

Caseta 11. Riscuri dinspre piața imobiliară în contextul pandemiei COVID-19

La începutul anului 2020, piața imobiliară (atât segmentul rezidențial, cât și cel comercial) se aflau în faza de expansiune a ciclului. Criza indusă de pandemia COVID-19 a determinat oprirea acestei mișcări ciclice, ambele segmente ale pieței înregistrând contracții importante ale activității.

Aceste evoluții au modificat riscurile la adresa stabilității financiare, pe de o parte, reducând presiunile de supraapreciere a prețurilor imobiliare (cele rezidențiale și-au redus ritmul de creștere la 2,3 la sută în T3 2020, în termeni nominali, respectiv la

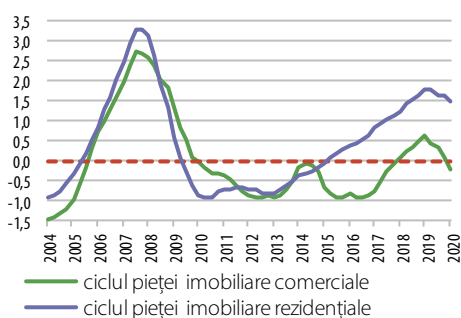
0,6 la sută în termeni reali), dar, pe de altă parte, majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere pe anumite sub-segmente, piețele intrând în faza de contracție a ciclului economic (Grafic A).

Activitatea pieței imobiliare s-a redus semnificativ pe perioada stării de urgență, principalul factor determinant fiind contracția cererii, dar există semnale privind revenirea acestuia în perioada următoare. Astfel, tranzacțiile de imobile rezidențiale s-au redus în perioada martie-aprilie 2020 cu aproximativ 20 la sută față de primele două luni ale anului și cu peste 15 la sută față de aceeași perioadă a anului anterior, conform datelor ANCPPI privind tranzacțiile de locuințe individuale. Lucrările de construcții rezidențiale au continuat,

însă, în ritm susținut pe perioada pandemiei. În ceea ce privește sectorul imobiliar comercial, segmentul spațiilor comerciale a fost afectat de pandemia COVID-19, activitatea centrelor comerciale fiind redusă substanțial pentru mai bine de trei luni. Necesitatea izolării, determinată de răspândirea virusului SARS-CoV-2, a avut un impact important și asupra activității de închiriere a spațiilor de birouri, mulți angajatori instituind politica de telemuncă. Rata de neocupare a spațiilor de birouri din București la sfârșitul celui de-al treilea trimestru al anului 2020 s-a situat la nivelul de 12,2 la sută¹, în creștere cu 2 puncte procentuale față de valoarea înregistrată la jumătatea aceluiași an. În contrast, rata de neocupare a spațiilor industriale a înregistrat valoarea de 6,6 la sută¹³ la nivel național și 8 la sută în municipiul București, constatându-se menținerea tendinței de îmbunătățire începută la jumătatea anului 2019.

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice în prezent, atât din România, cât și pe plan european și global, pot afecta funcționarea pieței imobiliare. Măsurile macroprudențiale implementate recent au contribuit la o schimbare a structurii portofoliului de credite de natură să diminueze probabilitatea de nerambursare a celor nou-acordate și să îmbunătățească capacitatea debitorilor de a-și rambursa datoriile. Însă, gradul mare de opacitate al pieței, în special pe segmentul imobiliar comercial, îngreunează evaluarea riscurilor dinspre această piață. Investițiile în piața imobiliară sunt de natură a genera riscuri importante asupra economiei. În cazul segmentului imobiliar comercial, acesta este

Grafic A
Ciclurile pieței imobiliare rezidențiale și comerciale



Notă: Indicatorii sunt calculați pe baza informațiilor privind activitatea celor două segmente de piață. Indicatorul privind piața imobiliară comercială trebuie interpretat cu precauție acesta fiind realizat pe baza unui set mai mic de informații.

Sursa: INS, JLL, CBRE, calcule BNR

¹ CBRE Romania Industrial Market Snapshot Q3 2020.

caracterizat de valori mari, cu un grad de lichiditate și transparență redus, număr mic de investitori, majoritar străini (85 la sută din volumul tranzacțiilor în anul 2020). Modificările comportamentelor de consum și de muncă determinate de pandemia COVID-19 pot genera schimbări structurale importante. De asemenea, preocupările tot mai mari privind impactul asupra mediului înconjurător conduc la o orientare tot mai pronunțată a investițiilor din piața imobiliară către proiecte sustenabile din punct de vedere al mediului.