Colliers: Evoluția pieței de birouri din Capitala poate modifica valorile cu plus sau minus 5%



Stocul de spații de birouri moderne din Capitala crește în 2019 și în 2020 cu peste 500.000 mp. Conform analizelor companiei de consultanța imobiliara Colliers International Romania, dinamica pieței de birouri poate genera în perioada indicata variații de plus sau minus 5% în valorile de piața ale cladirilor de birouri. Pentru a masura aceste posibile schimbari, au fost luați în considerare trei indicatori: rata medie de neocupare, complexitatea pachetelor de beneficii pe care proprietarii le ofera chiriașilor și compresia randamentelor.

Prima jumatate a anului 2019 a înregistrat livrari de spații moderne de birouri de 185.000 mp în București, alți 150.000 mp de spații de birouri vor fi inaugurați în al doilea semestru al anului și peste 230.000 mp în 2020. În aceste condiții, rata de neocupare de 10% înregistrata la finalul lunii iunie din 2019 ar putea crește treptat spre 13% la finalul lui 2020. O astfel de evoluție a ratei de neocupare poate influența valoarea de piața a cladirilor de birouri, astfel încât aceasta ar putea scadea cu aproximativ 3-5% în perioada indicata.
În vederea obținerii unei rate de neocupare la un nivel cât mai scazut pentru propriul proiect, proprietarii cladirilor de birouri recurg la soluții variate, de la renovari sau certificari la pachete de beneficii mai avantajoase (de ex: luni de chirie gratuita, costuri de fit-out). Aceste masuri pot avea, la rândul lor, un impact major în valoarea proiectului.

„Pentru a ține pasul cu proiectele noi, cu un nivel calitativ mai ridicat, certificate LEED, BREEAM sau chiar WELL, proprietarii cladirilor de birouri construite în perioada 2007-2008 vor depune un efort suplimentar în ceea ce privește renovarea lor. Pe de alta parte, volumul mare de relocari din stoc competitiv (86.000 mp doar în primul semestru din 2019) și intenția de a menține chiria contractuala determina proprietarii de cladiri moderne sa pastreze și sa atraga chiriași prin oferirea de pachete de beneficii și gratuitați. Conform estimarilor noastre, daca perioada în care chiriașii se bucura de aceste avantaje crește cu 3-6 luni, valoarea de piața a proiectelor de birouri ar putea sa scada cu aproape 1-3% pâna la finalul lui 2020”, a declarat **Anca Bâldea**, *Associate Director în departamentul de evaluari al Colliers*.

La polul opus, cererea din partea investitorilor poate aduce un plus în valoarea de piața a birourilor. Interesul pentru cladirile de birouri din România s-a menținut în primul semestru al acestui an, tranzacțiile cu astfel de proiecte generând aproximativ 62% din investițiile imobiliare. Pentru restul anului, estimam ca aceasta proporție de doua treimi a segmentului de birouri se va menține.

„Cererea investitorilor pentru proiecte de birouri din București este puternica, iar condițiile economice sunt înca foarte bune. Daca acest context favorabil se menține, pentru activele de calitate, randamentele pentru cladiri de

birouri ar putea scadea cu 25-50 puncte de baza, iar valoarea de piața ar putea crește cu 2-5%", a încheiat Anca Bâldea.