

Colliers: Rata de neocupare a cladirilor de birouri nou construite este aproape la jumătate față de cea a cladirilor mai vechi, înclinând spre o piață a proprietarilor



Rata de neocupare a birourilor moderne, construite în ultimii 10 ani în București, se situa la aproximativ 10% la jumătatea lui 2022, față de aproape 18% pentru cladirile care au fost livrate până în 2012. Aceasta diferență majora scoate în evidență îmbunătățirile din punct de vedere calitativ aduse birourilor livrate în România, cladirile mai vechi și bine poziționate reușind și ele sa se mențină destul de bine. Coroborat cu o rezerva redusă de proiecte pentru următorii ani, acest context ar putea duce la constrângeri semnificative în ceea ce privește oferta, în cazul în care cererea va crește, potrivit experților de la Colliers.

Cererea anualizată de spații de birouri a revenit în mod oficial la intensitatea de dinaintea pandemiei, înregistrând nivelurile din 2019, dar încă exista multe provocări în perspectiva, din cauza creșterii costurilor de finanțare și a incertitudinii economice generale. După doi ani și jumătate de la debutul pandemiei, consultanții Colliers subliniază faptul că este clar că schimbarea pe piața forței de muncă în direcția modelului de lucru hibrid sau de la distanță este permanentă. Cele mai multe companii par să fi adoptat un model de lucru hibrid, cu o distribuție echilibrată între munca la distanță și cea la birou. În acest moment, prezența angajaților în birouri rareori trece de 40-50%, în comparație cu nivelurile de dinainte de pandemie.

„Dincolo de creșterea factorului de incertitudine, conflictul din Ucraina nu a avut efecte vizibile asupra pieței locale de birouri, dar consecințele sale - în special inflația mai mare și costul riscului în creștere - sunt importante. Chiriile pentru proiectele viitoare reflectă într-o anumită măsură costurile mai mari de construcție. În București, din cauza unor blocaje administrative, este posibil ca, în următorii ani, oferta de închiriere să rămână scăzută. În cazul terenurilor fără zonare, este probabil că progresele înregistrate în obținerea autorizațiilor să fie limitate. În consecință, sentimentul se schimbă spre o piață a proprietarilor, în special în locațiile centrale”, explică **Silviu Pop**, *Director CEE & Romania Research la Colliers*.

Stocul modern de birouri din București a ajuns la 3,27 de milioane de metri pătrați la jumătatea lui 2022, aproximativ jumătate din piața fiind formată din clădiri mai vechi de 10 ani, iar restul fiind livrate începând cu 2012, potrivit raportului *"ExCEEDing Borders: Piețele de birouri din CEE-15 în vremuri tulburi"*, publicat recent de Colliers. 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, deși calendarul din 2024 ar putea fi amânat.

În prezent, pe piață se configurează două scenarii total opuse: dacă cererea de închiriere pentru birourile din București se menține într-un ritm susținut (sau chiar accelerează puțin), se va vedea cu ușurință ca stocul de birouri

high-end, cu adevărat moderne, devine insuficient, înclinând piața spre una a proprietarilor. Scenariul opus ar putea fi asociat fie cu o încetinire economică, fie cu un număr mai mare de companii care își vor reduce spațiul de birouri pe fondul unei activități hibride, ceea ce ar avea un impact negativ asupra ocupării și ar diminua efectul ciclului de activitate redus. Oricum ar fi, calitatea rămâne o prioritate de top pentru majoritatea companiilor care caută să închirieze birouri.

„Certificarile pentru clădiri verzi devin o necesitate pentru orice proprietar care dorește să-și închirieze cu succes birourile. Mai mult decât atât, într-o lume post-COVID și cu inflație ridicată și într-o perioadă în care este mai dificil să readuci angajații la birou, proprietarii caută din ce în ce mai mult diferite certificări ESG care să-i diferențieze pe piață, iar chiriașii sunt interesați și dispuși să plătească o chirie mai mare pentru spații de birouri mai sustenabile. De altfel, toate clădirile de birouri livrate începând cu anul 2017, adică 31% din stocul modern de birouri din capitală, sunt certificate LEED și BREEAM, rata de neocupare pentru aceste spații de birouri de clasă A fiind în medie de aproximativ 11%, iar chiriile sunt cuprinse între 17 și 19 euro pe metru pătrat. Decalajul la nivel de chirie dintre clădirile mai vechi și cele mai noi, situate la fel de bine, se va menține și se va accentua, deoarece costurile de investiții nu pot compensa în totalitate avantajele pe care le au acestea din urmă”, spune **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

În general, ratele de neocupare a spațiilor de birouri din capitalele Europei Centrale și de Est s-au stabilizat treptat, după o creștere de două cifre pentru multe piețe în timpul pandemiei, pe măsura ce atât cererea, cât și oferta se ajustează. În special din cauza costurilor de construcție mai mari și a disponibilității scăzute în unele dintre cele mai căutate zone, consultanții Colliers observă creșteri ale chiriilor, în special pentru clădirile nou construite. În plus, aceștia se așteaptă să vadă o creștere a prețurilor în general, ca urmare a inflației.

O altă realitate de business în regiunea ECE-15 este că și cheltuielile de investiții pentru lucrările de amenajare au devenit din ce în ce mai greu de prevăzut și de planificat. Consultanții Colliers notează că, în primele două trimestre ale anului, prețurile materialelor de construcții au crescut cu 30% față de aceeași perioadă a anului trecut și variaza semnificativ în funcție de categoria de materiale. Acest lucru face ca estimarea costului de amenajare sau de rearanjare a spațiilor să fie foarte dificilă. Este posibil ca această tendință să se mențină, dacă nu chiar să se accentueze, din cauza creșterii prețurilor la gaz, electricitate și cu forța de muncă și a lipsei de muncitori calificați pe piață.

„Riscurile specifice în procesul de achiziție a spațiului de birouri includ lipsa de flexibilitate a termenilor de închiriere și presupuneri nerealiste cu privire la ceea ce poate fi livrat în cadrul bugetului de amenajare disponibil. Prin urmare, o abordare complexă, în care un singur furnizor calificat își asumă întreaga responsabilitate pentru întregul proces - de la definirea cerințelor și negocierea condițiilor de închiriere, trecând prin toate etapele de proiectare și până la livrarea lucrărilor de amenajare - devine o propunere din ce în ce mai atractivă. Acest proces „Definește - Proiectează - Livrează”, orientat spre obiective, garantează că spațiile de birouri răspund cerințelor de afaceri și ale forței de muncă, fiind în același timp proiectate astfel încât să se încadreze în bugetul disponibil și să fie livrate în termenul agreat”, subliniază Victor Coșconel.

Colliers înovează 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% față de valorile obținute de obicei de la contractori, în cadrul negocierilor din etapa de licitație.

În concluzie, țările din Europa Centrală și de Est se află într-o situație dificilă, la fel ca o mare parte din economia globală, dar ar trebui să-și revină în cele din urmă și să continue să înregistreze o rată de creștere mai mare decât statele din Europa de Vest, notează Colliers în raportul „ExCEEDing Borders: Piețele de birouri din CEE-15 în

vremuri tulburi". Cu o valoare de aproximativ 5,3 miliarde de euro pentru prima jumătate a lui 2022, volumul investițiilor pentru ECE-6 (Bulgaria, Republica Ceha, Ungaria, Polonia, România și Slovacia) a crescut cu 8,5% față de anul precedent. Acest lucru a fost susținut de activitatea puternică din primul trimestru, care a încetinit din nou în al doilea trimestru.