Investitorii imobiliari europeni sunt tot mai prudenți, pe măsură ce sectorul se îndreaptă spre finalul unui ciclu economic, arată raportul EmergingTrends in Real Estate Europe 2019 realizat de PwC și Urban Land Institute

Investitorii imobiliari din Europa se orientează tot mai mult către active care asigură venituri pe termen lung, pe măsură ce sectorul se pregătește de potențiale majorări ale dobânzilor, pe fondul unui climat geopolitic incert, potrivit raportului *EmergingTrends in Real Estate® Europe 2019.*

Acest raport anual, realizat împreună de PwC și de Urban Land Institute (ULI), are la bază răspunsurile a peste 800 de profesioniști din domeniul imobiliar din Europa, incluzând investitori, dezvoltatori, finanțatori și consultanți.

”Investitorii sunt din ce în ce mai prudenți, iar deciziile de investiții și demararea de noi construcții sunt din ce în ce mai influențate de factori fundamentali pentru sectorul imobiliar, așa cum sunt perspectivele de creștere economică, precum și de starea piețelor imobiliare locale. Sentimentul investitorilor este din ce în ce mai negativ în orașele și țările care se confruntă cu riscuri geopolitice crescute, care generează incertitudini și de care investitorii se feresc în general. Brexitul este un exemplu clar în această privință,

iar o serie de respondenți sunt de părere că Marea Britanie își va pierde o parte din avantajele competitive, ceea ce va afecta atât perspectivele pentru investiții, cât și cele privind dezvoltarea de noi proprietăți”, a declarat Francesca Postolache, Partner, Servicii de Audit, Liderul echipei de servicii pentru sectorul imobiliar, PwC România.

”Pe piața imobiliară din România, deși am văzut o apreciere constantă a prețurilor activelor în ultimii ani, suntem încă cu 30-40% sub nivelurile de preț înregistrate în 2008. Cu toate că analiza fundamentală arată că mai este loc de creștere pentru prețurile activelor imobiliare din România, cel puțin în orașele mari, investitorii dau dovadă de prudență când vine vorba de lansarea unor noi proiecte majore și se uită la contextul mai larg european atunci când iau deciziile de investiții”, a adăugat Francesca Postolache.

Această prudență este reflectată și la nivelul așteptărilor privind disponibilitatea capitalului propriu și a datoriilor, aproape 28% dintre respondenți considerând că sumele disponibile pentru refinanțări și noi investiții vor crește în 2019, comparativ cu 50% care afirmau acest lucru anul trecut. Cu toate acestea, nivelul de încredere manifestat anul trecut era neobișnuit de ridicat, iar anul acesta, în afară de subsectorul spațiilor de retail, care se confruntă cu o situație mai dificilă, sunt totuși puține îngrijorări referitoare la lichiditatea pieței, fapt demonstrat și de majoritatea respondenților (54%) care consideră că disponibilitatea capitalului va fi la aproximativ același nivel ca și în 2018.

Una dintre principalele bariere pentru investiții continuă să fie disponibilitatea activelor atractive pentru achiziții, pe măsură ce fluxurile de capital continuă să se îndrepte spre pieţele europene, îndeosebi cele provenind din Asia. Acest lucru pune presiune asupra activelor de clasă A, 70% dintre respondenți declarând că aceste active sunt supra-evaluate.

Interesul pentru clasele alternative de active continuă să crească în condițiile unor piețe de capital volatile

Ca răspuns la această situație mai dificilă de pe piețele de capital, investitorii se îndreaptă spre clase de active a căror apreciere este susținută de factori demografici, și care sunt mai puțin susceptibile să fie afectate în actualul ciclu. Dar raportul *EmergingTrends in Real Estate® Europe* arată că aceasta este doar una dintre strategii.

”În ultimii 5 ani am văzut o tendință remarcabilă a investitorilor de a se orienta către clase alternative de proprietăți, sau către sectoare de nișă. Parțial, acest lucru este rezultatul conjuncturii economice actuale și al căutării unor fluxuri de venituri sigure. Dar este totodată răspunsul multor investitori la valul de inovație care influențează sectoarele mai tradiționale ale pieței imobiliare, precum și la tendințele pe termen lung la nivel de urbanizare și demografie”, a adăugat Francesca Postolache.

Preferatul investitorilor pare a fi sub-sectorul rezidențial, 7 din primele 10 cele mai atractive clase de active fiind din acest sub-sector, incluzând și soluțiile de con-locuire, căminele studențești, căminele pentru vârstnici, sau locuințele sociale.

În afară de segmentul rezidențial, spațiile de logistică și sectoare de nișă precum cel al centrelor de date și spațiile flexibile de birouri se regăsesc printre cele mai atractive 10 clase de active. Spațiile logistice continuă să beneficieze de expansiunea comerțului online. În schimb, segmentele tradiționale precum clădirile de birouri din zonele centrale și din suburbii, precum și spațiile de retail, se regăsesc la coada clasamentului celor mai atractive active imobiliare.

Perspectivelor primelor zece cele mai atractive clase de active în 2019

Clasament general	Sector	Clasamentul investițional	Clasamentul în privința noilor construcții
1	Spații de con-locuire*	1	1
2	Facilități logistice	3	2
3	Cămine pentru vârstnici	4	3
4	Spațiile flexibile de birouri – space as a service	5	4
5	Centrele de date*	2	5
6	Căminele studențești	6	6
7	Spații rezidențiale pentru închiriere	8	7
8	Apartamente de închiriat pentru turiști	7	8
9	Case de vânzare	13	9
10	Locuințele sociale	10	10

**un număr semnificativ mai mic de respondenți au evaluat aceste sectoare*

Topul orașelor europene în privința perspectivelor de investiții și de construcții

Clasamentul anual al celor mai atractive orașe europene pentru investițiile imobiliare reflectă apetitul investitorilor pentru piețele mai mici, care au înregistrat creșteri mai mici în acest ciclu investițional, precum și precauția față de

câteva dintre piețele mai mari, mature, ținând cont și de riscurile geopolitice. Lisabona a făcut un salt de 10 poziții în clasamentul *EmergingTrends in Real Estate® Europe* devenind cea mai atractivă destinație de investiții imobiliare din Europa, respondenții apreciind de asemenea calitatea vieții din oraș, precum și conducerea politică a acestuia.

Piețele imobiliare mai mature din orașele germane domină în continuare top-ul primelor 10 orașe cele mai atractive pentru investițiile imobiliare, Berlinul clasându-se pe al doilea loc, urmat de Frankfurt, Hamburg și Munchen clasate pe locurile 5, 7 și respectiv 10. Cu toate acestea, pentru unele, popularitatea pentru investiții din ultimii ani începe să-și spună cuvântul, mulți dintre respondenți menționând problema activelor supraevaluate din aceste orașe.

Alte metropole din topul celor mai atractive orașe sunt Madrid, Amsterdam, Helsinki, Viena și Dublin, care înregistrează un scor pozitiv în privința datelor fundamentale și a perspectivelor de creștere, dar și în privința calității vieții, conectivității, potențialului de inovație și a capacității de a atrage talente.

Topul celor mai atractive orașe europene pentru investițiile imobiliare 2019

Clasament general	Oraș	Clasamentul investițional	Clasamentul în privința noilor construcții
1	Lisabona	1	1
2	Berlin	3	2
3	Dublin	2	5
4	Madrid	6	4
5	Frankfurt	5	3

6	Amsterdam	7	8
7	Hamburg	9	6
8	Helsinki	4	13
9	Viena	8	11
10	Munchen	14	7

În ciuda volumelor investiționale ridicate și a cererii pentru spații de birouri din Londra, care a rămas la un nivel bun, temerile legate de impactul Brexitului au umbrit perspectivele pe termen scurt ale pieței imobiliare londoneze. În acest sens, 70% dintre respondenții europeni fiind de părere că atractivitatea Londrei pentru talente de nivel mondial va scădea după finalizarea ieșirii Marii Britanii din Uniunea Europeană.

Valoarea socială a sectorului imobiliar continuă să crească în importanță

Raportul a examinat de asemenea influența crescândă a valorii sociale a sectorului imobiliar, în paralel cu randamentele financiare ale investițiilor. Aproape 60% dintre respondenți sunt de părere că sectorul imobiliar se îndreaptă către utilizarea unei mai mari varietăți de instrumente de măsurare non-financiară pentru a evalua impactul construcțiilor imobiliare și a afacerilor din domeniu. În mod similar, 59% dintre aceștia sunt de acord că indicatorii non-financiari sunt din ce în ce mai importanți în măsurarea impactului investițiilor imobiliare.

Despre raport

Raportul *EmergingTrends in Real Estate 2019* poate fi accesat la următoarea adresa de Internet https://www.pwc.com/etre2019europe

Despre Urban Land Institute

The Urban Land Institute este o organizație neguvernamentală

pentru educație și cercetare susținută de proprii membri. Misiunea sa este aceea de fi o autoritate în domeniul utilizării terenului și în crearea și susținerea comunităților la nivel mondial. Fondat în 1936, institutul are peste 40.000 de membri la nivel mondial care acoperă toate aspectele folosirii terenului și disciplinei dezvoltării imobiliare. Mai multe informații sunt disponibile pe europe.uli.org, Twitter, sau pe grupul nostru de LinkedIn.

Despre PwC

Misiunea PwC este de a construi încredere în cadrul societății și de a contribui la rezolvarea unor probleme importante. Firmele din rețeaua PwC ajută oamenii și organizațiile să creeze valoarea adăugată de care au nevoie. Suntem o rețea de firme prezentă în 158 de țări cu mai mult de 250.000 de profesioniști ce oferă servicii de calitate în domeniul auditului, consultanței fiscale și consultanței pentru afaceri. Spuneți-ne care sunt lucrurile importante pentru dumneavoastră și descoperiți mai multe informații despre noi vizitând site-ul www.pwc.ro.