

Colliers: Deprecierea monedei naționale poate pune presiuni semnificative asupra costurilor de închiriere



Într-un context volatil generat de epidemia de Covid-19, piața locală de real estate ar putea fi afectată în acest an de posibila depreciere a monedei naționale. Deprecierea a fost mica până acum în România, de puțin peste 1% în raport cu euro în ultimele luni, comparativ cu alte țări din regiune, precum Polonia, Republica Ceha sau Ungaria, unde monedele s-au depreciat cu până la 10% în raport cu euro. Dacă leul s-ar confrunta cu o evoluție similară, costul închirierii unei proprietăți ar crește substanțial, ducând la costuri suplimentare de până la 25.000 euro pe an pentru un spațiu de 1.000 mp de birouri din București, cu taxele de servicii incluse, potrivit estimărilor consultanților Colliers International.

Pandemia de Covid-19 este așteptată să provoace efecte negative în diverse sectoare economice la nivel global, inclusiv în real estate. O provocare specială cu care se confruntă jucătorii din segmentul comercial al pieței de imobiliare din Europa Centrală și de Est este plata chiriilor și taxelor de servicii în raport cu euro, ceea ce ar putea duce la dificultăți. Situația este delicată în special pentru Cehia (coroana cehă - CZK), Polonia (zlotul polonez - PLN) și Ungaria (forintul maghiar - HUF), unde monedele naționale au scăzut în raport cu euro cu procente cuprinse între 7% și 10%.

”Evoluția monedei naționale nu este atât de pesimistă în România, unde leul a scăzut cu doar 1,3% în raport cu euro în perioada dintre mijlocul lunii februarie și finalul lunii martie. Asta nu înseamnă mult pentru chirii acum, dar situația trebuie pusă într-un context mai larg, moneda românească scăzând constant în ultimii cinci ani, în timp ce alte monede regionale au fost mai puțin dinamice. Față de acum cinci ani, leul s-a devalorizat cu 9%, prin comparație cu 11% în cazul PLN și 17% în cazul HUF, ultimele două marcând mare parte din depreciere în 2020”, spune **Silviu Pop**, *Head of Research la Colliers International*, care a analizat diverse scenarii privind evoluția monedei naționale și posibilul impact asupra pieței de real estate.

Având în vedere dezechilibrele interne mai ridicate cu care se confruntă România, mulți analiști nu exclud posibilitatea unei deprecieri mai mari pentru moneda națională în acest an. În toamna anului trecut, Fondul Monetar Internațional aprecia că, având în vedere fundamentele macroeconomice, leul românesc avea loc pentru o depreciere de până la aproximativ 10%. Așadar, deși pare că direcția pentru leu este de depreciere, aprecierile FMI fac parte din cea mai pesimistă ipoteză. Merita notat că principalul scenariu indică o scădere mult mai mică, sondajele realizate de CFA Society România în rândul analiștilor financiari din țară indicând un raport mediu de 4,94 lei pentru un euro într-un orizont de 12 luni.

„Într-un asemenea scenariu extrem de depreciere de 10% a leului față de euro, costurile imobiliare ar crește cu

echivalentul a 25 de euro pe metru patrat pe an la valoarea actuala a cursului, ceea ce ar însemna o creștere semnificativa mai ales în contextul actual. În teorie, acest cost ar trebui acoperit doar de catre chiriaș, dar circumstanțele extraordinare din piața înseamna ca proprietarii, în special din zonele de retail și birouri, nu sunt într-o poziție dominantă pentru a putea negocia”, adauga **Silviu Pop**.

În consecința, noi tipuri de angajamente ar putea fi stabilite între proprietari și chiriași. Proprietarii ar putea lua în considerare scutiri pe termen scurt la plata chiriilor sau inclusiv devansarea lunilor gratuite de chirie pe care le ofera de obicei la finalul perioadei contractuale. În același timp, chiriașii ar putea sa extinda durata contractului de închiriere cel puțin pentru a acoperi perioada compromisă.

”În final, sectorul imobiliar va fi un loc mai sarac pentru toata lumea dacă jucatorii din piața nu reușesc sa gaseasca soluții în aceste vremuri complicate. Un viitor în care proprietarii de cladiri au prea puțini chiriași sau unde chiriașii nu pot gasi un spațiu potrivit de închiriat poate fi evitat dacă și unii și ceilalți reușesc sa ajunga la soluții prin care sa se susțina reciproc în aceste vremuri dificile, contribuind astfel la accelerarea procesului de recuperare atunci când situația actuala se va încheia”, conchide **Silviu Pop**, Head of Research la Colliers International.