

PROIECT EDITORIAL SUSȚINUT DE GENESIS PROPERTY

Provocări în construcții și imobiliare, după Coronavirus

Sectorul construcțiilor și cel al imobilelor nu scapă neatins de criza produsă de noul Coronavirus, după cum susțin specialiștii din domeniu. Activitatea din aceste segmente a încetinit și urmează să frâneze și mai mult, chiar după terminarea crizei, apreciază experții consultați de noi.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2020, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari".

Previziunile pentru piața de birouri tradiționale sunt că acestea vor avea o evoluție constantă, deși este probabil să sufere pe termen scurt, deoarece chiriașii sunt preocupați de continuitatea business-urilor și

de problemele de sănătate și de bunăstare, care au devenit în aceste timpuri mai presante decât niciodată. Acest lucru va determina, cel mai probabil, un grad mai mare de prudență în ceea ce privește luarea deciziilor, apreciază JLL, menționând: "Cu toate acestea, ne așteptăm ca cererea nouă să își revină în momentul în care situația va fi mai puțin intensă."

Pe de altă parte, proprietarii care negociază în prezent contracte de închiriere ar trebui să accelereze discuțiile și, eventual, să ofere mai multe facilități pentru a încheia tranzacțiile. Este de așteptat ca ratele de utilizare a birourilor să scadă pe măsură ce tot mai mulți angajați vor lucra de acasă, astfel proprietarii care au încheiat contracte de închiriere pe termen scurt fiind cei mai vulnerabili. Operatorii de spații de tip co-working, în special, pot fi în pericol, dacă chiriașii decid să renunțe la contractele pe termen scurt.

JLL: "Investitorii vor fi mai precauți"

Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței."

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de in-

certitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center. De asemenea, aceștia vor examina mai atent a activele precum hoteluri, retail și spații de birouri flexibile (co-working)".

În aceste condiții, experții JLL văd o scădere a apetitului pentru investiții în retail și în active din domeniului hotelier, sectoare care au reprezentat aproximativ 24% din activitatea globală de investiții imobiliare din 2019.

"În retail, vedem o creștere a numărului de cumpărători care s-au mutat în online, pe măsură ce există o reticență din ce în ce mai mare de a merge în magazine. Ne așteptăm ca retailerii să pună mai mult accent pe un model flexibil de vânzare cu amănuntul (online, precum și în magazine fizice). În acest sens, este nevoie de o consolidare a parteneriatelor dintre proprietarii de spații de retail și chiriași pentru a face față noilor cerințe", mai arată sursele citate.

Conform acestora, întreruperea lanțurilor de aprovizionare globale reprezintă un impact major asupra sectorului industrial și logistic. Lanțurile de aprovizionare sunt revizuite, consolidate sau reînnoite acolo unde au fost perturbate.

Mutarea către cumpărături online, în special pentru alimente, ar putea rămâne permanent o caracteristică a sectorului de retail, ceea ce la rândul său va stimula cererea

(continuare în pagina 6)





CRISTIAN ERBAȘU:

"Casa Socială a Constructorilor (CSC) a extins posibilitatea să facă protecție socială muncitorilor din construcții și pe perioada de urgență".

urmăre din pagina 4

de spații logistice, conchid sursele citate.

Proiectele mari, în general cele care țin de domeniul public, continuă încă, dar cu dificultăți aferente, ne-a spus Cristian Erbașu, președintele Federației Patronatelor Societăților din Construcții (FPSC) și proprietar al companiei Construcții Erbașu. Domnia sa ne-a explicat că, în acest moment, trebuie respectate regulile impuse de ordonanțele militare, atât în ceea ce privește transportul și modul de organizare pe șantier, dar și interacțiunea și distanță socială. Toate acestea sunt impedimente care se regăsesc în desfășurarea activității pe șantiere. În ceea ce privește munca de birou,

și companiile de construcții s-au reorganizat, angajații încercând să lucreze de acasă, în funcție de posibilitățile tehnice ale firmelor, ne-a mai spus Cristian Erbașu, apreciind: "Multe impedimente se vor agrava pe măsură ce starea de urgență va continua. Este bine că există unele facilități, dar și acestea rezolvă doar o parte din probleme, nu foarte multe. Companiile, chiar dacă au scăpat poate de povara salariilor și a altor cheltuieli, totuși rămân cu unele cheltuieli pe care nu au cum să le acopere. Ceea ce trebuie reținut este faptul că, pentru constructori, este posibil ca perioada și mai grea din punct de vedere economic să urmeze după criză, la o anumită distanță, pentru că până nu apar proiecte de lucrări pe piață,

aceștia vor parcurge o perioadă destul de lungă și grea, în care nu vor avea de lucru".

Erbașu: "Problema forței de muncă nu se va soluționa, în perioada care urmează"

În opinia lui Cristian Erbașu, problema forței de muncă nu se va soluționa în perioada care urmează. Domnia sa ne-a explicat: "Toți spun că se va soluționa în parte sau total problema forței de muncă, pentru că au venit foarte mulți români care lucrau în afara țării. Nu este adevărat că ar fi venit foarte mulți muncitori din construcții, în această perioadă. Cei mai buni nu au venit, iar cei care au venit este posibil să vrea să plece înapoi, dacă nu vor găsi de lucru în România, dar vor primi de lucru în afară. Este o problemă de supraviețuire. Au venit cei care lucrau zilieri, la negru, care nu sunt cei mai calificați dintre lucrătorii români plecași în vestul Europei.

Trebuie subliniat că privatul, în perioada următoare, probabil că va fi extrem de reticent și prudent în a investi în orice fel de lucrări, inclusiv în imobiliare".

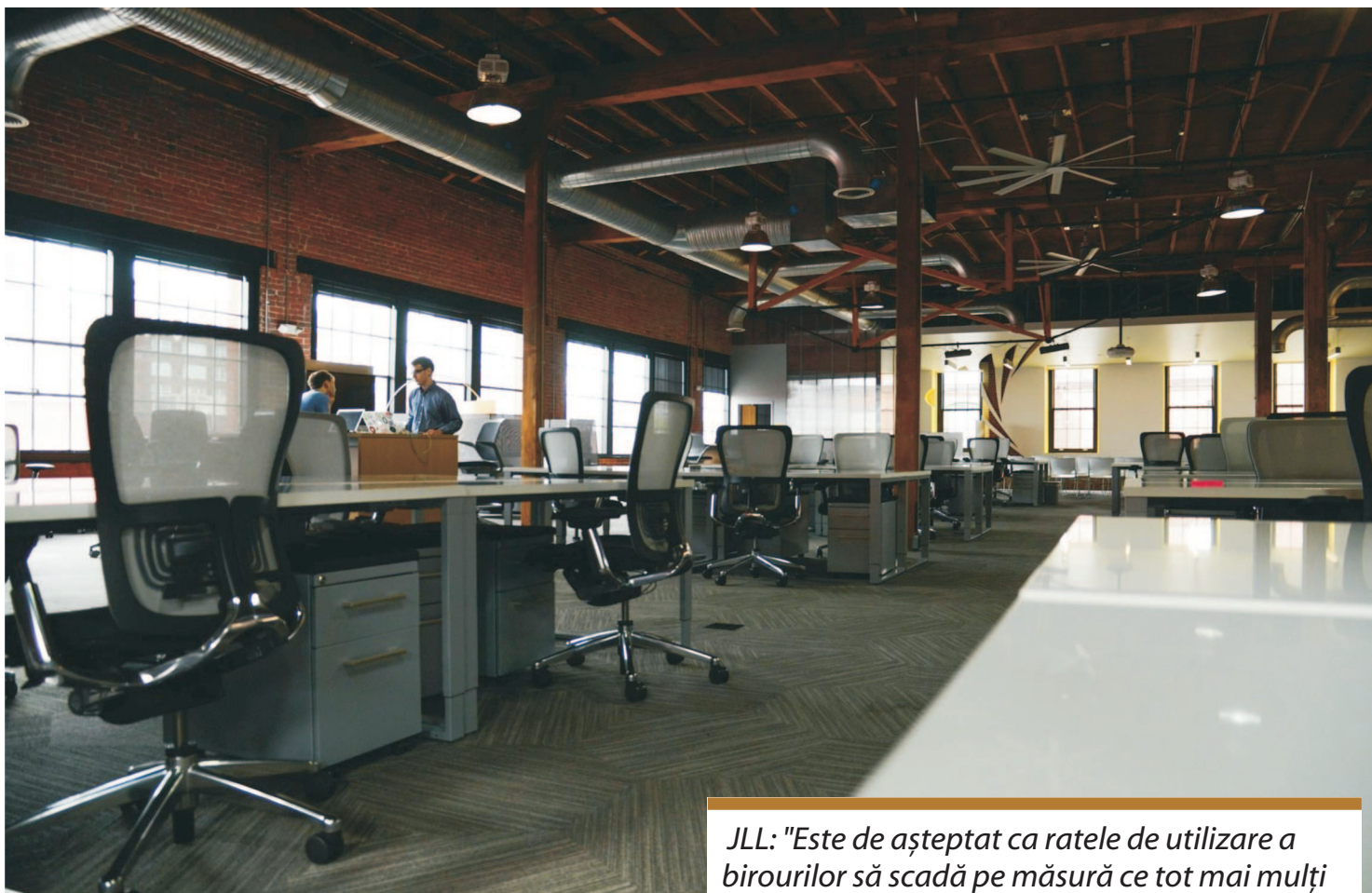
Domnul Erbașu apreciază că, mai timid, dar pe segmentul rezidențial va continua activitatea, în schimb piața office va fi foarte rezervată, iar pe retail probabil că va fi un stopaj pe câțiva ani.

Casa Socială a Constructorilor (CSC), condusă de Cristian Erbașu, a extins posibilitatea să facă protecție socială muncitorilor din construcții și pe perioada de urgență, după cum ne-a spus domnia sa. Acesta a subliniat că este greu de prevăzut dacă se va apela la CSC și după ce va trece starea de urgență: "Va trebui să cerem din nou o schimbare a legii CSC, iar banii din Casă sunt tot ai constructorilor și ei se vor diminua sau se vor termina, la un moment dat".

Înainte de criza produsă de noul Coronavirus au avut loc două evenimente importante legate de creditare, a ținut să sublinieze expertul imobiliar Ion Radu Zilișteanu, doctor în economie. Conform domniei

Cristian Erbașu: "Toți spun că se va soluționa în parte sau total problema forței de muncă, pentru că au venit foarte mulți români care lucrau în afara țării. Nu este adevărat că ar fi venit foarte mulți muncitori din construcții, în această perioadă. Cei mai buni nu au venit, iar cei care au venit este posibil să vrea să plece înapoi, dacă nu vor găsi de lucru în România, dar vor primi de lucru în afară".





JLL: "Este de așteptat ca ratele de utilizare a birourilor să scadă pe măsură ce tot mai mulți angajați vor lucra de acasă, astfel proprietarii care au încheiat contracte de închiriere pe termen scurt fiind cei mai vulnerabili".

sale, unul dintre cele două evenimente este legat de majorarea dobânzilor de pe piața interbancară, atât ROBOR, cât și IRCC având niveluri ridicate. De asemenea, "BNR a decis, anul trecut, plafonarea gradului de expunere, prin limitarea procentuală a proporției din venituri pe care o poți utiliza pentru rambursarea creditului. Acestea două au condus la credite mai puține, contractate pe perioade mai lungi și, deci, o scădere a cererii solvabile pe piață, după cum a explicat domnul Zilișteanu. Acesta ne-a precizat că, drept urmare, au început să se manifeste stagnări de prețuri în piață: "Acum, că vine criza, piața imobiliară este foarte dependentă de mediul economic general, iar această stagnare s-ar putea transforma într-o scădere importantă a prețurilor din imobiliare. Scăderile nu vor mai fi atât de drastice ca în 2008, pentru că, atunci, un mp de apartament la periferia Bucureștiului era 2200 de euro. Când a început criza a scăzut pe la 800 de euro, iar acum este pe la nivelul de 1000 de euro".

Urmare a acestei crize, creditele neperformante vor crește în volum,

estimează expertul imobiliar Ion Radu Zilișteanu, doctor în economie, subliniind că agențiile imobiliare au problema că potențialii clienți nu mai vor să meargă pe teren să vizioneze locuințe.

În acest context, perspectivele sunt destul de sumbre, preconizează domnia sa, adăugând: "Epidemiologii spun că în toamnă vom mai avea un val de manifestare a noului Coronavirus, dar nu la fel de important ca acesta. Este foarte important cum va reporni, ulterior, economia. Perspectivele sunt destul de negre, mai ales în contextul în care o parte din proiectele imobiliare s-au oprit. Criza din 2008 a schimbat comportamente. Și această criză va schimba comportamente, dar tabloul va fi altul, după terminarea ei".

Niculae Dușu, Celco: **"Riscurile ar putea să apară din cauza lipsei finanțărilor"**

Industria producătoare de BCA nu va avea probleme în perioada în

care este prevăzută starea de urgență, consideră, Niculae Dușu, președintele Grupului Celco. Domnia sa ne-a transmis că relațiile cu furnizorii se desfășoară normal și că toate fabricile de BCA livrează către clienți. În schimb, apar impedimente în cazul investițiilor, prin luarea măsurilor de distanțare impuse legal. Acestea sunt măsuri de responsabilitate din partea părților implicate. "Investițiile locative merg înainte, deși există și dezvoltatori care și-au întrerupt activitatea. Nevoia de material de construcții se manifestă în continuare. Pe termen scurt, construcțiile rezidențiale nu au probleme. Riscurile ar putea să apară din cauza lipsei finanțărilor. Viitorul afacerilor depinde de cât de repede vom reuși să stopăm răspândirea virusului", ne-a precizat domnul Dușu.

Domnia sa a adăugat: "În aceste momente deosebite, responsabilitatea socială ocupă primul loc în

obiectivele noastre: în primul rând față de angajații noștri, față de clienți, furnizori și colaboratori. În acest sens, am luat toate măsurile necesare unui mediu de lucru sigur și sănătos. Odată implementate măsurile care privesc tot lanțul de activitate, situația este stabilă. Suntem convinși că toți agenții economici își dau seama de responsabilitatea acțiunilor lor, de faptul că este nevoie să-și mențină activitatea și să producă bunurile materiale necesare economiei. Experiențele acumulate de-a lungul timpului îi vor ajuta să meargă înainte și vor reprezenta un factor de bază pentru buna funcționare a mediului economic. Cu toate acestea, credem că vor fi domenii afectate de situația actuală, dar totodată avem convingerea că vor primi sprijin din partea Guvernului. Agențiilor economice le revine responsabilitatea

(continuare în pagina 8)

urmăre din pagina 7

de a lua măsuri suplimentare prin care să asigure bunul mers al economiei, în vederea susținerii sectoarelor greu afectate: medical și cel militar. Orice sprijin primit acum trebuie să se vadă în continuarea activităților agenților economici în condiții normale, pentru ca efectele crizei să fie diminuate.

Ne confruntăm cu o situație ce nu a putut fi previzionată și de aceea producătorii, firmele de construcții și distribuitorii de materiale de construcții fac eforturi pentru a limita efectele negative asupra economiei naționale cauzate de răspândirea virusului. În astfel de momente, eforturile noastre sunt îndreptate spre sprijinirea tuturor acțiunilor de prevenire aplicabile la nivel național și de aceea le solicităm tuturor partenerilor să identifice și să diminueze riscurile, să își motiveze angajații și colaboratorii externi în vederea respectării regulilor de siguranță și de sănătate. Sperăm că printr-o bună gestionare a crizei în care ne aflăm, situația va fi mai bună după 15 de zile, iar

urmările negative asupra activității economice la nivel național și a celei de construcții, în special, să fie cât mai reduse".

În opinia președintelui Celco, criza forței de muncă resimțită în România în ultimii ani a fost rezolvată de către companii prin măsuri care să încurajeze stabilitatea și fidelizarea angajaților. "Bineînțeles că, dacă în rândul celor care au revenit în țară există specialiști în domeniul de interes pentru industriile românești, aceștia pot fi angajați în aceste sectoare", a conchis domnia sa.

Freedom Group: "Activitatea agenților imobiliari a scăzut cu 75%, în martie, în București"

Activitatea agenților imobiliari s-a diminuat, în martie, cu aproximativ 75% la nivelul Capitalei, ca volum al investiției, arată specialiștii de la Freedom Group. Aceștia au realizat o cercetare de piață care

evidențiază că mai mult de jumătate dintre agenții imobiliari care activează în București generează cifre de afaceri brute mai mici de 2.000 euro lunar. Lucrarea citată menționează: "7% dintre respondenți generează în mod normal comisioane brute de peste 100.000 euro anual, cu o scădere estimată de peste 50% în 2020, dacă măsurile luate prin instaurarea stării de urgență se vor prelungi pentru câteva luni".

Octavian Bădescu, fondatorul Freedom Group, a transmis: "Piața tranzacționării rezidențiale este în prezent cvasi înghețată, iar singurele proiecte de tranzacționare în derulare sunt cele care începuseră înainte de declanșarea acestei crize. Agenții imobiliari, care și până acum se confruntau cu problema

discrepanței dintre venituri și volumul de muncă, vor avea destul de mult de suferit, dacă această situație se va prelungi dincolo de iunie. În prezent, pe piața rezidențială au început deja să apară speculatorii de oportunități, dar deocamdată acest fenomen este abia la început și nu a prins avânt, deoarece oamenii nu sunt dispuși să scadă din prețurile imobilelor. Estimez că, în următoarele trei luni, vom asista la o diminuare probabilă mai ales a numărului de tranzacții, într-o măsură mai mare decât a prețurilor".

Pe lângă garantarea comisionului, cele mai importante nevoi identificate de agenții imobiliari includ: necesitatea unor oportunități de business primite din partea agenției (53% dintre respondenți); acce-

Niculae Dușu, Celco: "Investițiile locative merg înainte, deși există și dezvoltatori care și-au întrerupt activitatea. Nevoia de material de construcții se manifestă în continuare. Pe termen scurt, construcțiile rezidențiale nu au probleme. Riscurile ar putea să apară din cauza lipsei finanțărilor. Viitorul afacerilor depinde de cât de repede vom reuși să stopăm răspândirea virusului".





sul la programe de training și mentorat; suportul pentru promovarea proprietăților listate; punerea la dispoziție a unor instrumente tehnologice pentru eficientizarea activității; facilitarea oportunităților de colaborare cu alți agenți; existența unui suport juridic puternic, precum și unuia administrativ și de racordare la informațiile din piață.

Mediul de afaceri din China a fost primul afectat de epidemia de Covid-19, dar scăderea rapidă a cazurilor noi în ultimele săptămâni oferă speranțe de revenire a situației în a doua jumătate a anului, cu impact pozitiv și pe piața de real estate, reliefează consultanții de la Colliers, apreciind că, pe baza situației din China, o evoluție similară ar putea fi așteptată și la noi, susținută de comerțul online. Sursele citate estimează chiar că actuala situație poate aduce oportunități pentru unele industrii, inclusiv segmente ale pieței de real estate.

Specialiștii Colliers au transmis: "Chiar dacă o mare parte dintre angajații companiilor din China au lu-

crat, în primul trimestru al acestui an, din afara birourilor, și deși multe companii au fost afectate de epidemia de coronavirus, 85% dintre proprietarii clădirilor de birouri intervievați susțin că nu au existat intenții de a renegocia contractele de închiriere din partea chiriașilor. Totuși, 92% dintre chiriași și-au anulat planurile de extindere pentru 2020.

Unele domenii, în general cele online, precum cumpărăturile, educația și jocurile, dar și produsele farmaceutice și asistența medicală sunt mai puțin lovite de criza provocată de noul coronavirus și vor stimula cererea de închiriere de birouri în China, ceea ce poate fi o referință pentru o recuperare potențială după epidemie și în alte părți ale lumii".

În acest context, consultanții Colliers International consideră că proprietarii de clădiri de birouri ar trebui să se uite mai atent la aceste sectoare de business și să își diversifice mixul de chiriași.

Conform unui sondaj realizat în

China de specialiștii de la Colliers, aproximativ 59% dintre proprietarii de clădiri de birouri intervievați cred că acestea se vor menține relativ stabile, în timp ce 29% se așteaptă la scăderi.

Rata de neocupare rămâne și ea neschimbată, sunt de părere 40% dintre proprietarii de clădiri de birouri. În general, 34% dintre companiile din China care au răspuns sondajului Colliers International consideră că afacerea lor va rămâne neafectată de coronavirus în acest an, în timp ce 19% afirmă că au fost deja afectate negativ, iar 26% se așteaptă să le fie afectată activitatea în perioada următoare. Efectele negative ale epidemiei de Covid-19 asupra companiilor mici și mijlocii sunt mult mai evidente, 54% declarând că au resimțit impact negativ asupra activității în contextul coronavirusului.

Sebastian Dragomir, Partner & Head of Office Advisory la Colliers International România, arată: "Există unele asemănări între piețele de birouri din România și cele din Chi-

na, cum ar fi trecerea timpurie la un sistem de lucru de acasă și impactul mare asupra economiei orașelor regionale. Pe de altă parte, în China statul deține mare parte din piața imobiliară și 80% dintre companii sunt chineze. Astfel, statul s-a concentrat mai mult asupra redresării rapide a economiei și a redus riscurile de relocare a afacerilor în alte țări".

Epidemia i-a afectat serios pe chiriașii din segmentul de retail din China, veniturile scăzând cu 60% până la 100% de la izbucnirea acesteia, comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.