

Estimari: Până la 20% din suprafața spațiilor de birouri ocupate se va elibera, iar cererea va scădea cu aproximativ 30%

Până la 20% din totalul spațiilor de birouri ocupate se va elibera în perioada următoare, iar cererea office va suferi o scădere de aproximativ 30%, la cel mult 250.000 mp tranzacționați în acest an, arată estimările agentiei de consultanță imobiliară 24REAL.

"Situatia generata de starea de urgenta din ultimele luni, masurile luate de autoritati la nivel local, dar si climatul global afectat de extinderea cu repeziciune a COVID-19 au facut ca efectele pe piata de birouri din România sa apara imediat. Companii care în urma cu trei luni cautau un spatiu de 1.000 mp, de exemplu, astazi analizeaza suprafete si de pâna la trei ori mai mici. Vorbim despre companii cu activitate în zona de tehnologie, care pot activa aproape exclusiv în mediul online. Totodata, am observat o tendinta a mai multor companii care experimentau si înainte de criza sanitara lucrul de acasa pentru o zi pe saptamâna. Estimările noastre arata ca pâna la 20% din suprafața spațiilor de birouri ocupate se va elibera, principala cauza fiind restrângerea business-urilor si optimizarea proceselor de functionare ale întreprinderilor", a declarat Constantin Capraru, managing partner 24REAL.

Potrivit comunicatului de presa al companiei, odata cu aceste schimbari, proprietarii spațiilor de birouri vor deveni mult mai flexibili în relatia cu chiriasii si mai ales cu perioada contractuala agreata, în contextul în care predictibilitatea activitatii de business se apropie de 0 în aceasta perioada, pentru multe sectoare de activitate.

"Daca în anii 2007-2008 se încheiau contracte de închiriere pe perioade de 5-7 ani, în 2010 intervalul a scazut la 5 ani, pentru ca în prezent sa ne asteptam ca perioadele contractelor de închiriere sa scada chiar si la sub 3 ani. Depasirea impasului economic va fi trecut cu bine de proprietarii care vor sti sa gestioneze cel mai bine suprafetele de care dispun, în optiunile de repositionare, delimitare si reasezare a spațiilor si fluxurilor din cladirile pe care le detin. Exista domenii de activitate (IT/telecom, pharma) unde clientii au continuat cu succes programul de relocare si închiriere al unor spatii de birouri mai mari, mizând pe o crestere vizibila a business-ului lor din aceasta perioada", a adaugat Constantin Capraru.

Specialistii 24REAL sustin ca în discutiile purtate cu potentialii clienti, pe fondul redimensionarii afacerilor, care erau interesati pâna la începutul acestui an de proiecte de birouri moderne, cu suprafete chiar si de peste 1.000 mp, cererea s-a mutat în cea mai mare parte catre proiecte de birouri în vile modernizate din zone centrale sau situate în nordul Capitalei, cu spatii verzi, cât si pentru spatii de birouri care dispun de terase ori gradini/curti generoase.

"Ne asteptam la o scadere a spațiilor de birouri clasice si o crestere a celor din vile sau spatii de lucru neconventionale si cu costuri mai mici, ori clientii sa opteze pentru cladiri de birouri de tip boutique. Pe fondul situatiei cauzate de COVID-19, proprietarii spațiilor de birouri au primit în aceasta perioada solicitari de la chiriasi pentru amânarea platii chiriilor sau diminuarea acestora. Flexibilitatea este cuvântul de ordine pe piata birourilor în prezent", a punctat Capraru.

Potrivit datelor 24REAL, volumul tranzactiilor nete din acest an ar urma sa se situeze la aproximativ 250.000 mp, fata de peste 350.000 mp, cât a fost înregistrat anul trecut, în timp ce volumul livrarilor de birouri clasa superioara ar trebui sa aduca pe piata un plus de 260.000 mp, ceea ce ar urca stocul total de birouri moderne la circa 3,5 milioane mp.

24REAL este si în aceasta perioada partenerul de încredere în a propune solutii versatile, a identifica flexibilitate în relatia cu proprietarii, a gestiona relatii contractuale si a oferi o analiza profunda pentru dinamica business-ului sau optimizarea activitatii de birou.

"Suntem partenerul clientilor care cauta în aceasta perioada sa identifice subchiriasi - si sa realizeze o subînchiriere a spatiului detinut, practic sa reusim o optimizare a contractelor si sa evitam anumite riscuri în cazul chiriasilor care nu mai pot sustine costurile suprafetelor închiriate anterior. Exista cazuri în care chiriasii au semnat înțelegeri pe o perioada de 5 ani cu clauza contractuala de a nu parasi spatiul (clauza penala), iar în aceasta situatie trebuie identificate solutii inteligente. Suntem un liant, un consultant mediator, mai ales ca pot aparea anumite probleme de natura juridica în perioada urmatoare", a subliniat Constantin Capraru.

Pentru o mai buna identificare a solutiilor potrivite, echipa 24REAL a relansat portalul 24real.ro pentru a veni în sprijinul clientilor cu o platforma complet noua si adaptata perioadei în care ne aflam, punând accentul tot mai mult pe o schimbare a modului în care se va realiza consultanta pe piata de birouri.

Totodata, pentru o îmbunatatire a timpilor si o eficientizare a activitatii, specialistii 24REAL au lansat un nou serviciu de tip "Video-On-Demand" (video la cerere - trad. RO), în care clientul stabileste cu echipa de consultanti un interval orar pentru vizionarea virtuala si live a spatiului pe care doreste sa îl închirieze, fara a mai fi necesara deplasarea acestuia la fata locului.

Fondata în 2014, 24REAL (www.24real.ro) este o agentie de consultanta imobiliara specializate în tranzactionarea proiectelor de birouri cu suprafete de pâna în 1.000 mp. 24REAL detine, în portofoliu, 99% dintre cladirile de birouri moderne din Bucuresti si ofera servicii specializate de închiriere, vânzare si intermediere pentru orice tip de cladire cu profil comercial. 24REAL este singura agentie imobiliara ce ofera gratuit servicii gratuite de space planning viitorilor chiriasi, cu un arhitect specializat, cât si servicii juridice pentru mutarea sediului social.