

Colliers International: Cele mai multe livrari de birouri pâna la final de 2020 vor fi în zona stațiilor Aurel Vlaicu și Politehnica



77% din spațiile moderne de birouri din București sunt lângă stații de metrou Aproape 77% din spațiile moderne de birouri din București se afla la cel mult 10 minute distanța de mers față de o stație de metrou, conform celor mai recente date ale companiei de consultanța imobiliara Colliers International. Interesul pentru dezvoltari de birouri este concentrat în zonele de nord și de vest, astfel ca cele mai multe livrari de birouri pâna la finalul anului 2020 vor fi în apropierea stațiilor de metrou Aurel Vlaicu (73.200 mp) și Politehnica (58.400 mp).

Într-un oraș atât de aglomerat prin prisma traficului rutier precum Bucureștiul, proiectele de birouri, rezidențiale și de retail obțin un plus de performanța ca urmare a unei conexiuni la o stație de metrou din apropiere, metrourul fiind cel mai eficient și confortabil mijloc de transport în comun. Aproape 2 mil. mp de spații de birouri moderne – sau în jur de 77% – se afla la cel mult 10 minute distanța de mers față de o stație de metrou. De asemenea, aproximativ 0,9 mil. mp sunt în apropierea a doua stații de metrou vecine din nordul Capitalei – este vorba despre subpiețele Floreasca/Barbu Vacarescu și Dimitrie Pompeiu. O alta subpieța aflată în plina ascensiune – Centru Vest – este ceva mai dispersată, cladirile de birouri fiind construite în jurul a mai multor stații de metrou.

„În ceea ce privește rata de neocupare, pentru cei 77% din stocul de spații moderne aflate în apropierea stațiilor de metrou, aceasta era de 7% la finalul lui 2018, sub media pieței de 9,5%, în timp ce restul de 23% înregistra o rata de neocupare de 19%. În 2019, este foarte posibil ca această diferență între cladirile de birouri care au o conexiune la metrou și cele care nu au o astfel de conexiune să fi crescut, mai ales ca urmare a numeroaselor relocări care au avut sau vor avea loc. Pe termen mediu, diferența se va menține, ceea ce va duce la o piața mai stratificată în ceea ce privește atât chiriiile cât și activele care ar putea fi scoase la vânzare”, a declarat **Sebastian Dragomir**, *Director Office Advisory în cadrul Colliers*.

Pe măsura ce terenurile potrivite pentru dezvoltari de birouri devin din ce în ce mai rare și mai scumpe, mai ales în zonele centrale, dezvoltatorii se uita și la zone din jurul viitoarei magistrale care ar putea lega Bucureștiul de Aeroportul Internațional Henri Coanda din nordul orașului. De asemenea, tot din același motiv, unii dezvoltatori s-au orientat și către terenuri din apropierea unor stații de metrou (Tineretului, Jiului) care nu fac parte din subpiețele „tradiționale” de birouri și vom vedea astfel de cladiri construite aici.

„Interesul pentru dezvoltari de birouri este concentrat în zonele centrale, de vest și de nord. De exemplu, stația Pipera reprezintă cea mai mare subpiață de birouri din Capitala, cu un stoc de 510.200 mp spații de birouri, în timp ce stația Aurel Vlaicu are cel mai mare pipeline anunțat pentru perioada iulie 2019 – decembrie 2020, de 73.200 mp spații de birouri, urmata de stația Politehnica, unde se anunța livrarea a 58.400 mp pentru aceeași perioadă. În următorii 10 ani, e posibil sa vedem destule cladiri de birouri de marime medie sau chiar mare care vor fi construite în apropierea stațiilor de metrou din afara zonelor consacrate de birouri. Cu toate acestea, ele nu vor forma o subpiață de sine statatoare, ci vor fi considerate mai degraba extensii ale subpiețelor învecinate”, a concluzionat **Sebastian Dragomir**.