

CBRE: Piața spațiilor de birouri utureaza motoarele, cu peste 300.000 m2 anunțați pentru 2019



CBRE, liderul mondial și național pe piața de consultanță imobiliară, anunța bilanțul evoluției pieței spațiilor de birouri din București în 2018. Cererile de închiriere au însumat 325.000 m2, iar 81 % dintre spațiile tranzacționate sunt situate în clădiri de birouri de clasa A. Stocul modern de spații de birouri a ajuns la 2,91 milioane de metri pătrați, cu 144.000 m2 livrați în 2018, în creștere cu 15 % față de 2017. Segmentul spațiilor de birouri va continua să se dezvolte accelerat și în 2019, iar 15 noi proiecte vor fi demarate în cursul acestui an. Cu toate acestea, piața resimte lipsa mai multor proiecte, nivelul cererii fiind în continuare peste oferta existentă. În acest moment, 50 % din suprafața totală care va fi finalizată în 2019 este deja închiriată, ceea ce reprezintă un indicator clar al necesității livrării mai multor spații de birouri.

În partea de vest a capitalei s-au înregistrat cele mai multe cereri de închiriere în 2018, cu 36 % din totalul tranzacțiilor. Pe a doua poziție s-au situat zona centrală și zona de nord, ambele cu 17 %, urmate de Pipera cu 14 % și de CBD (zona Piața Victoriei, Piața Charles de Gaulle), zona care se apropie de limita superioară a spațiului disponibil pentru construirea de noi proiecte, cu 13 %. Din punct de vedere al tipului de tranzacție, în 2018 contractele de pre-închiriere au avut o pondere de 35 %, renegocierile de 26 %, urmate de relocări cu 20 % și de cereri noi sau extinderi ale unor spații existente, cu 19 %.

În 2019 sunt anunțate 15 proiecte care totalizează peste 304.000 m2, iar vestul capitalei rămâne campion detașat în topul celor mai active zone. Astfel, 48 % dintre proiecte se găsesc în partea de vest a Bucureștiului, 24 % în nord, 10 % în zona CBD, 9 % în zona centrală și 8 % în Pipera.

În prezent, din stocul total de spații moderne de birouri, în partea de nord a capitalei și în Pipera se găsește cea mai mare parte, de altfel aceste zone au fost considerate pentru mulți ani tradiționale pentru amplasarea complexelor de birouri și unde s-a construit masiv. Însă tendința actuală este de creare a unor noi poli, cum este zona Timpuri Noi, situată în partea de centru-sud a capitalei. Proiectul Timpuri Noi Square localizat aici, și a cărui contribuție în dezvoltarea zonei este indiscutabilă, funcționează ca o ancoră, urmând să atragă din ce în ce mai multe investiții și noi chiriași la fel de spectaculoși ca cei aduși de CBRE România, dar să inspire și alți dezvoltatori care au sesizat potențialul zonei. Un interes din ce în ce mai ridicat se manifestă și pentru zona Bulevardul Expoziției - Piața Presei Libere care va continua să se extindă în mod organic și în 2019.

Totalul de 2,91 milioane m2 de spații de birouri existente în capitală sunt împărțiți astfel: 782.206 m2 în partea de nord, 689.391 m2 în Pipera, 489.095 m2 în partea de zona centrală, 432.089 m2 în CBD, 412.013 m2 în partea de vest. Cea mai mică suprafață se găsește în zona de est, unde au fost construiți până în acest moment 57.775 m2 și în sudul capitalei, unde se afla doar 47.780 m2 de spații de birouri. Ambele zone au însă capacitatea de a se dezvolta în

viitor.

“2018 a fost un an extrem de bun, iar conform analizelor noastre, în 2019 piața spațiilor de birouri va tura și mai mult motoarele. Cu toate acestea, nevoia unor noi proiecte de clasa A rămâne la cote ridicate, mai ales în contextul intrării unor noi jucători pe piața, așa cum se prefigurează. Timpul de așteptare pentru gasirea unor birouri de calitate și bine amplasate se situează între 12 și 24 de luni. Pentru ca aceasta nișă să își continue creșterea și pentru ca România să ajungă la nivelul piețelor mari din regiune, cred că dezvoltatorii și companiile de consultanță trebuie să devină din ce în ce mai creativi și dispuși să investească în inovație”, a explicat Mihai Paduroiu, Head of Advisory & Transaction Services al CBRE Romania.