

Colliers: Majoritatea companiilor continua sa recruteze și se așteapta sa revina într-o forma mai buna din 2021. Percepția este diferita privind revenirea pieței imobiliare și economiei



**Aproape trei sferturi dintre proprietarii și chiriașii din piața de birouri considera ca epidemia de Covid-19 le va afecta în continuare operațiunile, iar evoluția generală a afacerilor va deveni satisfacatoare fie în a doua jumătate a anului 2021, fie în 2022, conform unui sondaj realizat de Colliers International în rândul a peste 100 de chiriași și proprietari de pe piața de birouri din România. În timp ce majoritatea chiriașilor se așteapta ca peste 50% dintre angajații lor sa se întoarca la birou până la jumătatea anului viitor, proprietarii estimeaza un impact pe termen mediu, majoritatea așteptându-se la o cerere cu cel puțin 10% mai mica decât în ultimii ani.**

Aproximativ 42% dintre chiriași se confrunta cu un impact negativ sau oarecum negativ asupra afacerii lor din cauza Covid-19, potrivit sondajului Colliers International efectuat în rândul chiriașilor. În acest context, jumătate dintre respondenți aveau mai puțin de 10% din angajați la birou în septembrie, o alta treime având între 10% și 50% din echipa la birou. Ponderea marilor companii (cu peste 500 de angajați) cu mai puțin de 10% din forța de munca în birou este mai mare decât ponderea companiilor mai mici cu aceleași niveluri de prezență la locul de munca - 63% față de aproape 43%, ceea ce influențeaza impactul asupra ocupării și impresia ca oamenii nu s-au întors la birou.

O mare parte a respondenților continua angajările și doar o mica parte din companii disponibilizeaza în prezent oameni sau intenționeaza sa faca acest lucru. În plus, destul de multe și-au amânat planurile de creștere cu până la un an și își vor pastra decizia daca activitatea nu se îmbunătățește din cauza impactului economic al COVID-19.

„În viitor, majoritatea companiilor fie își pastreaza neschimbata suprafața de birouri ocupata, fie cauta o scadere moderata, între 10 și 30%, ambele variante având ponderi destul de egale. Totuși, observam ca angajatorii mari sunt mai predispuși sa-și reduca spațiul de birouri ocupat în viitor față de companiile mai mici, ceea ce înseamna mai multe spații disponibile pentru subînchiriere. Exista înca multe incertitudini, așa ca viitorul mod de lucru ramâne înca sa fie stabilit, majoritatea companiilor planificând probabil sa adopte un sistem hibrid care sa acopere atât munca la distanța, cât și munca la birou”, spune **Sebastian Dragomir**, *Partner and Head of Office Advisory at Colliers International*.

În ceea ce privește nivelul chiriilor, 3 din 4 chiriași se așteapta la o scadere a chiriilor până la sfârșitul anului viitor, ceea ce nu e improbabil, având în vedere presiunea pe business pe care o au companiile, în general, precum și poziția de forță în relațiile cu proprietarii. Totuși, nivelul chiriilor din România este mic în raport cu standardele regionale, astfel încât consultanții Colliers International nu se așteapta la schimbari semnificative, ci se așteapta

mai degraba la condiții de leasing îmbunătățite în ceea ce privește termenii contractuali sau stimulentele.

### **67% dintre proprietari se așteapta la o stagnare a chirilor**

Majoritatea proprietarilor de spații de birouri (67%) mizeaza pe o piața stabila, cu chirii în stagnare, și doar 24% se așteapta la o corecție la nivelulul chiriei, conform sondajului Colliers International desfășurat în rândul proprietarilor de birouri care au portofolii de spații atât în București, cât și în orașele regionale. În ceea ce privește rata de neocupare în următoarele 12 luni, 64% dintre respondenți se așteapta sa creasca într-o oarecare masura, alaturi de dorința de a oferi stimulente sporite (79% dintre respondenți) ceea ce evidențiază o schimbare catre o piața a chiriei.

În ceea ce privește reînnoirea contractelor de închiriere, ponderea semnificativa a respondenților nu confirma nicio modificare față de anii precedenți. Cu toate acestea, 30% dintre proprietari au observat o scadere a suprafețelor închiriate, în timp ce 24% dintre respondenți au pierdut teren din cauza chiriei și a duratei reducerilor contractelor de închiriere.

Pandemia de coronavirus nu a schimbat semnificativ planurile de dezvoltare ale proprietarilor de cladiri de birouri și lucrurile par sa ramâna oarecum sub control, de vreme ce majoritatea respondenților declara ca proiectele lor progresa normal, și doar o mica parte (9%) a trebuit sa-și întârzie involuntar planurile cu pâna la un an.

„Comparativ cu perioada 2018-2019, cererea este semnificativ mai mica pentru majoritatea proprietarilor care au participat la acest sondaj, ceea ce ofera argumente pentru ca termenii de leasing sa devina mai favorabili pentru chiriași. De asemenea, proprietarii de birouri iau masuri menite sa atenueze un eventual impact negativ și vor încerca sa ramâna în legatura cu chiriașii lor și sa țina cont de nevoile acestora. Mai mult, în timp ce rata de neocupare va crește probabil, pe fondul epidemiei de coronavirus, suntem încrezatori ca spațiile ramase libere pot fi absorbite în timp, deoarece stocul total de birouri din București și, în general, din România, este mic pentru o economie în creștere bazata pe servicii. Totuși, balanța va înclina cu siguranța catre chiriași în urmatorii ani”, încheie **Sebastian Dragomir**, *Partner and Head of Office Advisory at Colliers International*.