

Cushman & Wakefield Echinox: Dezvoltatorii vor livra în următoarele 16 luni aproape 500.000 mp de birouri moderne în București și orașele regionale



Piața birourilor din București și din marile orașe regionale – Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov – continua să se dezvolte, investitorii locali și străini având în construcție sau în curs de livrare proiecte cu o suprafață de aproximativ 500.000 de metri pătrați ce vor fi date în folosință în următoarele 16 luni, potrivit rapoartelor Bucharest Office Market și Office Regional Cities, realizate de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Cea mai activă piață rămâne Bucureștiul, cu proiecte de circa 340.000 de metri pătrați programate spre livrare până la finalul anului 2021, urmată de Timișoara (80.000 de metri pătrați), Cluj-Napoca (36.000 de metri pătrați) și Brașov (25.000 de metri pătrați).

Cei mai activi dezvoltatori din perspectiva suprafețelor ce urmează a fi livrate în următoarea perioadă sunt One United (94.000 mp), Iulius Group (60.000 mp), Portland Trust (45.000 mp) și Forte Partners (41.000 mp).

La finalul primului semestru, stocul modern de birouri din București se situa la circa 2,9 milioane de metri pătrați suprafață închirială, fără a lua în calcul imobilele ocupate direct de către proprietari, în timp ce stocul din orașele regionale se apropia de pragul de 1 milion de metri pătrați, cele mai mari piețe fiind Cluj-Napoca (347.000 mp), Timișoara (245.000 mp) și Iași (226.000 mp).

Criza medicală provocată de pandemia Covid-19 a influențat semnificativ gradul de utilizare a spațiilor de birouri, companiile adoptând diverse metode pentru a-și proteja angajații, dar a avut un impact mai redus asupra gradului de ocupare a spațiilor, în condițiile în care majoritatea companiilor analizează încă cea mai bună soluție pe termen mediu și lung în privința desfașurării activității. Astfel, rata de neocupare variaza de la 10,3% în București, cu valori de 4,7% în Floreasca – Barbu Vacarescu și de 7,4% în CBD, la 5,6% în Cluj-Napoca sau 5,7% în Brașov.

Madalina Cojocaru, Partner, Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „Nevoia de construcții moderne, de calitate, cu o poziționare atractivă, nu va dispărea odată cu pandemia Covid-19, fie că vorbim de spații de birouri, rezidențiale sau comerciale. Atât dezvoltatorii, cât și bancile și investitorii, înțeleg că vorbim doar de o regândire a modului în care spațiile de birouri vor fi folosite, nu de o lipsă a nevoii de astfel de spații, motiv pentru care activitatea a continuat într-un ritm susținut pe toate șantierele mari, atât în București, cât și în țară. Un semn al încrederii în potențialul pieței locale de birouri este dat și de faptul că dezvoltatori precum Speedwell sau Iulius

Group au început construcția unor noi proiecte chiar în această perioadă, în București și Timișoara, respectiv în Iași, în timp ce bancile continua sa finanțeze acest sector, iar piața tranzacțiilor a ramas activa.”

Chiriile de referință au ramas stabile, la un nivel de 19 euro / mp / luna în București, respectiv 15 euro / mp / luna în Cluj-Napoca sau Timișoara, dupa o lunga perioada în care concurența dintre dezvoltatori a menținut chiriile din piața locala la un nivel competitiv față de orașele similare din Europa Centrala și de Est.