Piața imobiliara locala și Brexit : În cazul unui Brexit fara acord, ar putea exista presiuni asupra cladirilor bune de birouri

Marea Britanie este a patra cea mai mare destinație de export de servicii a României, dupa Germania, Italia și Franța, cu aproximativ 8% din total, deși genereaza aproape 12% din exporturile de servicii IT. În cazul unui Brexit dur, doar o scadere modesta de 10% a fluxurilor comerciale cu Marea Britanie ar reduce cu aproximativ 0,1% PIB-ul României, potrivit estimarilor firmei de consultanța imobiliara Colliers International Romania, ceea ce ar putea duce la potențiale presiuni asupra cladirilor bune de birouri, întrucât printre companiile legate de economia Regatului Unit sunt chiriași de top.

Un context tip „business as usual" ramâne principalul scenariu pentru situația economica dupa Brexit, dar este important sa înțelegem legaturile economice profunde dintre Europa Centrala și de Est (ECE) și Marea Britanie, în special daca vom vorbi de un Brexit dur. Mai mult, lanțurile globale de producție s-au integrat și mai puternic în ultimii ani.

Într-un scenariu advers, procesul Brexit ar risca sa perturbe unul dintre ingredientele din spatele succesului economic al regiunii ECE: exporturile sale de servicii cu valoare adaugata ridicata. În perioada de revenire post-criza, exporturile României de servicii catre Marea Britanie s-au dublat, depașind cu mult rata medie de creștere. Mai multe companii britanice importante opereaza centre din București (cum ar fi Bursa de la Londra sau centrul de servicii al British American Tobacco), în timp ce alte nume internaționale importante dedica o mare parte a activității lor partenerilor din Marea Britanie.

„Cu cât procesul Brexit este mai lung, cu atât incertitudinile vor deveni mai persistente, iar companiile din cele doua tabere – Europa continentala și Marea Britanie – vor dori sa își securizeze viitorul. Consideram ca este puțin probabil ca unele companii din Marea Britanie sa mute o mare parte din forța lor de munca, în special dupa Brexit, în UE sau în România (câteva sute de persoane sau poate mai mult), ci ar vrea mai degraba sa stabileasca o mica platforma în Europa: economiile ECE pot servi drept destinații principale datorita mixului bun de costuri și competențe ale forței de munca, precum și datorita spațiilor de birou mai ieftine", a precizat **Sebastian Dragomir**, *Head of Office Advisory în cadrul Colliers*.

Marea Britanie se afla în topul destinațiilor pentru exportul de servicii din țarile ECE, inclusiv servicii de business sau IT&C cu valoare adaugata foarte ridicata. Acest lucru sugereaza ca un efect negativ asupra acestor fluxuri comerciale poate fi mai puternic decât ar parea la prima vedere pentru țarile din Europa de Est.

„O simpla estimare sugereaza ca doar o scadere cu 10% a fluxurilor comerciale România-Marea Britanie ar reduce PIB-ul cu aproximativ 0,1% pe termen scurt. Cu toate acestea, efectele pot fi mai puternice decât atât, deoarece țara este cea mai mare sursa de surplus extern prin canalul comercial (deci un impact negativ pentru leu); pentru imobiliare, companiile legate de economia Marii Britanii se numara printre chiriașii de top din cladirile de birouri din România, ceea ce înseamna potențiale presiuni asupra cladirilor bune", a încheiat **Silviu Pop**, *Head of Research în cadrul Colliers International*.

Piața de spații de birouri moderne din România ramâne puternica și ar putea sa înregistreze un record anul acesta pe baza cererii totale; dupa ce a crescut cu aproximativ 18% în primele trei trimestre ale anului 2019, cererea totala pe piața de birouri din București a atins în jur de 263.000 mp, ceea ce înseamna ca cifra întregului an ar putea depași recordul de 350.000 mp, atins în 2016. Cererea noua, în schimb, se tempereaza și pare sa fie în conformitate mai degraba cu media acestui ciclu, decât cu maximul lui.