

Chiriașii nu au reușit să negocieze în scadere prețul chiriilor anul acesta. Dar momentul adevărului va veni odată cu prelungirea contractelor actuale



Proprietarii de cladiri de birouri au reușit anul acesta să temporizeze valul cererilor de renegociere în scadere a contractelor de chirie, oferind în schimb chiriașilor investiții importante – de ordinul zecilor de mii de Euro – și adaptându-și suprafețele la noile exigențe. Astfel, deși o vastă majoritate a proprietarilor a primit solicitări de scadere a chiriilor, doar 25% dintre solicitări s-au concretizat.

Aceasta este concluzia studiului realizat de EY România, „*Impactul Covid-19 asupra spațiilor de birouri*”. Pe de altă parte, aceștia nu pot rasufla încă ușurați: experții spun că impactul real va fi resimțit abia la momentul expirării duratei contractuale, când chiriașii vor pune în balanță beneficiile oferite de proprietari la prelungirea contractelor *versus* relocarea într-o altă clădire. În acel moment, proprietarii vor fi cel mai probabil vulnerabili în fața cererilor de restrângere a spațiilor sau de renegociere a prețului chir

„Din punctul nostru de vedere, faptul că anul acesta proprietarii au ținut pe loc chiriile arată că aceștia sunt încrezatori că dinamica nevoii spațiului de birouri nu se va schimba, că munca de acasă este o soluție doar pe o perioadă delimitată, iar reîntoarcerea la birou se va face progresiv. Pe de altă parte, poate fi vorba, încă, despre o inerție conjuncturală, urmând că evoluția pandemiei pe termen scurt și mediu să arate dacă o regândire a strategiilor de dezvoltare nu ar fi de preferat”, explică **Roxana Dudau**, partener Bancila, Diaconu și Asociații și coordonatorul practicii de Real Estate.

De unde înainte proprietarii de spații imobiliare erau asaltați cu cereri de închiriere a unor mari suprafețe din locațiile deținute în portofoliu, acum s-au văzut puși în fața unor cereri de retragere, de reducere a spațiilor sau de renegociere a unor contracte deja în vigoare.

„Este pentru prima dată în ultimii 30 de ani când jucătorii din Real Estate trebuie să înfrunte modificarea regulilor în timpul jocului. Iar impactul a fost unul puternic, respondenții studiului nostru arătând că aveau suprafețe închiriate mai mari de 5.000 m²”, mai completează Roxana Dudau.

Practic, „înghețul” a început de la jumătatea lunii martie a anului trecut. Astfel, conform studiului EY perioada în care cei mai mulți chiriași au decis să treacă la munca de acasă (16-31 martie 2020) este direct corelată cu data la care s-a publicat Decretul nr. 195/2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României, adică 16 martie 2020. Procentul de 83,3% al chiriașilor care au decis să adopte munca de acasă ne subliniază că aproape toți au ales să prioritizeze siguranța angajaților într-un moment fără precedent, deși telemunca era un concept nou în majoritatea domeniilor.

Angajatorii au cautat însa în permanența soluții ca angajații sa poata reveni la birou, sa aiba posibilitatea de a se întâlni, respectiv de a desfășura anumite activități sau întâlniri de business sau de echipa în spații în care sa se simta productivi și în siguranța. Motiv pentru care au cerut proprietarilor de birouri sa investeasca și sa echipeze spațiile de lucru cu mobilier multifuncțional, flexibil, ușor de deplasat, materiale cu acoperire antibacteriana, transformari generate de adaptarea la cerința distanțării sociale (pereți mobili, panouri de protecție etc. *„Cu toate acestea, revenirea la birou în timpul unei pandemii și schimbarea așteptărilor angajaților poate reprezenta sfârșitul biroului așa cum îl cunoșteam până acum și va aduce multe provocari atât pentru proprietarii de spații de birouri, cât și pentru companiile chiriașe cu mulți angajați”*, a spus Roxana Dudau.

Coordonatoarea practicii de Real Estate mai arata ca, pe termen lung, proprietarii de spații de birouri trebuie sa mai aiba în vedere și alte aspecte ce vor impacta piața de Real Estate - birourile flexibile și spații de co-working. *„Pentru a respecta masurile suplimentare de siguranța cerute, proprietarii vor fi nevoiți sa realizeze din nou, investiții importante de capital. Pe de alta parte, pandemia nu a facut altceva decât sa accelereze anumite tendințe și procese, deja manifeste în sectorul de Real Estate. Ramâne de vazut cum se vor reinventa proprietarii de birouri și ce decizii vor lua pentru a depași aceste obstacole”*, a conchis Roxana Dudau.