

Cushman & Wakefield Echinox: Sectoarele financiar, medical, IT&C și retail, printre cele mai active din piața închirierilor de spații de birouri



Sectorul financiar, operatorii de servicii medicale, companiile de IT&C și cele de retail au fost anul trecut cei mai activi chiriași din piața de birouri din București, din perspectiva suprafeței medii contractate, arata datele companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Cu o medie a tranzacției de aproape 2.000 de metri pătrați, sectorul financiar se plasează pe primul loc din acest punct de vedere, fiind urmat îndeaproape de sectorul medical și farmaceutic cu o medie de 1.890 de metri pătrați pe tranzacție. Companiile de retail cu 1.580 metri pătrați pe tranzacție și cele de IT&C cu 1.370 metri pătrați au închiriat de asemenea spații de birouri cu suprafețe peste media pieței, care s-a situat la circa 1.100 metri pătrați/tranzacție.

De altfel, și topul celor mai mari tranzacții de închiriere semnate în 2021 a fost clar dominat de companiile din aceste sectoare, respectiv Medicover cu 15.000 metri pătrați, Wipro cu 11.000 metri pătrați, Provita cu 11.000 metri pătrați sau Allianz Tîriac cu 4.700 metri pătrați.

Suprafața medie a unei tranzacții a fost raportată la volumul cererii nete, adică închirieri de spații noi de birouri, excluzând reînnoirile de contracte existente, cerere netă care în 2021 s-a situat la 170.000 metri pătrați, cu aproape 34% mai mult decât în 2020. Cererea totală, respectiv noi închirieri de spații de birouri plus reînnoirile de contracte existente, a crescut în 2021 cu 26% la 298.300 metri pătrați.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: „Deși piața a stat sub semnul incertitudinii și în 2021 din cauza pandemiei, au fost companii care s-au extins, au angajat mai mulți oameni, și implicit au închiriat noi spații de birouri pentru a susține aceasta dezvoltare. Astfel, ponderea cererii noi în totalul închirierilor a crescut, ajungând la aproape 60%, și având în vedere discuțiile pe care le avem cu clienții noștri, exista premisele ca acest procent să continue să se majoreze. Trebuie însă subliniat faptul că în următoarele 12-24 luni am putea avea dificultăți în a acomoda aceste cereri având în vedere volumul redus de proiecte cu livrare în 2022 și 2023.”

În total, pe parcursul anului trecut, în București au fost livrate proiecte care au cumulat o suprafață de 244.300 metri pătrați, în creștere cu 54% față de 2020. Cea mai mare suprafață de birouri livrata în 2021 a fost în Centru-Vest (65.800 mp, 27% din total), Expoziției (46.000 mp, 19% din total) și Centru (41.700 mp, 17% din total).

Din punct de vedere al ofertei viitoare, în prezent sunt în construcție și sunt așteptate să fie livrate în 2022 și 2023, proiecte totalizând circa 224.000 metri pătrați, în scădere cu 44% față de suprafața finalizată în perioada 2020-2021.

Stocul de spații moderne de birouri a ajuns la 3,19 milioane de metri pătrați, excluzând cladirile deținute de cei care le și ocupa, în vreme ce rata de neocupare a crescut ușor, la 14,9%. Un lucru important de menționat este că încă există o diferență semnificativă între ratele de neocupare raportate la clasele de birouri din București, respectiv 12,5% pentru cele de clasa A și 23% la cele de clasa B.

Luând în considerare proiectele aflate în diverse stadii de execuție și potențialul de absorbție al pieței, există premisele ca volumul cererii să depășească nivelul de 300.000 de metri pătrați anual, în următorii 4-5 ani, ceea ce va duce implicit la reducerea ratei de neocupare.

@Expo by Atenor, One Cotroceni Park II, Sema Parc, AFI Tech Park II sau Equilibrium II sunt câteva dintre cele mai importante livrări programate pentru următorii doi ani.

Chiria de referință din București a rămas stabilă în T4 2021 la 18 -18,5 euro/mp/lună în CBD, cu valori de 17-18 euro/mp/lună înregistrându-se în subzonele Centru și Floreasca - Barbu Vacarescu, estimându-se o ușoară creștere în CBD până la sfârșitul anului curent, pe fondul ofertei reduse de spații și a cererii susținute pentru această parte a Bucureștiului.