

Colliers: Revenirea pieței de birouri din București a continuat la începutul lui 2022, cu o activitate în linie cu media ciclului economic precedent și cu multe tranzacții de închiriere la orizont

În primul trimestru din 2022 au fost livrați puțin peste 70.000 de metri pătrați de spații noi de birouri moderne în București, crescând stocul total la aproape de 3,3 milioane de metri pătrați. În pofida noilor incertitudini, cauzate de pandemie, de șocurile din economia globală și de invazia rusească în Ucraina, companiile active pe piața imobiliară românească și-au continuat deciziile de închiriere, unele contracte au fost semnate, iar negocierile nu au fost întârziate sau oprite, potrivit consultanților Colliers. Deși cifrele privind cererea sunt încă mult sub vârfurile de dinaintea pandemiei, anul 2022 a avut un început bun în ceea ce privește activitatea de închiriere în București, cu o cerere totală în creștere cu aproape 15% față de perioada similară a anului trecut, la aproximativ 62.000 de metri pătrați, în timp ce cererea nouă a crescut cu circa 57% față de primul trimestru din 2021, la 34.000 de metri pătrați.

Principalele livrări care au crescut stocul de birouri moderne din București la aproape 3,3 milioane de metri pătrați au fost cladirile Oslo și London ale River Development, parte din proiectul Sema Parc (31.500 de metri pătrați), Tandem al Forte Partners (21.000 de metri pătrați) și prima clădire din cadrul proiectului @Expo al Atenor (21.000 de metri pătrați), care reprezintă aproximativ jumătate din livrările totale estimate pentru 2022 (peste 130.000 de metri pătrați).

De asemenea, în primul trimestru al anului două noi companii și-au făcut intrarea pe piața locală și au deschis sedii, Booking și Ford. În plus, mai multe companii urmează să intre sau să își extindă substanțial prezența locală aici în perioada următoare, ceea ce sugerează că începutul de an este mai bun decât indică cifrele existente.

„Dacă ne uităm la cerere, observăm că zona de IT&C continuă să furnizeze principalii clienți ai cladirilor de birouri, reprezentând peste 40% din cererea totală, iar ponderea în cererea nouă este și mai mare - mai mult de jumătate. Și companiile de servicii profesionale sau cele din sectoarele orientate către consumatori au avut o contribuție semnificativă în închirierea de birouri, completând un trimestru destul de diversificat din punct de vedere al activității. Totodată, intențiile de angajare rămân solide, depășind lejer media istorică în multe cazuri, ceea ce subliniază faptul că firmele mai degrabă se extind decât să-și reducă personalul. Totuși, în cazul în care condițiile economice se vor înrăutăți, probabil că deciziile de angajare vor merge în cealaltă direcție. Cu alte cuvinte, economia este destul de robustă și se menține bine în contextul dificil actual, dar acest lucru se poate schimba destul de rapid, iar riscurile pentru 2022 sunt considerabile și în orientate în jos”, explică **Victor Coșconel**, *noul Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Consultanții Colliers estimează că rata de neocupare de 16,5% înregistrată la sfârșitul lui 2021, nivel pe lângă care s-a aflat și în primul trimestru al acestui an, nu subliniază decalajul tot mai mare care există între cladirile de birouri moderne, competitive și cele mai vechi, care nu au o poziție foarte bună. Pe măsura ce oferta de spații în clădiri bune (inclusiv pentru viitoarele proiecte livrate în anii următori) începe să se restrângă, observăm și primele presiuni semnificative de creștere a chiriilor în cladirile de birouri clasa A din ultimii ani.

În ceea ce privește nivelul chiriilor efective, consultanții Colliers estimează că sunt încă, în medie, cu 10-15% mai mici decât erau înainte de pandemie, pe fondul creșterii stimulentei contractuale. În unele cazuri, bugetul pentru amenajare alocat de proprietari pentru clienții care se mută într-un spațiu nou este aproape dublu față de cel de dinaintea pandemiei. În plus, o serie de factori -, precum un număr mai mic de proiecte noi cu livrare în anii următori, costurile de construcție mai mari, reactivarea multor companii pe piața de închirieri - au dus la o creștere cu 5-7%, în medie, a chiriilor brute în cladirile bune care urmează să se livreze, creștere comparativă cu trimestrele precedente. Colliers observă, de asemenea, că unele zone din București se schimbă rapid și par să

devina piețe de proprietari, ceea ce susține aceasta creștere a chiriilor.

„În general, piața de birouri din București este într-o formă bună și a rezistat perioadei de pandemie mai bine decât s-a crezut inițial. Totuși, nu a ieșit din zona de risc. Ținând cont că sectorul imobiliar tinde să reflecte economia globală, rămânem destul de îngrijorați de riscurile unei recesiuni globale, având în vedere încetinirea economică actuală din China, problemele persistente ale lanțului de aprovizionare global, invazia Rusiei în Ucraina și politica de înaprire a Rezervei Federale din SUA. Atâta timp cât nu intrăm într-un scenariu foarte negativ pe plan extern, 2022 se anunță un an decent pentru piața locală de birouri”, conchide Victor Cosconel.

Consultanții Colliers estimează că în acest an ar putea fi livrați aproximativ 130.000 de metri pătrați de spații de birouri noi și moderne, cu un total de aproximativ 360.000 de metri pătrați pentru perioada 2022-2024. Această cifră pare destul de mică pe o piață în care valoarea raportată a cererii noi a fost în medie de aproximativ 140.000 de metri pătrați pe an, în perioada de dinaintea pandemiei (probabil că tranzacțiile directe care nu sunt raportate adaugă aproximativ 30%, conform estimărilor Colliers).

Contextul actual este un moment bun pentru ca firmele să își transforme birourile și să le adapteze la viitorul mod de lucru, iar Colliers învece și răspunde provocărilor actuale și nevoilor viitoare pe piața de birouri cu Office 360°, o abordare completă a birourilor, din toate punctele de vedere, realizată printr-un proces unic și extrem de complex, adaptat până la ultimul detaliu pentru a se potrivi nevoilor și planurilor strategice ale companiilor. Abordarea Colliers de control al costurilor în fiecare etapă a transformării biroului oferă economii suplimentare care depășesc de multe ori 10-15% comparativ cu valorile obținute de obicei de la contractori, în cadrul negocierilor din etapa de licitație.