

"Criza Coronavirus va orienta cererea din imobiliare către casele accesibile ca preț"

(Interviu cu Walid Moussa, Președintele Mondial al Federației Internaționale Imobiliare)

Piața noastră imobiliară este una dintre cele mai atractive și cu potențial, oameni de afaceri de calibrul internațional fiind interesați să investească în ea, ne-a spus, într-un interviu, Walid Moussa, Președintele Mondial al Federației Internaționale Imobiliare (FIABCI). În opinia sa, criza prin care trecem pune același tip de probleme tuturor piețelor imobiliare de la nivel global, chiar dacă, de obicei, acestea au puncte comune, dar și problematice care le diferențiază una de alta. Unul dintre efectele pandemiei de Covid 19 în sectorul de real estate, pe plan mondial, va fi cererea crescută în segmentul locuințelor accesibile ca

preț, este de părere Walid Moussa - om de afaceri de prestigiu internațional, care activează în domeniul imobiliar din întreaga lume. Președinte al Sindicatului Imobiliar din Liban (REAL) și președintele fondator al FIABCI - Liga Țărilor Arabe, Moussa are rolul de Ambasador Economic al Confederației de Afaceri din Andorra (CEA), reprezentându-i interesele în Orientul Mijlociu.

Fondată în 1951, FIABCI este o organizație multidisciplinară, care include 40 de profesii din sfera imobiliară, fiind prezentă în peste 49 de țări, de pe toate continentele.



Reporter: Cum a afectat noul Coronavirus sectorul imobiliar din întreaga lume?

Walid Moussa: Coronavirusul are efecte similare peste tot în lume, pe piețele imobiliare. Cu siguranță, deocamdată este vorba că nu se realizează tranzacții, cu unele excepții pentru cazurile urgente, iar acest lucru pentru că oamenii sunt acum preocupați de aspectele legate de sănătate și nu să cumpere imobiliare. Deocamdată nici mișcări de prețuri nu se observă până la acest moment, însă considerăm că întreaga economie va fi afectată, implicit cererea pentru sectoarele imobiliare, în special în ceea ce privește segmentul spațiilor comerciale.

Din cauza puterii reduse de cumpărare, care va rezulta în urma crizei, turismul, retailul și sectorul comercial sunt principalele domenii care vor fi afectate.

Ne așteptăm, totuși, ca sectorul imobiliar să se dovedească unul relativ rezilient, comparativ cu alte sectoare, cum ar fi, de exemplu, piața de capital, unde vedem prăbușiri de 30-35% și nimeni nu știe până unde se vor duce acestea.

Centrele de birouri vor fi afectate parțial, din cauza faptului că societățile comerciale se vor obișnui cu lucrul de acasă și o parte din angajați vor lucra de acasă. Toate companiile vor fi nevoite să taie din bugete, iar



WALID MOUSSA:

"După această criză, oamenii vor considera mai mult ca oricând că cel mai sigur loc este casa și vor urmări să aibă o locuință, ceea ce înseamnă că acesta va fi cel mai puțin afectat sector. Problema va fi situația financiară și, de aceea, vom vedea guvernele propunând programe pe partea de case ieftine și noi politici din partea lor de a construi astfel de case în întreaga lume".

Piața imobiliară

acest lucru va însemna o cerere mai redusă pentru spațiile de birouri.

De asemenea, tot ceea ce este legat de casele de bătrâni va fi foarte afectat. Acestea va trebui să se adapteze în ceea ce privește locuirea în comun, să schimbe modul în care funcționează, prin crearea de spații individuale pentru clienții lor, iar statul într-o zonă comună va fi doar opțional.

Și căminele studențești vor fi afectate, pentru că nu știm cum ne vom trimite copiii să împartă o cameră cu alți trei străini.

Reporter: Cum vor evolua prețurile, pe piața imobiliară?

Walid Moussa: Cu siguranță că prețurile vor scădea, dar sectorul imobiliar va fi mult mai rezilient și vom dovedi din nou că

acesta reprezintă un domeniu cu investiții sigure pentru oamenii de afaceri. Încă este o necunoscută cât de jos vor ajunge prețurile în acest sector. Trebuie să vedem cât timp va trebui să stăm acasă și cât de mare va fi criza economică. Odată ce vom ști cât durează această criză, vom putea face predicții și despre cum vor evolua prețurile.

Reporter: Ce strategie le sugerați oamenilor de afaceri din sector să adopte pentru a trece prin această criză păstrându-și activitatea?

Walid Moussa: Dezvoltatorilor care nu și-au început încă proiectele imobiliare, le propun să aștepte, pentru a vedea ce se întâmplă cu cererea și ce tip de cerere va exista, pentru că există posibilitatea ca aceasta să se

modifice după criză. În ceea ce privește proiectele în derulare, în contextul în care se va reduce puterea de cupărare, dezvoltatorii care au obligații financiare către bănci ar trebui să își reducă prețurile și să vândă, pentru a-și recupera investiția. Cei care nu au obligații financiare pot decide să aștepte până când lucrurile se vor îmbunătăți sau să le pună pe piața chiriilor și să obțină venituri.

Acum, investitorii care oferă

spații de închiriat acționează diferit. Unii oferă posibilitatea amânării chiriilor lunare, alții anulează complet plățile în aceste luni. În cazul în care acești proprietari au obligații financiare, guvernul și băncile ar trebui să ia măsuri pentru a-i sprijini.

Reporter: Ce credeți că se va schimba după această criză sanitară, ce va fi urmată de una economică?

Walid Moussa: Pe piață va fi o întreagă procedură, pentru că,

"Tot ceea ce este legat de casele de bătrâni va fi foarte afectat. Acestea va trebui să se adapteze în ceea ce privește locuirea în comun, să schimbe modul în care funcționează, prin crearea de spații individuale pentru clienții lor, iar statul într-o zonă comună va fi doar opțional".





cel puțin pe partea comerțului, cererea se va muta pe online, ceea ce înseamnă că va fi nevoie de multă logistică și de depozite.

Astfel, va urma o cerere semnificativă pe segmentul spațiilor de depozitare și pe logistică. Țările vor decide să fie mai independente și, din acest motiv, vedem o dezvoltare pe partea de industrie, ceea ce înseamnă că segmentul de real estate va fi mai căutat, la fel și partea de case accesibile ca preț. După această criză, oamenii vor considera mai mult ca oricând că cel mai sigur loc este casa și vor urmări să aibă o locuință, ceea ce înseamnă că acesta va fi cel mai puțin afectat sector. Problema va fi situația financiară și, de aceea, vom vedea guvernele propunând programe pe partea de case ieftine și noi politici din

partea lor de a construi astfel de case în întreaga lume.

Ceea ce este clar este că această criză ne pune pe toți în fața acelorași tipuri de probleme, deși piețele imobiliare din lume sunt diferite de la o zonă la alta.

Reporter: Cum caracterizați sectorul imobiliar din România?

Walid Moussa: Știu că sectorul imobiliar din România s-a dezvoltat puternic în ultimul an și are mult potențial. După ce va trece această criză, cererea va fi puternic direcționată și aici înspre caselor accesibile ca preț. Deja este o nevoie mare de astfel de case, în România, la fel și pe partea segmentului comercial. Sectorul de real estate românesc este rezistent la șocuri, a trecut prin vremuri grele, dar a demonstrat că este un domeniu de investiții important. Acum, cu criza economică in-

"Și căminele studentești vor fi afectate, pentru că nu știm cum ne vom trimite copiii să împartă o cameră cu alți trei străini".

ternațională, trebuie să așteptăm să vedem cât de puternic va fi impactul, dar domeniul imobiliar din România rămâne un sector important al economiei.

Reporter: Sunt investitorii arabi interesați de piața noastră imobiliară?

Walid Moussa: Investitorii arabi întotdeauna sunt interesați de piețe bune, cu potențial, cum este cea din România - o piață interesantă. Sper ca atunci când va fi mai bine, să căutăm să facem investiții arabe importante în piața românească, pentru că România este o țară solicitată în multe domenii - atât din

punct de vedere turistic, dar și pe partea industrială și comercială. România este o țară care îndeplinește toate criteriile unei țări în care să se poată investi în sectorul imobiliar.

Reporter: Mulțumesc!