

Colliers: Economia bazata pe servicii din București, printre cele mai izolate de epidemia de COVID-19 din Europa

Bucureștiul este unul dintre cele mai izolate centre de servicii din Europa de efectele negative ale epidemiei de COVID-19, potrivit consultanților Colliers International, care au analizat scenariile pentru diverse segmente ale pieței imobiliare. Acest lucru se datorează în mare măsura economiei bazate pe servicii IT, științifice și profesionale din Capitala, similara unor mari capitale europene precum Dublin, Paris și Londra. Totuși, gradul ridicat de integrare al României în ciclurile globale de producție sugerează ca economia va întâmpina presiuni semnificative în perioada următoare, având în vedere tendințele globale.

”Chiar dacă piața de birouri din București pare să fie un pic mai izolată de problemele care afectează economia globală, acest lucru nu înseamnă că nu am putea vedea o creștere a ratei de neocupare a pieței de birouri sau o presiune suplimentară pe chirii. Cu toate acestea, cifrele sugerează că, în cazul unui scenariu negativ, cel puțin Bucureștiul ar ajunge să sufere mult mai puțin decât alte piețe de birouri sau își va reveni mai repede ulterior”, a declarat **Silviu Pop**, *Head of Research în cadrul Colliers International*. De asemenea, deși mai degrabă relevant pentru economia locală decât pentru piața de birouri, Bucureștiul depinde foarte mult de administrația publică.

Pe de altă parte, statutul României, de economie destul de mică și destul de deschisă, înseamnă că piețele imobiliare nu vor rămâne imune la tendințele globale. Impactul asupra segmentului de logistică va fi probabil mai serios, având în vedere că producția a fost afectată în mod semnificativ de oprirea în ultimele săptămâni a producției din China și, de asemenea, luând în considerare dependența României de sectorul auto, dar totul va depinde foarte mult de cât de mult va dura această situație.

”China este un furnizor major de piese care sunt apoi utilizate într-o varietate de subsectoare interne, inclusiv producție. Numai anul trecut, România a importat circuite imprimate în valoare de 226 de milioane de euro din China, jumătate din importurile totale. În consecință, o mare parte a sectorului de producție va simți efectele, după un 2019 temperat. Iar acesta este numai unul dintre canalele de impact asupra economiei românești, cererea mai mică din partea altor parteneri din Franța și Germania urmând să influențeze de asemenea companiile locale”, adaugă **Silviu Pop**.

Deși impactul COVID-19 asupra economiei în general și a pieței imobiliare în particular este extrem de incert, o certitudine este că sectoarele de retail și de agrement sunt printre cele mai afectate pe termen scurt, conform analizei Colliers. La nivel global, scenariul cel mai bun ar fi o evoluție neutră a economiei în cursul anului, cu scaderi în trimestrul doi și poate și în trimestrul trei, cu șocuri imobiliare limitate în principal la segmentele hotelier, retail, logistică și producție, care depind de marfuri non esențiale sau de lanțul de aprovizionare din China.

Într-un scenariu mediu din punctul de vedere al impactului, recuperarea ar fi vizibilă cel mai devreme în primul trimestru din 2021, cu un impact mai amplu asupra piețelor de birouri dependente de companii dintre cele mai expuse (de exemplu, companii aeriene, operatori de turism, organizatori de evenimente, bănci, asiguratori, investitori sau companii de energie). Piețele de capital vor înregistra o stagnare a activității, însă companiile care au la bază activități pe termen lung vor continua să facă mișcări pe piețele mai sigure, în special în active din zona de retail, spații industriale și logistice, birouri și rezidențiale. În funcție de scenariu, companiile care aduc valoare adăugată vor opta pentru o abordare precaută, de tipul „așteaptă și vezi ce se întâmplă”, până când prețul și disponibilitatea și costul capitalului devin mai clare. Pentru investitorii transfrontalieri, volatilitatea cursului de schimb prevăzută pentru trimestrul doi și trei din acest an, precum și incapacitatea de a accesa fizic activele vor conduce la o restrângere a activității.

Consultanții Colliers International ofera sfaturi relevante și cele mai bune practici legate de serviciile chiriașilor în aceste momente excepționale, în cadrul secțiunii dedicate COVID-19 de pe website-ul companiei, care va fi actualizata constant în timpul epidemiei pentru a ramâne relevanta. Consultanții Colliers își propun sa abordeze mai multe aspecte, de la asistența angajaților la strategii imobiliare până la continuitatea afacerii, pentru a susține mediul de afaceri și societatea în general pentru a se adapta mai ușor la contextul actual.