

Gijs Klomp, CBRE România: Volumul total de investiții imobiliare din acest an va fi cu aproximativ 50% mai mic decât cele anticipat inițial

Impactul real al pandemiei COVID-19 pe piața imobiliară se va resimți pe parcursul celui de-al doilea trimestru al anului, în timp ce pe termen mediu și lung accentul va fi pus pe măsuri de siguranță și sanitate, precum și pe tehnologie. Acestea sunt principalele aspecte discutate în cadrul evenimentului online CBRE România Flash Call, organizat de CBRE, liderul pieței de consultanță imobiliară.

IMPACTUL COVID-19 PE PIEȚELE DIN EUROPA CENTRALĂ ȘI DE EST

„Impactul COVID-19 pe piața imobiliară este în creștere și se va resimți pe deplin în timpul celui de-al doilea trimestru. Încet, dar sigur, procedurile de izolare aflate în vigoare par să aibă efect în Europa, cu unele indicii de redeschidere parțială a economiilor naționale”, a declarat **Jos Tromp**, Head of Research, Continental Europe, CBRE. În general, locurile de muncă din spațiile de birouri vor fi mai puțin afectate decât altele, cum ar fi cele din sectorul de retail sau din turism, dar ratele de neocupare a birourilor vor crește probabil în continuare.

Pe piețele europene de investiții, activitatea a scăzut începând cu sfârșitul lunii martie, un număr tot mai mare de tranzacții fiind afectate, potrivit CBRE. Pentru a evita un impact mai puternic, toate segmentele din industrie ar trebui să colaboreze arătând flexibilitate și construind parteneriate pe termen lung”, a adăugat **Jos Tromp**.

PARADIGMA INVESTIȚIILOR ÎN ROMÂNIA

Noile lansări de proiecte de investiții rămân rare, însă cu toate acestea, CBRE a lansat recent vânzarea unei zone industriale dezafectate în București, iar interesul investitorilor a fost peste așteptări. Provocarile aparute odată cu limitările privind deplasarea vor fi abordate în limita posibilităților prin organizarea de tururi virtuale.

„Ne așteptăm ca volumul total de investiții din acest an să fie cu aproximativ 50% mai mic decât cele anticipat inițial și doar în 2021 să vedem o revenire a pragului de peste 1 miliard de euro, având în vedere că apetitul astfel de investiții imobiliare nu va fi afectat de această criză”, a declarat **Gijs Klomp**, Head of Investment Properties, CBRE România.

CONTEXTUL PIEȚEI DE RETAIL

Sectoarele de alimente și băuturi și cel de divertisment au fost cele mai afectate și ar putea lua o turnură diferită după criză, cu disponibilizări ale locurilor de muncă care sunt așteptate să crească semnificativ până la sfârșitul anului. „În general, ratele de colectare au scăzut dramatic, media din aprilie în centrele comerciale a fost cuprinsă între 10 și 20% până acum și se preconizează o colectare și mai redusă în luna mai. Prin urmare, pe lângă măsurile pe termen scurt de reducere a cheltuielilor, proprietarii au început deja discuții cu bancile pentru amânarea plăților și sunt în negocieri cu retailerii”, a afirmat **Luiza Moraru**, Head of Property Management, CEE, CBRE.

Administratorii de proprietăți joacă un rol vital, făcând progrese în luarea măsurilor corecte pentru a reconstrui încet încrederea consumatorilor și pentru a oferi acces clienților la centrele comerciale. Managerii trebuie să pună în aplicare măsuri de siguranță și de distanțare socială, fără a afecta sentimentul de libertate și entuziasmul consumatorilor și vor redefini toate zonele mallului.

„Modul în care facem marketing se va schimba fundamental, deoarece vom redefini calatoria clientului, atât din punct de vedere fizic cât și digital. Nivelul tehnologiei din centrele comerciale trebuie să crească cu o gamă largă de instrumente disponibile și utilizabile. Operațiunile se vor schimba odată cu integrarea tehnologiei și a noilor

standarde de sanatate și siguranța”, a adaugat **Luiza Moraru**.

PIAȚA DE BIROURI ȘI TURURILE VIRTUALE

Construcțiile de birouri ale dezvoltatorilor precum One United, Skanska, Forte Partners sau Tiriac evolueaza conform planificarii. În ceea ce privește activitatea de leasing, CBRE estimeaza ca volumul tranzacțiilor de închiriere în 2020 ar putea reprezenta 50 - 60% din volumul anului trecut, cu renegocieri și cu o rata de acceptare neta de 50/50.

„Domeniul de real estate presupune tranzacții cu obiecte palpabile, iar faptul ca acum nu se pot vizita și face tururi este problematic pentru piața de birouri. Pentru situațiile când nu este posibil sa mergi personal în locație, exista o gama de instrumente 3D interactive care le permit utilizatorilor sa efectueze tururi virtuale pentru a vizualiza aceste spații: Floored by CBRE, Panorama – sistemul de location intelligence și CBRE 360 sunt instrumente care exista în portofoliul nostru digital și am observat un interes ridicat atât din partea proprietarilor, cât și a chiriașilor”, a menționat **Razvan Iorgu**, *Managing Director, CBRE România*.

În ceea ce privește contractele de închiriere care expira anul acesta și anul viitor, volumul spațiilor pentru care chiriașii și proprietarii urmeaza sa ia o decizie ajunge la aproximativ 300.000 mp. Potrivit CBRE, aproximativ jumătate din aceasta suprafața se va îndrepta catre o soluție de reînnoire și renegociere, iar cealalta jumătate s-ar putea orienta catre proiecte de birouri existente sau aflate în curs de desfașurare.

Deoarece în România școlile nu se vor redeschide pâna în septembrie, vom continua sa vedem o activitate de lucru flexibila și la distanța și în urmatoarele luni. „Tendințe precum reducerea densității populației din birouri, ore flexibile, program de lucru prelungit, reamenajarea spațiului de birouri și masuri de sanatate și siguranța sunt acum pe agenda tuturor”, a subliniat **Razvan Iorgu**.

ADMINISTRAREA PROPRIETĂȚILOR ȘI MĂSURILE DE SĂNĂTATE ȘI SIGURANȚĂ

În sectorul de property management al spațiilor de birouri, CBRE lucreaza la redefinirea zonelor comune și la deservirea acestora prin crearea de coridoare de circulație libere, masuri specifice de sanatate și siguranța, cum ar fi filtre UV, huse pentru mânerele ușilor, protecții pentru butoanele din lifturi, operațiuni HVAC (climatizare), ventilație naturala.

„Ne așteptam ca orele de funcționare a cladirilor de birouri sa se prelungeasca. Mulți chiriași vor alege sa lucreze la rândul lor în schimburi sau sa aiba program flexibil. În consecința, costurile operaționale ale cladirilor vor crește într-un moment în care rentabilitatea este esențiala”, a menționat **Luiza Moraru**.

În timp ce accentul pe costurile operaționale va ramâne relevant în urmatorii câțiva ani pentru ocupanți, administratorii de proprietăți vor trebui sa vina cu soluții creative pentru a încorpora costurile privind sanatatea și siguranța în bugetele curente și pentru a profita la maxim de aceasta oportunitate pentru a crea legatura emoționala dintre ocupanți și locul lor de munca, conform CBRE.

DEPOZITE SIMILARE NETFLIX

Toate construcțiile din sectorul industrial se desfașoara în mod normal și în timp ce dezvoltarea speculativa poate înregistra întârzieri, preînchirirea decurge ca de obicei. Potrivit CBRE Research, exista aproximativ 600.000 mp de spații industriale aflate în construcție, dintre care 70% sunt pre-închiriate.

În urma declanșării Covid-19, companiile de vânzari și producție au fost cele mai afectate, dar companiile care furnizeaza servicii - cum ar fi cele care se ocupa de depozitare, stocare și transport (companiile midstream) au fost

privilegiate.

„Imaginați-va ca depozitele sunt ca un serviciu de streaming online precum Netflix: producția este relativ limitată, cinematografele sunt închise, dar cu toții urmărim filme online. Comerțul electronic, prin logistica, a umplut golul generat de stoparea vânzării tradiționale cu amanuntul, oferind astfel fundamentele solide pentru evoluția pe termen lung a sectorului de retail. În principiu, perspectivele pentru acest sector sunt pozitive, însă trebuie făcute distincții între viitorul fiecărui segment al acestei industrii, deoarece acesta nu va fi identic pentru toată lumea”, a concluzionat **Razvan Iorgu**.