

Analiza pieței imobiliare

Semestrul I

Privire de ansamblu



2009

PIAȚA REZIDENȚIALĂ

În România, piața rezidențială a anilor 90 a fost dominată de tranzacții efectuate între proprietarii de locuințe construite înainte de 1989. În București de exemplu, s-au livrat anual doar circa 1.000 de locuințe noi, în ciuda cererii crescute. Abia în anul 2006 numărul unitatilor locative livrate anual s-a dublat, pe fondul creșterii solvabilității cererii. Pentru investitori, piața rezidențială a început să prezinte interes odată cu modificarea contextului economic al anilor 2000. Avansul economiei, creșterea numărului și forței financiare a întreprinzătorilor, previziunile privind aderarea la spațiul economic european au stat la baza unui grad crescut de optimism în ceea ce privește nivelul de trai din România.

Relaxarea normelor financiare de creditare a fost anticipată de piață prin investiții în fondul locativ iar în perioada 2004-2008, s-au construit și s-au livrat mai multe locuințe decât în toată perioada 1990-2002. Chiar și așa, în perioada de maxim imobiliar România se afla printre ultimele țări din Uniunea Europeană în ceea ce privește numărul locuințelor noi livrate la mia de locuitori: 1,7 unități. În UE se recepționau anual în medie 4,8 locuințe/1.000 de locuitori, iar în țările vecine României aproximativ trei locuințe. În 2008, România dispunea doar de 380 de unități locative la mia de locuitori, față de media europeană de 470 de locuințe la mia de locuitori.

Creșterea accelerată a pieței a adus pe de o parte un avans al domeniului imobiliar ca sector economic, realizând anual un volum impresionant de profituri pentru jucători și un volum de venituri directe (taxe și impozite) și indirecte (prin stimularea sectorului de construcții, a celui de consultanță imobiliară) important pentru bugetul statului. Pe de altă parte, avansul fulminant a indus o isterie a prețurilor și un haos la nivelul organizării respectiv respectării planurilor urbanistice zonale.

Afectul direct al crizei financiare mondiale a fost reprezentat în România de contractarea aproape instantanee a numărului tranzacțiilor.

Prevestită de încetinirea din aprilie-august, înghețarea aproape completă a pieței a survenit în iarna anului 2008, în această perioadă cvasi-blocându-se și piața de creditare financiară. În ianuarie 2009, moneda națională se depreciase puternic, acoperind astfel scăderile de prețuri în euro vehiculate pe piață.

Conform UNNPR, în perioada ianuarie - mai 2009 au fost înregistrate 134.496 de tranzacții imobiliare, în scădere cu 36% față de aceeași perioadă a anului 2008, când au fost înregistrate 209.409. Valoarea impozitelor încasate din aceste tranzacții a fost de 174.727.499 lei, în scădere cu 64,14%, față de cele 487.365.608 lei încasate în perioada similară a anului trecut.

Cererea pentru locuințe a rămas totuși crescută iar scăderea prețurilor ca urmare a lipsei de cerere a survenit întârziat, abia după o perioadă în care dezvoltatorii au renunțat la speranța unei reveniri spectaculoase. Deprecierea prețului locuințelor a fost forțată și de cazurile în care dezvoltatorii au fost la rândul lor presați de dobânzile și ratele bancare aferente creditelor contractate pentru construcția imobilelor aflate acum la vânzare pe o piață lipsită aproape complet de cerere solvabilă.

Prețurile de ofertă au evoluat astfel înspre un punct de echilibru, neatins încă la momentul definitivării acestui material. Reducerea costurilor de construcție și a celor cu forța de muncă au permis dezvoltatorilor să încerce o adaptare a ofertei la segmentul majoritar de piață a cumpărătorilor. Scăderile prețurilor în termeni reali (valoare în lei) la proprietăți rezidențiale în primul semestru al anului s-au situat în intervalul 10-40%, în funcție de locație, finsaje etc.

Astfel, la nivelul orașelor importante din țară, prețurile apartamentelor vechi au coborât în medie cu 23 de procente iar a

celor noi cu 17%. De remarcat că nu în toate orașele apartamentele vechi au scăzut mai mult decât cele noi. În Baia Mare de exemplu, situația este inversată, cele noi scăzând cu 35% față de cele vechi, ce au înregistrat depreciere cu doar 25% în medie.

În București, situația este asemănătoare cu provincia, apartamentele scăzând cu 33% cele vechi respectiv 25% cele noi față de valorile înregistrate în semestrul anterior (finalul anului 2008).

România rămâne totuși un stat cu statistici paradoxale. Deși peste 80% dintre români dețin proprietăți imobiliare, cererea pentru locuințe se menține la valori crescute. Explicații se pot găsi în migrația accelerată dinspre rural înspre urban (cei care dețin deja o proprietate la țară se mută la oraș, unde locuințele sunt mai scumpe), în factorul cultural specific al nevoii de a fi proprietarul spațiului în care locuiești, în slaba educație a populației în domeniul investițiilor imobiliare.

În ceea ce privește cauzele evoluției în acest sens, scăderea prețurilor la proprietățile imobiliare poate fi coroborată cu nevoia de reșezare, după o escaladare a prețurilor mult peste nivelul sustenabil. Criza financiară globală, un alt factor, se manifestă în prezent atât la nivel strict economic, prin reducerea consumului, creșterea numărului de companii ce intră în insolvență, mărirea numărului de șomeri, instabilitate a sistemului financiar, cât și la nivel psihologic. Nesiguranța privind continuitatea locului de muncă și semnalele neconvingătoare din partea mediului politic exercită o presiune psihologică crescută asupra populației, determinând reducerea consumului. În mediul întreprinzătorilor privați, presiunea psihologică îi determină să ia măsuri pripite de reducere a costurilor, cu efecte negative pe termen lung.

În ceea ce privește perioada următoare, considerăm că o ușoară echilibrare a prețurilor prin programele anti-criză declanșate de Guvern nu va fi de durată. Programul Prima Casă a provocat deja o polarizare a prețurilor din zona 50.000-70.000 de euro înspre valoarea maximă

garantată de stat (60.000 Euro). Proprietăți scoase la vânzare cu prețuri de 54-58.000 de euro au înregistrat o ajustare rapidă în sus odată cu anunțarea demarării acestui program, în timp ce efectul invers, de scădere a prețurilor până în această zonă se înregistrează preponderent la dezvoltatorii presați din punct de vedere financiar. Pe termen lung însă, valorile proprietăților vor trebui să urmeze trendul economic general, iar semnalele din acest sector nu sunt cele mai favorabile.

Rezultatele economice ale primului semestru, deși se încadrează în cea mai mare parte în țintele stabilite de FMI ca și condiții ale împrumutului de stat, nu aduc decât pesimism în ceea ce privește rezultatele anuale. Contractia tot mai evidentă a economiei naționale poate fi de natură să impulsioneze în continuare scăderea prețurilor la imobiliare. În plus, efectul demografic de scădere al natalității după anul 1990, va avea afecta ușor cererea pe termen lung. În condițiile diminuării costurilor cu materialele de construcții și cu forța de muncă, este probabil ca oferta să devină din ce în ce mai competitivă. Pe de altă parte însă, finanțarea este în continuare destul de greu de găsit, în condițiile în care băncile comerciale preferă să împrumute statul în detrimentul populației sau întreprinzătorilor privați.

PIAȚA SPAȚIILOR DE BIROURI

Evoluția pieței spațiilor de birouri este strâns legată în România de instaurarea capitalismului funcțional. În anii 90, majoritatea spațiilor cu această destinație se clasau în două categorii: cele amplasate în clădiri ce aveau această destinație și înainte de 1990 (birourile companiilor de stat) și spații modificate, majoritatea în imobile cu destinație rezidențială (apartamente de bloc). Bucureștiul a fost și în acest domeniu un vârf de lance al pieței imobiliare, deoarece majoritatea companiilor mari autohtone sau cu capital majoritar străin și-au stabilit în capitală sediul administrativ, ceea ce a impulsionat sectorul spațiilor de birouri.

Tranziția de la “sediul în apartament de bloc” la “clădire de birouri” a accelerat permanent, crescând permanent cererea pentru acest tip de spații. În București, după o lungă perioadă de scăderi succesive, stocul birourilor disponibile a înregistrat prima creștere în 2003 (+2,0%). După 2003 numărul de birouri moderne a început să se dubleze, iar în 2007 suprafața totală a atins 700,000 metri pătrați. La sfârșitul anului 2008 spațiul total de birouri era în creștere cu aproape 50% comparativ cu prima jumătate a anului precedent. În 2007 și 2008 piața imobiliară a spațiilor de birouri s-a caracterizat printr-o creștere a spațiilor disponibile, creștere a chiriilor dar și a cererii, precum și o îmbunătățire a calității și condițiilor spațiilor livrate.

Legată strâns de numărul și forța companiilor private, piața spațiilor de birouri a fost direct afectată de criza financiară și regresul economic al ultimei perioade. Angajatorii mici, în special, s-au confruntat începând cu anul trecut cu o serie de probleme. Introducerea impozitului forfetar a grăbit desființarea unui număr mare de întreprinderi mici și mijlocii. Cu rata șomajului în creștere și perspective nu tocmai optimiste, piața spațiilor de birouri a suferit de o cerere solvabilă în scădere. Pe fondul renegocierilor inițiate de chiriași pentru tariful de închiriere, chiriile pentru spațiile de birouri au cunoscut scăderi de până la 50% față de luna iunie a anului 2008.

La nivelul principalelor orașe din țară, spațiile de birouri au cunoscut o scădere medie a chiriilor de 22% față de semestrul II al anului 2008. Minime de scădere au fost înregistrate în Arad, unde chiriile pentru birouri s-au depreciat în medie cu 5%, valoarea maximă înregistrându-se la Cluj-Napoca, Iași și Ploiești. În Capitală scăderea medie a chiriilor este în jurul valorii de 20%.

Trierea micilor investitori prin sита din ce în ce mai deasă a crizei determină în prezent o migrație înspre spații adaptate numărului de angajați și renegocierea chiriilor pentru spațiile existente. Efectul de mutare este contracarat de atașamentul față de spațiile curente de desfășurare a activității (mai ales

la companiile de servicii, unde mutarea sediului are implicații negative pentru accesibilitate).

PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE

Până în primul semestru al anului 2008, piața spațiilor comerciale a înregistrat o evoluție pozitivă, noile proiecte livrate fiind reprezentate de hipermarket-uri și centre comerciale. Nivelul în creștere al cheltuielilor de consum și obiceiurile de cumpărare ale populației au determinat creșterea numărului de companii internaționale dornice să își deschidă spații comerciale în proiecte de calitate situate în zone atractive. În prezent, aproximativ 30% din totalul stocului existent de spații moderne sunt ampalsate în proiecte de tip mall, în timp ce hipermarketurile reprezintă 25%.

În ultimii ani s-a făcut simțită o tendință a retailerilor de părăsire a spațiilor stradale din cartiere în favoarea mall-urilor. Fenomenul s-a remarcat și la nivelul operatorilor din domeniul electrocasnicelor, care au trecut printr-un proces extensiv de dezvoltare a rețelei, proces inițiat când spațiile comerciale din mall-uri nu erau o opțiune comună. Centrele comerciale reprezintă încă singura opțiune a mărcilor care intră pe piața locală, datorită lipsei spațiilor stradale de calitate și a chiriilor solicitate pentru acestea.

În 2008, cele mai multe cereri au fost înregistrate pentru spațiile cu suprafețe cuprinse între 80 și 100 mp, situate în zone stradale, cu vad.

Sectorul spațiilor comerciale a înregistrat un regres foarte puternic, având scăderi maxime de până la 40-50%. La nivelul principalelor centre economice și de consum, valoarea medie a chiriilor a scăzut în primele șase luni ale lui 2009 cu 24%.

În general, prețurile de cumpărare ale spațiilor comerciale sunt foarte mari, iar perioada medie de amortizare a investiției este de aproximativ 10-12 ani. Cu toate că achiziția este mult mai profitabilă decât

închirierea, clienții sunt orientați către cea de-a doua variantă.

PIAȚA TERENURILOR

Tranzacțiile cu terenuri au reprezentat afacerea momentului în piața imobiliară românească de până în 2008, investitorii orientându-se chiar și către zonele marginase orașelor, spre centurile ocolitoare, unde acestea există, sau spre localitățile învecinate.

Prețul terenurilor au continuat să crească treptat, atât în centrele orașelor cât și către marginile Bucureștiului. Creșterea susținută a prețurilor la terenuri poate fi motivată prin extinderea cartierelor rezidențiale către zonele periferice, dar și prin faptul că zonele respective ar putea fi acoperite rapid de noi proiecte de locuințe și chiar de magazine.

Prețul pentru terenuri a fost influențat și de motivația dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar această motivație este influențată direct de cererea de piață. Ritmul de creștere pentru prețurile terenurilor a început să scadă spre sfârșitul lui 2007 și în 2008.

În 2009, prețurile terenurilor s-au topit văzând cu ochii, mulți bani ai investitorilor rămânând « îngropați » în terenuri de investiții. Valoarea medie a scăderilor în provincie a fost pentru primele 6 luni de 26%, cu maxime de 40% înregistrate la Iași.

În București, terenurile au scăzut în medie cu 26 de procente.

PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE

Piața de spații industriale a înregistrat o explozie în ultimii trei ani, pe fondul dezvoltării sectorului construcțiilor, stocul existent în București majorându-se de zece ori, de la 50.000 de metri pătrați în 2004 la peste 500.000 de metri pătrați în 2007. Cu toate acestea, piața autohtonă este încă subdezvoltată, situându-se sub nivelul țărilor vecine, iar problemele legate de deficitul de forță de muncă și de criza recentă de pe piețele financiare internaționale au determinat, în primul semestru, o scădere a ritmului anual de creștere a stocurilor livrate. Deși cererea era semnificativă la sfârșitul anului 2008, rata de neocupare fiind de sub 10%, în prezent oferta de spații industriale este în creștere; cererea a scăzut drastic în ultima perioadă influențând astfel prețul și nivelul chiriei. Spațiile industriale din România sunt concentrate în proporție de 80-90% în jurul Capitalei.

Spațiile industriale au scăzut în primul semestru cu valori cuprinse între 10 și 40%. Scăderile maxime au fost înregistrate în Brașov.