



**ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΣΤΟ ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ**

**ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ
ΣΤΗΝ ΡΟΥΜΑΝΙΑ**



Συντάκτες :

Π. Γιαννούλης, Σύμβουλος ΟΕΥ Α΄

Γρ.Σταφίδας, Γραμματέας ΟΕΥ

Β. Κρεάνγκα-Παπαστεργίου, Επιστημονικός Συνεργάτης

Βουκουρέστι, Δεκέμβριος 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ3

A. ΚΑΤΟΙΚΙΑ4

- i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση - Προσφορά4
- ii. Τιμές αγοράς των ακινήτων6
- iii. Η αγορά ενοικίων6
- iv. Οι τελευταίες τάσεις στην αγορά – Μεγάλα εν εξελίξει έργα7

B. ΓΡΑΦΕΙΑ8

- i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση – Προσφορά9
- ii. Τιμές των ενοικίων10
- iii. Σύγχρονες τάσεις – Μελλοντικές προοπτικές για την αγορά γραφείων11
- iv. Μεγάλα έργα σε εξέλιξη ή πρόσφατα αποπερατωμένα12

Γ. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ – LOGISTICS13

- i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση – Προσφορά13
- ii. Τιμές των ενοικίων15
- iii. Σύγχρονες τάσεις – Μελλοντικές προοπτικές για την αγορά βιομηχανικών χώρων και logistics.16

Δ. ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ – ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ17

- i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση – Προσφορά17
- ii. Τιμές των ενοικίων19
- iii. Σύγχρονες τάσεις – Μελλοντικές προοπτικές για την αγορά εμπορικών καταστημάτων20

Ε. ΓΗ - ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ21

ΣΤ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ22

- i. Όγκος συναλλαγών – Ξένες επενδύσεις – Αποδόσεις ακινήτων22
- ii. Οι μεγαλύτερες συναλλαγές των δύο τελευταίων ετών24
- iii. Πρόσφατες ευνοϊκές νομοθετικές ρυθμίσεις24
- iv. Οι βλέψεις των επενδυτών για το προσεχές μέλλον25

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο γενικότερος τομέας των κατασκευών αποτελεί κλάδο ιδιαίτερης σημασίας για την Ρουμανία. Η κατασκευαστική δραστηριότητα, συνδεδεμένη με συγγενείς και συμπληρωματικούς τομείς επιχειρηματικότητας, όπως αυτός των μελετών, του αρχιτεκτονικού σχεδίου, της παρασκευής και εμπορίας δομικών υλικών, αλλά και της δημιουργίας υποδομών για επενδύσεις στον τομέα τουρισμού και ενέργειας, για βελτίωση δικτύων μεταφορών και αναβάθμιση της αγροτικής παραγωγής, αποκτά πολλαπλασιαστική αξία για την οικονομία της χώρας.

Σύμφωνα με στοιχεία του Ρ/Εθνικού Ινστιτούτο Στατιστικής Ρουμανίας-INS (Απρίλιος 2022), ο κλάδος των κατασκευών συνεισέφερε κατά 7,5% στην διαμόρφωση του Ρ/ΑΕΠ κατά το 2021, ενώ ο κλάδος της Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας συνεισέφερε κατά 8%, πιστοποιώντας το γεγονός ότι ο κλάδος των ακινήτων (real estate) είναι κατά τα τελευταία χρόνια ένας από τους δυναμικότερους κλάδους της ρουμανικής οικονομίας, προσελκύνοντας το ενδιαφέρον τόσο εγχώριων, όσο και κυρίως ξένων επενδυτών.

Παρά τις πρόσφατες κρίσεις (υγειονομική και οικονομική λόγω της ρωσικής εισβολής στην Ουκρανία) και το αποτύπωμα που άφησαν και ακόμη αφήνουν αυτές, σε όλες τις οικονομικές και όχι μόνο δραστηριότητες, το σύνολο των επιμέρους τομέων του κλάδου – κατοικία, γραφεία, βιομηχανικοί και εμπορικοί χώροι – παρουσιάζει ανοδική τάση, με εξίσου θετικές προοπτικές για το μέλλον.

Στο πλαίσιο της παρούσας έρευνας αγοράς, αναλύονται οι ειδικότερες κατηγορίες του κλάδου των ακινήτων, εκτίθενται τα γενικά χαρακτηριστικά εκάστης εξ αυτών (ζήτηση, προσφορά, τιμές αγοράς), οι σύγχρονες τάσεις και οι προοπτικές καθώς και μερικά από τα σημαντικότερα πιο πρόσφατα έργα και συναλλαγές. Παρατίθενται επίσης στοιχεία για την γενική επενδυτική δραστηριότητα στον κλάδο και καταγράφονται οι προβληματισμοί των ενδιαφερόμενων επενδυτών.

Εν κατακλείδι, σε μια εποχή ιδιαίτερης οικονομικής – και όχι μόνο – αβεβαιότητας, τα ακίνητα φαίνεται να αποτελούν (και) στην Ρουμανία ασφαλή επένδυση, βοηθούμενα από τη γενικότερη ανάπτυξη της χώρας που μετατρέπεται σταδιακά και σε κόμβο IT και logistics, αλλά και από την αύξηση της κατανάλωσης, χαρακτηριστικό που διακρίνει τους κατοίκους της και τους φέρνει στην αντίστοιχη πρώτη θέση μεταξύ των χωρών της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης.

A. ΚΑΤΟΙΚΙΑ

i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση - Προσφορά

Η αγορά κατοικίας στην Ρουμανία (residential market), προέρχεται από μία πολύ καλή χρονιά, καθώς το 2021 παρατηρήθηκε αύξηση τόσο στον αριθμό των νέων κατοικιών που παραδόθηκαν προς χρήση (71.420 σε όλη τη χώρα, σε σύγκριση με τις 67.816 κατοικίες του 2020 και τις 67.512 κατοικίες του 2019) όσο και στη συνολική ζήτηση, όπως αυτή αποτυπώθηκε και στις συναλλαγές ακινήτων (συνολικά 52.004 στην περιοχή της πρωτεύουσας Βουκουρέστι - Ιλφον, οι οποίες και ήταν σημαντικά αυξημένες από τις 37.097 του 2020).

Σε συνέχεια των ανωτέρω, το 2022 ξεκίνησε με μία θετική είδηση για την αγορά ακινήτων: με νομοθετική ρύθμιση επεκτάθηκε για μία ακόμη χρονιά ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ 5% για την αγορά κατοικίας, με την προϋπόθεση ότι η αξία της τελευταίας δε θα υπερβαίνει τα 700 χιλ. λεί, προ Φ.Π.Α. (περίπου 145.000 ευρώ). Σημειωτέον ότι, πρόσφατα (Οκτώβριος 2022) τροποποιήθηκε εκ νέου η συγκεκριμένη ρύθμιση (η οποία ισχύει με παραλλαγές από το 2008), με το χρηματικό όριο να κατέρχεται στα 600 χιλ. λεί (περίπου 125.000 ευρώ).

Από την άλλη πλευρά, η αγορά κατοικίας δέχθηκε αρκετά πλήγματα κατά την τρέχουσα χρονιά. Ο πόλεμος που ξεκίνησε στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022 και η αβεβαιότητα που προκάλεσε ειδικά στις αρχικές φάσεις του ως προς την ενδεχόμενη (επ)έκτασή του, επηρέασε (και) τους Ρουμάνους καταναλωτές, καθιστώντας τους, πιο προσεκτικούς και οδηγώντας τους στο να αναβάλουν την πραγματοποίηση σημαντικών αγορών, όπως η κατοικία (σημειώνεται παράλληλα ότι υπάρχει και μία αντίστροφη τάση που θέλει τους καταναλωτές, των Ρουμάνων μη εξαιρουμένων εν προκειμένω, σε περιόδους μεγάλων κρίσεων να τοποθετούν τα χρήματά τους σε ασφαλείς επενδύσεις, όπως είναι κατεξοχήν η αγορά ακινήτων).

Περαιτέρω, η επίδραση της ρωσικής εισβολής στις ευρωπαϊκές και όχι μόνο οικονομίες, συνδέθηκε καταρχάς με τη δραματική αύξηση του πληθωρισμού, ο οποίος στη Ρουμανία ανήλθε τον Σεπτέμβριο του 2022 στο 15,9% (παρατηρούνται πάντως τάσεις σταθεροποίησης των τιμών – έστω και σε υψηλότερο επίπεδο - και ήδη υπάρχουν προβλέψεις για αποκλιμάκωση του πληθωρισμού τους προσεχείς μήνες : χαρακτηριστικά η πρόβλεψη της Εθνικής Τράπεζας της Ρουμανίας το Νοέμβριο τ.ε., κάνει λόγο για πληθωρισμό 7,2% στο τέλος του 2023, ειδικά αν διατηρηθεί το πλαφόν στις τιμές ενέργειας). Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τον επηρεασμό των αλυσίδων εφοδιασμού παγκοσμίως (και ειδικότερα στην Ευρασία), έχει επιφέρει δραματικές αυξήσεις στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών, ανεβάζοντας προς τα επάνω το κόστος των νέων οικοδομών –και όχι μόνο-.

Σε μία προσπάθεια να ελέγξει τον πληθωρισμό, η Εθνική Τράπεζα της Ρουμανίας, προβαίνει σε διαδοχικές αυξήσεις του βασικού τραπεζικού επιτοκίου, το οποίο έχει φτάσει ήδη στο 6,75% και συμπαρασύρει προς τα πάνω και τα επιτόκια δανεισμού, καθιστώντας ακόμη πιο ακριβή την απόκτηση κατοικίας (αλλά και απρόβλεπτη την εξυπηρέτηση των δόσεων, ιδιαίτερα στα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο).

Τέλος, ένας ακόμη ανασταλτικός παράγοντας, ο οποίος αφορά συγκεκριμένα στην πόλη του Βουκουρεστίου, είναι η καθυστέρηση που παρατηρείται στην ολοκλήρωση των αστικών πολεοδομικών σχεδίων (τόσο των επιμέρους τομέων, όσο και αυτού που αφορά το σύνολο

του Δήμου), γεγονός που προκαλεί αβεβαιότητα σε εργολάβους και εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων, που αναγκαστικά μεταφέρουν τα σχέδιά τους για το μέλλον.

Παρά ωστόσο τις αρνητικές παραμέτρους που προαναφέρθηκαν, η αγορά κατοικίας παραμένει δυναμική και καταγράφει ικανοποιητικά αποτελέσματα. Πιο συγκεκριμένα και με βάση στοιχεία από την Εθνική Υπηρεσία Κτηματογράφησης της Ρουμανίας-ANCP, οι συνολικές συναλλαγές ακινήτων-κατοικιών το διάστημα Ιανουαρίου-Ιουνίου 2022 ανήλθαν στις 85.464 σε εθνικό επίπεδο, παρουσιάζοντας αύξηση κατά +3% συγκριτικά με το Α΄ εξάμηνο του 2021.

Όσον αφορά ειδικότερα την ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας (Βουκουρέστι – Ilfov), το πρώτο εννεάμηνο της τρέχουσας χρονιάς, καταγράφηκαν 40.815 αγοραπωλησίες (+9% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021). Σε αντίθεση με το Βουκουρέστι πάντως, στις υπόλοιπες μεγάλες επαρχίες της χώρας, παρατηρείται (πάντα για την περίοδο Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2022) μείωση στις πωλήσεις κατοικιών το 2022 : Timișoara (-5%), Brașov (-6%), Κωνσταντζα (-8%), Ιάσιο (-16%) και Cluj - Napoca (-17%).

Ένας ακόμη δείκτης της ζήτησης στην αγορά κατοικίας της Ρουμανίας είναι και οι αναζητήσεις των υποψήφιων αγοραστών στη μεγαλύτερη σχετική διαδικτυακή πλατφόρμα της Ρουμανίας “Imobiliare.ro”. Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία για το τρίτο τρίμηνο του 2022 (“Romanian Residential Market Report Q3 2022” της imobiliare.ro), 106.100 υποψήφιοι αγοραστές αναζήτησαν διαμερίσματα και σπίτια για αγορά στις έξι μεγαλύτερες πόλεις της χώρας : πρόκειται για αριθμό κατά 1,4% μικρότερο συγκριτικά με το Β΄ τρίμηνο του 2022 και κατά 30% μικρότερο σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Όσον αφορά τα αποτελέσματα ανά πόλη, το Βουκουρέστι βρίσκεται, φυσικά, στην πρώτη θέση της κατάταξης, σε σημαντική απόσταση από τα άλλα μεγάλα περιφερειακά κέντρα, με 59.500 πιθανούς αγοραστές (-30% σε σχέση με το β τρίμηνο του 2021). Ακολουθεί η Timișoara (10.500, -28%), το Brașov (10.400, - 24%), το Iasi (9.000, - 26%) και η Constanța (9.000, -29%) και στην τελευταία θέση το Cluj - Napoca (7.700, - 43%).

Όσον αφορά τις παραδόσεις νέων κατοικιών (ένδειξη του μεγέθους της οικοδομικής δραστηριότητας), το πρώτο εξάμηνο του 2022, ανήλθαν σε 9.979 για το Βουκουρέστι - Ilfov (σημαντικά αυξημένες σε σχέση με τις 8.700 του πρώτου εξαμήνου του 2021, αλλά με πτωτική τάση το δεύτερο τρίμηνο του 2022 έναντι του πρώτου, 4.428 έναντι 5.551) και σε 32.571 για όλη τη Ρουμανία (αύξηση 1.216 κατοικιών, σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021). Με βάση τα στοιχεία του Εθνικού Ινστιτούτου Στατιστικής της Ρουμανίας-INS, οι κατασκευαστές παρουσιάζονται, τους τελευταίους μήνες, επιφυλακτικοί: τον Σεπτέμβριο του 2022 εκδόθηκαν 3.880 οικοδομικές άδειες για κτίρια κατοικιών, μειωμένες κατά 4,0% σε σύγκριση με τον Αύγουστο του 2022 και κατά 20,8% σε σύγκριση με τον Σεπτέμβριο του 2021.

Παράλληλα και σύμφωνα με εκτιμήσεις της κτηματομεσιτικής συμβουλευτικής “SVN Romania”, μέχρι το τέλος του 2022, θα έχουν ολοκληρωθεί περίπου 22.000 νέες κατοικίες στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, αριθμός ίδιος με αυτόν του 2021. Σε άλλες επαρχίες, οι προβλέψεις της “SVN Romania” για την οικοδομική δραστηριότητα του 2022 έχουν ως εξής : Timișoara 5.000 νέες κατοικίες, Brașov 4.000, Sibiu 3.000. Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελεί η πόλη της Cluj-Napoca, όπου οι τιμές των κατοικιών είναι οι υψηλότερες στη χώρα, ωστόσο οι νέες παραδόσεις αναμένεται να ανέλθουν φέτος μόλις στο μισό αυτών των 2019 (7.300 κατοικίες εκείνη τη χρονιά).

ii. Τιμές αγοράς των ακινήτων

Σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία του “Imobiliare.ro”, οι τιμές των κατοικιών στη Ρουμανία, μετά από επτά συνεχόμενα τρίμηνα (ήτοι από το τελευταίο τρίμηνο του 2020) σταθερής αυξητικής πορείας, υποχώρησαν ελαφρώς το διάστημα Ιουλίου – Σεπτεμβρίου 2022, χωρίς ωστόσο να αντιστρέφεται η γενική ανοδική τάση που παρατηρείται. Είναι χαρακτηριστικό ότι η μέση τιμή αγοράς για το σύνολο της χώρας, το πρώτο εξάμηνο του 2022, ήταν 1.745 ευρώ/τ.μ. (+12% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021).

Με μέση τιμή 2.400 ευρώ/τετραγωνικό μέτρο (η οποία φτάνει τα 2.600 ευρώ/τ.μ. στην περίπτωση των νεόδμητων κατοικιών), η πόλη της Cluj-Napoca αποτελεί την πλέον “ακριβή” ρουμανική πόλη, καταγράφοντας μάλιστα εντυπωσιακή αύξηση (22,5%), σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο (γ’ τρίμηνο 2021). Στη δεύτερη θέση βρίσκεται το Βουκουρέστι, με μέση τιμή 1.710 ευρώ/τ.μ. και αύξηση 4,6% τον τελευταίο χρόνο. Πρέπει βέβαια να σημειωθεί η μεγάλη ανισότητα που παρατηρείται στην ρουμανική πρωτεύουσα, καθώς υπάρχουν από τη μία πλευρά ακριβές περιοχές όπως αυτές της Floreasca και του Dorobanti, όπου η μέση τιμή των κατοικιών ανέρχεται στα 4.500 ευρώ/τ.μ. και από την άλλη φθηνότερες περιοχές όπως αυτές του Militari και του Dristor, όπου η μέση τιμή δεν υπερβαίνει τα 1.250 ευρώ/τ.μ..

Στις υπόλοιπες ρουμανικές μεγαλουπόλεις, οι μέσες τιμές, το τρίτο τρίμηνο του 2022, κυμαίνονται ως εξής : Μπρασόβ 1.570 ευρώ/τ.μ. (+13,9% σε σχέση με γ’ τρίμηνο 2021), Κωνσταντζα και Κραϊόβα 1.460 ευρώ/τ.μ. (+7,2% και +13,7% αντίστοιχα), Τιμισοάρα 1.430 ευρώ/τ.μ. (+8,3%), Ιάσιο 1.320 ευρώ/τ.μ. (+16%), Oradea 1.300 ευρώ/τ.μ. (+13,2%), Γκαλάτι 1.070 ευρώ/τ.μ. (+5,1%), Πλοϊέστι 1.050 ευρώ/τ.μ. (+5%) και Βραϊλα 990 ευρώ/τ.μ. (+10,2%).

Ενδιαφέρον, σχετικά με τις τιμές των ακινήτων και τη δυνατότητα των Ρουμάνων να ανταποκριθούν σε αυτές, παρουσιάζει και το στοιχείο που παραθέτει η εταιρεία κτηματομεσιτικής συμβουλευτικής “SVN Romania” : σύμφωνα με αυτό, ένας υποψήφιος αγοραστής στο Βουκουρέστι θα χρειαστεί να δαπανήσει 108 μέσους μηνιαίους μισθούς (περίπου 800 ευρώ/μήνα, εν ολίγοις τις αποδοχές 9 ετών), προκειμένου να αποκτήσει ένα διαμέρισμα ενός υπνοδωματίου στη ρουμανική πρωτεύουσα. Για να γίνει αντιληπτή η διαφορά με το παρελθόν, το 2008, το αντίστοιχο απαιτούμενο διάστημα ήταν 33 χρόνια (ασφαλώς η μεγάλη απόκλιση οφείλεται στην αλματώδη αύξηση του ΑΕΠ και κατά συνέπεια και των αποδοχών), ωστόσο – και σε κάθε περίπτωση – η αγορά κατοικίας στην Ρουμανία είναι ευκολότερη από ότι σε άλλες χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης.

iii. Η αγορά ενοικίων

Η αγορά ενοικίων παρουσιάζει ανάπτυξη, δεδομένης και της παρούσας οικονομικής συγκυρίας, που οδηγεί αρκετούς να αναβάλουν τα σχέδιά τους για την αγορά κατοικίας. Αυτό ωστόσο δεν συμβαδίζει με την προσφορά κατοικιών προς ενοικίαση, καθώς σύμφωνα με στοιχεία από τη βάση του imobiliare.ro για το τρίτο τρίμηνο του 2022, τα σπίτια που διατίθενται για το σκοπό αυτό (στις έξι μεγαλύτερες πόλεις της χώρας, Βουκουρέστι, Cluj-

Naroca, Timișoara, Ιάσιο, Brașov και Κωσταντζα) ανήλθαν μόλις στα 19.170, αριθμός μειωμένος κατά 26,7% σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2021. Ειδικότερα, τα περισσότερα σπίτια προς ενοικίαση προσφέρονται στο Βουκουρέστι (9.670, -29%) και ακολουθεί το Cluj-Naroca (2.940, -30,7%) και η Timisoara (2.790, -21,4%).

Μία τάση που παρατηρείται, σύμφωνα με ανθρώπους της κτηματαγοράς στην Ρουμανία, είναι η επένδυση των εργολάβων και των εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων για την κατασκευή οικιστικών συγκροτημάτων που προορίζονται εξαρχής και μόνο για ενοικίαση. Πρόκειται για κατοικίες που προσφέρουν ευκολίες και υπηρεσίες, ειδικά σχεδιασμένες για να καλύπτουν τις απαιτήσεις των ενοικιαστών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιου οικιστικού συγκροτήματος, αναφέρεται το “Stejarii Clubul Rezidential”, που βρίσκεται στην καρδιά του δάσους Baneasa στο Βουκουρέστι και διαθέτει 285 διαμερίσματα, μοιρασμένα σε οκτώ κτίρια.

Όσον αφορά τις μέσες τιμές των ενοικίων (στοιχεία από το imobiliare.ro για το τρίτο τρίμηνο του 2022), το Βουκουρέστι καταλαμβάνει την πρώτη θέση, καθώς αυτές κυμαίνονται από 300 ευρώ (για στούντιο με 1 δωμάτιο) έως 600 ευρώ (για τρία δωμάτια). Ακολουθεί σε μικρή απόσταση το Cluj – Naroca (300-580) και χαμηλότερα βρίσκονται το Brasov (260-500), η Κωσταντζα (250-500), το Ιάσιο (260-450), η Timisoara (210-400), το Sibiu (220-400) και η Κραιόβα (210-350). Σε τιμές ανά τ.μ., στην πρώτη θέση (8,8 ευρώ / τ.μ., +14,3% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα της περσινής χρονιάς) βρίσκεται το Cluj – Naroca και ακολουθεί το Βουκουρέστι (8,1 ευρώ / τ.μ., +6,6%), το Ιάσιο (7,5 ευρώ / τ.μ., +11,9%) και η Κωσταντζα (7,5 ευρώ / τ.μ., +17,2%), το Brasov (7,3 ευρώ / τ.μ., + 9%) και η Timisoara (6,6 ευρώ / τ.μ., +4,8%).

iv. Οι τελευταίες τάσεις στην αγορά – Μεγάλα εν εξελίξει έργα

Από τα αποτελέσματα της έρευνας “Trends in the European Residential Market Study 2022”, η οποία διενεργήθηκε από τη REMAX (από τις κορυφαίες διεθνώς μεσιτικές εταιρείες ακινήτων) μέσω διαδικτυακής συνέντευξης πολλαπλών επιλογών, επί δείγματος περίπου 16.000 ατόμων από 22 ευρωπαϊκές χώρες, προκύπτει – σε αναφορά με τη Ρουμανία – ότι η πλειοψηφία των Ρουμάνων είναι ιδιοκτήτες κατοικίας και ότι υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον για αγορά νέων κατοικιών.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την έρευνα, 1 στους 3 Ευρωπαίους αναζητά να επενδύσει σε αγορά ακινήτου-κατοικίας, είτε στο εσωτερικό είτε στο εξωτερικό, με την πιο ενεργή ηλικιακή ομάδα να είναι αυτή των 26–45 ετών. Η Ρουμανία καταλαμβάνει την τέταρτη θέση (30%) μετά την Πορτογαλία (40%), τη Φινλανδία (36%) και τη Βουλγαρία (35%), στο ποσοστό των ερωτηθέντων που είναι διατεθειμένοι να αναζητήσουν νέο σπίτι. Προκύπτει ότι μεγάλο ποσοστό των Ρουμάνων (72%, 10% πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο) είναι ήδη ιδιοκτήτες σπιτιού, ενώ από αυτούς που σκέφτονται να μετακομίσουν σε νέο σπίτι, το 15% σχεδιάζει να το κάνει τον επόμενο χρόνο και περίπου το 25% σχεδιάζει να το κάνει μέσα στην επόμενη τριετία.

Ενώ η πλειοψηφία των Ευρωπαίων (54%) επιθυμεί και σχεδιάζει να μείνει σε αστική περιοχή, το 29% των Ρουμάνων ερωτηθέντων δήλωσε ότι θα ήθελε να μετακομίσει στην

ύπαιθρο, αναζητώντας περισσότερο χώρο, για να βρίσκεται κοντά στη φύση, να έχει μεγαλύτερη ιδιωτικότητα και ευκολότερη πρόσβαση σε βιολογικά τρόφιμα. Στη διάκριση μεταξύ διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, οι Ρουμάνοι επιλέγουν το πρώτο κατά πλειοψηφία (42% έναντι 26%).

Αναφορικά με τα σημαντικότερα εν εξελίξει έργα στον τομέα της κατοικίας, ειδικότερα για το Βουκουρέστι αναφέρονται το “One Herăstrău Vista” και το “One Floreasca Towers”.

Το πρώτο βρίσκεται κοντά στο πάρκο Herăstrău, στις βόρειες γειτονίες της πρωτεύουσας και περιλαμβάνει 117 διαμερίσματα, εκ των οποίων τα 69 είχαν ήδη πουληθεί έως τις 30 Σεπτεμβρίου 2022 (το 60%). Η ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (GDV) για το One Herăstrău Vista είναι 38,1 εκ. ευρώ και η παράδοση του εκτιμάται για τον Σεπτέμβριο του 2024. Πρόκειται για ένα πολυτελές οικιστικό συγκρότημα που περιλαμβάνει 11όροφο κτίριο με μικτό εμβαδόν 13.440 τ.μ. και διαθέτει εκλεπτυσμένο σχεδιασμό, χώρους πρασίνου και πανοραμική θέα στο πάρκο Herăstrău, ένα εμβληματικό μέρος για δραστηριότητες αναψυχής στην πόλη. Θα διαθέτει επίσης 179 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και 3 εμπορικούς χώρους.

Όσον αφορά στο “One Floreasca Towers” βρίσκεται στην καρδιά της επιχειρηματικής περιοχής του Βουκουρεστίου και έχει ακαθάριστη αξία ανάπτυξης 61,8 εκ. ευρώ. Το συγκρότημα θα διαθέτει 208 οικιστικές μονάδες και θα αποτελείται από δύο πύργους 14 ορόφων ο καθένας (συνολικού μικτού εμβαδού 35.000 τ.μ.), που βρίσκονται σε οικόπεδο 5.600 τ.μ.. Πέραν των οικιστικών μονάδων, η εγκατάσταση θα περιλαμβάνει εμπορικούς χώρους και 254 υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Η παράδοση του συγκροτήματος υπολογίζεται για τον Φεβρουάριο του 2025.

Παράλληλα, εκτός της πρωτεύουσας, αναφέρονται τα εξής έργα :

α/. Συγκρότημα κατοικιών με 7.000 διαμερίσματα, γυμναστήριο, πισίνα και εμπορικό κατάστημα, εκτιμώμενης αξίας 2,8 δισ. λέι (περίπου 560 εκ. ευρώ), στην ευρύτερη περοφέρεια του Βουκουρεστίου, Πfον.

β/. Συγκρότημα κατοικιών με 94 συνολικά κτίρια και 4.300 διαμερίσματα -οικιστικές μονάδες στην πόλη Călărași, με εκτιμώμενη αξία 1,38 δισ. λέι (περίπου 240 εκ. ευρώ) και

γ/. Συγκρότημα με μικτές λειτουργίες, το οποίο περιλαμβάνει 3 κτίρια με χώρους γραφείων, 12 κτίρια με συνολικά 2.500 διαμερίσματα, ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων, 160 δωμάτια και αίθουσες συνεδριάσεων, εμπορικό κέντρο, κλινική και νηπιαγωγείο στην πόλη του Ιασίου, με εκτιμώμενη αξία 955 εκ. λέι (περίπου 200 εκ. Ευρώ).

B. ΓΡΑΦΕΙΑ

i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση – Προσφορά

Το 2021 αποτέλεσε έτος ανάκαμψης για την αγορά γραφείων στη Ρουμανία και ειδικότερα στο Βουκουρέστι, προϊδεάζοντας για ακόμη πιο ευνοϊκά αποτελέσματα τα επόμενα χρόνια. Πράγματι, το πρώτο εξάμηνο του 2022 επιβεβαίωσε την τάση αυτή, καθώς η ζήτηση για χώρους γραφείων στο Βουκουρέστι, όπως αυτή αποτυπώθηκε στα τετραγωνικά μέτρα που μισθώθηκαν, ξεπέρασε κατά 6% την αντίστοιχη ζήτηση του περσινού πρώτου εξαμήνου και ανήλθε στα 151 χιλ. τ.μ. (72 χιλ. το πρώτο εξάμηνο και 79 χιλ. το δεύτερο εξάμηνο), υπολείπεται όμως ακόμη αρκετά (20%) από τα επίπεδα προ πανδημίας (1ο εξάμηνο 2019). Εξάλλου, σύμφωνα με νεότερα στοιχεία, που συνυπολογίζουν και το τρίτο τρίμηνο του 2022 (Ιανουάριος – Σεπτέμβριος), η έκταση των χώρων γραφείων που ενοικιάστηκαν στο Βουκουρέστι ανήλθε συνολικά σε 222.600 τ.μ., σημειώνοντας αύξηση κατά 5% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η μέση επιφάνεια του χώρου που μισθώνεται κυμαίνεται από 1.070 έως 1.500 τ.μ.. (και εδώ σε χαμηλότερα επίπεδα από την προ-πανδημική περίοδο). Όσον αφορά στην προέλευση της ζήτησης, το μεγαλύτερο μέρος αυτής (29%) προέρχεται από εταιρείες του IT τομέα (πληροφορική και επικοινωνίες) και έπονται, με μεγάλη διαφορά, οι εταιρείες του κλάδου της ενέργειας και της βιομηχανίας (15%) και του λιανικού εμπορίου (13%).

Η νέα ζήτηση ανέρχεται σε 137 χιλ. τ.μ. και υπερβαίνει (στο εννιάμηνο του 2022) το 60% της συνολικής (σύμφωνα με στοιχεία εξαμήνου 2022, η φετινή νέα ζήτηση για γραφεία ξεπερνά κατά 94% την περσινή της ίδιας περιόδου). Η απότομη (και δυσανάλογη με τη συνολική) αύξηση της νέας ζήτησης τροφοδοτείται, σύμφωνα με τους ειδικούς της διεθνούς κτηματομεσιτικής εταιρείας “Colliers”, από το γεγονός ότι πολλές εταιρείες που δρούσαν επιφυλακτικά για το μεγαλύτερο μέρος της περιόδου της πανδημίας, δοκιμάζουν πλέον νέες κινήσεις, καθώς διαβλέπουν ένα πιο σταθερό μέλλον. Η αυξημένη νέα ζήτηση αποδεικνύει ακόμη, ότι πιθανότατα υπερεκτιμήθηκε ο αριθμός των εταιρειών που μετά την πανδημία υιοθέτησαν ένα μοντέλο υβριδικής εργασίας, μειώνοντας την παρουσία των υπαλλήλων τους στα γραφεία τους. Βέβαια, όσον αφορά το φαινόμενο αυτό, είναι μάλλον νωρίς να καταλήξει κανείς σε οριστικά συμπεράσματα, καθώς πολλές εταιρείες αναβάλλουν συνεχώς να λάβουν οριστικές αποφάσεις επί του θέματος (δεδομένης και της οικονομικής αβεβαιότητας σε παγκόσμια κλίμακα).

Σχετικό με τις αλλαγές που επέφερε η πανδημία στα οικονομικά δεδομένα των επιχειρήσεων είναι και το παρατηρούμενο γεγονός ότι, αρκετοί μεγάλοι ενοικιαστές που μίσθωσαν μεγάλες επιφάνειες πριν από την πανδημία, προσπαθούν πλέον να υπομισθώσουν μέρος των γραφείων τους λόγω της προσαρμογής της στρατηγικής τους.

Ένα ακόμη σημάδι της ανάκαμψης της αγοράς γραφείων είναι και η μείωση του ποσοστού των κενών χώρων (vacancy rate). Στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022, το ποσοστό αυτό υποχώρησε στο 15,25% (από 16,5% στο τέλος του 2021), ενώ ακόμη χαμηλότερα, στο 14,4% βρέθηκε στο τέλος Σεπτεμβρίου 2022. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι, όσον αφορά κτίρια σε καλή κατάσταση και σε προνομακές τοποθεσίες, το ποσοστό των κενών γραφείων βρίσκεται στο 10% περίπου, με την τάση να κινείται προς μονοψήφιο νούμερο (επ’ αυτού, μία πρόσφατη έρευνα της συμβουλευτικής εταιρείας “Colliers” έδειξε ότι το ποσοστό κενών γραφείων στο Βουκουρέστι, όσον αφορά τα σύγχρονα κτίρια ηλικίας έως 10

ετών, ήταν περίπου στο 10% στα μέσα του 2022, τη στιγμή που το αντίστοιχο ποσοστό για κτίρια που ανεγέρθηκαν έως το 2012, ανέρχεται στο 18%, σχεδόν διπλάσιο).

Η μείωση του ποσοστού των κενών χώρων οφείλεται ωστόσο (πέραν δηλαδή της σχετικής ανάκαμψης της αγοράς) και στο γεγονός ότι, όπως σημειώνει σε έκθεσή της η “Cushman & Wakefield Echinox” (κτηματομεσιτική εταιρεία και θυγατρική της “Cushman & Wakefield” στη Ρουμανία), η νέα ζήτηση ξεπέρασε την έκταση των χώρων που παραδόθηκαν προς χρήση κατά τα 3 πρώτα τρίμηνα του 2022 στο Βουκουρέστι (συνολικής επιφάνειας 105.500 τ.μ. - έως το τέλος του έτους έχει προγραμματιστεί η παράδοση συνολικά 129 χιλ. τ.μ.).

Ο αυτός ρυθμός παράδοσης νέων χώρων γραφείων, ήτοι περί τα 120 – 130 χιλ. τ.μ. ετησίως, αναμένεται να διατηρηθεί και για τα δύο επόμενα χρόνια (2023-2024), πράγμα που αφενός θα προκαλέσει έτι μεγαλύτερη μείωση στο ποσοστό των κενών χώρων (εκτιμάται ότι αυτό θα μειωθεί σε μονοψήφιο ποσοστό έως το τέλος του 2024), αφετέρου θα πιέσει τις τιμές των ενοικίων προς τα επάνω. Εξάλλου πρόκειται για δύο φαινόμενα που συνδέονται άμεσα και αλληλοεξαρτώνται : η έλλειψη γραφείων προς εκμίσθωση, ειδικά σε ορισμένες περιοχές της πρωτεύουσας της Ρουμανίας, έχει διαμορφώσει μία αγορά στο πλαίσιο της οποίας οι εκμισθωτές – ιδιοκτήτες βρίσκονται σε πλεονεκτική θέση και μπορούν ευκολότερα να επιβάλουν τους όρους τους, ειδικά όσον αφορά το μίσθωμα.

ii. Τιμές των ενοικίων

Οι μέσες τιμές των ενοικίων για επαγγελματικούς χώρους – γραφεία στο Βουκουρέστι, όπως αναφέρθηκε ήδη ανωτέρω, κινούνται ανοδικά. Σε αυτό συμβάλλουν διάφοροι παράγοντες, σημαντικότερος εκ των οποίων φαίνεται να είναι το υψηλό κόστος για την κατασκευή νέων κτιρίων στην παρούσα συγκυρία, το οποίο έχει ως αποτέλεσμα να μην προγραμματίζεται η παράδοση τόσων και τέτοιας επιφάνειας χώρων, που να καλύπτει την αυξημένη ζήτηση. Σύμφωνα με τους συμβούλους της “Colliers”, σε αντίθεση με τα νέα γραφεία, οι τιμές ενοικίων για τα παλαιότερα, σε καλή κατάσταση, παραμένουν σταθερές, ακόμη και σε περιπτώσεις ανανέωσης των αρχικών συμφωνιών.

Πιο συγκεκριμένα – και πάντα αναφορικά με την ρουμανική πρωτεύουσα – στην πλέον κεντρική περιοχή του Βουκουρεστίου (Central Business District – οδός Victoriei), οι τιμές των ενοικίων κυμαίνονται από 18-19 ευρώ/τ.μ.. Λίγο χαμηλότερα είναι τα ενοίκια στις περιοχές Floreasca (Stefan cel Mare, Aurel Vlaicu) και Expozitei (Presei Libere – Square Jiului), όπου ανέρχονται σε 15-17 ευρώ/τ.μ.. Στον αντίποδα, τα χαμηλότερα μισθώματα καταβάλλονται στις νοτιοανατολικές γειτονιές της πόλης (Berceni, Vacaresti, Alba Iulia, Vitan), όπου εκκινούν από 10 ευρώ/τ.μ. και φτάνουν το μέγιστο μέχρι 12 ευρώ/τ.μ.. Στο ποσό αυτό βέβαια, θα πρέπει να συνεκτιμηθεί και η επιβάρυνση που συνεπάγεται για τις εταιρείες η αύξηση των λειτουργικών εξόδων (κοινόχρηστα, λογαριασμοί), η οποία αποτιμάται κατ’ ελάχιστο σε 15-20% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Σε κάθε περίπτωση πάντως, οι τιμές ενοικίασης χώρων γραφείων στο Βουκουρέστι είναι από τις χαμηλότερες τόσο σε περιφερειακό (Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη) όσο και σε πανευρωπαϊκό επίπεδο (γεγονός που εξηγεί και το γιατί η πρωτεύουσα της Ρουμανίας συνεχίζει να αποτελεί σημαντικό πόλο έλξης για εταιρείες στον τομέα της πληροφορικής και της τεχνολογίας, συνεκτιμωμένων βέβαια και του καταρτισμένου ανθρώπινου δυναμικού καθώς και του ανταγωνιστικού επιπέδου των μισθών για τους εργαζομένους του οικείου

τομέα). Είναι χαρακτηριστικό επ' αυτού, ότι σύμφωνα με στοιχεία της “Cushman & Wakefield” για το 2022, η μέση τιμή ενοικίων στη Βουδαπέστη και τη Βαρσοβία είναι 24,5 και 24 ευρώ/τ.μ./μήνα αντίστοιχα, ενώ στην Πράγα καταγράφονται ακόμη υψηλότερες τιμές (27 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως). Μόνο στη Σόφια, τα γραφεία ενοικιάζονται για χαμηλότερο ποσό, το ανώτερο 15 ευρώ/τ.μ. το μήνα.

Τέλος, σε περιφερειακό επίπεδο, οι τιμές των ενοικίων για χώρους γραφείων εμφανίζονται σταθερές, με μοναδική εξαίρεση ίσως την Cluj-Napoca (μέσο μίσθωμα 14-15 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως), όπου σημειώνεται μία μικρή ανοδική τάση. Στο Ιάσιο η μέση τιμή των μηνιαίων μισθωμάτων είναι 13,5 – 14,5 ευρώ/τ.μ., στην Timisoara 13-14 ευρώ/τ.μ. και στο Brasov 12,5-13,5 ευρώ/τ.μ..

iii. Σύγχρονες τάσεις – Μελλοντικές προοπτικές για την αγορά γραφείων

Σύμφωνα με τους συμβούλους της “Colliers”, υπάρχουν δύο ζητήματα, τα οποία συνδέονται άρρηκτα με την κατεύθυνση που θα πάρει η αγορά των γραφείων στο προσεχές μέλλον, καθώς ενδέχεται να επηρεάσουν ακόμη και την κατασκευαστική δραστηριότητα στον συγκεκριμένο τομέα.

Το πρώτο είναι η ανάγκη αναδιαμόρφωσης του χώρου των γραφείων, ώστε να είναι περισσότερο συμβατός με το υβριδικό μοντέλο εργασίας (συνδυασμός τηλεργασίας – φυσικής παρουσίας), προς το οποίο φαίνεται να κλίνουν οι περισσότερες εταιρείες. Η αναδιαμόρφωση αυτή συνεπάγεται τη δημιουργία ανοιχτών και περισσότερο φιλικών προς τους εργαζομένους χώρων, γεγονός που μεταφράζεται σε επιπλέον 30-40 τ.μ./υπάλληλο. Όπως χαρακτηριστικά επίσης, αναφέρει στέλεχος της κτηματομεσιτικής εταιρείας “Genesis Property”, το βάρος των κατασκευαστών στρέφεται από το κτίριο στον άνθρωπο, ώστε τόσο οι νέες κατασκευές όσο και οι ανακαινίσεις ήδη υπαρχόντων χώρων να γίνονται με βάση αυτό το κριτήριο. Οι νέες τάσεις επιβάλλουν περιβάλλοντα εργασίας με ελκυστική αρχιτεκτονική, φυσικό φωτισμό, χώρους πρασίνου, άνετα έπιπλα και ενσωματωμένες πρόσθετες παροχές όπως εστιατόρια, καφετέριες και γυμναστήρια.

Το δεύτερο σχετίζεται με την επιστροφή των εργαζομένων στο γραφείο : έχοντας βιώσει την εμπειρία της πανδημικής περιόδου και την δυνατότητα που προσέφερε για κατ' οίκον εργασία, οι εργαζόμενοι είχαν αποφύγει την κίνηση στους δρόμους και την ανάλωση μεγάλου μέρους του καθημερινού τους προγράμματος στην κυκλοφορία. Οι μεγάλοι χρόνοι μετακίνησης προς και από την εργασία είναι ένας σημαντικός, αν όχι ο σημαντικότερος παράγοντας για τους υπαλλήλους που επιλέγουν τηλεργασία και αποφασίζουν να μείνουν μακριά από το γραφείο. Εξετάζεται λοιπόν ήδη από τις εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων, το ενδεχόμενο κατασκευής και παράδοσης έργων εντός κατοικημένων περιοχών, ώστε να δοθεί ένα κίνητρο επιστροφής των υπαλλήλων στα γραφεία. Εξάλλου, αυτή η σκέψη τροφοδοτείται και από την πρακτική πολλών εταιρειών που ήδη αναζητούν γραφεία κοντά στο κέντρο του Βουκουρεστίου, προκειμένου να μετεγκαταστήσουν εκεί τις δραστηριότητές τους.

Όσον αφορά τις προοπτικές στον συγκεκριμένο τομέα της αγοράς, παράγοντες του χώρου διατηρούν μια αισιόδοξη προσέγγιση, εν μέσω της αβεβαιότητας που προκαλεί το διεθνές

οικονομικό περιβάλλον. Καταρχάς, αποδίδουν τη μειωμένη προσφορά νέων γραφείων στην επιφυλακτικότητα που τηρούν προληπτικά οι κατασκευαστές και εκτιμούν ότι το σύγχρονο απόθεμα γραφείων θα αρχίσει να αυξάνεται ξανά σε λίγα χρόνια (μάλιστα προβλέπουν όχι μόνο ποσοτική, αλλά και ποιοτική ανάπτυξη, υπό την έννοια ότι ολοένα περισσότεροι ιδιοκτήτες και μισθωτές δίνουν έμφαση σε περιβαλλοντικά κριτήρια). Κατά συνέπεια, θα μπορούσε, σύμφωνα με τους παράγοντες αυτούς, να ξεπεράσει τα 4 εκατομμύρια τ.μ. ή ακόμη και να πλησιάσει τα 5 (από περίπου 3,3 εκ. τ.μ. που είναι σήμερα το απόθεμα νέων γραφείων στο Βουκουρέστι, ισόποσο με το απόθεμα παλαιών κτιρίων, δηλαδή όσων κατασκευάστηκαν μέχρι το 2012) μέχρι το 2030, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα παρουσιαστεί άλλη κρίση στην παγκόσμια οικονομία.

Ένας παράγοντας που οδηγεί τους ειδικούς σε θετικές προβλέψεις για το μέλλον, είναι η εικόνα στην αγορά εργασίας στην Ρουμανία : οι βραχυπρόθεσμες προθέσεις προσλήψεων στις ρουμανικές εταιρείες παραμένουν σε αξιοπρεπή επίπεδα, αν και μειώνονται από την αρχική φάση της ανάκαμψης μετά την πανδημία. Το γεγονός αυτό, ότι δηλαδή οι προσδοκίες για την απασχόληση παραμένουν πάνω από τον ιστορικό μέσο όρο σε πολλούς κλάδους της οικονομίας, υποδηλώνει μια διευρυνόμενη αγορά εργασίας, που ασφαλώς μπορεί να λειτουργήσει προωθητικά και ενθαρρυντικά για την αγορά γραφείων (χωρίς βέβαια από μόνο του να αρκεί για να αυξήσει τη μισθωτική δραστηριότητα). Σε κάθε περίπτωση, το ισχύον και στην αγορά γραφείων της Ρουμανίας είναι ότι, καθώς μιλάμε για αβέβαιους καιρούς, οι χειρισμοί είναι λεπτοί και προσεκτικοί. Ακόμη και η όποια θετική προοπτική, μπορεί να ανατραπεί με μία νέα οικονομική κρίση, ή με την κλιμάκωση του πολέμου στην Ουκρανία.

iv. Μεγάλα έργα σε εξέλιξη ή πρόσφατα αποπερατωμένα

Σύμφωνα με τον οδηγό “Real Estate Guide 2022”, τα σημαντικότερα εν εξελίξει ή πρόσφατα αποπερατωθέντα έργα που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες για το χώρο γραφείου, όσον αφορά το Βουκουρέστι, είναι τα εξής :

α) Το κτίριο γραφείων “Myhive S-Park”, το οποίο στεγάζει εταιρείες όπως η “SAP Romania”, η “Heineken Romania”, η “Johnson & Johnson Romania”, ολοκληρώθηκε μεν το 2007, ωστόσο μόλις το πρώτο τρίμηνο του 2022 λάνσαρε το “my cowork”, τον πρώτο συνεργατικό επαγγελματικό χώρο στη Ρουμανία (με κουζίνα και σαλόνια για διαλείμματα και δικτύωση, αίθουσες συναντήσεων και εστίασης κ.α.), σε μια έκταση 465 τ.μ..

β) Το “YUNITY Park”, το οποίο θα παραδοθεί το πρώτο τρίμηνο του 2023 και ουσιαστικά αποτελεί μία αναδιαμόρφωση (ή καλύτερα μεταμόρφωση) του υφιστάμενου συγκροτήματος γραφείων Novo Park. Το έργο έχει ήδη ποσοστό πληρότητας πάνω από 95% και έχουν ήδη μισθώσει χώρους σε αυτό μεγάλες εταιρείες όπως ενδεικτικά η “HP Inc.”, η “Hewlett Packard Enterprise”, η “DXC Technology”, η “Luxoft”, η “Infineon” και η “Garanti BBVA”. Το όλο επιχειρηματικό πάρκο εκτείνεται σε 75.000 τ.μ. και περιλαμβάνει χώρους συνεργασίας και διαβίωσης, ένα σύγχρονο συνεδριακό κέντρο συνολικής χωρητικότητας 540 θέσεων, ένα καφέ-εστιατόριο 190 θέσεων, καθώς και χώρους ψυχαγωγίας, γυμναστικής και χώρους σχεδιασμένους για κοινωνικές συναναστροφές και χαλάρωση. Ο υπαίθριος χώρος στάθμευσης, ο οποίος θα μετατραπεί πλήρως σε χώρο πρασίνου, καλύπτει 7.500 τμ. και θα περιλαμβάνει ένα αμφιθέατρο για υπαίθριες εκδηλώσεις, καθώς και ένα αστικό δάσος 1.000 τ.μ., όπου οι εργαζόμενοι θα μπορούν να πραγματοποιούν επαγγελματικές συναντήσεις ή απλά να απολαμβάνουν σύντομους περιπάτους και να συνδέονται με τη

φύση. Πρόσφατα, η κατασκευάστρια εταιρεία του πάρκου (“Genesis Property”) ανακοίνωσε την τοποθέτηση 1.080 φωτοβολταϊκών πάνελ, σε μία επιφάνεια 4.000 τ.μ., στην οροφή των κτιρίων γραφείων, με δυνατότητα παραγωγής ενέργειας μεταξύ 650 και 680 Mwh/έτος (ανάλογα και με τις καιρικές συνθήκες).

γ) Το συγκρότημα γραφείων “Business Garden Bucharest”, ολοκληρώθηκε το τρίτο τρίμηνο του 2019, έχει επιφάνεια άνω των 43.000 τ.μ. και ποσοστό πληρότητας σχεδόν 80 τοις εκατό. Οι κύριοι ενοικιαστές του είναι οι “BCR – Erste Bank”, “Regina Maria”, “Sparkware”, “Veeam”, “SANAMED” και “OSFDIGITAL”. Περιλαμβάνει τρία κτίρια γραφείων, τα οποία περιβάλλονται από έναν εσωτερικό κήπο με πλούσιους χώρους πρασίνου, πεζόδρομους με παγκάκια και εγκαταστάσεις Wi-Fi για ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Ο κήπος που περιβάλλει το συγκρότημα προσφέρει χώρους πρασίνου για κοινωνικές και αθλητικές δραστηριότητες, όπως πινγκ-πονγκ, μπάσκετ ή βόλεϊ, σε ένα πολυτροπικό γήπεδο.

δ) Το “Globalworth Square” ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2021 και έχει ήδη προσελκύσει σημαντικούς μισθωτές, όπως οι “Wirpro”, “Sameday” και “Qualitest”. Το συγκρότημα εκτείνεται σε 29.000 τ.μ., αλλά το πλέον ιδιαίτερο στοιχείο του είναι ότι παράγει μόνο του σημαντικό μέρος των ενεργειακών αναγκών του, χάρη στη φωτοβολταϊκή του στέγη. Επίσης, το κτίριο διαθέτει ένα γεωθερμικό σύστημα κάτω από τα θεμέλιά του, το οποίο είναι ικανό να μειώσει σημαντικά το κόστος ψύξης και θέρμανσης ολόκληρου του ακινήτου. Άλλες καινοτομίες του κτιρίου αποτελούν η χρήση τεχνολογίας Bluetooth για την είσοδο σε αυτό και την πρόσβαση στους χώρους γραφείων και οι μονάδες διαχείρισης αέρα που είναι εξοπλισμένες με ενσωματωμένη υγρανση και πρωτοποριακή απολύμανση αέρα, ώστε να επιτυγχάνεται πιο καθαρή και υγιεινή ατμόσφαιρα στο εργασιακό περιβάλλον.

ε) Τέλος, το “One Cotroceni Park”, το οποίο θα ολοκληρωθεί σε δύο φάσεις : η μεν πρώτη παραδόθηκε στις αρχές του 2022 και περιλαμβάνει 46.000 τ.μ. γραφείων και εμπορικών χώρων, η δε δεύτερη θα παραδοθεί έως το τέλος του τ.ε. και θα αφορά επιφάνεια 35.000 τ.μ.. Το One Cotroceni Park θα διαθέτει επίσης πάνω από 850 διαμερίσματα ως μέρος της στρατηγικής μικτής χρήσης. Οι μεγαλύτεροι ενοικιαστές του συγκροτήματος είναι η “Superbet”, η “Deutsche Bahn Cargo Romania”, η “SII Romania” και η “Siemens Energy”. Οι κάτοικοι και οι εργαζόμενοι στο OneCotroceniPark θα επωφεληθούν από έναν συνδυασμό εγκαταστάσεων που περιλαμβάνει εστιατόρια, καφετέριες, γυμναστήρια, καθώς και ιατρικά και εκπαιδευτικά κέντρα.

Τα ανωτέρω συγκροτήματα γραφείων τείνουν να θεωρηθούν εμβληματικά στην παρούσα πραγματικότητα, καθώς αντανακλούν τις πλέον σύγχρονες αντιλήψεις για τον χώρο γραφείου στην υβριδική περίοδο εργασίας. Από παράγοντες και εμπειρογνώμονες της κτηματαγοράς στη Ρουμανία, εκτιμάται ότι θα αποτελέσουν πρότυπο για το μέλλον όσον αφορά τον τρόπο κατασκευής των πολυχώρων γραφείων και εργασίας γενικότερα.

Εκτός της ρουμανικής πρωτεύουσας, το πλέον σημαντικό έργο βρίσκεται σε εξέλιξη στο Ιάσιο. Πρόκειται για το “Palas Campus”, το μεγαλύτερο κτίριο γραφείων στη Ρουμανία με συνολική έκταση 60.000 τ.μ.. Το έργο πρόκειται να παραδοθεί το πρώτο τρίμηνο του 2023, ωστόσο έχει ήδη φτάσει σε πληρότητα 100%, με γνωστότερο εκμισθωτή την εταιρεία Microsoft.

Γ. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ – LOGISTICS

i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση – Προσφορά

Σύμφωνα με τα στοιχεία που υπάρχουν για το πρώτο εξάμηνο του 2022 (CBRE - Real Estate Market Report H1 2022 και Cushman & Wakefield Echinox), η ζήτηση για βιομηχανικούς χώρους και αποθήκες στη Ρουμανία παρουσιάζεται ιδιαίτερα αυξημένη, όχι μόνο σε σχέση με πέρυσι αλλά και συγκριτικά με την περίοδο προ πανδημίας.

Πιο συγκεκριμένα, το διάστημα Ιανουαρίου – Ιουνίου 2022, εκμισθώθηκαν σε όλη τη χώρα 483.000 τ.μ. βιομηχανικών χώρων, μέγεθος κατά 38% αυξημένο σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Το μεγαλύτερο μέρος της ζήτησης προέρχεται, όπως είναι φυσικό, από το Βουκουρέστι (59% του συνολικά μισθωμένου χώρου για το πρώτο εξάμηνο του 2022), και ακολουθούν η Νότια Ρουμανία (24%), η Δυτική – Βορειοδυτική Ρουμανία (16%) και η Κεντρική Ρουμανία (3%). Η αγορά έχει ξεπεράσει κατά πέντε και τρεις φορές αντίστοιχα τις επιδόσεις του 2018 και 2019 και κινείται στα επίπεδα του 2020, χρονιάς ρεκόρ την τελευταία πενταετία, όταν είχαν μισθωθεί περίπου 1 εκ. τ.μ. (στο σύνολο του έτους). Η τάση αυτή παγιώνεται με βάση τα αποτελέσματα και του τρίτου τριμήνου του 2022, τα οποία ανεβάζουν τη συνολικά (για το έτος μέχρι τώρα) νέα μισθωμένη επιφάνεια βιομηχανικών χώρων και χώρων logistics σε 800.000 τ.μ. περίπου.

Υπέρ της άνθησης του συγκεκριμένου τμήματος της αγοράς, συνηγορεί και το ποσοστό κενών χώρων που καταγράφεται και το οποίο, στο τέλος του Σεπτεμβρίου 2022, δεν υπερβαίνει το 4,5% σε όλη τη Ρουμανία. Ωστόσο, υπάρχουν σημαντικές διαφορές ως προς το ποσοστό αυτό (vacancyrate) μεταξύ των κύριων βιομηχανικών κέντρων της χώρας (που διαθέτουν και τους βασικούς κόμβους logistics). Έτσι, παρατηρείται για παράδειγμα ότι στην Timisoara, το δεύτερο μεγαλύτερο βιομηχανικό κέντρο μετά το Βουκουρέστι, επί συνολικής επιφάνειας 583.000 τ.μ. βιομηχανικών χώρων, κενά είναι τα 64.000 τ.μ., δηλαδή ποσοστό 11%. Η πρωτεύουσα (Βουκουρέστι) βρίσκεται σε μία μέση κατάσταση, καθώς το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται στο 4,4%, ενώ στο άλλο άκρο βρίσκονται πόλεις με σχεδόν απόλυτα ισορροπημένη προσφορά και ζήτηση βιομηχανικών χώρων και αποθηκών, όπως το Pitesti (όπου το απόθεμα των 246.000 τ.μ είναι πλήρως κατειλημμένο), το Ploiesti και το Cluj, με πολύ λίγους διαθέσιμους χώρους που ανέρχονται στο 1,5% του συνολικού αποθέματος.

Όσον αφορά το συνολικό διαθέσιμο απόθεμα σε νέους βιομηχανικούς χώρους και χώρους logistics, το πρώτο εξάμηνο του 2022 ξεπέρασε το όριο των 6 εκ. τ.μ., με τη μισή εξ αυτής της επιφάνειας (περίπου 3 εκ. τ.μ.) να βρίσκεται στο Βουκουρέστι (οι επίσης αναπτυσσόμενες βιομηχανικές περιοχές της Βόρειας – Βορειοδυτικής και Νότιας Ρουμανίας, αθροίζουν μαζί ένα επιπλέον 37% επί του συνολικού εμβαδού). Οι παραδόσεις νέων χώρων για το διάστημα Ιανουαρίου – Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε 373.000 τ.μ., με τη μερίδα του λέοντος (48%) να καταλαμβάνεται και πάλι από το Βουκουρέστι (εντός της πρωτεύουσας παρατηρείται ότι οι πλέον ελκυστικές περιοχές για τις εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων και τις μισθώτριες εταιρείες βρίσκονται στα βόρεια - το 43% των νέων παραδόσεων για όλο το Βουκουρέστι - και δυτικά της πόλης), με τη Δυτική/Βορειοδυτική Ρουμανία (26%), την Κεντρική Ρουμανία (15%), τη Νότια Ρουμανία (7%) και την Ανατολική/Βορειοανατολική Ρουμανία (4%) να έπονται (η κύρια κατασκευαστική δραστηριότητα στις περιοχές αυτές, εντοπίζεται στις πόλεις Brasov, Cluj και Timisoara). Σύμφωνα με στοιχεία της κτηματομεσιτικής “KnightFrank” (RomaniaMarketOverviewH1 2022), από τα οκτώ (8) μεγαλύτερα έργα που παραδόθηκαν το πρώτο εξάμηνο του τρέχοντος έτους στη Ρουμανία, τα τέσσερα (4) βρίσκονται στο Βουκουρέστι.

Αναλυτικότερα, η σχετική κατάταξη έχει ως εξής :

Πόλη	Έργο	Κατασκευάστρια Εταιρεία	Επιφάνεια (σε τ.μ.)
1/. Βουκουρέστι	CT Park Bucharest North	CTP	55.300
2/. Βουκουρέστι	CT Park Mogosoaia	CTP	35.000
3/. Deva (Calan)	WDP Park Calan	WDP	25.000
4/. Βουκουρέστι	CT Park Bucharest 14	CTP	23.300
5/. Κωνσταντζα	Constanta Business Park B	Global Vision	19.900
6/. Timisoara	Timisoara Industrial Park II	Global Vision	19.000
7/. Βουκουρέστι	CT Park Bucharest West	CTP	16.400
8/. Timisoara	CT Park Timisoara	CTP	16.300

Όπως προκύπτει και από τον ανωτέρω πίνακα, οι σημαντικότεροι παίκτες της αγοράς, από την πλευρά των εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων, είναι οι “CTP” (εταιρεία που εδρεύει στη Τσεχία και κατασκευάζει βιομηχανικά πάρκα σε όλη την Ευρώπη) και “WDP” (κατασκευαστική εταιρεία με έδρα το Βέλγιο και γραφεία σε Ρουμανία, Γερμανία, Ολλανδία), οι οποίες έχουν σωρευτικό μερίδιο αγοράς σχεδόν 60%. Ακολουθεί η ρουμανικών συμφερόντων κατασκευαστική εταιρεία, “Global Vision”.

Νεότερα στοιχεία (εννεάμηνο 2022) ανεβάζουν το σύνολο των νέων παραδόσεων σε 525.000 τ.μ., κοντά στο επίπεδο που καταγράφηκε ολόκληρο το 2021. Εξάλλου, με βάση τα έργα που βρίσκονται αυτή την στιγμή σε εξέλιξη, υπολογίζεται ότι στο συνολικό απόθεμα, θα προστεθούν έως το τέλος του 2023, ακόμη 500 χιλ. τ.μ. τουλάχιστον, με το επόμενο ορόσημο για τον κλάδο να τοποθετείται στα 7 εκ. τ.μ. (με παράλληλο στόχο και φιλοδοξία να μειωθούν οι ανισότητες μεταξύ των διαφόρων περιοχών της χώρας που παρατηρούνται σήμερα κατά τα ανωτέρω).

Οι εταιρείες λιανικής (και κυρίως όσες έχουν αναπτύξει το ηλεκτρονικό εμπόριο, το οποίο άνησε ιδιαίτερα από την αρχή της πανδημίας και μετά), οι αυτοκινητοβιομηχανίες και οι εταιρείες διανομής είναι αυτή τη στιγμή οι πιο δραστήριες στην αγορά μίσθωσης βιομηχανικών χώρων και χώρων logistics, καθώς συνεχίζουν και στην παρούσα συγκυρία να επεκτείνονται (αυτό αφορά τα φυσικά αλλά κυρίως τα διαδικτυακά τους καταστήματα). Μάλιστα, η ισχυρή ζήτηση στον τομέα του λιανικού εμπορίου αντιστάθμισε τις περισσότερο συνετές και συντηρητικές αναπτυξιακές στρατηγικές των παραγωγικών εταιρειών. Το γεγονός αυτό εξηγεί και γιατί το Βουκουρέστι, ως η πόλη με την μακράν μεγαλύτερη κατανάλωση στη Ρουμανία, αντιπροσωπεύει παράλληλα (με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν) τη μεγαλύτερη ζήτηση νέων βιομηχανικών χώρων (και από την άποψη της μίσθωσης και από την άποψη της κατασκευής επιπλέον εγκαταστάσεων).

ii. Τιμές των ενοικίων

Οι τιμές των ενοικίων στα ακίνητα αυτής της κατηγορίας παρουσιάζονται ακόμη σχετικά σταθερές. Ωστόσο, οι παράγοντες που προαναφέρθηκαν – αυξήσεις στην ενέργεια, διόγκωση του κόστους κατασκευής και των υπηρεσιών μεταφοράς, υψηλά επιτόκια –

εκτιμάται ότι θα επιδράσουν αναπόφευκτα και στα ενοίκια των βιομηχανικών χώρων και των αποθηκών logistics, τα οποία αναμένεται να παρουσιάσουν ανοδική τάση στο προσεχές μέλλον. Ήδη από το δεύτερο τρίμηνο του 2022 είναι ορατή μία μικρή ανατίμηση στην οικεία αγορά, η οποία όμως προς το παρόν δεν αντιστοιχεί στην αύξηση του κόστους των δομικών υλικών, αφού η τελευταία απορροφάται μέχρι στιγμής από τους κατασκευαστές – εργολάβους. Πιο αναλυτικά, με βάση τα στοιχεία στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022, οι μέσες τιμές ενοικίων είχαν ως εξής : Βουκουρέστι 4-4,5 ευρώ / τ.μ., Cluj – Napoca, Ploiesti 3,75 – 4,25 ευρώ / τ.μ. και Timisoara 3,5 – 4 ευρώ / τ.μ..

iii. Σύγχρονες τάσεις – Μελλοντικές προοπτικές για την αγορά βιομηχανικών χώρων και logistics.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις παραγόντων της αγοράς ακινήτων, η ανάγκη για σύγχρονους βιομηχανικούς χώρους και χώρους αποθήκευσης εμπορευμάτων, θα παραμείνει υψηλή στη Ρουμανία, καθώς η χώρα εδραιώνει τη θέση της ως ο βασικός κόμβος logistics στη Νοτιοανατολική Ευρώπη και, εκμεταλλευόμενη τη γεωγραφική της θέση, μπορεί να καταστεί περιφερειακό κέντρο διανομής εμπορευμάτων για ολόκληρη τη Βαλκανική χερσόνησο.

Ωστόσο, απαιτούνται ακόμη επενδύσεις σε υποδομές, προβλεψιμότητα (ως προς το οικονομικό περιβάλλον) και νομοθετική σταθερότητα, ώστε μέσω αυτών η Ρουμανία να δημιουργήσει και να προσφέρει τις κατάλληλες συνθήκες και προϋποθέσεις για την ανάπτυξη κρίσιμων επιχειρηματικών τομέων (βιομηχανίες κατασκευής ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών εξαρτημάτων, βιομηχανίες δομικών υλικών, επιχειρήσεις του κλάδου πληροφορικής και τηλεπικοινωνιών, του κλάδου ενέργειας, αυτοκινητοβιομηχανίες), ανάπτυξη που θα προκαλέσει αναπόφευκτα και αύξηση της ζήτησης για νέους βιομηχανικούς χώρους και αποθήκες. Παράγοντες της αγοράς αναφέρουν μάλιστα, ότι μία τέτοια κατεύθυνση ανάπτυξης, θα μπορούσε μελλοντικά να απορροφήσει ενδεχόμενους κραδασμούς από μία πιθανή πτώση της κατανάλωσης και ύφεση των εταιριών λιανικής που βασίζονται σε αυτή (αν και όπως σημειώθηκε παραπάνω, οι εταιρείες λιανικής αποτελούν μέχρι στιγμής τον βασικό παράγοντα άνθησης της αγοράς βιομηχανικών χώρων).

Όσον αφορά τη πλέον σύγχρονη τάση στη συγκεκριμένη αγορά στη Ρουμανία, αυτή θέλει (όπως και στην περίπτωση των συγκροτημάτων γραφείων) την κατασκευή βιομηχανικών πάρκων και χώρων logistics, στα περίχωρα των μεγάλων πόλεων, σε όχι μακρινή απόσταση από το κέντρο αυτών. Το βασικό πλεονέκτημα αυτής της επιλογής, είναι η εγγύτητα του προϊόντος στον τελικό καταναλωτή – κάτοικο της μεγάλης πόλης. Αυτό θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό τη σημερινή εποχή, που όπως αναφέρθηκε ήδη, παρατηρείται διόγκωση του ηλεκτρονικού εμπορίου και των διαδικτυακών παραγγελιών.

Η ικανοποίηση των πελατών από την άμεση εξυπηρέτηση συνδυάζεται έτσι με την μείωση του μεταφορικού κόστους για τις εταιρείες λιανικής και διανομής.

Το πρώτο παράδειγμα τέτοιου κέντρου διαχείρισης εμπορευμάτων στη Ρουμανία είναι το “Mures City Logistics”, το οποίο βρίσκεται στα προάστια του Targu Mures (πόλη στην

Κεντρική Ρουμανία, 340 χλμ βορείως του Βουκουρεστίου), σε κοντινή απόσταση από εθνικούς και διεθνείς οδικούς άξονες που του επιτρέπουν εύκολη επικοινωνία όχι μόνο με την πρωτεύουσα αλλά και με τις αναπτυγμένες βιομηχανικά περιοχές της Κεντρικής και Δυτικής Ρουμανίας. Η εγγύτητα στο κέντρο της πόλης εγγυάται την εύκολη πρόσβαση μέσω των δημόσιων μέσων μεταφοράς (λεωφορείο και τρένο), ενώ ιδιαίτερα σημαντική είναι και η πρόβλεψη για ύπαρξη χώρων γραφείου και διοικητικών υπηρεσιών εντός των εγκαταστάσεων. Ήδη η κατασκευάστρια εταιρεία, σχεδιάζει την ανέγερση και άλλων κέντρων logistics της ίδιας λογικής στο Ιάσιο, στο Cluj – Napoca, στην Craiova, στο Otopeni (πλησίον του Βουκουρεστίου).

Δ. ΧΩΡΟΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΛΙΑΝΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ – ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

i. Γενικά χαρακτηριστικά – Ζήτηση – Προσφορά

Η αγορά των εμπορικών καταστημάτων στη Ρουμανία διακρίνεται σε τρεις κατηγορίες :

- τα εμπορικά κέντρα (malls – shopping centers),
- τα εμπορικά πάρκα λιανικής (retail parks) και
- τα μεμονωμένα εμπορικά καταστήματα (commercial galleries).

Στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022, το συνολικό απόθεμα για τις τρεις κατηγορίες εμπορικών χώρων ανήλθε σε 4,14 εκ. τ.μ.. εκ των οποίων το 30% περίπου (1,26 εκ. τ.μ.) βρίσκεται στο Βουκουρέστι, ενώ το υπόλοιπο 70% (2,88 εκ. τ.μ.) μοιράζεται στην υπόλοιπη Ρουμανία.

Στο Βουκουρέστι, η διάρθρωση της αγοράς (ως προς το ποσοστό επί του συνολικού αποθέματος χώρων που καταλαμβάνει η κάθε κατηγορία από τις ανωτέρω) έχει ως εξής : α) εμπορικά κέντρα 61%,
β) εμπορικά πάρκα λιανικής (31%) και
γ) μεμονωμένα εμπορικά καταστήματα (8%).

Τα αντίστοιχα, ανά κατηγορία, ποσοστά, για την περιφέρεια της Ρουμανίας (πλην Βουκουρεστίου δηλαδή) είναι 56%, 39% και 6%.

Σημειώνεται ότι στο τέλος του 2021 υπήρχαν στη χώρα 76 εμπορικά κέντρα συνολικά, εκ των οποίων τα 17 βρίσκονται στο Βουκουρέστι.

Το πρώτο εξάμηνο του 2022 παραδόθηκαν επιπλέον 36.500 τ.μ., τα οποία αντιστοιχούν σε τέσσερα έργα : τρία πάρκα λιανικής στην επαρχία (σε μικρά αστικά κέντρα κοντά στις πόλεις Timisoara, Craiova και Iasi) και η επέκταση του εμπορικού κέντρου “Colosseum Mall” στο Βουκουρέστι.

Συνολικά, για το δεύτερο εξάμηνο του τρέχοντος έτους προγραμματιζόταν η παράδοση περίπου 90.000 τ.μ. εμπορικών χώρων, με το 75% αυτών να αφορά πάρκα λιανικής. Γενικά, η κυρίαρχη τάση για το 2022 θέλει την κατασκευή εμπορικών πάρκων λιανικής σε μικρότερες επαρχιακές πόλεις (με πληθυσμό κάτω των 150.000 κατοίκων).

Ενδεικτικά αναφέρονται :

- α) η παράδοση ενός πάρκου λιανικής 9.000 τ.μ. από την πολωνική εταιρεία ανάπτυξης εμπορικών ακινήτων “Scallier”, στην πόλη Turda της επαρχίας Cluj,
- β) ο προγραμματισμός της παράδοσης ενός έτερου πάρκου επιφανείας 8.500 τ.μ. το τρίτο τρίμηνο του 2023, επίσης από την πολωνική “Scallier”, στην πόλη Mosnita της επαρχίας Timisoara και
- γ) η κατασκευή ενός υπερσύγχρονου πάρκου στο Arad της ομώνυμης επαρχίας, επιφανείας 30.000 τ.μ., από την “AFI Europe” (κατασκευάστρια εταιρεία ήδη τριών μεγάλων εμπορικών κέντρων στην Ρουμανία, μεταξύ των οποίων και το “Cotroceni Park”, ένα από τα μεγαλύτερα του Βουκουρεστίου), το οποίο αναμένεται να είναι έτοιμο το δεύτερο μισό του 2023.

Τα εμπορικά πάρκα λιανικής ανέδειξαν τη δυναμική τους την περίοδο της πανδημίας, όταν και αποδείχθηκαν πιο κατάλληλα σχεδιασμένα για τις προκλήσεις που επέφερε η συγκεκριμένη περίοδος. Σε αυτό συνετέλεσε το γεγονός ότι, όπως αναφέρουν χαρακτηριστικά οι παράγοντες της αγοράς, το μείγμα των ενοικιαστών στα πάρκα λιανικής είναι πιο ευέλικτο και εύκολα προσαρμόσιμο στις περιοχές όπου κατασκευάζονται αυτά, δηλαδή κοντά στα αστικά κέντρα ή σε περιοχές με βαριά κυκλοφοριακή κίνηση. Άλλο πλεονέκτημά τους είναι ότι, σε περιφερειακά αστικά κέντρα, μπορούν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά προς τα μεγάλα malls.

Όσον αφορά τα εμπορικά κέντρα, δύο μεγάλα εν εξελίξει έργα συνιστούν :

α) η κατασκευή του “Alba Iulia Mall”, στην ομώνυμη πόλη της Τρανσυλβανίας, του οποίου η παράδοση μετατέθηκε από το Δεκέμβριο του 2022 (όταν και αναμενόταν να ολοκληρωθεί) για τον Σεπτέμβριο του 2023 (πρόκειται για επένδυση με συνεργασία της “Prime Kapital” και της κτηματομεσιτικής εταιρείας “Mas Rei” από τη Νότια Αφρική, ύψους 47 εκ. ευρώ) και αφορά 28.900 τ.μ. εμπορικού χώρου (το 80% έχει ήδη ενοικιαστεί από τον Αύγουστο του 2022 από εγχώριες και διεθνείς επώνυμες εταιρείες) που το καθιστούν ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα της περιοχής

β) η επέκταση του ευρισκόμενου στο Βουκουρέστι “Promenada Mall”, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025 και να προσθέσει επιπλέον 34.000 τ.μ. εμπορικά αξιοποιήσιμου χώρου καθώς και χώρους γραφείων (μια επένδυση της “NEPI Rockcastle”, του μεγαλύτερου ιδιοκτήτη σύγχρονων εμπορικών χώρων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, με παρουσία σε εννέα χώρες της περιοχής – διαχειρίζεται εξ ολοκλήρου 52 εμπορικούς χώρους).

Παράγοντες της αγοράς σημειώνουν εδώ ότι το βασικό πλεονέκτημα των μεγάλων εμπορικών κέντρων παραμένει ότι προσφέρουν μία ολοκληρωμένη εμπειρία πραγματοποίησης αγορών, συχνά συνδυασμένη με διασκέδαση ή φαγητό.

Το γεγονός ότι η αγορά των εμπορικών καταστημάτων λιανικής πώλησης βρίσκεται σε ανάκαμψη στην Ρουμανία (η αύξηση της αγοραστικής δύναμης των Ρουμάνων είναι ένα στοιχείο, που συνδυάζεται με τη διάθεση των τελευταίων να ξοδεύουν περισσότερο, τουλάχιστον σε σύγκριση με τον πληθυσμό άλλων κρατών της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης), προσελκύει συνεχώς νέες, επώνυμες, εταιρείες στη χώρα. Εντός του 2022, διάσημα brand names όπως “Primark”, “Foot Locker”, “JD Sports”, “Suwen Lingerie”, “Bath & Body Works” άνοιξαν καταστήματα στα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα του Βουκουρεστίου (“ParkLake”, “AFI Palace Cotroceni”, “Mega Mall”, “Sun Plaza”, “Baneasa Shopping City”), κίνηση που δείχνει την δυναμική της αγοράς και την ανάγκη να αυξηθούν έτι περαιτέρω οι εμπορικοί χώροι με ταυτόχρονη αύξηση της οικείας οικοδομικής δραστηριότητας. Ο ανταγωνισμός μάλιστα που υπάρχει αυτή την στιγμή στην αγορά, με ελάχιστους κενούς χώρους και τη ζήτηση να αυξάνεται, θέτει νέες απαιτήσεις στους κατασκευαστές, οι οποίοι καλούνται να διαφοροποιηθούν, να δημιουργήσουν ακόμη πιο ελκυστικά περιβάλλοντα, ώστε να προσελκύσουν περισσότερες και μεγαλύτερες επώνυμες εταιρείες.

ii. Τιμές των ενοικίων

Οι τιμές των ενοικίων για τα εμπορικά καταστήματα παρουσιάζονται σταθερές, τουλάχιστον μέχρι το πρώτο εξάμηνο του 2022, οπότε και υπάρχουν συγκεντρωτικά στοιχεία.

Πιο συγκεκριμένα, το μηνιαίο μίσθωμα για τα καταστήματα λιανικής πώλησης σε ακριβές τοποθεσίες – κεντρικές οδούς κυμαίνεται περίπου στα 45 ευρώ/τ.μ.. Γενικά παρατηρείται ότι, μετά το τέλος της πανδημίας και την παύση των περιορισμών στην κυκλοφορία, η εμπορική κίνηση σε κεντρικές οδούς, όχι μόνο στο Βουκουρέστι αλλά και στα υπόλοιπα

μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, αυξήθηκε. Σε αυτό βοηθούν οι γενικά καλές θερμοκρασίες (σε σχέση με το παρελθόν, η μέση τιμή της θερμοκρασίας έχει ανέβει, ευνοώντας τις αγορές σε ανοικτό μέρος) αλλά και η απόφαση των δημοτικών αρχών να πεζοδρομήσουν τις κεντρικές εμπορικές οδούς τα Σαββατοκύριακα, απαγορεύοντας την κυκλοφορία οχημάτων.

Στην περίπτωση του Βουκουρεστίου, αξιοσημείωτη ασφαλώς είναι η περίπτωση της Calea Victoriei συνολικού μήκους περίπου 3 χλμ., του πλέον γνωστού εμπορικού δρόμου της πρωτεύουσας (παρότι σε αυτόν κυριαρχούν τα καταστήματα εστίασης – καφετέριες, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία – και όχι τα καταστήματα μόδας), ο οποίος περιλαμβάνεται, σύμφωνα με την αξιολόγηση της “Cushman & Wakefield”, στην κορυφαία πενήντάδα (top-50), των οδών με τα πιο υψηλά ενοίκια παγκοσμίως.

Σε μία σχετική λίστα, της οποίας την πρώτη θέση καταλαμβάνει η πασίγνωστη 5η Λεωφόρος (5th Avenue) της Νέας Υόρκης, με μέσο μηνιαίο μίσθωμα τα 1.756 ευρώ/τ.μ., η Calea Victoriei βρίσκεται στην 46η θέση, με 56 ευρώ/τ.μ.. (πιο ακριβή οδός της Ευρώπης, η Via Montenapoleone στο Μιλάνο, με 1,212 ευρώ/τ.μ.), υψηλότερα από αντίστοιχες οδούς στη Σόφια, τη Μπρατισλάβα, το Βίλνιους, τη Ρίγα και τα Σκόπια (αλλά υπολειπόμενη των ενοικίων στην Πράγα, στη Βουδαπέστη, στο Ζάγκρεμπ και στο Βελιγράδι).

Σε ότι αφορά τα εμπορικά κέντρα και τα καταστήματα σε αυτά, η μέση τιμή ενοικίου στο τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2022 διαμορφώθηκε στα 75 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας μία μεσοσταθμική αύξηση 5 ευρώ σε σχέση με το τέλος του 2021.

iii. Σύγχρονες τάσεις – Μελλοντικές προοπτικές για την αγορά εμπορικών καταστημάτων

Όπως αναφέρθηκε ήδη ανωτέρω, η σύγχρονη τάση στην αγορά των εμπορικών χώρων – καταστημάτων, είναι η κατασκευή πάρκων λιανικής. Μάλιστα η τάση αυτή είναι εντονότερη στα περιφερειακά αστικά κέντρα της Ρουμανίας, ή σε ακόμη μικρότερες πόλεις που γειτνιάζουν με πρωτεύουσες επαρχιών. Οι δύο βασικοί λόγοι που οδηγούν τους κατασκευαστές ακινήτων να προτιμούν τα πάρκα λιανικής (από τα εμπορικά κέντρα) είναι αφενός το μικρότερο κόστος που συνεπάγεται η ανέγερσή τους και αφετέρου (σε συνδυασμό με τον πρώτο λόγο) το μεγαλύτερο περιθώριο κέρδους – επιστροφής της αρχικής επένδυσης. Για το λόγο αυτό, οι εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων επικεντρώνονται σε περιοχές εμπορικά αναξιοποίητες μέχρι σήμερα και με μη ανεπτυγμένη αγορά λιανικής που εμφανίζουν ισχυρές προοπτικές για το μέλλον. Παρά ωστόσο την ευδιάκριτη αυτή τάση της κατασκευής μεσαίου μεγέθους εμπορικών πάρκων στην επαρχία, οι άνθρωποι της αγοράς εκτιμούν ότι από το 2023 θα επιστρέψουν οι επενδύσεις σε έργα μεγαλύτερης κλίμακας (μεγάλα εμπορικά κέντρα) στις πολυπληθέστερες πόλεις της χώρας.

Όσον αφορά τέλος, το μέγεθος της προσδοκώμενης οικοδομικής δραστηριότητας στην αγορά των εμπορικών χώρων, αυτό προσδιορίζεται για το μεσοπρόθεσμο διάστημα στην παράδοση 150.000 – 200.000 τ.μ. ετησίως.

Ε. ΓΗ - ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ

Το πρώτο εξάμηνο του 2022, 700.000 τ.μ. γης πωλήθηκαν σε όλη τη Ρουμανία. Με κριτήριο την μελλοντική χρήση, για την οποία αγοράστηκαν τα γεωτεμάχια αυτά, έχουμε :

- 63% - κατοικίες
- 14% - εμπορικοί χώροι λιανικής
- 12% - βιομηχανικοί χώροι
- 9% - χώροι μικτής χρήσης
- 2% - γραφεία
- 0,4% - ξενοδοχεία

Επί των παραπάνω μεγεθών, που είναι ενδεικτικά της παρούσας κατάστασης της αγοράς στη Ρουμανία, μπορούν να τεθούν κάποιες παρατηρήσεις.

Αρχικά, το μικρό μερίδιο των γεωτεμαχίων που προορίζονται για γραφεία και εμπορικά κέντρα, είναι συνέπεια των πρόσφατων κρίσεων, υγειονομικής και οικονομικής, που έχουν αποθαρρύνει τους επενδυτές από το να τοποθετήσουν σε παρόμοια έργα τα χρήματά τους. Ειδικά όσον αφορά στα γραφεία, επισημαίνεται από παράγοντες της αγοράς, ότι είναι δύσκολο να βρεθούν κατάλληλα οικοπέδα για τέτοια χρήση στο Βουκουρέστι. Ωστόσο, νέες περιοχές της πρωτεύουσας οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν επιχειρηματικούς κόμβους, όπως το “BucurestiNoi” μπαίνουν στο επίκεντρο, με γνώμονα και ότι θα οδηγήσουν σε μία πιο ισορροπημένη εικόνα της πόλης, από την άποψη τόσο της ανάπτυξης όσο και της κυκλοφοριακής κίνησης.

Η αγορά οικοπέδων για ανέγερση κατοικιών παραμένει σταθερά στην κορυφή των προτιμήσεων των κατασκευαστών. Πλέον είναι αρκετοί εκείνοι οι οποίοι επενδύουν τα χρήματά τους, προκειμένου όχι να πωλήσουν τα διαμερίσματα - οικίες που θα κατασκευαστούν, αλλά για να τα ενοικιάσουν, αφού προσδοκούν βάσιμα σε αύξηση των μισθωμάτων στο προσεχές μέλλον.

Η ζήτηση για γεωτεμάχια κατάλληλα για κατασκευή βιομηχανικών χώρων έχει αυξηθεί συνεπεία των εξαιρετικών αποτελεσμάτων στη μισθωτική δραστηριότητα στη συγκεκριμένη αγορά. Σαν πλεονέκτημα αναφέρεται η σύντμηση του χρόνου που απαιτείται για την έκδοση των απαραίτητων αδειών και την εκκίνηση των έργων. Παρατηρείται επίσης το φαινόμενο, οι επενδυτές να αγοράζουν μεγαλύτερη επιφάνεια από το εμβαδό του χώρου που θα χτιστεί αρχικά, προσδοκώντας κάποια επέκταση της κατασκευής στο μέλλον.

Οι κατασκευαστές εμπορικών χώρων, ψάχνουν για οικοπέδα σε πόλεις δεύτερης και τρίτης ταχύτητας, επιδεικνύοντας ευελιξία στις διαπραγματεύσεις και κινούμενοι σε μεγάλο εύρος ως προς την επιθυμητή επιφάνεια (2.500 – 30.000 τ.μ.).

Τέλος, οι αντιπροσωπευτικές τιμές στο Βουκουρέστι, όσον αφορά τα γεωτεμάχια και ανάλογα με την χρήση τους, είναι οι εξής :

	Γραφεία	Κατοικίες	Εμπορικά	Βιομηχανικοί χώροι
Πιο επιθυμητές	500-800 ευρώ	700-1.000	700-1.000	40-50

τοποθεσίες	/τ.μ.	ευρώ/τ.μ.	ευρώ/τ.μ.	ευρώ/τ.μ.
Λιγότερο Εμπορικές Περιοχές	200-350 ευρώ/τ.μ.	300-600 ευρώ/τ.μ.	300-500 ευρώ/τ.μ.	20-35 ευρώ/τ.μ.

Σημειωτέον ότι όσον αφορά στα γραφεία και στις κατοικίες, οι τιμές/τ.μ. αφορούν την επιτρεπόμενη για δόμηση επιφάνεια με βάση το σχετικό συντελεστή δόμησης ανά περιοχή.

ΣΤ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

ι. Όγκος συναλλαγών – Ξένες επενδύσεις – Αποδόσεις ακινήτων

Η αγορά ακινήτων αποτελεί διαχρονικά ένα τομέα που προσελκύει επενδύσεις στη Ρουμανία. Σύμφωνα με την ετήσια έρευνα της CBRE (μίας από τις μεγαλύτερες εταιρείες παγκοσμίως στις επενδύσεις ακινήτων και στην παροχή κτηματομεσιτικών υπηρεσιών) για τον κτηματομεσιτικό τομέα της Ρουμανίας, το 2019, η συνολική αξία των συναλλαγών επί των ακινήτων ξεπέρασε το 1 δισ. ευρώ (1,06 για την ακρίβεια), αγγίζοντας τότε υψηλό πενταετίας. Ακολούθησε η ιδιαίτερη χρονιά του 2020 που στιγματίστηκε από την πανδημία, τους περιορισμούς της (και στον οικονομικό τομέα) και την δικαιολογημένη διστακτικότητα των επενδυτών (περίπου 600 εκ. συναλλαγές), για να επανέλθει η αγορά στα υψηλά της επίπεδα το 2021, όταν η συνολική αξία των αγοραπωλησιών ανήλθε στα 920 εκ. ευρώ περίπου. Η ανοδική τάση φαίνεται να διατηρείται και να διευρύνεται το τρέχον έτος.

Ειδικότερα, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία για το πρώτο εννεάμηνο του 2022 (Ιανουάριος – Σεπτέμβριος), ο όγκος των συναλλαγών στην αγορά ακινήτων (συνολικά και για όλες τις κατηγορίες που παρουσιάστηκαν αναλυτικά ανωτέρω) ανήλθε σε περίπου 650 εκ. ευρώ, ήδη αυξημένος κατά 16,5% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2021. Ειδικά τα αποτελέσματα του τρίτου τριμήνου της χρονιάς ήταν εντυπωσιακά, δεδομένου ότι η αξία των συναλλαγών ανήλθε στα 330 εκ. ευρώ, υπερβαίνοντας οριακά τις επιδόσεις των δύο πρώτων τριμήνων αθροιστικά. Οι εκτιμήσεις για το 2022 ανεβάζουν τον συνολικό όγκο των συναλλαγών πάνω από το 1 δισ. ευρώ (ανάλογα και με την επιτυχημένη ή όχι κατάληξη κάποιων μεγάλων εν εξελίξει διαπραγματεύσεων), με τους πλέον αισιόδοξους να μιλούν για ένα ποσό που θα κυμαίνεται κοντά στο 1,2 δισ. ευρώ, το υψηλότερο από το 2008 και την τότε έναρξη της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Με κριτήριο τον επιμέρους τομέα, η αγορά των γραφείων εξακολουθεί να κρατάει τα ηνία, με συναλλαγές που άγγιξαν τα 305 εκ. ευρώ (το 46,5% του συνόλου) και ακολουθεί η αγορά των εμπορικών χώρων λιανικής (235 εκ. ευρώ – 36%) και των βιομηχανικών χώρων (89,5 εκ. ευρώ – 14%). Τα 2/3 περίπου των συναλλαγών, από άποψη αξίας, έλαβαν χώρα στο Βουκουρέστι – 414,5 εκ. ευρώ, δηλαδή το 63% του συνόλου.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η προέλευση των επενδύσεων. Για το 2021 που υπάρχουν

συγκεντρωτικά στοιχεία για το σύνολο του έτους, το 35% των αγοραπωλησιών στον τομέα των ακινήτων έγινε με αυστριακά κεφάλαια (323 εκ. ευρώ). Στη δεύτερη θέση των επενδυτών βρίσκονται οι Τσέχοι με 173 εκ. ευρώ και στην τρίτη οι Ούγγροι με 150 εκ. ευρώ. Οι Ρουμάνοι επενδυτές αντιπροσωπεύουν μόνο ένα 13% (120 εκ. ευρώ) του συνόλου, ενώ εντύπωση προκαλεί το πολύ περιορισμένο ενδιαφέρον των κεφαλαίων των προερχόμενων από τη Μέση Ανατολή, την Ασία και τον Ειρηνικό (μόλις 8% του συνόλου, σε αντίθεση με ποσοστό 20% το 2019, προ πανδημίας δηλαδή).

Η τάση αυτή, της απροθυμίας των επενδυτών από αυτές τις περιοχές του πλανήτη να επενδύσουν στο τομέα ακινήτων είναι γενικότερη και αφορά όλες τις χώρες της Ε.Ε. (στο σύνολο των χωρών της Ε.Ε. η συμμετοχή των επενδυτών από Μέση Ανατολή, Ασία και Ειρηνικό έπεσε από το 22% του 2019 στο 15% του 2021).

Για το 2022, στην κορυφή των ξένων επενδυτών (Ιανουάριος – Σεπτέμβριος 2022) βρίσκεται η Νότια Αφρική με 198 εκ. ευρώ (περίπου 30% του συνόλου), χάρη σε μία και μόνο αγοραπωλησία, την απόκτηση του χαρτοφυλακίου λιανικής της “PKM Developments” από την “MAS Real Estate” (περιλαμβάνει έξι εμπορικά κέντρα, συνολικής επιφανείας 132.000 τ.μ., στις πόλεις Targoviste, Balotesti, Ploiesti, Zalau, Sf. Gheorghe και Barlad) που αποτελεί και την κορυφαία συναλλαγή της χρονιάς μέχρι τώρα. Ακολουθούν οι Ρουμάνοι (20% μερίδιο επί του συνόλου των συναλλαγών), οι Αυστριακοί (19%) και οι Βέλγοι (14,6%).

Γενικά, παρατηρείται ότι είναι αυξανόμενο το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών για τον τομέα των ακινήτων (και των κατασκευών) στη Ρουμανία. Σύμφωνα με στοιχεία της Ρ/Κεντρικής Τράπεζας, ο τομέας των ακινήτων και των κατασκευών έχει προσελκύσει τα τελευταία δέκα χρόνια περίπου 12 δισ. ευρώ άμεσων ξένων επενδύσεων (ΑΞΕ), με συνέπεια το μερίδιο αυτής της οικονομικής δραστηριότητας στο συνολικό απόθεμα των ΑΞΕ να αυξηθεί στο τέλος του 2021 στο επίπεδο του 17,4% (έναντι μόλις 9,2% το 2012). Έτσι, η αγορά ακινήτων και κατασκευών, με 17,4 δισ. ευρώ σε απόθεμα ΑΞΕ, είναι πλέον ο δεύτερος μεγαλύτερος αποδέκτης ξένων κεφαλαίων στη Ρουμανία, μετά τη μεταποιητική βιομηχανία (30% του αποθέματος ΑΞΕ), ξεπερνώντας το εμπόριο (17,2%).

Παράλληλα, ο υπό εξέταση τομέας καταγράφει τον υψηλότερο ρυθμό ανάπτυξης (219%) μεταξύ όλων των οικονομικών κλάδων την περίοδο 2012-2021. Αυτή η τάση αντανακλάται και στην εξέλιξη του συνολικού αποθέματος των σύγχρονων εμπορικών ακινήτων, με κυρίαρχη την παρουσία ξένων επενδυτών σε όλα τα τμήματα της αγοράς. Κατά την αναφερόμενη δεκαετία (2012-2021), οι υπεύθυνοι ανάπτυξης ακινήτων ολοκλήρωσαν έργα γραφείων, λιανικής και βιομηχανικής χρήσης με σωρευτική έκταση περίπου 7 εκατομμυρίων τ.μ. (χαρακτηριστικά το 2012 υπήρχε απόθεμα μόλις 5,5 εκατομμυρίων τ.μ.). Οι ξένοι επενδυτές, ειδικότερα, αύξησαν την παρουσία τους στην αγορά κατοικιών (ιδιαίτερα την τελευταία πενταετία), ενώ είναι και οι μεγαλύτεροι ιδιοκτήτες σύγχρονων εμπορικών ακινήτων στη Ρουμανία σε όλα τα τμήματα της αγοράς, κατέχοντας περισσότερο από το 70% του συνολικού αποθέματος τέτοιων χώρων.

Τέλος, όσον αφορά στις αποδόσεις των επενδύσεων στα ακίνητα (η απόδοση μιας επένδυσης σε ακίνητη περιουσία καθορίζεται από το μηνιαίο εισόδημα που θα εισπράττει ο ιδιοκτήτης από το μίσθιο σε συνδυασμό με την αύξηση της αξίας του ακινήτου για όλη τη χρονική διάρκεια που θα το έχει στην ιδιοκτησία του), δεν παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στη Ρουμανία συγκριτικά με την περασμένη χρονιά (2021). Ειδικότερα, οι αποδόσεις για τα γραφεία κυμαίνονται περί το 6,75% μ.ο., για τους εμπορικούς χώρους στο

7,25% και για τους βιομηχανικούς χώρους στο 7,50%. Παρατηρείται από παράγοντες της αγοράς, ότι η εξέλιξη των αποδόσεων ακινήτων στη Ρουμανία δεν συμβαδίζει με τα συμβαίνοντα σε άλλες χώρες της περιοχής. Για παράδειγμα η Πολωνία, η μεγαλύτερη αγορά στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, παρουσιάζει αξιοσημείωτη άνοδο, με αποδόσεις που φτάνουν πλέον το 22% για τους βιομηχανικούς χώρους και το 11% για τα γραφεία.

ii. Οι μεγαλύτερες συναλλαγές των δύο τελευταίων ετών

Προκειμένου να δοθεί μια πιο πλήρης εικόνα της αγοράς, παρατίθενται κατωτέρω οι μεγαλύτερες αγοραπωλησίες των δύο τελευταίων ετών, ανεξαρτήτως κατηγορίας.

Ειδικότερα, αρχής γενομένης από το 2021, η μεγαλύτερη συναλλαγή αφορούσε τον τομέα των γραφείων. Ήταν η αγορά, από το συγγραφικό συμφερόντων επενδυτικό ταμείο “Adventum”, του Atenor’s Hermes Business Campus (συγκρότημα γραφείων με χώρους συνολικής επιφάνειας 78.000 τ.μ. στο Βουκουρέστι) έναντι τιμήματος περίπου 150 εκ. ευρώ. Μεγάλου μεγέθους κίνηση ήταν και η αγορά από το αυστριακό επενδυτικό ταμείο “SIMMO” των κτιρίων γραφείων Campus 6.2 και 6.3 (πρόκειται για δύο κτίρια έντεκα ορόφων έκαστο, συνολικής μισθωμένης επιφάνειας 38.000 τ.μ., τα οποία βρίσκονται στο Βουκουρέστι) από τη Skanska Romania (εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων, μέλος του ομώνυμου πολυεθνικού ομίλου).

Πέραν του τομέα των γραφείων, ξεχώρισε η δραστηριότητα της “CTPI Invest”, της μεγαλύτερης εταιρείας ανάπτυξης και διαχείρισης βιομηχανικών ακινήτων στην ρουμανική αγορά, η οποία προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιό της, με τέσσερις πράξεις, ισάριθμους νέους αποθηκευτικούς χώρους, συνολικής επιφάνειας 340.000 τ.μ., έναντι τιμήματος που αθροιστικά έφτασε τα 170 εκ. ευρώ.

Όσον αφορά την τρέχουσα χρονιά, η πλέον εντυπωσιακή επένδυση είναι η προαναφερθείσα αγορά από την νοτιοαφρικανική εταιρεία “MAS Real Estate”, ενός χαρτοφυλακίου 6 εμπορικών κέντρων, έναντι συνολικού τιμήματος 198 εκ. ευρώ. Σημαντική κίνηση αποτελεί και η αγορά από την αυστριακή “SIMMO” του συγκροτήματος γραφείων “Expro Business Park” στο Βουκουρέστι, επιφάνειας 40.600 τ.μ., από την “Portland Trust”, αντί 115 εκ. ευρώ.

Εκτός της πρωτεύουσας, η σημαντικότερη συναλλαγή για το πρώτο εννιάμηνο του 2022 έλαβε χώρα στο Cluj – Napoca και ήταν η αγορά του συγκροτήματος γραφείων “Record Park Offices” (15.000 τ.μ.) από το επενδυτικό ταμείο “AYAP Properties Fund” αντί τιμήματος 35 εκ. ευρώ.

iii. Πρόσφατες ευνοϊκές νομοθετικές ρυθμίσεις

Η Ρ/Κυβέρνηση, με μία σειρά νομοθετικών πρωτοβουλιών, δημιούργησε περισσότερο ευνοϊκές συνθήκες για τους επενδυτές στον τομέα των ακινήτων.

Με το Ν. 176/2022 (ο οποίος τροποποίησε το ν. 50/1991 “Περί κατασκευών”) δίνεται το δικαίωμα στους επενδυτές και επίδοξους κατασκευαστές ακινήτων, να ζητήσουν (άπαξ) επιμήκυνση του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας από 12 μήνες (παλαιό καθεστώς) σε

24, χωρίς κόστος, με μία αίτηση που θα πρέπει να υποβληθεί το αργότερο 45 ημέρες πριν την λήξη της άδειας.

Ο Ν. 159/2022 δίνει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας, ακόμη κι αν δεν υπάρχει εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Αυτό βέβαια αφορά συγκεκριμένες δραστηριότητες, όπως γεωτρήσεις και ανασκαφές για γεωτεχνικές μελέτες, πετρελαιοπηγές, εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας κ.α.. Ο ίδιος νόμος εξαιρεί την κατασκευή κτιρίων – παραρτημάτων γεωργικών εκμεταλλεύσεων από την έκδοση προηγούμενης άδειας από τις αρχές δημόσιας υγείας ή περιβαλλοντικής έγκρισης από την αρμόδια αρχή.

Ο Ν. 186/2013 για τη δημιουργία και λειτουργία βιομηχανικών πάρκων, τροποποιήθηκε επίσης τον Ιούνιο του 2022. Με την τροποποίηση αυτή, αποσαφηνίστηκε ο όρος “υπάρχουσες βιομηχανικές πλατφόρμες”, ο οποίος αναφέρεται πλέον σε οποιαδήποτε τέτοια κατασκευή δημιουργήθηκε πριν τις 22 Δεκεμβρίου 1989 και βρίσκεται στην κυριότητα δημόσιου ή ιδιωτικοποιημένου φορέα. Οι πλατφόρμες αυτές μπορούν να λάβουν την αναγνώριση και τον τίτλο του “βιομηχανικού πάρκου” μέσω απλοποιημένης διαδικασίας.

Ωστόσο, παρά τις ανωτέρω θετικές αλλαγές, παραμένει, στο Βουκουρέστι, το πρόβλημα της μη έγκρισης του νέου πολεοδομικού σχεδίου της πόλης και των επιμέρους τομέων της (PUG και PUZ αντίστοιχα). Μέσα στο 2022, το Δικαστήριο του Βουκουρεστίου, ως πρώτου βαθμού δικαιοδοτική κρίση, ακύρωσε το νέο πολεοδομικό σχέδιο για το σύνολο της πόλης, καθώς και πέντε από τα έξι νέα πολεοδομικά σχέδια που αντιστοιχούν στους ισάριθμους τομείς της πρωτεύουσας. Έτσι, προς το παρόν, οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές μπορούν να κάνουν τα σχέδιά τους βάσει και επί των πολεοδομικών παραμέτρων του “απαρχαιωμένου” σχεδίου του έτους 2000. Αν η πρωτόδικη κρίση του Δικαστηρίου, παραμείνει και σε δεύτερο βαθμό, τότε τα νέα έργα που σχεδιάζονται στο Βουκουρέστι, θα πρέπει να κατασκευαστούν με βάση τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και των γενικών πολεοδομικών κανονισμών, ενδεχόμενο που περιγράφεται ως “καταστροφικό” από το Δήμαρχο της πόλης, κ.Nicusor Dan.

iv. Οι βλέψεις των επενδυτών για το προσεχές μέλλον

Οι επενδυτές και οι εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων στη Ρουμανία πιστεύουν ότι ο πληθωρισμός, η αύξηση του κόστους χρηματοδότησης και κατασκευής και η γεωπολιτική κατάσταση είναι οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων, τόσο όσον αφορά στο σκέλος της ζήτησης όσο και ως προς το επίπεδο των ενοικίων. Ωστόσο παραμένουν θετικοί, καθώς οι περισσότεροι κάνουν σχέδια επέκτασής τους στην αγορά τα επόμενα τρία χρόνια, σύμφωνα με τα στοιχεία που προέκυψαν από έρευνα του (“Real Estate Investors Sentiment Barometer”), που πραγματοποίησε η “Cushman & Wakefield Echinex”.

Ειδικότερα, ο πληθωρισμός επισημάνθηκε σχεδόν ομόφωνα (93%) ως ο κύριος μακροοικονομικός κίνδυνος που θα μπορούσε να έχει αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων της Ρουμανίας, μια αγορά που θα επηρεαστεί επίσης από την αύξηση του κόστους χρηματοδότησης (86% των απαντήσεων) και τη γεωπολιτική κατάσταση (76%). Παρά τις υπάρχουσες προκλήσεις, η σαφής πλειοψηφία των επενδυτών (71%) επιδιώκουν να επεκτείνουν τα χαρτοφυλάκιά τους, ενώ το υπόλοιπο 29% θέλει να διατηρήσει τα κεκτημένα τα τρία επόμενα χρόνια.

Η πόλη του Βουκουρεστίου παραμένει ο κύριος προορισμός για μελλοντικές επενδύσεις σε ακίνητα, ενώ οι δευτερεύουσες αγορές (πόλεις με πληθυσμό άνω των 250.000 κατοίκων) προτιμώνται επίσης από σημαντικό αριθμό επενδυτών και προγραμματιστών.

Όσον αφορά στα τμήματα της αγοράς που θα προσελκύσουν νέες επενδύσεις τους επόμενους 12 μήνες, μόνο το 5% των ερωτηθέντων αναμένει πιο έντονη δραστηριότητα στην αγορά γραφείου.

Οι πρώτοι πέντε παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν (θετικά ή αρνητικά) την εξέλιξη της ζήτησης είναι ο πληθωρισμός, η γεωπολιτική κατάσταση, η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου, η εμφάνιση νέων εταιρειών στην αγορά και η άρση των περιορισμών που σχετίζονται με την πανδημία. Οι επενδυτές ανησυχούν και για την επιδείνωση της οικονομικής δραστηριότητας/ύφεση, καθώς και για την ασαφή κατάσταση σχετικά με την επιστροφή των εργαζομένων στα γραφεία.

Οι περισσότεροι επενδυτές πιστεύουν ότι οι αξίες των χαρτοφυλακίων τους θα παραμείνουν αμετάβλητες τους επόμενους 12 μήνες. Όσον αφορά στις επιμέρους κατηγορίες ακινήτων, το 30% των ερωτηθέντων προβλέπει αύξηση της αξίας των εμπορικών ακινήτων, ενώ το 23% εκτιμά ότι θα υπάρξει ανατίμηση βιομηχανικών χώρων και χώρων γραφείου.

Αναφερόμενοι στις γενικές συνθήκες της αγοράς στη Ρουμανία, οι ερωτηθέντες εκτιμούν ως πιο θετικά στοιχεία το επίπεδο του IT τομέα στη χώρα (συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής υποδομής), το εργατικό δυναμικό και το επίπεδο των φόρων. Στον αντίθετο πόλο βρίσκεται η ποιότητα των συγκοινωνιακών υποδομών και η γραφειοκρατία. Οι επενδυτές τέλος είναι θετικοί όσον αφορά στη ρουμανική οικονομία και τη βραχυπρόθεσμη ανάπτυξη της, καθώς το 45% των συμμετεχόντων στην έρευνα αναμένει αύξηση του ΑΕΠ, το 38% στασιμότητα και το 17% μείωση.

Σημειώνεται ότι στο βαρόμετρο της “Cushman&WakefieldEchinox” (χρόνος διεξαγωγής της έρευνας, 1 Οκτωβρίου – 1 Νοεμβρίου 2022), συμμετείχαν 45 διευθυντές μερικών εκ των σημαντικότερων επενδυτών και εργολάβων ακινήτων στη Ρουμανία, με σωρευτικό χαρτοφυλάκιο στη χώρα άνω των 10 δισεκατομμυρίων ευρώ (περίπου το ήμισυ της τοπικής αγοράς ακινήτων).