

Colliers: Cererea de spații de birouri a revenit la valorile pre-pandemie și încă exista un interes semnificativ în zona de tranzacții, dar exista și mai mulți factori de îngrijorare



Cererea analizată de spații de birouri a ajuns oficial la intensitatea de dinaintea pandemiei, revenind la nivelul din 2019, dar încă exista multe provocări la orizont, arată raportul de piață al Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2022. Mai exact, cererea de spații de birouri moderne și-a continuat redresarea, al doilea trimestru din 2022 fiind și cel mai bun după trimestrul patru din 2019. Cererea nouă a ajuns la 73.500 de metri pătrați în prima jumătate a lui 2022, aproape dubla față de anul trecut, în timp ce cererea totală de spații de birouri moderne s-a ridicat la peste 130.000 de metri pătrați, de asemenea în creștere față de primul semestru al anului trecut, deși cu un procent mai puțin spectaculos de 16%.

Consultanții Colliers notează ca accelerarea bruscă a cererii noi este alimentată de faptul că o parte dintre companii au stat pe margine în cea mai mare parte a perioadei de pandemie, iar acum, când simt că au mai multă claritate, apasă pe accelerație.

Cele mai importante inaugurări din prima jumătate a anului au fost cladirile Oslo și Londra ale River Developments, parte din proiectul Sema Parc (31.500 mp), clădirea Tandem a Forte Partners (21.000 mp) și prima clădire din proiectul @Expo al Atenor (21.000 mp). De asemenea, pentru a doua jumătate a anului, consultanții Colliers se așteaptă la o suprafață similară a cladirilor finalizate.

„Împreună cu un număr oarecum redus de clădiri noi care urmează să fie livrate în următorii ani, sectorul birourilor începe să se resimtă ca fiind condus de proprietari în anumite subpiețe sau zone. Trebuie totuși să subliniem faptul că cel puțin câțiva chiriași mari care aveau spații mari închiriate înainte de pandemie încă încearcă să subînchirieze o parte din birourile lor, ca urmare a unei ajustări a strategiei. De asemenea, discrepanța dintre cererea totală și cererea nouă, în care una se extinde ușor, iar cealaltă crește exponențial, este probabil una dintre cele mai interesante tendințe din ultima perioadă și arată că numărul de companii care își reduc prezența la birou pe fondul muncii hibride a fost supraestimat pentru 2021-2022. Totuși, transformarea într-un model de lucru hibrid este în plină desfășurare, astfel că unele companii ar putea lua în curând deciziile pe care le-au tot amânat, așa că mai există încă loc pentru surprize negative în ceea ce privește gradul de ocupare. De asemenea, se impune o oarecare prudență, având în vedere contextul actual de incertitudine economică la nivel global”, explică **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Scaderea ratei de neocupare de la 16,50% la sfârșitul anului trecut la 15,25% la jumătatea lui 2022 este un alt indicator al unei piețe în curs de redresare, dar și mai semnificativ este faptul că rata de neocupare pentru cladirile bune este mult mai mică, mergând spre 10% în cladirile mai noi/cu poziție bună. Mai mult, gradul de ocupare a crescut pe majoritatea piețelor mari de birouri, în unele dintre ele rata de neocupare a spațiilor vacante fiind acum

la un nivel de o singura cifra.

Consultanții Colliers observa și presiunile în creștere asupra chiriilor, iar chiria medie pentru clădirile de birouri noi care urmează să fie livrate în următorii doi ani este în creștere constantă. Totodată, chiriile pentru clădirile de birouri mai vechi, deși bune, rămân stabile în momentul în care contractul de închiriere urmează să fie reînnoit, ceea ce nu a fost o practică obișnuită în urma cu câțiva ani, când proprietarii încercau să atragă chiriași cu condiții mai atractive.

„Bazându-ne doar pe portofoliul nostru de contracte și pe felul în care se simt actorii din piață, activitatea de închiriere de birouri ar putea reveni la nivelurile de vârf de dinainte de pandemie în termen de doi ani, dacă tendința recentă se menține și dacă nu vor fi luate decizii radicale de către cei mai mari chiriași, cu câțiva ani mai devreme decât am fi anticipat în mod normal. Împreună cu un grafic de livrări mai puțin consistent, de aproximativ 120.000 de metri pătrați de birouri noi așteptate pe an între 2022 și 2024, ne-am aștepta la o creștere a presiunilor asupra chiriilor pentru clădirile bune în următoarele trimestre. Inflația este, de asemenea, un argument pentru chirii mai mari. În general, pe baza acestei cereri puternice, rata de neocupare ar putea scădea spre un nivel de o singură cifră în termen de doi ani, de la peste 16% la sfârșitul anului 2021. Gradul de neocupare pentru birourile bune este probabil în teritoriul unei piețe neutre, nu mai este o piață a chiriașilor”, arată Victor Coșconel.

Consultanții Colliers subliniază, de asemenea, că în perioada post-pandemică apar două subiecte majore interconectate. Unul dintre ele este reorganizarea spațiului de birouri pentru a fi mai în concordanță cu un program de lucru hibrid, spre care majoritatea companiilor par să încline, iar celălalt subiect se referă la readucerea angajaților la birou, pentru că acum se întâmplă rar ca firmele să aiba mai mult de 40-50% dintre angajați la birou într-o zi normală de lucru.

În ansamblu, 2022 se conturează a fi un an bun pentru piața locală de birouri, iar dacă viteza recentă se menține, ce e mai bun încă nu a venit, dar consultanții Colliers pastrează un optimism mai prudent, deoarece riscurile economice globale sunt semnificative. Mai departe, aceștia consideră că oferta insuficientă de birouri moderne din București este un factor de izolare pe termen lung și se așteaptă ca stocul de birouri moderne să înceapă să crească din nou în câțiva ani. În consecință, ar putea depăși 4 milioane de metri pătrați până la sfârșitul noului deceniu și chiar să se apropie de pragul de 5 milioane de metri pătrați, dacă nu va exista alta criză (economică).