

COMUNICAT DE PRESĂ

Vremuri dificile pentru constructori și companiile imobiliare

București, 27 februarie 2024 – Sectoarele construcții și imobiliare sunt printre cele mai ciclice sectoare. Sensibile la schimbările de pe piața muncii, prețurile mărfurilor și, în primul rând, la mediul ratei de dobândă și accesibilitatea creditelor, aceste domenii de activitate sunt în prezent sub presiune. Și este puțin probabil ca lucrurile să se îmbunătățească în 2024.

Constructorii, la răscruce de drumuri

Piața rezidențială se confruntă cu o **constrângere dublă**, atât pe zona de cerere, cât și la nivel de ofertă. **Creșterea ratelor dobânzilor** a dus la o deteriorare rapidă a cererii, deoarece gospodăriile nu își permit să cumpere proprietăți, mai ales că prețurile locuințelor au crescut substanțial.

La aceasta se adaugă o **penurie globală de forță de muncă**, cel mai mare impediment din 2021 până la sfârșitul anului 2023 în construcții conform companiilor europene¹. Acest lucru are ecou și în Statele Unite, unde numărul locurilor de muncă deschise în construcții este cu aproape 30% mai mare decât înainte de pandemie, și în Japonia, unde 60% dintre companiile de construcții au reclamat lipsa forței de muncă conform unui sondaj din 2022².

Toate aceste probleme legate de ofertă, dublate de creșterea rapidă a ratelor dobânzilor în ultimii doi ani, au dus la **creșterea costurilor de construcții**: prețurile materialelor au crescut, presiunile salariale s-au intensificat, iar costurile de finanțare au crescut vertiginos.

Ratele ridicate ale dobânzilor ridică provocări companiilor imobiliare comerciale

Prețurile proprietăților comerciale pe piețe cheie



Index : 2019 = 100 - Sursă: Greenstreet, Bank of International Settlements, Coface.

Companiile imobiliare comerciale – care sunt active în principal pe segmentele nerezidențiale, cum ar fi spații industriale, birouri și comerțul cu amănuntul – **au fost deosebit de sensibile la situația din anii precedenți**, spațiile comerciale fiind impactate de perioadele de carantină și accelerarea comerțului electronic, în vreme ce segmentul de birouri încă se adaptează la munca hibridă care a dus la **o cerere mai scăzută și în schimbare pentru spațiile de lucru**. Procentajul spațiilor de birouri vacante a fost cel mai

¹ Sursă: ECOFIN, Coface

² <https://www.statista.com/statistics/1113127/japan-full-time-employee-labor-shortages-among-companies-by-industry/>

ridicat din ultimii 15 ani, situându-se la 20,2% în T1 2023 în SUA și la niveluri similare celor din 2016 în Europa, la 7,5%.

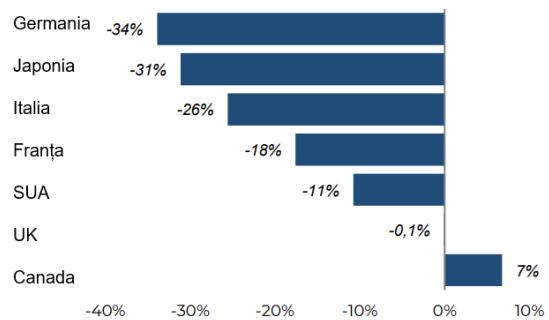
Ratele ridicate ale dobânzilor ridică provocări pentru companiile imobiliare, impactul cel mai evident și imediat fiind **o încetinire atât a numărului de tranzacții imobiliare, cât și a valorii lor generale**. În mediul actual, acest lucru este deja vizibil, volumul tranzacțiilor cu proprietăți comerciale în Europa s-a redus cu peste jumătate în ultimul an fiind la cel mai scăzut nivel din 2010. În plus, impactul vine și din costurile dobânzilor care au crescut rapid de-a lungul ultimii doi ani.

Perspective în 2024: spre scăderea prețurilor locuințelor în economiile avansate

Piața imobiliară se situează pe un **echilibru delicat între ratele mari ale dobânzilor și o ofertă limitată de locuințe**.

Deși prețurile locuințelor s-au adaptat oarecum la rate mai mari, **constrângerile persistente ale ofertei** (cauzate de lipsa de dorință a potențialilor vânzători de a trece de la ratele ipotecare scăzute sau de a vinde la un preț mai mic) le-au menținut la un nivel dinamic în 2023.

Previțiuni în evoluția prețurilor pe segmentul rezidențial în 2024 vs 2023



Sursă: National sources, BIS, Macrobond, Coface

Anul 2024 ar trebui să marcheze un punct de cotitură în această dinamică, **fiind prognozată o scădere a prețurilor în majoritatea economiilor avansate** (34% în Germania, 31% în Japonia) din perspectiva cumpărătorilor.

În același timp, peisajul provocator al segmentului imobiliar comercial determină anumite companii să recurgă la măsuri drastice, cum ar fi vânzarea activelor. La intrarea în 2024, **prețurile proprietăților comerciale au scăzut deja cu 25% de la cel mai ridicat nivel înregistrat istoric**. În mod remarcabil, au existat cazuri importante în care clădiri importante au fost vândute cu reduceri de peste 50%, subliniind situația dificilă în care se află unele companii în contextul actual al climatului economic.

În 2024, Coface anticipează un an al schimbărilor de noroc, **ajutat de o scădere binevenită a ratelor de politică monetară. Cu toate acestea, preocupările persistă**. Având în vedere că o parte din datoria existentă este deja blocată la rate fixe și marjele de creditare pentru noi împrumuturi sunt la cel mai scăzut nivel de peste un deceniu, se pune întrebarea: se vor dovedi oare reducerile anticipate ale ratelor de dobândă suficiente pentru a susține o piață care dă semne de slăbiciune?

CONTACT MEDIA

Diana Oros: T +40/374 670 886 - diana.oros@coface.com



COFACE: FOR TRADE

Cu peste 75 de ani de experiență și cea mai extinsă rețea internațională de specialiști, Coface este unul dintre liderii în domeniul asigurărilor de credit și de servicii complementare precum Factoring, Colectare de creanțe, Asigurări Single Risk, Asigurări de garanții și Informații de afaceri. Expertii Coface lucrează în centrul economiei mondiale, sprijinind 50.000 de clienți în 100 de țări să construiască afaceri de succes, în creștere și dinamice. Coface ajută companiile să ia decizii de creditare mai bune. Serviciile și soluțiile noastre îmbunătățesc capacitatea companiilor de a vinde prin protejarea lor împotriva riscului de neplată atât pe piețele interne, cât și pe piețele de export. În 2022, Coface a avut aproximativ 4.720 de angajați și a înregistrat o cifră de afaceri de 1,81 miliarde de euro.

Pentru mai multe informații vizitați [coface.ro](https://www.coface.ro)

COFACE SA. este listata la of Euronext Paris,
Compartimentul A
Cod ISIN: FR0010667147 / Mnemonic: COFA