

# Randamentul bate inflația?

## Așteptările investitorilor pe piața imobiliară

de **ALEXANDRA SMEDOIU,**

Partener Servicii Fiscale,

Deloitte România, și

**IRINA DIMITRIU,**

Partener Reff & Asociații | Deloitte Legal



**ALEXANDRA SMEDOIU,**

Partener Servicii Fiscale,

Deloitte România



**IRINA DIMITRIU,**

Partener Reff & Asociații | Deloitte Legal

Marea întrebare a anului – cum va evolua prețul imobiliarelor și, în paralel cu acesta, sectorul construcțiilor – își caută un răspuns. 2021 a continuat să fie un an bun, chiar dacă, per ansamblu, activitatea a scăzut ușor, dar construcțiile noi au crescut cu 5,9%, iar sectorul de clădiri rezidențiale a avansat cu 28%. Scumpirea materialelor de construcții și dificultățile întâmpinate pe lanțurile de aprovizionare au pus însă presiune pe companiile din domeniu, care caută soluții pentru a se adapta la noile realități din piață și pentru a-și conserva randamentele în actualul climat inflaționist. Tot mai des se pune întrebarea: „cine va suporta creșterea prețurilor?”. O reducere a cotei TVA aplicabilă din 2022 poate să mai reducă din povara majorării costurilor pentru consumatorul final.

Începând cu anul 2022, autoritățile estimau creșteri de aproximativ 10% în construcții în următorii ani, pe baza aportului construcțiilor ingineresti, în concordanță cu proiectele din Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Multe companii din construcții vor putea licita probabil pentru marile proiecte. Dar există și alte direcții de acțiune, și anume modernizarea proprietăților și reamenajarea spațiilor pentru utilizări alternative, astfel încât să le maximizeze valoarea.

În același timp, s-au înmulțit tranzacțiile cu proprietăți destinate exclusiv reamenajării pentru destinații diferite. Spre exemplu, anumite centre de retail sunt transformate în spații de livrare sau în complexuri rezidențiale. Totodată, multe hoteluri sunt achiziționate pentru a fi reutilizate ca proiecte de locuințe sau ca apartamente de închiriat. Tendința este valabilă și pentru anumite clădiri de birouri, având în vedere noile trenduri pe piața muncii – teledunca sau sistemul hibrid.

### POTENȚIALUL DE INVESTIȚII PE SECTOARE

În termeni de investiții, 2022 ar putea aduce un record, ajungând chiar la un miliard de euro, potrivit estimărilor din prima lună a anului, dat fiind că în perioade de instabilitate precum cea pe care o traversăm – marcată de inflația accelerată, dobânzile în creștere, incertitudinile legate de pandemie și de situația din Ucraina – activele imobiliare sunt privite ca investiții de refugiu, pentru că oferă protecție împotriva inflației și prezintă flexibilitate la schimbările din economie.

Tendința este valabilă pe mai multe segmente, printre care se află și piața rezidențială, unde achizițiile pot oferi randamente confortabile. Deși în urcare, prețurile locuințelor din România sunt printre cele mai scăzute din Europa, potrivit analizelor Deloitte, astfel că mai există perspective de creștere pe termen mediu. Un alt avantaj constă în faptul că prețurile se mențin în general stabile – creștere cumulată de aproximativ 18% în ultimii cinci ani.

Sectorul logistic și industrial oferă, de asemenea, perspective pozitive privind randamentul investițiilor, în contextul menținerii incertitudinilor cu privire la lanțurile de aprovizionare, ceea ce ar putea duce la mutarea unor capacități de producție sau de stocare mai aproape de piețele de desfacere.

Piața de birouri rămâne deocamdată în expectativă, în contextul evoluțiilor din piața muncii, dar și în această zonă se conturează

discuții privind tranzacții de portofoliu; randamentele rămân destul de stabile și nedisputate și există potențial de investiții rentabile, în special în zone apropiate de rețelele de transport. Și în retail se așteaptă o revenire, investitorii continuând să își îndrepte atenția spre orașele mici și mijlocii, datorită stadiului incipient de dezvoltare a parcurilor comerciale, dar și a preferinței consumatorilor pentru cumpărături în spații fizice.

În materie de tranzacții, anul acesta ar fi fost de așteptat ca activitatea să se intensifice suplimentar, după efervescența din 2021, când sectorul imobiliar (inclusiv construcții) a fost cel mai activ din punctul de vedere al valorii tranzacțiilor (29% din total) și printre cele mai intense ca volum, conform analizelor Deloitte. În continuare, se caută terenuri bine plasate pentru proiecte mixte.

Conflictul care se desfășoară la granițele României va schimba nu doar mentalități, ci și trenduri de business. Pe această linie, sunt estimate dezvoltări suplimentare în zona spațiilor logistice, industriale (inclusiv fabrici de producție) și în infrastructură. Deși este prematur să ne pronunțăm, este de așteptat să asistăm la o efervescență în sectorul agricol, precum și în dezvoltarea hub-urilor de transport și logistică din porturile Mării Negre.

În plus, 2022 ar putea fi un an al plasamentelor destinate protecției împotriva inflației, unde imobiliarele excelează, dar și al flexibilității destinației spațiilor, existând potențial pentru inovație și digitalizare.