

Colliers: Volumul tranzacțiilor în piața office, în T1, a fost la jumătate față de aceeași perioadă a anului trecut. Piața birourilor va fi nevoită să se redefiniească în perioada următoare



După transformările din ultima perioadă pentru revenirea în siguranța la birou a companiilor, piața birourilor va fi nevoită să continue să se redefiniească, pentru a asigura spații care promovează inovația și colaborarea în noul context, potrivit consultanților Colliers International. Biroul va rămâne elementul central al companiilor, dat fiind că nevoia unei colaborări intense și a interacțiunii sociale în sfera profesională e greu de satisfăcut în mediul virtual, efectele acestei perioade fiind așteptate să se reflecte asupra modului de lucru și a organizării spațiului de lucru.

”Biroul viitorului va pune accent pe promovarea interacțiunii sociale și a colaborării. Ne așteptăm la un nou mod de lucru, care va presupune un mix între munca de la birou și cea de la distanță, de acasă sau din alte spații. Cel mai probabil, angajații vor prefera să desfășoare remote acele activități care presupun lucrul concentrat și să meargă în birou pentru lucrul colaborativ - întâlniri cu clienții, sesiuni de brainstorming, întâlniri de proiect și așa mai departe. În acest context, credem că biroul va trece printr-un proces de redefinire, iar accentul va fi pus pe calitatea spațiului și pe experiența angajaților, promovând identitatea și cultura spațiului”, explică **Daniela Popescu**, Associate Director Office Advisory în cadrul Colliers International România.

Majoritatea proprietarilor de spații de birouri mizează pe o piață stabilă, cu chirii în stagnare, însă 30% se așteaptă mai degrabă să fie nevoite să scadă chiriile până la sfârșitul acestui an sau cel târziu în primele trei luni ale anului viitor, conform unui studiu recent al Colliers International, desfășurat în rândul a 60 de proprietari 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 au resimțit efecte ale epidemiei de Covid-19 și 39% se așteaptă 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.

Companiile adoptă o atitudine de tipul ”wait & see” pentru a depăși perioada de incertitudine

”Proprietarii și chiriașii au nevoie de mai mult timp pentru a înțelege impactul economic generat de Covid-19 înainte de a lua o decizie de renegociere sau reînnoire a contractului de închiriere, oricare ar fi aceea. În plus, multe companii depind de decizii din țările unde își au sediul central, unele grav afectate de Covid-19, ceea ce poate avea un impact asupra deciziei imediate. Pe de altă parte, din cauza distanțării sociale și a noilor norme aplicabile în spațiile de birouri, chiriașii trebuie să își estimeze cu atenție spațiul necesar, crescând media de la 8 metri pătrați la 15 metri pătrați per angajat, care pare să compenseze impactul generat de munca de acasă. În acest context, luarea unei decizii pare mai dificilă, și, pe fondul incertitudinilor existente, probabil că va duce la o amânare a deciziei,

pâna cel mai devreme în toamna”, precizeaza **Sebastian Dragomir**, *Partner & Head of Office Advisory în cadrul Colliers International Romania*.

În primele trei luni din acest an, volumul tranzacțiilor în piața office s-a situat la jumătate față de nivelul de peste 100.000 de metri pătrați tranzacționați în aceeași perioadă a anului trecut. Însa, cererea neta a urcat ușor, de la 25.000 de metri pătrați în primul trimestru din 2019, la 27.000 de metri pătrați anul acesta. În perioada stării de urgență, majoritatea companiilor s-au concentrat pe securizarea businessului și pe susținerea acestuia prin intermediul telemuncii.

În ceea ce privește livrarea de spații noi de birouri, planurile inițiale anunțate pentru 2020 prevedeau livrarea unei suprafețe de puțin peste 200.000 de metri pătrați, iar consultanții Colliers Internațional estimează ca majoritatea acestor proiecte vor fi livrate anul acesta, cel târziu în primele luni ale anului 2021. În plus, anul viitor ar putea fi livrați alți peste 200.000 metri pătrați din rândul proiectelor deja demarate, în timp ce cladirile care nu au demarat încă lucrările de construire, dar erau planificate a fi livrate anul viitor, vor fi cel mai probabil decalate pentru perioada 2022-2023. În funcție de cum va evolua cererea, în perioada 2022 – 2023, proprietarii ar putea aduce în piața încă în jur de 200.000 metri pătrați în fiecare dintre cei doi ani, potrivit Colliers International.