Chiriașii nu au reușit sa negocieze în scadere prețul chiriilor anul acesta. Dar momentul adevarului va veni odata cu prelungirea contractelor actuale



Proprietarii de cladiri de birouri au reușit anul acesta sa temporizeze valul cererilor de renegociere în scadere a contractelor de chirie, oferind în schimb chiriașilor investiții importante – de ordinul zecilor de mii de Euro – și adaptându-și suprafețele la noile exigențe. Astfel, deși o vasta majoritate a proprietarilor a primit solicitari de scadere a chiriilor, doar 25% dintre solicitari s-au concretizat.

Aceasta este concluzia studiului realizat de EY România, „*Impactul Covid-19 asupra spațiilor de birouri*". Pe de alta parte, aceștia nu pot rasufla înca ușurați: experții spun ca impactul real va fi resimțit abia la momentul expirarii duratei contractuale, când chiriașii vor pune în balanța beneficiile oferite de proprietari la prelungirea contractelor *versus* relocarea într-o alta cladire. În acel moment, proprietarii vor fi cel mai probabil vulnerabili în fața cererilor de restrângere a spațiilor sau de renegociere a prețului chir

„Din punctul nostru de vedere, faptul ca anul acesta proprietarii au ținut pe loc chiriile arata ca aceștia sunt încrezatori ca dinamica nevoii spațiului de birouri nu se va schimba, ca munca de acasa este o soluție doar pe o perioada delimitata, iar reîntoarcerea la birou se va face progresiv. Pe de alta parte, poate fi vorba, înca, despre o inerție conjuncturala, urmând ca evoluția pandemiei pe termen scurt și mediu sa arate daca o regândire a strategiilor de dezvoltare nu ar fi de preferat", explica **Roxana Dudau**, partener Bancila, Diaconu și Asociații și coordonatorul practicii de Real Estate.

De unde înainte proprietarii de spații imobiliare erau asaltați cu cereri de închiriere a unor mari suprafețe din locațiile deținute în portofoliu, acum s-au vazut puși în fața unor cereri de retragere, de reducere a spațiilor sau de renegociere a unor contracte deja în vigoare.

„Este pentru prima data în ultimii 30 de ani când jucatorii din Real Estate trebuie sa înfrunte modificarea regulilor în timpul jocului. Iar impactul a fost unul puternic, respondenții studiului nostru aratând ca aveau suprafețe închiriate mai mari de 5.000 m2", mai completeaza Roxana Dudau.

Practic, „înghețul" a început de la jumatatea lunii martie a anului trecut. Astfel, conform studiului EY perioada în care cei mai mulți chiriași au decis sa treaca la munca de acasa (16-31 martie 2020) este direct corelata cu data la care s-a publicat Decretul nr. 195/2020 privind instituirea starii de urgența pe teritoriul României, adica 16 martie 2020. Procentul de 83,3% al chiriașilor care au decis sa adopte munca de acasa ne subliniaza ca aproape toți au ales sa prioritizeze siguranța angajaților într-un moment fara precedent, deși telemunca era un concept nou în majoritatea domeniilor.

Angajatorii au cautat însa în permanenţa soluţii ca angajaţii sa poata reveni la birou, sa aiba posibilitatea de a se întâlni, respectiv de a desfaşura anumite activitaţi sau întâlniri de business sau de echipa în spaţii în care sa se simta productivi şi în siguranţa. Motiv pentru care au cerut proprietarilor de birouri sa investeasca şi sa echipeze spaţiile de lucru cu mobilier multifuncţional, flexibil, uşor de deplasat, materiale cu acoperire antibacteriana, transformari generate de adaptarea la cerinţa distanţarii sociale (pereţi mobili, panouri de protecţie etc. *„Cu toate acestea, revenirea la birou în timpul unei pandemii și schimbarea așteptarilor angajaților poate reprezenta sfârșitul biroului așa cum îl cunoșteam până acum și va aduce multe provocari atât pentru proprietarii de spații de birouri, cât și pentru companiile chiriașe cu mulți angajați”*, a spus Roxana Dudau.

Coordonatoarea practicii de Real Estate mai arata ca, pe termen lung, proprietarii de spaţii de birouri trebuie sa mai aiba în vedere și alte aspecte ce vor impacta piața de Real Estate - birourile flexibile și spații de co-working. *„Pentru a respecta masurile suplimentare de siguranța cerute, proprietarii vor fi nevoiți sa realizeze din nou, investiții importante de capital. Pe de alta parte, pandemia nu a facut altceva decât sa accelereze anumite tendințe și procese, deja manifeste în sectorul de Real Estate. Ramâne de vazut cum se vor reinventa proprietarii de birouri și ce decizii vor lua pentru a depași aceste obstacole”*, a conchis Roxana Dudau.