Raport ULI/PwC: Piața globală imobiliară este în continuare solidă, în ciuda faptului că suntem într-o fază târzie a ciclului de investiții imobiliare și a schimbării modelelor de afaceri

În ciuda ciclului târziu în care se află, piața imobiliară globală oferă investitorilor randamente bune și o perspectivă pozitivă la nivel mondial, potrivit raportului *Emerging Trends in Real Estate® – The Global Outlook for 2018*, o analiză anuală care măsoară intențiile investitorilor la nivel global, realizat de către PwC și Urban Land Institute (ULI). Raportul arată că pe o astfel de piață imobiliară extrem de competitivă, dar și aflată într-un ciclu târziu de investiții, sectorul imobiliar, pentru a se putea dezvolta în continuare, trebuie să fie capabil să adopte și să se adapteze la noile tehnologii și modele de afaceri cum ar fi conceptul de „spațiu ca un serviciu".

„Vedem o continuare a dezvoltării pieței imobiliare locale atât pe segmentul rezidențial cât și pe cel al clădirilor de birouri, pe fondul contextului macroeconomic favorabil. Prețurile pe segmentul rezidențial, de exemplu, au crescut constant, la fel și cererea, în ciuda majorării costurilor de finanțare. La nivel global, observăm o schimbare valorică importantă de la pasiva componentă de tip <<cărămidă și mortar>> la o abordare mai dinamică și cu accent mai mare pe operațional. Acest lucru este important pentru investitori – care pe de o parte sunt nevoiți să gestioneze riscul, dar

care, pe de altă parte caută soluții inovatoare și eficiente din punct de vedere al costului pentru a putea avea acces la expertiză operațională și inovare, sau vor trebui să suporte pierderile", spune **Francesca Postolache, Partener, PwC România.**

În timp ce liderii globali intervievați pentru acest raport au fost de acord asupra faptului că piața imobiliară are momentan o ciclicitate întârziată, mulți dintre aceștia au sugerat faptul că perspectivele solide la nivel global și gradul ridicat de ocupare ar putea prelungi și mai mult acest ciclu. O creștere a tranzacțiilor în Europa și niveluri record ale tranzacțiilor pe piețele asiatice – cum ar fi Hong Kong și Singapore – susțin această idee. În același timp, prețurile activelor de bază rămân o provocare, care – combinate cu o concentrare mai puternică pe poziționare, puterea economică și nivelul de trai – determină investitorii să se orienteze către sectoare alternative cum ar fi logistica și orașe din valul al doilea, de exemplu Copenhaga în Europa și Raleigh/Durham din Statele Unite ale Americii. Creșterea dobânzilor și a inflației vor exercita, de asemenea, presiune asupra industriei, în mod deosebit în Europa și Statele Unite. Conform celor intervievați, riscul creșterii dobânzilor este mai mare acum comparativ cu șase luni în urmă.

"*În 2017, în România, piața tranzacțiilor a atins un nivel record. Pentru sectorul imobiliar, anul 2017 a fost cu deosebire unul prolific, valoarea tranzacțiilor înregistrate depășind 1 miliard de EUR, cu o creștere de cel puțin 10% față de anul precedent. Din perspectivă tranzacțională, sectoarele cele mai dinamice au fost cel hotelier, urmat de sectorul de retail și cel industrial*", spune **Anda Rojanschi, Partener D&B David și Baias.**

Raportul relevă discrepanțele mari între ușurința cu care se colectează capital semnificativ și greutatea cu care acesta este plasat eficient. Acest fenomen este, cu precădere, valabil pentru Asia, unde fondurile de investiții suverane și

cele instituționale, care au foarte multe lichidități, cumpără proprietăți – atât local cât și global – creând o competiție intensă pentru active.

Ciclul târziu al investițiilor pe piața imobiliară și dificultățile tot mai mari în a genera afaceri și a plasa capital dus la un val de consolidare în rândul companiilor deținătoare de proprietăți și a managerilor de fonduri de investiții, se mai arată în raport. Având în vedere aceste aspecte, PwC și ULI consideră că firmele din domeniul imobiliar trebuie să găsească noi modele pentru a strânge și genera capital. Studiul face referire în mod deosebit la felul în care companiile imobiliare fac afaceri, mai ales în contextul în care din ce în ce mai mulți clienți solicită noi servicii, cum ar fi cel de „spațiul ca serviciu". Datorită acestor schimbări sistemice la nivel de industrie, companiile imobiliare vor avea nevoie de abilități de cercetare și analiză de big data, dar și de implementarea de noi tehnologii, pentru a îmbunătăți procesele de luare a deciziilor, de management și de evaluare.

„Companiile imobiliare și cele care activează în acest domeniu trebuie să-și schimbe modelul de business, în principal prin adoptarea de noi tehnologii și îmbinarea utilizării acestora pentru oferirea de noi produse. Evoluțiile tehnologice și adaptarea acestora la piața imobiliară sunt elemente care vor defini felul în care, pe viitor, se vor face afacerile în acest sector. Transformarea trebuie să fie cât mai rapidă deoarece nevoile clienților sunt în permanentă schimbare, iar companiile care nu vor fi în stare să se folosească de noile tehnologii și să-și schimbe modelul de afaceri riscă să iasă din afaceri", spune **Anda Rojanschi**, **Partener D&B David și Baias**.

Raportul include o privire de ansamblu asupra factorilor specifici piețelor din Asia, Europa și Statele Unite ale Americii, care au implicații globale:

- Competiția în creștere pentru active din **Asia** schimbă fundamental industria și deseori chiar neașteptat. Mulți investitori cheie se expun riscurilor pentru a reuși să marcheze profituri, în timp ce alții caută soluții mai sigure dar care în același timp să le ofere câștiguri care nu mai sunt oferite de titlurile de stat. Există investitori care s-au mișcat către segmentul de spații cu valoare adăugată. Un rezultat al acestui fenomen este migrarea investitorilor către piețe și clase de active care până nu demult nu generau prea mult interes. În acest moment managerii de fonduri consideră active sănătoase centrele de date, proiectele rezidențiale accesibile, construcțiile destinate închirierii, căminele studențești și azilurile pentru bătrâni.
- Piața de profil din **Europa** se bucură de confortul celei mai solide creșterii economice a ultimilor zece ani din Uniunea Europeană, care susține investițiile și cererea ridicată de spații. Mare parte a acestei creșteri a fost susținută de economii dezvoltate cum ar fi cea a Germaniei, Franței, Italiei sau Spaniei. Pentru specialiștii imobiliari europeni este destul de dificil să se rupă de Londra, mai ales în condițiile nesigure generate de Brexit. Dar raportul notează faptul că investitorii asiatici nu par a avea o problemă cu Brexitul și vizează investiții pe termen lung în Londra.
- În **Statele Unite ale Americii** este de urmărit posibilul impact al unei noi legislații federale asupra domeniului imobiliar. Concluziile ediției de anul acesta a prezentului raport arată că 61% dintre respondenți consideră că aceasta va fi benefică pentru sector. În jur de un sfert dintre intervievați spun că reforma fiscală va spori cererea investitorilor, iar un procent similar spun că va îmbunătăți cererea de închiriere. Raportul arată că faptul că rămâne de văzut care va fi impactul asupra zonei rezidențiale, dar notează trei potențiale efecte: investitorii străini vor putea să investească și să repatrieze profituri mai ușor decât

înainte; companiile americane care până acum și-au ținut parte din profituri în străinătate pentru a beneficia de taxare mai mică vor putea să-și aducă în țară acele câștiguri și nu în ultimul rând, taxarea pentru companii se va reduce în Statele Unite.