

Studiu Colliers: Chiriașii se așteapta sa se întoarca la birou în vara, dar revenirea pieței de birouri la nivelul de dinainte de Covid-19 este puțin probabila mai devreme de 2021



Aproape 70% dintre proprietarii și chiriași din piața spațiilor de birouri considera ca epidemia de Covid-19 va continua sa le afecteze activitatea pe tot parcursul acestui an, primele semne de recuperare fiind așteptate începând cu 2021, potrivit unui studiu realizat de Colliers International în rândul a 60 de proprietari și peste 100 de chiriași. În timp ce majoritatea chiriașilor se așteapta ca angajații lor sa revina la birou pâna în toamna, reprezentanții pieței de birouri își fac griji ca impactul crizei epidemiologice pe piața imobiliara va fi cel puțin similar cu criza financiara din 2009. Studiul Colliers International face parte dintr-o analiza ampla asupra pieței imobiliare în ansamblu, bazata pe informații relevante ale factorilor de decizie din toate segmentele de piață, care vor fi prezentate în perioada urmatoare.

92% dintre chiriași se așteapta sa revina la birou cel târziu în vara acestui an

Un sfert dintre chiriași se așteapta sa își reia activitatea la birou chiar din luna mai, în timp ce 67% cred ca acest lucru se va întâmpla pe perioada verii, potrivit studiului Colliers International realizat în rândul chiriașilor, dintre care aproape 30% reprezinta companii cu peste 1.000 de angajați, având relevanța în piața de spații de birouri. Aproximativ 55% dintre ei se confrunta deja cu un impact negativ sau oarecum negativ asupra activității pe fondul epidemiei de Covid-19, cei care sunt activi în domenii precum medical, comerț cu amanuntul și birouri de tip open space fiind cei mai afectați. Doar 16% spun ca activitatea lor nu a fost afectata pâna în prezent și 6% au înregistrat chiar un impact pozitiv într-o anumita masura.

”Cei mai mulți sunt afectați de reducerea veniturilor sau de faptul ca au fost nevoiți sa amâne sau chiar sa anuleze planuri de extindere, iar unii se confrunta inclusiv cu dificultăți în lanțul de aprovizionare. În timp ce 84% dintre chiriași spun ca echipele lor lucreaza acum de acasa, revenirea la birou cât mai curând posibil reprezinta primul pas spre recuperare. Având în vedere nivelul actual de incertitudine, situația s-ar putea schimba în orice moment. O evoluție pozitiva poate fi fezabila, cu condiția ca masurile luate de guverne și de bancile centrale sa fie cât mai eficiente”, declara **Sebastian Dragomir**, *Partner and Head of Office Advisory la Colliers International*.

În timp ce un sfert dintre chiriași nu au o imagine clara asupra efectelor epidemiei de Covid-19 în ceea ce privește echipa, 41% se așteapta sa pastreze numarul de angajați și aproximativ 17% estimeaza chiar o creștere în acest an. Cu toate acestea, 70% dintre chiriașii care au participat la studiul Colliers International se așteapta la o tendință de scadere a chiriilor ca o consecință a efectelor epidemiei de Covid-19, dintre care 23% se așteapta la o corecție majora. Alți 20% nu prevad o schimbare la nivelul chiriilor, în timp ce niciunul dintre chiriași nu se așteapta la o creștere în acest sens.

45% dintre proprietari se așteapta la o stagnare a chiriilor

Majoritatea proprietarilor de spații de birouri mizează pe o piață stabilă, cu chirii în stagnare, însă 30% se așteapta mai degrabă să fie nevoie să scadă chiriile până la sfârșitul acestui an sau cel târziu în primele trei luni ale anului viitor, conform studiului Colliers International desfășurat în rândul proprietarilor de birouri care au portofolii diversificate de spații, atât în București, cât și în orașele regionale. Ofertele comerciale mai bune ar putea preveni creșterea ratei de neocupare în rândul chiriașilor care ar putea întâmpina dificultăți în contextul actual. Mai mult de jumătate din proprietari spun că resimt deja efecte ale epidemiei Covid-19 și 39% se așteapta ca rata de neocupare să crească într-o oarecare măsură în următoarele 12-15 luni, în timp ce 35% sunt mai optimiști și mizează pe rate stabile de ocupare.

Piața de birouri este așteptată să-și revină începând cu 2021

Unii reprezentanți din piața de birouri sunt îngrijorați că impactul crizei epidemiologice asupra pieței imobiliare ar putea fi cel puțin similar sau chiar mai mare față de cel al crizei financiare de acum mai bine de un deceniu. Îngrijorarea este mai vizibilă în rândul chiriașilor (75%) decât în rândul proprietarilor (38%), în timp ce restul respondenților sunt mai optimiști și se așteapta la efecte mai ușoare.

”O revenire a pieței de birouri este prevăzută începând cu 2021, ceea ce indică faptul că reprezentanții pieței de birouri se așteapta să treacă printr-o criză în forma de V. Altfel spus, lucrurile se vor înrăutăți în perioada următoare, dar vor începe să se îmbunătățească în următoarele 9 luni, pe fondul unui nivel ridicat de încredere în evoluția pieței locale. Mai precis, 44% din proprietari și 52% dintre chiriași cred că vor reveni la nivelul de afaceri de dinainte de epidemia de Covid-19 începând cu 2021. Mai mult de o treime dintre proprietari și chiriași sunt optimiști că o recuperare ar putea avea loc chiar începând cu a doua jumătate a acestui an, dar totul depinde de modul în care evoluează contextul epidemiologic și de momentul când chiriașii se vor putea întoarce la birou”, conchide **Sebastian Dragomir**.