

# Alexandra Smedoiu, Deloitte: Capitala continuă să concentreze cea mai mare parte a tranzacțiilor imobiliare din România



Reprezentanții companiilor din sectorul imobiliar comercial (spații comerciale, centre de afaceri și birouri, spații logistice) estimează, în proporție de 80%, o creștere a veniturilor în acest an comparativ cu 2021, iar 73% se așteaptă la intensificarea tranzacțiilor în domeniu în următoarele 12 luni, arată rezultatele studiului global Deloitte 2022 Commercial Real Estate Outlook.

Totodată, având în vedere că activitatea globală de fuziuni și achiziții a crescut cu aproximativ 85% în prima jumătate a lui 2021 față de anul precedent, 40% dintre companiile participante la studiu susțin că ar putea să se implice în astfel de tranzacții în următoarele trimestre.

Conform studiului citat, percepția privind evoluția veniturilor diferă în funcție de tipul de proprietate. Astfel, companiile care dețin clădiri utilizate în economia digitală (centre de date, turnuri de comunicații sau spații industriale) estimează o creștere mai accelerată a veniturilor în acest an, comparativ cu cele din alte domenii. Însă și respondenții care dețin clădiri de birouri, spații comerciale sau activează în sectorul ospitalității sunt în oarecare măsură optimiști cu privire la perspectivele pe termen scurt.

În aceste condiții, multe companii se concentrează pe reamenajarea proprietăților pentru a le putea folosi alternativ, în mai multe domenii, maximizându-le astfel valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele își majorează substanțial investițiile în tehnologie pentru a-și consolida portofoliul și capacitatea de gestionare a activelor.

„Piața imobiliară, în general, este influențată de evoluțiile din economie, iar sectorul comercial cu atât mai mult. În plus, într-un mediu puternic inflaționist, precum cel pe care îl traversăm acum, proprietățile imobiliare atrag fonduri în căutare de plasamente care să asigure menținerea valorii banilor în timp. Prin urmare, chiar dacă piața chiriilor nu va avea o evoluție favorabilă în termeni de randamente, investitorii vor căuta active a căror valoare să nu fie erodată de inflație, iar proprietățile imobiliare comerciale se pot încadra în această categorie”, explică Alexandra Smedoiu, Partener Servicii Fiscale, Deloitte România, Lider al Serviciilor de Consultanță pentru sectorul Imobiliar.

În ceea ce privește piața locală, specialistul Deloitte arată că: „după recordul din 2021 la tranzacțiile cu terenuri, ne așteptăm la o dezvoltare în consecință a proiectelor imobiliare. Capitala continuă să concentreze cea mai mare parte a tranzacțiilor imobiliare din România (67% dintre cele încheiate în primul semestru din 2021, având ca obiect în special clădiri de birouri și hoteluri, potrivit datelor BNR), dar apetitul pentru alte regiuni ale țării este evident.”

În privința forței de muncă, organizațiile ar trebui să continue să investească în instrumente digitale pentru a sprijini munca la distanță și a atrage angajați cu aptitudini în zona de tehnologie, subliniază studiul. Două treimi dintre companiile participante spun că intenționează să își continue activitatea în mod virtual, total sau parțial, deși mai mult de jumătate consideră că, pe termen lung, munca la distanță ar avea un impact negativ asupra productivității. În schimb, aproximativ 60% sunt de părere că flexibilitatea în privința modului de lucru ar ajuta compania în competiția pentru angajați performanți.

O altă provocare la care companiile din domeniu trebuie să răspundă în perioada următoare pentru a satisface așteptările investitorilor, chiriașilor și angajaților, este cea legată de ESG (aspecte de mediu, sociale, de guvernanță). În același timp, 60% dintre respondenți cred că inițiativele ESG generează noi oportunități de afaceri pentru organizația lor și jumătate susțin că acestea le oferă un avantaj competitiv.

Pe de altă parte, 80% din companiile participante spun că nu au un sistem informatic modern, care să poată încorpora cu

ușurință tehnologiile emergente, aspect care le limitează progresul și capacitatea de a inova.

Studiul Deloitte 2022 Commercial Real Estate Outlook a fost efectuat în rândul a 400 de companii cu active de peste 100 de milioane de dolari fiecare, din trei regiuni - America de Nord, Europa și regiunea Asia-Pacific (APAC). **(C.Ș.)**