

Cushman & Wakefield Echinox: Angajații revin treptat la birou, traficul la metrou s-a dublat în luna martie după ridicarea restricțiilor

Numarul calatorilor cu metroul a crescut în primele trei luni ale anului cu 53% față de perioada similară a anului trecut, luna martie consemnând un record al ultimilor doi ani odată cu ridicarea restricțiilor impuse pe fondul pandemiei, fapt care indică și reluarea treptată a activității în clădirile de birouri din București, potrivit unei analize a companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox pe baza datelor furnizate de Metrorex.

Creșterea numărului de calatori a început din luna februarie, când erau încă în vigoare restricțiile, fiind înregistrat un trafic de peste 9 milioane de persoane, față de aproximativ 5,4 milioane de persoane în ianuarie 2022 și 5,7 milioane de calatori în februarie 2021. Numarul calatorilor cu metroul a fost în medie de 6 milioane/lună începând cu martie 2020, când a fost instituită starea de urgență, iar cei mai mulți angajați din clădirile de birouri au început să lucreze de acasă, față de o medie de peste 14 milioane înainte de pandemie.

În luna martie, în care au fost eliminate complet restricțiile COVID-19, traficul de calatori cu metroul a continuat să crească, ajungând la peste 12 milioane de persoane, dublu față de aceeași lună a anului trecut.

Astfel, în primele trei luni ale anului, aproape 26,5 milioane de persoane au utilizat metroul, față de 17,3 milioane în trimestrul 1 din 2021, ceea ce reprezintă o medie de 227.800 de calatori/zi vs 192.300 de calatori/zi.

Pe magistralele 1 și 3 cumulativ a fost consemnată o creștere de 95% a traficului în martie 2022 față de aceeași lună a anului trecut, iar pentru magistrala 2 (Berceni-Pipera), creșterea este de peste 91%. Cele trei magistrale fac legătura cu principalele hub-uri de birouri din București, respectiv Floreasca-Barbu Vacarescu, Piața Victoriei, zona Politehnica-Grozavești, care gazduiesc împreună peste 150.000 de oameni (jumătate din totalul angajaților din clădirile de birouri moderne din București), creșterea traficului fiind o consecință și a reîntoarcerii treptate a acestora la birou.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: „Este evidentă creșterea activității din clădirile de birouri de la începutul anului, iar din discuțiile pe care le avem atât cu chiriașii, cât și cu proprietarii, angajații se vor întoarce într-un procent din ce în ce mai mare în birouri, chiar dacă în sistem hybrid. Acest lucru este dovedit și prin evoluția traficului de la metrou, mijloc de transport foarte utilizat de angajații din clădirile de birouri. Există în continuare un număr mare de angajați care preferă să lucreze de acasă, însă credem că până la sfârșitul anului ponderea celor care vin la birou se va majora semnificativ și estimăm un grad efectiv de ocupare al clădirilor de birouri de 60% față de 20% la sfârșitul anului trecut.”

Piața de birouri din București a continuat să crească din punct de vedere al cererii de spații noi, astfel că suprafața tranzacționată în primul trimestru a crescut cu 69% comparativ cu aceeași perioadă din 2021 și cu 54% față de primele trei luni din 2020, cumulând 80.800 metri pătrați.

De remarcat evoluția cererii nete (excluzând contractele de reînnoire), care a avut o cotă consistentă de piață, respectiv 72%, semnificativ mai mare decât media ultimilor doi ani, de 56%.

Companiile din domeniul IT&C au fost cei mai activi jucători, contractând 47% din suprafața închiriată în primul trimestru, în timp ce proiectele din zona de Centru au atras cea mai mare parte din tranzacții cu 30%. Evoluția din primul trimestru arată un potențial clar că piața ar putea depăși în acest an un volum de tranzacționare de 300.000 metri pătrați pentru prima dată după 2019.

În ceea ce privește activitatea de construcție, în primul trimestru au fost livrate trei proiecte de birouri în București, constând în extensia Sema Parc cu cladirile London și Oslo (31.000 metri patrați închiriabili), prima faza a @Expo (21.000 metri patrați) și Tandem (21.000 metri patrați), oferta noua totala fiind astfel de 73.000 metri patrați.

Stocul de spații moderne de birouri era de 3,27 milioane de metri patrați la finalul lunii martie, iar rata de neocupare a crescut ușor la 15,3% de la 13,5% la finalul lunii martie 2021.

Creșterea ratei de neocupare este explicata în mare parte de diferența mare între spațiile disponibile din cladirile de clasa A (12,9%) și cele de clasa B (23,6%).

În prezent sunt în construcție proiecte totalizând aproape 160.000 metri patrați, suprafața limitata mai ales de problemele birocratice de la nivelul Bucureștiului, foarte puține investiții primind autorizație de construire în ultimele 12 luni.

One Cotroceni Park II, U-Center II, AFI Tech Park II sau Equilibrium II sunt printre proiectele a caror livrare este preconizata pâna la finalul anului 2023.