

Piata de birouri din Bucuresti, cea mai dinamica din ECE, în primul semestru din 2019 (raport)

Piata de birouri din Bucuresti a fost cea mai dinamica din Europa Centrala si Est în primul semestru din 2019, fiind livrate cele mai multe spatii de birouri moderne (185.000 metri patrati), în timp ce oferta cea mai marea fost înregistrata în Varsovia, Budapesta si Praga, conform unui raport remis, marti, spre publicare.

"Raportata la numarul de locuitori, suprafata de birouri a Bucurestiului este cu aproape o treime sub cea a Varsoviei, care se afla la rândul ei semnificativ sub alte piete din vestul Europei, astfel ca exista înca loc de crestere", potrivit celui mai recent raport al companiei de consultanta imobiliara Colliers International.

Raportul, lansat în cadrul EXPO Real 2019, analizeaza pietele de birouri din 15 tari din zona ECE: Albania, Belarus, Bulgaria, Croatia, Cehia, Estonia, Ungaria, Letonia, Lituania, Muntenegru, Polonia, România, Serbia, Slovacia si Ucraina.

Majoritatea proiectelor de birouri moderne se afla în capitalele tarilor, însa piata se dezvolta si în orasele regionale. În prima jumatate a anului 2019, în toate capitalele din cele 15 tari analizate, chiriasii au închiriat peste 1,5 milioane mp spatii de birouri. De asemenea, tot mai multe cladiri de birouri detin certificari de prestigiu, ofera solutii tehnologice si ecologice moderne si spatii inovatoare. Cei mai activi chiriasi sunt din sectoarele IT, servicii profesionale, servicii bancare si BPO/SSC.

"Stocul total de spatii de birouri moderne din cele 15 tari ECE a atins aproape 27 milioane mp în semestrul I al anului 2019. La acel moment, dezvoltatorii au finalizat 707.000 mp si în prezent se afla în constructie 3,7 milioane mp. Cea mai mare oferta de spatii de birouri moderne a fost înregistrata în Varsovia, Budapesta si Praga, în timp ce în Bucuresti a existat cea mai mare crestere a stocului. Locul doi în ceea ce priveste dinamica suprafetelor de spatii noi de birouri finalizate a fost ocupat Sofia, urmata de Varsovia", a declarat **Dominika Jedrak**, *director of Research and Consultancy Services, Colliers International*.

În prima jumatate a anului 2019, în Cehia si Slovacia peste 130.000 mp de spatii de birouri au fost inaugurati în Praga si Bratislava. De asemenea, principala tendinta a pietei este de reconvertire a proprietatilor industriale vechi în spatii de birouri moderne.

Raportul semnaleaza ca Bucurestiul s-a transformat într-una dintre cele mai dinamice economii din regiunea ECE. Acest lucru este strâns legat de forta de munca, care ofera un mix complex de bune abilitati lingvistice, precum si costuri mult mai mici decât în Europa de Vest. România se deosebeste de celelalte tari vecine si chiar de alte piete mai dezvoltate din Europa prin existenta la nivel local a unei comunitati IT&C foarte puternice.

"În timp ce estimarile arata ca rata de neocupare va creste în urmatorii ani, exista în continuare aspecte pozitive. Bucurestiul are un stoc mare de cladiri construite în urma cu aproximativ un deceniu si o parte din acesta nu este conform cu standardele calitative/tehnice care se impun în prezent. Rata de neocupare tinde sa varieze destul de mult, de la o subpiata la alta, si chiar între proiecte din aceeasi subpiata. Mai mult, pe o baza relativa (pe cap de locuitor), suprafata de birouri a Capitalei este cu aproape o treime sub cea din Varsovia, care se afla la rândul ei semnificativ sub alte piete din Europa de Vest, astfel ca exista înca loc de crestere", a declarat **Sebastian Dragomir**, *director Office Advisory în cadrul Colliers International Romania*.

Varsovia se dezvolta, de asemenea, foarte rapid: aproximativ 40 de cladiri de birouri sunt în faza de constructie, cu o suprafata totala de peste 830.000 mp, care va reduce treptat decalajul ofertei în urmatoarele 24 de luni. Cele mai mari proiecte includ: The Warsaw HUB, Mennica Legacy Tower si Varso Place - cea mai înalta cladire din

Uniunea Europeana (310 m - 48 etaje).

La sfârșitul primului semestru al acestui an, stocul total de birouri din Budapesta a depășit 3,6 milioane mp. Piața a fost în continuare dominată de proprietari în 2019. Cele mai mari tranzacții au fost, în general, încheiate de chiriași din sectoarele IT, financiar și farmaceutic și de către instituții de stat. Pipeline-ul speculativ, având în vedere spațiile de birouri care se afla în construcție până în anul 2021, reprezintă un total de 404.000 mp, din care 95.000 mp spații de birouri sunt preconizate să fie livrate până la sfârșitul anului 2019.

Colliers International Group Inc. este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor. Cu operațiuni în 68 de țări, cei 14.000 specialiști întreprinzători lucrează împreună pentru a oferi consultanță și servicii de specialitate pentru a maximiza valoarea proprietății pentru chiriași, proprietari și investitori. În 2018, veniturile corporate au fost de 2,8 miliarde de dolari (3,3 miliarde de dolari inclusiv afiliații), cu active gestionate de peste 26 miliarde de dolari.