

Piața imobiliară locală și Brexit : În cazul unui Brexit fără acord, ar putea exista presiuni asupra clădirilor bune de birouri



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

Un context tip „business as usual” rămâne principalul scenariu pentru situația economică după Brexit, dar este important să înțelegem legăturile economice profunde dintre Europa Centrală și de Est (ECE) și Marea Britanie, în special dacă 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 să perturbe unul dintre ingredientele din spatele succesului economic al regiunii ECE: exporturile sale de servicii cu valoare adăugată ridicată. În perioada de revenire post-criză, exporturile României de servicii către Marea Britanie s-au dublat, depășind cu mult rata medie de creștere. Mai multe companii britanice importante operează 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 dedică 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 două tabere – Europa continentală și Marea Britanie – vor dori să își securizeze viitorul. Considerăm că este puțin probabil ca unele companii din Marea Britanie să mute o mare parte din forța lor de muncă, în special după Brexit, în UE sau în România (câteva sute de persoane sau poate mai mult), ci ar vrea mai degrabă să stabilească o mică platformă în Europa: economiile ECE pot servi drept destinații principale datorită mixului bun de costuri și competențe ale forței de muncă, precum și datorită spațiilor de birou mai ieftine”, a precizat **Sebastian Dragomir**, *Head of Office Advisory în cadrul Colliers*.

Marea Britanie se află în topul destinațiilor pentru exportul de servicii din țările ECE, inclusiv servicii de business sau IT&C cu valoare adăugată foarte ridicată. Acest lucru sugerează că un efect negativ asupra acestor fluxuri comerciale poate fi mai puternic decât ar părea la prima vedere pentru țările din Europa de Est.

„O simpla estimare sugerează ca doar o scădere 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 sursă de surplus extern prin canalul comercial (deci un impact negativ pentru leu); pentru imobiliare, companiile legate de economia Marii Britanii se numără printre chiriașii de top din clădirile de birouri din România, ceea ce înseamnă potențiale presiuni asupra clădirilor bune”, a încheiat **Silviu Pop**, *Head of Research în cadrul Colliers International*.

Piața de spații de birouri moderne din România rămâne puternică și ar putea să înregistreze un record anul acesta pe baza cererii totale; după ce a crescut cu aproximativ 18% în primele trei trimestre ale anului 2019, cererea totală pe piața de birouri din București a atins în jur de 263.000 mp, ceea ce înseamnă că cifra întregului an ar putea depăși recordul de 350.000 mp, atins în 2016. Cererea nouă, în schimb, se temperează și pare să fie în conformitate mai degrabă cu media acestui ciclu, decât cu maximumul lui.