



ОРЕНДАРЯМ ТА ОРЕНДОДАВЦЯМ | 23 БЕРЕЗНЯ 2020

ГОЛОВНІ ВІДПОВІДІ ЩОДО СИТУАЦІЇ З COVID-19



Епідемія COVID-19 почала різко поширюватись в Китаї на початку 2020 року. Згодом кількість потерпілих почала експоненційно зростати і поширюватись по всьому світу, порушуючи бізнес-процеси та поставки. Про довгострокові наслідки та про вплив на ринок комерційної нерухомості поки що говорити зарано, все залежить від сценаріїв розвитку пандемії.
Цей документ дає відповіді на найпоширеніші питання, які ми отримали від постійних клієнтів за останні тижні. Відповіді на інші конкретні питання, що стосуються вашого бізнесу, команда Colliers готова надати в індивідуальному порядку за запитом.

1 ЯК СИТУАЦІЯ ВПЛИНЕ НА РІВЕНЬ ОРЕНДНИХ СТАВОК?



Наслідки COVID-19, безумовно, вплинуть на динаміку орендних ставок як на європейських ринках, так і, зокрема, в Україні. За умови відновлення економіки наприкінці 2020 року – початку 2021 року орендні домовленості здебільшого залишаться стабільними з можливими пільговими періодами під час та після обмежувальних карантинних заходів.

2 ЧИ МОЖНА ОРЕНДАРЯМ РОЗРАХОВУВАТИ НА ПІЛЬГОВІ УМОВИ НА ПЕРІОД ОБМЕЖУВАЛЬНИХ КАРАНТИННИХ ЗАХОДІВ?



Все вирішується в індивідуальному порядку. Частина орендарів, наприклад, офісних будівель звертаються за узгодженням пільгових умов, але такі звернення не є систематичними. Враховуючи ситуацію, яка склалася, орендодавці та орендарі намагаються знаходити компромісні рішення.

3 ЯК СИТУАЦІЯ ВПЛИНЕ НА ТЕРМІНИ ЗАЇЗДІВ НОВИХ ОРЕНДАРІВ, ТЕРМІНИ ВВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ТА НА НОВІ УГОДИ?



Через проблеми з ланцюжками поставок, доставка матеріалів/меблів/техніки буде відстрочена, що впливає на терміни ремонтів та підготовку офісних та торговельних приміщень до в'їзду орендарів. Орендодавці лояльні у переговорах з новими орендарями. В деяких випадках орендодавці подовжують терміни ремонтних канікул. У Colliers ми, зазвичай, наполягаємо на додаткових термінах ремонтних канікул у нових договорах оренди та допомагаємо нашим клієнтам у розробці стратегії зниження ризиків для всіх поточних проектів. На динаміку угод у сегменті офісної нерухомості певним чином впливає призупинення деяких переговорів через закриття повітряних сполучень між країнами, оскільки особи, які приймають рішення, тимчасово відкладають свої візити у країну. У сегменті торговельної нерухомості, всі сили ритейлерів, зокрема в Україні, сконцентровані на збереження свого бізнесу, а питання розвитку мереж, найімовірніше, будуть відкладені, як мінімум до моменту скасування карантину.

4

ЩО РОБИТИ ОРЕНДАРЯМ, ЯКІ ГОТУЮТЬСЯ ПЕРЕЇЗДЖАТИ? ЧИ ЙДУТЬ ОРЕНДОДАВЦІ НА ПОСТУПКИ, ПРОПОНУЮЧИ HOLDOVER PROVISIONS?



Орендодавці у таких випадках дотримуються прагматичного підходу. Багато з них працюють зі своїми практично вже колишніми орендарями для пошуку компромісних рішень, що задовольняють обидві сторони. Такий підхід особливо поширений в Китаї, та ми спостерігаємо таку практику й в інших регіонах.

5

ЧИ МОЖУТЬ ОРЕНДОДАВЦІ ОБМЕЖИТИ ДОСТУП В ТРЦ/БЦ?



Велика частина орендарів офісних будівель працюють у дистанційному режимі. Орендодавці поки не обмежують доступ до бізнес-центрів. ТРЦ закриті, функціонують тільки супермаркети, аптеки та магазини товарів першої необхідності. На нашу думку, повне обмеження доступу до офісних будівель або ТРЦ може бути ініційовано тільки урядом. Орендодавці не будуть закривати будівлі в односторонньому порядку без вагомої причини, тому що безперервний доступ є однією з ключових умов договорів оренди.

6

ЩО РОБИТИ ОРЕНДОДАВЦЯМ І ОРЕНДАРЯМ ДЛЯ ЗНИЖЕННЯ РИЗИКУ РОЗПОВСЮДЖЕННЯ ІНФЕКЦІЙ В БЦ І ТРЦ?

Забезпечення безпеки персоналу та відвідувачів - ключове завдання всіх компаній. Орендарі та орендодавці збільшують витрати на прибирання, переходячи від універсальних миючих засобів до спеціальних дезінфікуючих засобів, які запобігають поширенню патогенних мікроорганізмів.



Крім того, орендарі та орендодавці повинні:

- > збільшувати частоту прибирання та очищення поверхонь (зокрема в зонах загального користування та туалетах);
- > забезпечувати спеціальними гігієнічними засобами відвідувачів і працівників, такими як дезінфікуючі засоби для рук та мило;
- > моніторити температуру персоналу та відвідувачів.

МИ ОЧІКУЄМО:



Більше компаній будуть змушені розробляти стратегії забезпечення роботи дистанційно. Мова йде про впровадження нових технологій (наприклад, хмарні сервіси), розділення офісів та забезпечення більш гнучких умов праці.



Орендарі та орендодавці будуть інвестувати кошти у поліпшення санітарних норм всередині будівель (зокрема увага приділятиметься системам фільтрації повітря та вентиляції), а також у розробку більш ефективних антикризових заходів у разі надзвичайних ситуацій.

Colliers
INTERNATIONAL

КИЇВ
БЦ GULLIVER
пл. СПОРТИВНА, 1А



ОЛЕКСАНДР НОСАЧЕНКО
КЕРУЮЧИЙ ДИРЕКТОР

044 499 00 00

www.colliers.com