

România a reprezentat 9% din piața totală de 4 mln mp spații de birouri închiriate prin intermediul agențiilor imobiliare din CEE

Deși 2019 a fost caracterizat de o ușoară scădere a cererii totale de spații de birouri, CBRE a obținut rezultate istorice pentru piața de profil prin închirierea în premiera a unui total de 1 milion de metri pătrați de spații de birouri pe parcursul anului trecut, în regiunea CEE.

Pentru piața din România, 2019 a fost un an prolific, stocul modern de spații de birouri depășind 3 mln mp și, modificând compoziția claselor de cladiri de birouri: clasa A devine în premiera preponderentă, cu 53% din total. Ca piața principală a țării, Bucureștiul a înregistrat o cerere puternică, aproximativ 386.000 mp fiind închiriați în 2019 - o creștere impresionantă cu 19% față de 2018.

Cele mai mari cote de piață până în prezent din toate țările ECE

CBRE a reușit să închirieze și mai multe spații de birouri în 2019 față de performanța anului precedent, în ciuda imaginii de ansamblu relativ contrastantă a piețelor de leasing de birouri ale CEE. În timp ce take-up net (volumul de închiriere net) la Viena a revenit la 15% și la aproape 30% la Bratislava, Bucureștiul și Moscova au înregistrat o creștere remarcabilă a acestui indicator în comparație cu anul 2018 (27% și respectiv 23%). Reînnoirile contractelor de leasing au fost în creștere în toată regiunea.

În 2019, agenții imobiliare au procesat tranzacții de închiriere totalizând peste 4 milioane de metri pătrați în regiunea ECE (inclusiv Austria, Slovacia, Republica Cehă, Polonia, Ungaria, România și orașul Moscova). În calitate de lider de piață al regiunii, CBRE a tranzacționat un sfert din toate contractele de leasing realizate, echipele CBRE semnând contracte în orașele importante ale regiunii pentru suprafețe precum: 230.000 mp la Varșovia, 130.000 mp la Budapesta și 118.000 mp la Praga - pentru a numi doar trei dintre cele mai mari piețe privind volumul absolut.

„Piețele de birouri din Europa Centrală și de Est au avut, în mare parte, o performanță excepțională, în ciuda turbulențelor externe globale. În ansamblu, anul 2019 a fost un an record pentru echipele noastre de birouri, cu peste 1.000.000 mp tranzacționați. Perspectivele noastre pentru anul 2020 sunt pozitive, va fi încă un an plin pentru regiune, cu o tendință din ce în ce mai mare de pre-inchiriere a proiectelor imobiliare viitoare de către clienții noștri ocupanți.” a comentat Kate McMurtrie, Director Executiv, A&T Occupier (Offices), Europa Centrală și de Est.

Cererea de birouri se menține ridicată în București, cu focus pe cladirile de birouri din clasa A

Creșterea economică dinamică și-a demonstrat efectul pe piața imobiliară din România din 2019. Volumul total de închiriere s-a apropiat de 390.000 mp - în timp ce CBRE a închiriat peste 20% din spațiile de birouri procesate anul trecut. Suprafața contractată medie în contractele de închiriere a fost de 4.500 mp, în timp ce suprafața medie în contractele de reînnoire și renegociere a reprezentat 2.500 mp.

„Cererea de spații de birouri este mare, iar piața este pregătită să absoarbă livrările din 2020: 12 cladiri noi se preconizează a fi adăugate stocului modern, suprafața închiriabilă brută a acestora fiind de aproximativ 214.000 mp. Rata de neocupare din București este de 9,8%, mai mare cu 2,4 puncte de bază față de 2018, dar merita menționat că 70% din totalul spațiilor neocupate se regăsesc în cladiri de birouri de clasa B. De asemenea, datorită ratei crescute de pre-inchiriere, doar 60% din spațiile de birouri mai sunt disponibile în cadrul proprietăților aflate în construcție. Revenind la clasele cladirilor de birouri, un studiu realizat de CBRE anul trecut a dezvăluit că 70% dintre ocupanți intenționează să-și crească nivelul de investiții în tehnologie imobiliară în anii următori, într-un

mod concentrat mai mult pe confortul angajaților, în timp ce proprietarii de birouri au început să își îndrepte atenția asupra eficienței energetice și sustenabilității. Suntem martori și artizani, în același timp, ai transformării pieței de birouri românești, iar acest lucru susține poziționarea noastră unică, de arhitecți de experiențe.” a declarat **Tudor Ionescu**, *Head of A&T Services, Offices în cadrul CBRE România*.