

Colliers: Revenirea pieței de birouri încetinește, după o evoluție robustă în prima jumătate din 2022. Cererea nouă de spații moderne de birouri a scăzut cu 39% în al treilea trimestru din 2022 față de aceeași perioadă din 2021



Dupa patru trimestre cu evoluție solidă, activitatea din piața de birouri a încetinit în al treilea trimestru al acestui an. Cererea totală de spații de birouri moderne de 68.800 de metri pătrați a fost stabilă față de anul trecut și, de asemenea, față de media ultimelor patru trimestre, dar cererea nouă a fost de doar 22.200 de metri pătrați, în scădere cu 39% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, potrivit datelor Colliers. Chiar și așa, perspectivele pe termen scurt rămân încurajatoare, iar consultanții Colliers estimează că, în cazul birourilor de clasa A, rata de neocupare ar putea scădea până la sfârșitul anului la o singură cifră. Acest lucru va înclina și mai mult balanța în favoarea unei piețe a proprietarilor, deși tendința ar putea fi contrabalansată parțial, deoarece unele companii mari ar putea subînchiria o parte din spațiile de birouri sau ar putea să-și reducă suprafața ocupată, în contextul muncii hibride.

În primele trei trimestre din 2022 au fost livrați aproximativ 100.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne, AFI Tech Park (Faza 2, 25.000 mp) și proiectul de reamenajare H Tudor Arghezi 21 (7.000 mp) al Hagag Development Europe fiind cele mai noi proiecte adăugate stocului de birouri moderne din București. De asemenea, până la sfârșitul anului ar trebui să se finalizeze și faza II din proiectele One Cotroceni Park al One United și Equilibrium, parcul de birouri dezvoltat de Skanska, ceea ce înseamnă o suprafață suplimentară de aproximativ 50.000 de metri pătrați de birouri noi și moderne, care va crește stocul Bucureștiului la aproape 3,36 milioane de metri pătrați.

Pe sectoare, companiile din IT&C continuă să domine piața închirierilor, reprezentând aproximativ 47% din cererea totală, urmate la mare distanță de serviciile profesionale și de afaceri, cu 27% din cererea totală, iar consultanții Colliers notează că extinderea sau chiar intrarea pe piața din România a companiilor din zona high-tech este un aspect favorabil pentru perspectivele pe termen lung ale pieței de birouri.

„La prima vedere, declinul cererii raportat la anul trecut este neliniștitor, dar, în paralel, vedem că există încă destul de multă vigoare pe piața de leasing din România, cu mai multe contracte mari de închiriere în diferite stadii de negociere. Iar lor probabil că li se adaugă și multe contracte de dimensiuni mici și medii. Problema este că vremurile nesigure de acum impun o prudență sporită, iar acest lucru se observă în toate aspectele pieței de birouri.

Companiile pastreaza o abordare moderat pozitiva, dar aceasta se poate schimba într-o secunda, daca s-ar schimba condițiile economice sau daca, sa zicem, razboiul din Ucraina ar lua o alta turnura. Altfel, trimestrul s-a remarcat prin câteva tranzacții, doar 3 dintre ele totalizând 30.000 de metri patrați, și anume relocarea birourilor SSC a BAT în One Cotroceni Park, reînnoirea contractului de închiriere al Infineon Technology în Novo Park și reînnoirea contractului NXP Semiconductors în Campus 6, toate cele trei tranzacții fiind de dimensiuni aproximativ egale", explica **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

În ceea ce privește rata de neocupare a spațiilor moderne de birouri, în condițiile în care în ultima vreme au fost livrate destul de multe cladiri, este posibil ca aceasta sa fi crescut ușor față de nivelul de la jumătatea anului, de aproximativ 15%, dar consultanții Colliers noteaza ca piața de birouri este destul de eterogena, iar gradul de ocupare în cladirile bune și cu legaturi solide la rețeaua de infrastructura este deja de peste 90%. Acest lucru înseamna ca unii chiriași au de facut o alegere mai dificila decât în urma cu câțiva ani, în special daca vor sa fie poziționați într-o anumita zona a Bucureștiului sau daca doresc o anumita clădire. Aceasta situație are mai degraba aspectul unei piețe a proprietarilor în anumite părți ale orașului, ceea ce a dus la faptul ca proprietarii au putut negocia condiții mai avantajoase de închiriere.

În perspectiva, consultanții Colliers pastreaza un optimism prudent, vestea buna fiind ca intențiile de angajare pe termen scurt pentru companiile de servicii din România rămân la niveluri rezonabile, deși s-au mai temperat față de faza inițială a revenirii post-pandemice. Faptul ca previziunile privind ocuparea forței de munca se mențin la sau peste mediile istorice în multe sectoare sugereaza o piața a muncii în expansiune, dar acest factor nu poate fi de unul singur suficient pentru creșterea activității de închiriere pe piața birourilor; mai degraba acționeaza ca un imbold în direcția corectă.

În același timp, alți factori - cel mai notabil fiind pesimismul cu privire la evoluția economiei globale - acționeaza în direcția opusă, iar cu cât aceștia vor rămâne mai mult timp de actualitate, cu atât vor cântări mai mult asupra perspectivelor de închiriere de birouri, atrag atenția consultanții Colliers.

În linii mari, consultanții Colliers considera ca oferta insuficientă de birouri moderne din București (raportat la alte piețe mari de birouri din Europa) este un factor care confera rezistența pe termen lung în fața evoluțiilor negative și se așteapta ca stocul de birouri moderne sa înceapa sa creasca din nou în câțiva ani. În consecință, ar putea depasi 4 milioane de metri patrați până la sfârșitul noului deceniu și chiar sa se apropie de pragul de 5 milioane de metri patrați, daca nu va exista alta criza (económica). Compania de consultanță afirma, de asemenea, piața de birouri din București va crește și în calitate, nu doar cantitate, pe masura ce dezvoltatorii și chiriașii acorda o atenție sporită eficienței energetice și politicilor de mediu.

„Perspectivele pentru piața de birouri din București rămân marcate de incertitudini importante, dar încă exista argumente în favoarea unor surprize atât pozitive, cât și negative, în perioada urmatoare. Pe partea pozitiva, avem o piața a forței de munca încă destul de restrânsă (ceea ce indica o expansiune a companiilor), o piața de birouri insuficient aprovizionată, care permite o mai buna absorbție a spațiilor de birouri vacante, plus un context economic general încă stabil. În ceea ce privește partea negativa, observam ca munca hibrida nu și-a pus încă pe deplin amprenta asupra pieței de profil (exista semnale ca destul de multe companii nu au luat încă nicio decizie în acest sens), contextul incert ar putea determina companiile sa amâne orice investiții noi, la care se adauga și încetinirea economiilor dezvoltate, care ar trebui sa se resimta mai devreme sau mai târziu și în România. În concluzie, vechiul proverb *‘spera la ce e mai bun, dar pregatește-te pentru ce e mai rau’* se adevărește în contextul actual pentru economie în general și inclusiv pentru piața de birouri din București", conchide **Victor Coșconel**.