

CBRE: Semne de dezgheț pentru piața de birouri din București. Cladirile de birouri continua sa genereze cel mai mare volum de investiții



La finalul primului trimestru din 2022, stocul modern de birouri din București a ajuns la 3,27 mil. mp, după livrarea a trei cladiri noi cu o suprafața închiriabilă brută (GLA) cumulată de 73.500 mp. Din totalul livrarilor, subpiața Centru-Vest a revendicat cea mai mare pondere, respectiv 43% cu Sema Park II - clădirea de birouri Oslo & London dezvoltată de River Development. Împreună cu Tandem, cel mai nou proiect de birouri al Forte Partner, și cu prima fază a @Expo dezvoltată de Atenor Group, cele trei cladiri noi au o rată de ocupare totală de peste 70% la finalul primului trimestru.

Zona Centru-Vest se anunță a fi performera anului

Până la sfârșitul anului 2022 vor fi adăugați la stocul modern încă aproximativ 66.000 de metri pătrați odată cu finalizarea altor trei cladiri de birouri. După ce a înregistrat cea mai mare pondere de noi livrări din primul trimestru, zona Centru-Vest va fi, de asemenea, și cel mai mare beneficiar al viitoarelor predări, cu un procent impresionant de 89%. Zona își va extinde stocul de birouri cu cea de-a doua fază a două proiecte performante, respectiv One Cotroceni dezvoltat de One United și AFI Tech Park dezvoltat de AFI Europe.

Privind pe termen mai lung, la final de 2023 se estimează că stocul modern de birouri din capitală va crește cu aproximativ 94.000 mp, datorită finalizării a 5 noi cladiri de birouri printre care enumerăm: faza a doua a U-Center Campus dezvoltat de Forte Partners, Equilibrium - Clădirea B dezvoltat de Skanska, Muse Project dezvoltat de ACMS Primavera și faza a doua a @Expo dezvoltat de Atenor Group.

Bucureștiul aproape și-a dublat activitatea totală de închiriere prin comparație cu T1 anul trecut

Activitatea de închiriere birouri din București a fost dinamică în primele trei luni din 2022, atingând pragul de 60.400 mp, cu 44% mai mult față de primul trimestru al anului trecut. Cererea netă, excluzând reînnoirile sau renegocierile, a reprezentat 3 sferturi din totalul activității de închiriere, cu 53% mai mult față de T1 2021, semnalând o dezghețare a planurilor de extindere a companiilor demonstrată de numărul semnificativ dintre acestea care au luat măsuri concrete pentru a-și asigura intrarea în spațiile identificate.

O tranzacție majoră relevantă, care reprezintă atât o nouă cerere cât și o nouă intrare pe piața românească, a fost semnată de profesioniștii din domeniul rezervărilor de călătorii online și al serviciilor asociate, respectiv Booking Holdings, care a semnat pentru 9.000 mp în prima fază a U-Center Campus dezvoltat de Forte Partners, tranzacție asistată de CBRE România, care și-a consolidat poziția de lider al pieței de birouri, cu o cota de 37% înregistrată la finalul T1 2022.

“Înregistram o creștere consistentă față de anul trecut a tranzacțiilor de închiriere, ceea ce demonstrează în continuare revenirea activității pe acest segment. Marile companii chiriașe doresc să se extindă și să se relocheze, dar cea mai mare problemă cu care ne confruntăm este anvergura limitată a noilor livrări. În absența unor noi autorizații de construcție, companiile chiriașe trebuie să scurteze procesul decizional pentru a nu risca intrarea într-un scenariu în care vor resimți presiuni suplimentare. În plus, pe lângă livrările limitate anticipăm și o creștere a nivelului chiriilor determinată de escaladarea costurilor de construcție.” explică **Tudor Ionescu**, *Head al A&T Services Office în cadrul CBRE Romania*

Preînchirierile au reprezentat doar 20% din volumul de achiziții, piața având încă posibilitatea de a acomoda imediat o nouă cerere. Cu toate acestea, un astfel de proces s-ar putea dovedi din cel în ce mai dificil în următoarea perioadă, având în vedere suprafața totală a proiectelor livrate în T1 2022 este deja ocupată în proporție de trei sferturi. Cea mai mare tranzacție de preînchiriere a fost încheiată de producătorul de software iGaming, EveryMatrix, care a închiriat 7.500 mp în proiectul Arghezi 4 dezvoltat de Strabag în zona Piața Universității.

Companiile din sectorul Computers & Hi-Tech sunt principala sursă de cerere cu 40% din suprafața totală închiriată în primele trei luni din 2021, urmate de sectoarele Professional și Consumer Services & Leisure care au revendicat 26% și 18% din suprafața tranzacționată.

La finalul primului trimestru, stocul modern de birouri din București a înregistrat o rată de neocupare de 13,9%, însa proiectele de birouri clasa A înregistrează o rată de neocupare mai mică, de 11,6%.

Cladirile de birouri rămân în continuare cele mai atractive active pe piața de investiții locale

Deloc surprinzător, cladirile de birouri continuă să genereze cel mai mare volum de investiții, având o pondere de 78% din valoarea totală tranzacționată în primele trei luni ale anului 2022. Cea mai mare tranzacție din primul trimestru, reprezentând 48% din volumul total de investiții pe T1, este aferentă achiziției clădirii de birouri Record Park din Cluj-Napoca de către belgienii de la AYA Properties din cadrul Speedwell, pentru o sumă estimată la puțin peste 30,0 mil. euro.

Per total, în T1 2022, pe piața de investiții din România s-au încheiat tranzacții cu un volum total de 68,04 mil. euro, cu 31% mai redus față de aceeași perioadă din 2021. Investitorii au reușit să încheie patru tranzacții, dintre care trei au fost finalizate cu proprietăți situate în București, însa singura tranzacție realizată într-un oraș regional, respectiv Cluj-Napoca, a concentrat 48% din valoarea totală a investițiilor înregistrate în T1 2022.

“Asistăm la un flux continuu de tranzacții pe piață, ceea ce asigură un bun echilibru, iar portofoliul pentru trimestrul al doilea va confirma această stabilitate, mai ales că investitorii caută să se protejeze împotriva creșterii inflației. La începutul anului, randamentele prime s-au menținut la același nivel din ultimul trimestru al anului precedent, respectiv la 7,00% pentru piața de retail, 7,25% pentru piața industrială și 6,75% pentru piața de birouri - o valoare cu 2pp mai mare decât media pe acest segment de piață a capitalelor din țările CEE.” adaugă **Mihai Patrulescu**, *Head al departamentului Investment Properties în cadrul CBRE Romania*.

Sursa capitalului adus pe piața românească în primul trimestru al anului a fost exclusiv străină, cea mai mare pondere venind din Belgia - 48%, urmată de Turcia și Ungaria cu procente de 22% fiecare din volumul total, și Cipru cu 8%.