

Cushman & Wakefield Echinox | Piața de birouri din București la jumătatea anului: Livrarile reduse și inflația au pus presiune pe chirii; Zona de Centru-Vest a devenit principalul hub de birouri



În al doilea trimestru din 2022 a fost livrată o singură cladire de birouri în București, respectiv a doua fază de 25.000 metri pătrați a proiectului AFI Tech Park situat în zona Centru-Vest, stocul de spații moderne de birouri din București ajungând la 3,3 milioane de metri pătrați. Aceasta livrare a propulsat zona Centru-Vest pe primul loc în topul huburilor de birouri din Capitala, cu un stoc de 579.600 metri pătrați, detronând astfel Floreasca - Barbu Vacarescu, ce însumează 569.700 metri pătrați de spații de birouri, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Pe locul al treilea se menține zona Dimitrie-Pompeiu cu 440.700 metri pătrați de birouri, iar pe locul patru se afla zona Centru cu 405.500 metri pătrați. Cele mai mici stocuri de birouri se afla în continuare în Estul (51.100 metri pătrați) și în Sudul (41.800 metri pătrați) Bucureștiului.

De altfel, zona Centru-Vest a fost și cea mai cautată de către chiriași în acest an, atragând aproximativ un sfert din cerere, aceasta fiind urmată de zona Floreasca - Barbu Vacarescu, cu circa 21% din totalul spațiilor de birouri tranzacționate. Alte zone de interes pentru chiriași au fost CBD și Centru, în timp ce în Vest și Sud nu a fost înregistrată nicio tranzacție de închiriere.

În ceea ce privește cererea, în perioada analizată (aprilie-iunie 2022), companiile au tranzacționat 75.800 metri pătrați de spații, astfel încât totalul suprafețelor închiriate în prima jumătate a anului a crescut cu 32% față de intervalul corespunzător anului trecut, la 156.600 metri pătrați.

Cererile noi (excluzând reînnoirile/renegocierea contractelor existente) au avut o pondere consistentă în primul semestru, reprezentând 66% din totalul tranzacționat, față de 59% în primul semestru din 2021, având un efect pozitiv asupra ratei de neocupare care s-a redus la 14,9%, în condițiile în care cladirile de clasa A sunt neocupate în proporție de 12,6%, iar în cele de clasa B un procent de 22,7% din spații sunt goale.

Chiria de referință din București a crescut ușor în trimestrul al doilea ajungând la 19 euro/mp/lună în CBD, prima majorare după o perioadă de șase trimestre de stagnare la 18,5 euro/mp/lună. Trendul crescător s-ar putea propaga până la finalul anului și în alte subpiețe din București, cunoscute ca hub-uri importante de birouri, precum Centru și Floreasca – Barbu Vacarescu.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: „Dezvoltatorii de birouri din București se uita cu foarte mare atenție la ceea ce se întâmplă la nivelul Primăriei Generale pentru ca și-ar dori să investească, însă nu pot să aibă o vizibilitate clară asupra a ceea ce se va întâmpla. Sunt dezvoltatori care fie dețin deja terenurile, însă nu este posibil să le autorizeze, fie vor să cumpere terenuri pentru noi investiții, dar deciziile sunt greu de luat din cauza perpetuării incertitudinii legate de PUZ-uri. De menționat de asemenea și faptul că cei

mai mulți dezvoltatori pe piața de birouri din România au ca strategie construirea de noi spații, închirierea acestora și apoi vânzarea lor, astfel ca efectele încetirii construcțiilor noi se vor resimți și pe piața investițională.”

În prezent, în București se afla în construcție proiecte totalizând 134.000 metri pătrați ce urmează a fi finalizate în 2022 și 2023, nivel mult sub media livrarilor din ultimii ani, fiind rezultatul în principal al blocării PUZ-urilor, o situație complicată în care foarte puține proiecte au primit autorizație de construire în ultimele 12 luni.

One Cotroceni Park II, U-Center II sau Equilibrium II sunt printre cele mai importante proiecte care urmează să fie livrate până la finalul anului 2023.