

## Primele semne de revigorare apar pe piața spațiilor de birouri



**Gina Dadu**

**Vom asista în curând** la o lipsă acută pe piața imobiliară atât în ceea ce privește spațiile de birouri de clasa A, cât și locuințele! Cel puțin aceasta este estimarea unora dintre dezvoltatorii și brokerii imobiliari.

Explicația lor este că în perioada de criză ritmul construcțiilor a scăzut semnificativ făcând ca cererea manifestată la reluarea creșterii economice să nu găsească o ofertă corespunzătoare.

Nu putem spune că în prezent nu sunt disponibile spații de birouri, dar se pare că acestea nu mai corespund cererii actuale care, potrivit analiștilor imobiliari, începe să se facă simțită.

Agenții imobiliari susțin că se caută spații de birouri amplasate în locații bune, cu acces la mijloacele de transport în comun și care au costuri de întreținere cât mai reduse, adică sunt situate în clădiri eficiente energetic și cu consumuri mici de utilități. Situația existentă încurajează dezvoltatorii precum Raiffeisen Evolution, AFI Europe România, Ana Holding și GTC să inițieze proiecte noi de spații de birouri.

În plus, brokerii imobiliari raportează tranzacții în creștere pe piața spațiilor de birouri. Ei susțin că merg bine și preînchirierile pentru viitoarele clădiri de birouri. De asemenea, perioada de încheiere a tranzacțiilor de închiriere a spațiilor de birouri s-a redus semnificativ față de acum doi ani.

Acestea sunt semnale care nu pot decât să ne încurajeze.

Comparativ cu piața spațiilor de birouri, cea rezidențială reacționează mult mai lent. Cu toate că există o presiune generată de cererea de locuințe, totuși faptul că nu s-a epuizat oferta disponibilă întârzie deciziile de investiții în acest sector. Oferta actuală este formată din apartamente a căror construcție a început înainte de criza economică, pe loturi de teren scumpe și uneori neadecvate locuirii (departe de mijloace de transport în comun, cu acces dificil pentru mașinile de urgențe etc). În plus, multe dintre aceste apartamente noi nu respectă cerințele actuale privind eficiența energetică, și anume au fost izolate necorespunzător, cu materiale de slabă calitate. Pe deasupra, prețurile acestor locuințe se mențin mult prea ridicate în comparație cu puterea de cumpărare a potențialilor clienți. Se pare că băncile, în mare parte proprietare ale acestor locuințe în urma intrării în insolvență a dezvoltatorilor, nu sunt dispuse încă să le vândă la

prețuri adaptate condițiilor actuale de piață.

Asta face ca pentru moment proiectele de construcții rezidențiale să nu fie "bancabile", adică băncile să nu fie dispuse să le finanțeze.

Ca urmare, este de așteptat ca revenirea pe trend crescător a investițiilor în ansambluri de locuințe să se facă mai greu.

Totuși, acest orizont de timp nu mai este incert și pare să fie de numai trei - patru ani. Aceasta dacă ar fi să luăm în calcul intențiile anunțate de unii dezvoltatori în ceea ce privește construirea, peste câțiva ani a unor ansambluri rezidențiale de mari dimensiuni. Până atunci, similar perioadei din anii '90, presiunea de pe piața rezidențială se va diminua punctual prin construcții de case individuale.

Datele statistice pentru primul trimestru al acestui an, în ceea ce privește numărul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale, arată o continuare a scăderii acestui indicator. Astfel, numărul autorizațiilor a fost în primul trimestru cu 7% mai mic decât în perioada similară a anului trecut. O scădere substanțială s-a înregistrat însă în luna februarie a acestui an, când țara noastră a fost afectată pe întreg teritoriul său de o vreme extrem de nefavorabilă, marcată de numeroase coduri - galbene și roșii - de atenționare meteo.

Situația autorizațiilor pare să confirme faptul că la reluarea creșterii economice oferta de locuințe va fi redusă.

Potrivit opiniilor exprimate în luna aprilie 2012, de către managerii societăților comerciale, în cadrul sondajelor realizate de Institutul Național de Statistică, se conturează pentru perioada aprilie - iunie 2012 o tendință de creștere în industria prelucrătoare, în sectorul de construcții și în comerțul cu amănuntul și de creștere moderată în servicii, în raport cu cele trei luni anterioare.

Potrivit estimărilor din luna aprilie 2012, în activitatea de construcții va înregistra, pentru următoarele trei luni, creștere a volumului producției și a stocului de contracte și comenzi. Managerii estimează creștere moderată a numărului de salariați. În ceea ce privește prețurile lucrărilor de construcții, se preconizează creștere moderată a acestora.