

Piața birourilor în primul semestru din „anul pandemic”: Scaderea cererii începe să fie simțită, însă rata de ocupare rămâne semnificativă în majoritatea sub-piețelor



Noile spații de birouri livrate în prima jumătate a anului au fost de aproape 105.000 de metri pătrați, în concordanță cu estimările Colliers International, dar cererea totală în București a scăzut cu aproape 28%, până la puțin peste 124.000 de metri pătrați, în timp ce cererea nouă s-a redus la jumătate după un an excepțional, sub 45.000 de metri pătrați. În general, consultanții Colliers International nu se așteaptă la mișcări semnificative în privința contractelor noi, cu excepția companiilor care sunt presate să se mute sau să se extindă, în contextul în care reprezentanții acestora nu au claritate asupra modului în care se va desfășura activitatea angajaților în viitor sau asupra modului în care va evolua business-ul.

Activitatea de construcție din piața de birouri a continuat aproape normal în primăvara, chiar și în contextul blocajului generat de pandemie, și nu există întârzieri majore pentru cladirile planificate să se finalizeze în 2020, cu un potențial de livrare a aproximativ 230.000 de metri pătrați de spații, în principal deja contractate integral sau în cea mai mare parte pre-închiriate, conform datelor Colliers International.

În prima jumătate a anului au fost livrați aproape 105.000 de metri pătrați de spații moderne de birouri, cea mai mare parte fiind în primul trimestru al anului. Două treimi din suprafața totală livrată vine din proiectul Ana Tower și din faza a treia a proiectului Campus al Globalworth.

„Scaderea cererii noi începe abia acum să se facă simțită, al doilea trimestru al anului înregistrând una dintre cele mai mici cifre ale acestui ciclu - doar 16.000 de metri pătrați. Deși primul semestru nu arată deloc rău, există încă o inerție mare în joc și, în plus, pe baza experienței noastre, discuțiile pe marginea viitoarelor contracte de închiriere nu merg deloc într-un ritm bun. A doua jumătate a anului ar putea aduce, așadar, o încetinire suplimentară a activității de închiriere a spațiilor de birouri”, spune **Sebastian Dragomir**, *Partner & Head of Office Advisory în cadrul Colliers International*.

Pe lângă scăderea cererii în contextul în care companiile trebuie să facă față incertitudinilor, un alt aspect care ar putea pune presiune asupra cererii viitoare ar putea fi creșterea suprafețelor aflate la subînchiriere. Acest lucru vine din faptul că unele companii care s-au mutat în ultimii ani au închiriat și un spațiu suplimentar care să acopere nevoia în cazul în care continuă angajările și extinderea businessului; acum, când aceste planuri par să nu mai fie fezabile, e posibil să devină disponibile destul de multe spații pentru subînchiriere. În plus, munca de acasă, fie câteva zile pe săptămână sau în regim permanent (în perioada aceasta de stare de alertă), ar putea de asemenea contribui la creșterea disponibilității unor spații ocupate anterior.

Până în prezent nu s-au observat modificări majore în ceea ce privește chiriile, însă consultanții Colliers International apreciază ca este posibil să apară schimbări. Pe termen scurt, există mai multe aspecte care influențează evoluția chiriilor: în primul rând, întrucât chiriașii ar putea să nu fie deschiși la mutări, pe fondul costurilor aferente, iar proprietarii actuali ar putea să nu fie la fel de flexibili să ofere chirii mai mici; între timp, companiile care doresc să ocupe noi spații (prin relocare sau cerere nouă) vor motiva probabil proprietarii să fie sensibil mai generoși (în special prin stimulente/gratuități, mai degrabă decât cu reducerea chiriei contractuale). De asemenea, există destul de multe spații mari, complet echipate, disponibile pentru subînchiriere la chirii competitive.

”În general, presiunile pe chirii par să crească, cu argumente pentru o evoluție în același sens și pe termen mai lung. Între timp, rata de neocupare a continuat să crească în prima jumătate a lui 2020, ajungând la sfârșitul lunii iunie la 11,25%, cu un punct procentual mai mare decât la sfârșitul lui 2019, majoritatea segmentelor de piață importante înregistrând o creștere a spațiilor disponibile, cu excepția zonelor Centru Vest (scadere modestă) și Dimitrie Pompeiu (stagnare)”, explică **Sebastian Dragomir**.

O observație importantă este că, fără clădirile de birouri din zona Pipera Nord și cele de clasă B, rata de neocupare este la un nivel confortabil, de sub 10% în cazul clădirilor de birouri de clasă A. Pe de altă parte, considerând situația actuală, cererea pentru închirierea de spații de birouri s-ar putea diminua în perioada următoare, la fel ca și presiunea pe chirii. Rata de neocupare va urca probabil la 13-14% până la sfârșitul anului, cererea totală pentru 2020 stabilizându-se în jurul a 200.000 de metri pătrați, aproape la jumătate față de 2019 și sub media de 300.000 de metri pătrați estimați inițial pentru acest an. Din cauza creșterii timpului necesar pentru negocierea tranzacțiilor, dificultăților de călătorie a decidenților din companiile internaționale, dar și a incertitudinilor care ar putea să persiste și anul viitor, 2021 s-ar putea să nu fie un an excepțional, dar ar putea totuși să surprindă în sens pozitiv dacă revenirea accelerează, indicatorii de pe piața muncii oferind deocamdată perspective încurajatoare.

Deși este posibil ca anul viitor să nu aducă prea multe schimbări, deoarece majoritatea companiilor nu se vor extinde și nici nu vor lua decizii pe termen scurt, consultanții Colliers International prevăd că piața de birouri nu va mai arăta la fel după criza „sanitară”. Munca de acasă la scară largă va continua în companii, iar câteva zile pe săptămână de lucru remote oferite angajaților, împreună cu o optimizare a spațiului închiriat, ar putea să conducă la o reducere a spațiului necesar pentru birouri în viitor. Există totuși câteva argumente care, cel puțin pentru unii angajatori, explică nevoia de mai mult spațiu (de exemplu, dorința de a avea și în pandemie un birou pentru toți angajații, ceea ce necesită de fapt închirierea de spații suplimentare, mai ales dacă acest lucru este solicitat de către compania mamă). Mai mult, munca de acasă nu poate înlocui pe deplin importanța pe care o au birourile, ca mediu pentru construirea de echipe, mentorat și cultura corporativă.