiliare, atât din punct de vedere al prețurilor, cât și al mișcărilor de randamente. Avem un pipeline extraordinar de ridicat la începutul anului 2022, cu noi tranzacții foarte mari. Actualul context economic favorizează foarte mult această clasă de active".*

mentul altora, cu predilecție pentru sectorul industrial și cel rezidențial la nivel global, deși, în special în România, se observă și pași în direcția formării unei piețe a locuințelor de închiriat.

"Anul 2022 pare să fie un moment de cumpănă pentru sectorul rezidențial", anticipează Colliers, subliniind: "Deși datele demografice nu sunt deseori suficient de clare pentru a emite opinii, există totuși câteva certi-



RESEARCHANDMARKETS ANTICIPEAZĂ

## Piața globală a construcțiilor se va dubla până în 2030

*Dimensiunea pieței mondiale de construcții a fost evaluată la 7,28 trilioane de dolari în 2021 și se preconizează că va ajunge la 14,41 trilioane de dolari până în 2030, cu o creștere anuală compusă (CAGR) de 7,3% în perioada 2022-2030, conform unei analize publicate anul acesta de Research And Markets.*

*Studiul arată că cererea de construcții este în creștere datorită expansiunii economice semnificative din țările în curs de dezvoltare și a dobânzilor scăzute din multe țări dezvoltate. De asemenea, analiza estimează că factori precum creșterea investițiilor în sectorul privat din construcții, dezvoltarea tehnologică și creșterea venitului disponibil vor alimenta creșterea pieței până în 2030. Mai mult, cheltuielile crescute pentru infrastructură efectuate de către guvernele din întreaga lume revigorează creșterea pieței.*

*Cu toate acestea, volatilitatea prețurilor materiilor prime ar putea limita creșterea, notează sursa citată.*

tudini, precum schimbarea obiceiurilor de muncă post-Covid, actualul context inflaționist care sporește atractivitatea investițiilor rezidențiale, posibilitatea ca dinamica prețurilor rezidențiale să o depășească în sfârșit pe cea a salariilor pentru prima dată în ultimii ani, plus scumpirea materialelor de construcții".

### Colliers: "Prețurile, posibil să accelereze puțin"

În general, factorii mai sus menționați par să indice că prețurile ar putea să accelereze puțin, existând riscul să ne îndreptăm către o supraîncălzire a pieței și la apariția unei bule, spun consultanții Colliers, adăugând: "Pe baza prețurilor medii, considerăm că piața se află în teritoriul prețurilor corecte, dar acest lucru se poate schimba destul de repede".

După un nivel maxim în ceea ce privește volumul pieței din

2007 încoace, consultanții Colliers notează că ar putea exista unele argumente în favoarea unei încetiniri a pieței terenurilor, dar fluxul bun de tranzacții de la începutul anului sugerează că și dacă ar avea loc o scădere, aceasta nu ar fi semnificativă.

Mai mult, volumul total ar putea foarte bine să se dovedească similar în 2022, potrivit specialiștilor Colliers, care se așteaptă ca interesul pentru terenuri bune în anumite orașe (în special în cele în care există probleme administrative care duc la un proces de urbanism mai lent) să ducă la creșterea prețurilor, în timp ce dezvoltatorii rezidențiali și de retail vor rămâne foarte activi. Presupunând că redresarea pieței de birouri începe să prindă contur, consultanții Colliers se așteaptă ca și dezvoltatori din această zonă să revină în prim plan într-un număr mult mai mare decât în 2021.

