

Studiu Deloitte: inflația, provocările legate de forța de munca, riscurile cibernetice și reglementările legate de clima vor influența cel mai mult veniturile companiilor imobiliare în acest an



Veniturile companiilor din sectorul imobiliar comercial (spații comerciale, centre de afaceri și birouri, spații logistice) vor fi influențate, anul acesta, în principal de persistența inflației, de provocările legate de forța de munca, de riscurile cibernetice și de reglementările legate de schimbările climatice, conform studiului global [Deloitte 2023 Commercial Real Estate Outlook](#). Însa, în ciuda unor rezerve privind evoluția pieței pe termen scurt, 66% dintre participanți se așteaptă la îmbunătățire sau stabilitate în privința elementelor fundamentale specifice pieței imobiliare – activitate de leasing (78%), reducerea volumului de spații vacante (71%), nivelul chiriilor (70%), prețul proprietăților (65%), activitatea de tranzacționare (63%), costul finanțării (63%) și disponibilitatea capitalului (60%).

Spațiile de birouri din centrele orașelor sau din zonele sub-urbane (36%, respectiv 35%), cladirile asociate economiei digitale (35%) și proprietățile cu funcții logistice (34%) sunt considerate cele mai atractive de către proprietari și investitori în aceasta perioada. Preferința diferă însă în funcție de regiunea analizată: europenii consideră ca birourile din zonele periferice prezintă cel mai mare potențial de creștere (35% dintre participanți), companiile asiatice preferă proprietățile asociate economiei digitale (43%), iar jucătorii din America de Nord mizează pe spațiile cu funcții logistice și de depozitare (43%).

„Piața imobiliară globală este direct conectată la evoluțiile din economie, astfel ca prudența jucătorilor din domeniu este justificată în actualul context încă incert. Există momentan o deconectare temporară între așteptările investitorilor și cele ale dezvoltatorilor, însă cred că acestea se vor armoniza în scurt timp. Accesul la finanțare rămâne un element-cheie în domeniul imobiliar, fiind posibil să vedem mai multe parteneriate și surse alternative de finanțare, precum fonduri de investiții sau chiar «family offices». În România, piața a evoluat pozitiv în 2022. Potrivit datelor publicate de Banca Națională a României, volumul investițiilor pe piața comercială a crescut cu 16% în primele nouă luni din 2022, față de aceeași perioadă din anul anterior, dar majoritatea tranzacțiilor au vizat proprietăți din București (55%), cu un interes în creștere pentru spațiile de birouri. Pentru acest an ne așteptăm la creșteri și pe sectorul de spații comerciale”, a declarat **Alexandra Smedoiu**, Partener, Deloitte România, Lider al Serviciilor de Consultanță pentru sectorul Imobiliar.

Acțiunile legate de ESG (environmental, social, governance – protecția mediului, impact social, guvernanta) se află pe lista priorităților companiilor din domeniul imobiliar, însă, conform studiului, doar 12% dintre acestea spun că sunt pregătite pentru implementarea schimbărilor necesare pentru îndeplinirea cerințelor de conformare la reglementările în vigoare. În plus, numai 7% iau în considerare date și analize din zona de ESG în stabilirea strategiei de investiții. Majoritatea planuiesc să înceapă să utilizeze astfel de date în luarea deciziilor în următorii

trei ani.

Totodata, din studiu mai reiese faptul ca scade interesul companiilor pentru investițiile în tehnologie, pe termen scurt, din cauza contextului economic incert, generat de inflație, costul cu forța de munca sau incertitudinile din lanțurile de aprovizionare. Aproximativ 30% dintre ele intenționează sa reduca investițiile de acest tip, procent în creștere de la doar 7% anul trecut.

Studiul [Deloitte 2023 Commercial Real Estate Outlook](#) a fost efectuat în rândul a 450 de companii cu active de peste 100 de milioane de dolari fiecare, din trei regiuni: America de Nord, Europa și Asia-Pacific.