

Colliers: Revenirea pieței de birouri din București a continuat și în prima jumătate a anului, în ciuda incertitudinilor și temerilor de încetinire economică. Ritmul anualizat al cererii noi este comparabil cu valoarea înregistrată în anumiți ani dinaintea pandemiei



Cererea anualizată nouă de spații de birouri moderne din București a ajuns, la jumătatea anului 2022, la valori comparabile cu media deceniului precedent, potrivit consultanților Colliers, care observă însă o diferență clară între cum sunt percepute clădirile noi și cele existente care nu au beneficiat de investiții pentru îmbunătățiri tehnice. Mai exact, ritmul anualizat al cererii noi aproape s-a dublat față de minimul atins în contextul pandemiei, iar chiriașii se orientează într-un număr tot mai mare către clădirile noi, cu specificații tehnice calitative și care se află în zone bune. În cazul unor clădiri sau chiar subpiețe, consultanții Colliers puntează ca Bucureștiul începe să devină o piață a proprietarilor de clădiri de birouri.

„Ritmul anualizat al cererii noi este comparabil valoarea înregistrată în anul 2019, chiar dacă se afla cu aproximativ o treime sub valoarea record înregistrată în 2017. Cu toate acestea, în acei ani s-au construit, în medie, peste 200.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne pe an, în condițiile în care, în perioada 2022-2024, scenariul optimist indică o medie de aproximativ 120.000 metri pătrați pe an. În prezent, nu suntem încă la nivelul din 2017-2019 de cerere, dar suntem mai aproape de acele valori decât de minimele din pandemie. Aceasta revenire a venit la pachet și cu un volum destul de mic de livrări noi, ceea ce pentru chiriași înseamnă mai puține opțiuni atunci când decid să închirieze un spațiu de birouri”, explică **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

După integrarea muncii la distanță în modelul de lucru obișnuit al majorității companiilor, piața de birouri se va schimba drastic, sunt de părere consultanții Colliers. Totuși, tranziția către un mod de lucru hibrid nu va însemna neapărat o reducere a suprafețelor ocupate, în condițiile în care firmele vor urmări mai degrabă să maximizeze calitatea timpului petrecut de angajați la birou. Concret, dispare nevoia de suprafețe întinse de mese pentru birouri și apar tot mai multe suprafețe dedicate pentru activități specifice, precum colaborare, conferințe, discuții unu la unu, zone de întâlnire mai relaxate, zone de relaxare și chiar distracție. În consecință, tendința actuală este cea de transformare și remodelare a spațiilor de birouri, pentru a putea facilita acest nou mod de lucru.

Pe termen mediu, marea provocare ar putea să nu fie neapărat schimbarea modului de lucru cât veștile mai puțin bune din plan economic, este de părere Victor Coșconel. Incertitudinile economice și geopolitice majore, cumulate cu riscurile ca anumite economii dezvoltate să alunece în recesiune, precum și întărirea politicii monetare în SUA și zona euro, reprezintă elemente care pot afecta puternic activitatea în țările în curs de dezvoltare, iar România este în mod special vulnerabilă la evenimente externe negative. „În aceste condiții, tratăm cu un optimism precaut evoluția sectorului de birouri în trimestrele următoare, având în vedere că există riscuri semnificative ca economia să nu mai meargă așa bine și să ne trezim într-o situație diametral opusă cu cea pe care

am vazut-o în ultimul an pe piața de birouri din România”, spune expertul Colliers.

Pe termen mai lung, factorii pozitivi care au propulsat Bucureștiul printre cele mai interesante și dinamice centre de servicii din Europa rămân valizi - salarii relativ mici față de Europa de Vest asociate cu abilități tehnice și lingvistice bune. Prin urmare, este de așteptat ca piața să crească nu doar pe o bază cantitativă, ci și pe una calitativă, cu multe alte companii globale de tip blue-chip (mai ales din zona tehnologiei, dar nu numai) care să intre pe piața.

Stocul redus de birouri moderne din București pe cap de locuitor este un factor izolator pe termen lung, considera consultanții Colliers, iar stocul modern de birouri este de așteptat să înceapă din nou să crească în câțiva ani. În primul trimestru din 2022 au fost livrați puțin peste 70.000 de metri pătrați de spații noi de birouri moderne în București, crescând stocul total la aproape de 3,3 milioane de metri pătrați și ar putea atinge 4 milioane de metri pătrați până la sfârșitul deceniului. Orașele regionale vor rămâne mai puțin dezvoltate decât Bucureștiul, dar vor continua să crească mai repede decât Capitala și vor prospera.

„Remarcam că nu s-au materializat scenariile din vremea pandemiei care sugerau că un număr mare de chiriași vor da înapoi suprafețe importante de birouri în contextul în care vor dori să pună accent pe lucrul de la distanță. Dimpotrivă, companiile care și-au redus suprafața în contextul adoptării unui mod de lucru hibrid sunt mai degrabă excepțiile. Cu toate acestea, scenariile de creștere pentru piața de birouri se confruntă cu provocări destul de mari pe termen scurt și mediu, având în vedere climatul economic internațional. O recesiune în țările dezvoltate ar putea foarte ușor să contamineze economia României, ceea ce ar diminua considerabil și cererea de spații de birouri”, punctează Victor Coșconel.

Consultanții Colliers estimează că în acest an ar putea fi livrați aproximativ 140.000 de metri pătrați de spații de birouri noi și moderne, cu un total de aproximativ 360.000 de metri pătrați pentru perioada 2022-2024. Această cifră pare destul de mică pe o piață în care valoarea raportată a cererii noi a fost în medie de aproximativ 140.000 de metri pătrați pe an, în perioada de dinaintea pandemiei (probabil că tranzacțiile directe între proprietari și chiriași, care nu sunt raportate, adaugă cel puțin 30% la cererea nouă, conform estimărilor Colliers).

„În lumea post-pandemie, chiriașii își doresc cu atât mai mult ca timpul petrecut de angajați la birou să fie unul de calitate și atunci caută și un birou pe măsura. În condițiile unei cereri crescute pentru aceste tipuri de spații și un volum relativ redus de livrări, se creează premisele formării unei piețe a proprietarilor pentru anumite clădiri sau subzone dezirabile. Cu alte cuvinte, chiar și în condițiile unei rate de neocupare agregate la nivel de București, care este în linie cu o piață a chiriașilor, această cifră nu explică diferența tot mai mare dintre clădirile noi și moderne și cele mai vechi și perimate. În consecință, există și premisele unei creșteri mai substanțiale pentru chiriile prime în trimestrele următoare”, conchide Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers

Semnele clare de revenire și de recuperare din piața de birouri se vad și în activitatea Colliers, care a fost cea mai activă agenție de leasing pe segmentul de office din București în 2021, prin reprezentarea chiriașilor în contracte de închiriere de peste 43.000 metri pătrați, volum care plasează compania de consultanță imobiliară în top și la nivel național. Cererea totală pentru spații de birouri moderne a crescut cu 23% în 2021, până la 263.000 de metri pătrați, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, arată datele Colliers. În același timp, cererea nouă a fost de 104.000 de metri pătrați, în creștere cu 47% față de perioada similară din 2020.