

"Normele de siguranță din clădirile de birouri contează foarte mult în decizia de închiriere"

(Interviu cu Adriana Drăgoescu, CEO, RPHI România)

Pandemia ne-a schimbat optica și nevoile, iar din 2020 normele de siguranță implementate de clădirile de birouri contează foarte mult pentru chiriași în decizia de închiriere de noi spații, susține Adriana Drăgoescu, CEO, RPHI România. Domnia sa ne-a spus, într-un interviu, că măsurile, eforturile și strategia unei clădiri de birouri privind normele de siguranță vor fi cel mai probabil în top trei criterii în luarea unei decizii.

Reporter: Cum a fost afectată afacerea SkyTower de pandemia de Covid 19, în contextul în care majoritatea companiilor au trecut în telemuncă?

Adriana Drăgoescu: Pandemia a transformat, într-adevăr, modelul de lucru. Majoritatea a recurs la telemuncă și vedem un grad redus de prezență la birou, atât la nivelul Capitalei, cât și în întreaga țară. Este o situație care va continua până când campania de vaccinare va atinge un nivel ridicat de imunizare a populației, care să ne permită tuturor să ne desfășurăm activitățile mai relaxat.

Cu toții ne-am adaptat contextului sanitar și social, iar în cadrul SkyTower am implementat toate măsurile necesare pentru a oferi un spațiu de lucru sigur, într-un mediu controlat. Ținând cont de premise, avem destul de mulți colegi care continuă să vină la birou prin rotație sau în funcție de programul stabilit de companiile din turn.

În privința gradului de ocupare, am păstrat o constantă de 94%

încă de la începutul pandemiei, iar pe parcursul anului trecut trei chiriași și-au menținut decizia de extindere prin spațiile suplimentare contractate înainte de pandemie.

Reporter: Care a fost strategia luată la nivelul SkyTower pentru a depăși mai ușor situația actuală?

Adriana Drăgoescu: Prima măsură luată anul trecut a fost să ne asigurăm că SkyTower respectă normele de prevenire și siguranță impuse de această pandemie. A fost premisa de la care am plecat pentru ca SkyTower să fie pe deplin funcțional și operațional și, nu în ultimul rând, un loc sigur pentru colegii care vor sau trebuie să fie prezenți la birou. Apoi, am menținut un dialog continuu cu chiriașii noștri, pentru a răspunde cu promptitudine oricăror nevoi și a reduce presiunea psihologică indusă de pandemie, mai ales în perioada de lockdown.

Prin urmare, am dezvoltat o serie de proiecte și instrumente care să susțină comunitatea SkyTower, nevoia de comunicare și interac-



țiune, adaptate noilor condiții. În acest sens, anul trecut am implementat Spaceflow, o aplicație mobilă dedicată exclusiv chiriașilor SkyTower, care oferă conexiune digitală rapidă la o varietate de servicii și facilități, menținând viața comunității vibrantă.

Tot anul trecut am demarat și programul SkyCreatives, un program open-source pentru tinerii artiști cărora dorim să le oferim un loc iconic unde să își poată desfășura activitatea și să își exprime creativitatea. Lansarea SkyCreatives este doar un pas în strategia SkyTower de a sprijini și a dezvolta atât comunități artistice, cât și de afaceri.

De asemenea, ne implicăm și la nivel social, prin donații și sprijinirea ONG-urilor locale. De exemplu, pentru a marca simbolic evenimentele sau cauzele sociale pe care le susținem, iluminăm special SkyTower. Sunt pași prin care ne deschidem către publicul larg, prin care dorim să spargem barierele de business considerate rigide. Vrem să inspirăm și să fim inspirați de comunitatea noastră.

Reporter: Au fost anulate contracte de închiriere anul trecut?

Adriana Drăgoescu: Avem un dialog constant cu chiriașii noștri, iar în această perioadă relațiile s-au consolidat și mai mult, într-o colaborare prin care să acoperim

noile nevoi impuse de pandemie. Colaborarea și comunicarea constantă dintre noi s-a văzut și în lipsa cererilor de renunțare la birouri sau de reducere a spațiilor, în ultimul an.

Reporter: Cum a evoluat cererea, în ultimul an, pe piața de birouri?

Adriana Drăgoescu: Trebuie mai întâi să luăm în considerare gradul de utilizare a spațiilor office, atât din Capitală, cât și din țară, grad care a avut pe parcursul anului trecut mai multe puncte de inflexiune. Relaxarea măsurilor la începutul verii, apoi luna septembrie au fost momente în care prezența angajaților la birou a avut un reviriment, dar statistica ne arată că nu au stimulat noile închirieri. Sunt și exemple bune în piață, atât pentru reînnoiri de contracte, cât și de preînchirieri pentru clădiri finalizate în 2020 sau în curs de finalizare, în special în cazul proiectelor premium, cu un grad de flexibilitate ridicat, iar de aici se poate desprinde o tendință care va defini parțial piața office.

Începutul acestui an a venit cu câteva tranzacții de închiriere, în clădiri premium și/sau noi, în special în zona de afaceri din nordul Capitalei. Între timp apar și oferte de subînchiriere din partea companiilor mari, cu un procent mare de angajați care lucrează de acasă. Va fi o tendință necesară pentru echilibrarea pieței până la relaxarea măsurilor.

Reporter: Care sunt noile caracteristici ale cererilor din 2020?

Adriana Drăgoescu: Pandemia ne-a schimbat optica și nevoile, iar din 2020 normele de siguranță implementate de clădirile de birouri contează foarte mult pentru chiriași în decizia de închiriere de noi spații. Măsurile, eforturile și strategia unei clădiri de birouri privind normele de siguranță vor fi cel mai probabil în top trei criterii în luarea unei decizii. Telemunca a devenit o constantă, iar capacitatea de flexibilitate și de reorganizare a spațiilor, pentru a oferi distanțare, este un factor la fel de important. În final, nu există o soluție universală având în vedere că majoritatea companiilor mari se ghidează după politicile globale sau regionale, însă abordarea câștigătoare cred că va fi în conti-

nuare dialogul constructiv.

Reporter: Cum a evoluat piața de birouri în contextul pandemiei?

Adriana Drăgoescu: Piața locală de birouri a avut, în 2020, o evoluție surprinzătoare. În timp ce gradul de utilizare și volumul de noi închirieri s-a comprimat deodată, în trimestrul al doilea, nivelul investițiilor a crescut față de anul anterior. Este drept că acest context se datorează unor tranzacții mari, chiar istorice pentru contextul local, dar acest lucru ne arată că investitorii au încredere în România și în calitatea pieței de birouri locală.

Reporter: Care sunt perspectivele acestora?

Adriana Drăgoescu: Companiile care caută birouri noi nu au acum presiunea închirierii imediate și pot alege spații potrivite nevoilor lor, în timp ce majoritatea companiilor mari, care contractează zeci de mii de metri pătrați, sunt deja instalate și vor rămâne pe termen mediu în acele spații, majoritatea de clasă A. În același timp, se manifestă și o accentuare a tendinței de subînchiriere, care va ajuta la stabilizarea sectorului office.

Cert este că în decizia finală de preluare a unui spațiu se va observa importanța asigurării normelor de siguranță și a unui grad ridicat de confort, având în vedere că angajatorii și proprietarii de clădiri au ca obiectiv grija pentru angajat.

Reporter: Urmează să demarați noi proiecte în acest domeniu?

Adriana Drăgoescu: În acest moment, piața locală de real estate prezintă oportunități interesante, ceea ce înseamnă că există posibilități de investiții.

În ceea ce privește planurile RPHI în România, obiectivul nostru principal este să continuăm dezvoltarea afacerilor și a comunităților SkyTower, prin investiții în inovații și în proiecte care să susțină strategia de creștere a companiei pe piața locală.

Reporter: Mulțumesc!

