

Colliers: Creștere economică sub așteptări în 2024, dar un an record pentru retail, turism și infrastructură



Piața imobiliară din România se pregătește să încheie un an mixt în rezultate, caracterizat de o activitate intensă în infrastructură, o recuperare semnificativă a investițiilor, dar și de o economie care a dezamăgit, înregistrând o creștere a produsului intern brut sub așteptări, potrivit consultanților Colliers. În timp ce piața birourilor din București a avut un an relativ modest, sectorul de retail a marcat un an record, evidențiat prin creșteri semnificative ale consumului. Piața rezidențială s-a menținut solidă, deși se conturează un deficit de ofertă, piața industrială a avut un an de respiro după performanțe record, iar turismul a atins cel mai ridicat nivel din ultimele trei decenii, fiind susținut în principal de turiștii locali.

„Pe măsură ce ne apropiem de lansarea raportului ”Top 10 previziuni 2025”, considerăm că o retrospectivă a evoluțiilor din acest an reprezintă o bună oportunitate pentru a trage niște concluzii și a pregăti terenul pentru anul care urmează. Privind în ansamblu, multe dintre tendințele din prezent au fost anticipate de consultanții Colliers la începutul anului, iar anul 2024 poate fi considerat unul mixt, dar mai degrabă solid pentru multe sectoare din zona imobiliară. Progresele semnificative din infrastructură, alături de recuperarea investițiilor imobiliare - cu tranzacții mai ales de retail și industrial - au reprezentat puncte forte, în timp ce provocările economice generale au adus dificultăți pentru alte segmente”, punctează **Laurențiu Lazar**, *Managing Director la Colliers România*.

Economia României dezamăgește, subliniază consultanții Colliers, care la începutul lui 2024 prevedeau un scenariu economic promițător pe plan local, dar care nu s-a materializat. După un 2023 marcat de perspective relativ optimiste și indicatori favorabili, inclusiv crearea de locuri de muncă, prognozele din primele luni ale lui 2024 anticipau o creștere a PIB-ului de aproximativ 3%. În prezent, însă, într-un scenariu optimist, România abia trece de 1%, dar și aceasta cifră pare greu de depășit. Consumul robust nu a fost suficient pentru a compensa temperarea cheltuielilor de capital și cererea externă slabă. Deși crearea de locuri de muncă s-a menținut în teritoriu pozitiv, ritmul acesteia a încetinit considerabil, ceea ce ar putea genera dificultăți în 2025.

„România se află în fața unei provocări majore: reducerea deficitului bugetar excesiv alături de restrângerea deficitului balanței de plăți externe. Corecțiile fiscale necesare vor include, cel mai probabil, majorări de taxe, dar și ajustări ale cheltuielilor publice. Modul în care aceste măsuri vor fi implementate va influența semnificativ stabilitatea economică a țării pe termen mediu. Această incertitudine cu privire la viitorul imediat domina multe din discuțiile pe care le remarcăm cu diverși actori din piață”, explică **Silviu Pop**, *Director ECE & Romania Research la Colliers*.

Deși ultimele vești economice nu sunt tocmai favorabile, progresele în infrastructură oferă motive de optimism,

Întrucât ofera un motor serios de creștere a PIB-ului pe termen mai lung. Anul 2024 marchează un moment important în dezvoltarea infrastructurii, evidențiindu-se prin finalizarea a peste 100 de kilometri de drumuri de mare viteză. În plus, aproape 1.500 de kilometri de autostrăzi și drumuri expres se afla în construcție sau în diverse etape de pregătire. Un alt progres semnificativ este aderarea României la spațiul Schengen pentru călătoriile aeriene. Spre sfârșitul anului, au apărut vești încurajatoare cu privire la o posibilă integrare a granițelor terestre în 2025, consolidând astfel perspectivele de dezvoltare.

Revenind la temele ce țin mai mult de domeniul imobiliar, Colliers a anticipat corect că piața de birouri din București va avea un an cu livrări aproape inexistente și o activitate de închiriere sub așteptări. În primele trei trimestre ale anului, nu s-a finalizat nicio clădire nouă de birouri în Capitală, marcând cea mai lungă pauză în livrări, cel puțin din 2004 până în prezent (de când agenția dispune de statistici). Singurul proiect semnificativ, cu o suprafață închirială de 16.000 de metri pătrați, ar putea fi finalizat și recepționat până la sfârșitul anului. În ceea ce privește activitatea de închiriere, aceasta a fost relativ modestă. Cererea totală s-a menținut la un nivel solid, datorită în principal reînnoirilor și relocalărilor, însă cererea nouă, cea care are un impact net pozitiv asupra gradului general de ocupare, a rămas la niveluri mai apropiate de minimele post-pandemice, decât de maximele pre-pandemice din 2017-2018. Un aspect pozitiv îl reprezintă cererea constantă pentru clădiri de birouri „verzi” în locații de top. Totodată, se observă un decalaj tot mai mare între clădirile bine poziționate și cele care nu îndeplinesc criteriile importante pentru chiriași, precum locația, specificațiile tehnice, consum energetic sau alte cerințe relevante.

Previziunile Colliers pentru piața de retail au fost pozitive, evoluția sectorului confirmând atractivitatea pieței de retail din România, care continuă să atragă jucători internaționali de renume. Datele disponibile până în toamna lui 2024 arată o creștere de aproape 14% a vânzărilor de produse alimentare, ajustată la inflație, ceea ce marchează un nou record istoric al indicelui. În paralel, consumul individual actual mediu al unui român, care măsoară cantitatea de bunuri consumate efectiv, nu doar valoarea cheltuită, a ajuns la 89% din media Uniunii Europene. Acest lucru poziționează România în jumătatea superioară a clasamentului european, înaintea Spaniei și a multor țări din regiune, precum Polonia sau Ungaria. Creșterea consumului, alături de marjele ridicate practicate de retailerii locali și lipsa de aprovizionare din unele zone ale țării, au contribuit la menținerea unui ritm ridicat al livrărilor. În 2024, acestea au depășit tendința medie anuală de după 2010, confirmând rolul important al sectorului retail în economia României.

„Pentru tranzacțiile investiționale, 2024 s-a dovedit a fi un an dinamic, depășind în același timp așteptările noastre și marcând o revenire semnificativă după nivelul minim atins în 2023. Activitatea de piață a fost intensă, cu volume estimate să depășească 700 de milioane de euro pentru întregul an. Pe baza tranzacțiilor care ar putea fi finalizate în T4 sau în prima parte a lui 2025, acest volum ar putea crește considerabil, aproape dublând rezultatul din 2023. Piața a fost dominată de tranzacțiile din sectoarele industrial și retail, însă interesul pentru birouri a început, de asemenea, să revină. Redresarea pe acest segment este evidențiată de tranzacționarea primei clădiri de birouri de top după o perioadă îndelungată”, subliniază Laurențiu Lazar.

În ceea ce privește randamentele, acestea par să fi atins maximul, ceea ce sugerează posibilitatea unor scaderi începând cu 2025, cu condiția menținerii unui mediu economic favorabil. Anul 2024 s-a remarcat și prin activitatea solidă în domeniul finanțării. De exemplu, NEPI Rockcastle, cel mai mare jucător de retail din România, a atras peste 600 de milioane de euro la sfârșitul lui 2023, fonduri destinate refinanțării datoriei existente și pentru susținerea noilor proiecte.

Pe piața rezidențială, previziunile Colliers legate de cerere s-au confirmat în mare parte, dar creșterea accesibilității nu s-a materializat, dat fiind contextul actual al dobânzilor și al scaderii ofertei. În pofida ratelor dobânzilor încă ridicate și a incertitudinilor globale, activitatea de tranzacționare în sectorul rezidențial s-a menținut solidă. Intențiile de cumpărare de locuințe, conform sondajelor Eurostat, au rămas aproape de niveluri record, comparabile chiar cu cele din perioada 2006-2008. Acest lucru reflectă o realitate specifică României, care continuă să se

confrunte cu una dintre cele mai ridicate rate de supraaglomerare din Uniunea Europeana. Pe de alta parte, autorizațiile de construcție în București, cea mai mare piața rezidențială a țării, au scăzut semnificativ în ultimele trimestre, atingând minimele din 2014. Aceasta situație indica o reducere a ofertei viitoare, ceea ce ar putea pune presiune pe prețuri dacă cererea rămâne la un nivel ridicat.

Previțiunile Colliers s-au adevărat în mare parte și pentru piața industrială și logistică. Activitatea de leasing industrial a ramus dinamica anul acesta, înregistrând câteva intrări noi pe piața, printre care și dezvoltatorul german Garbe. Totuși, după mai mulți ani de rezultate record, 2024 pare să fie ușor sub aceste performanțe, conform datelor finale disponibile. Presiunile de creștere a chiriilor s-au diminuat, iar acestea s-au stabilizat în intervalul de 4,5 - 5 euro pe metrul patrat pentru proiecte built-to-suit de top, de 3.000-5.000 de metri patrați și cu o durată contractuală normală. În acest context, activitatea pieței industriale continuă să se mențină semnificativ peste nivelurile pre-pandemice. Având în vedere îmbunătățirile aduse infrastructurii și lipsa istorică de spații disponibile în România, unde stocul pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în Polonia sau Cehia, 2024 nu pare să fie începutul unei scăderi, ci mai degrabă un an de pauză înainte de un nou val de creștere.

Nu în ultimul rând, turismul a atins în 2024 cel mai înalt nivel din ultimele trei decenii. Piața locală a turismului a depășit cu mult maximele pre-pandemice, înregistrând aproximativ 25 de milioane de nopți petrecute în hoteluri sau unități similare, cel mai ridicat nivel din 1991 încoace. Aceasta creștere a fost impulsivă în principal de turiștii locali, majoritatea călătorind pentru agrement, în timp ce numărul turiștilor străini rămâne sub valorile înregistrate înainte de pandemie. Astfel, investițiile în noi unități de cazare se mențin la un nivel ridicat, cu un accent tot mai mare pe destinațiile de agrement, care răspund cererii crescute din partea turiștilor interni.