

Colliers: Primul trimestru al lui 2023 a fost printre cele mai slabe din perioada post-pandemică în ceea ce privește cererea de închiriere din piața de birouri, reflectând incertitudinile generate de perspectivele economice



Activitatea de închiriere pe piața de birouri din București a înregistrat o încetinire în primul trimestru din 2023, comparativ cu perioada de redresare de după pandemie, cererea nouă scăzând aproape la jumătate față de primul trimestru al anului trecut, iar cererea totală s-a redus și ea cu aproximativ 25%, potrivit datelor Colliers. Chiar și așa, având în vedere volumul solid de tranzacții aflate în discuții, consultanții Colliers pastrează un optimism prudent și se așteaptă ca cererea de închiriere să crească totuși pe ansamblul întregului an față de 2022, presupunând că nu se vor înregistra șocuri externe negative foarte mari și că se menține tendința actuală de revenire treptată înapoi în birouri.

În primul trimestru din 2023 au fost livrați puțin circa 42.000 de metri pătrați de spații noi de birouri moderne în București, crescând stocul total la aproape de 3,37 de milioane de metri pătrați. Proiectele noi au fost faza a doua a One Cotroceni Park din zona Center West (34.500 de metri pătrați) și Muse al Primavera Development în zona Piața Presei Libere (7.500 de metri pătrați).

Mai departe, doar câteva clădiri de birouri importante urmează să fie finalizate în acest an, respectiv fazele 2 ale proiectelor @Expo al Atenor, U-Center al Forte Partner, precum și H Tudor Arghezi 21 al Strabag, însumând aproximativ 70.000 de metri pătrați, în timp ce calendarul pentru 2024 nu include livrări substanțiale, care să depășească 15.000 de metri pătrați.

„Având în vedere că cererea nouă s-a aflat pe o tendință de scădere începând cu semestrul al doilea al lui 2022, nivelul anualizat a coborât din nou sub media istorică începând cu primul trimestru din 2023, o schimbare mare față de trimestrul doi din 2022, când eram la un nivel destul de bun chiar și în comparație cu perioada de dinaintea pandemiei. În acest prim trimestru au avut loc doar tranzacții destul de mici, dar ne așteptăm să se încheie câteva tranzacții de anvergură în acest an, care vor îmbunătăți destul de mult imaginea de ansamblu a anului 2023. În ultimii cinci ani, la Forumul de Cercetare din București au fost înregistrate între 9 și 19 tranzacții de închiriere de peste 5.000 de metri pătrați în fiecare an, chiar dacă numărul real este probabil mai mare, având în vedere că unele contracte directe (în special cele de reînnoire) ajung să nu fie raportate. Așadar, ar fi trebuit să vedem macar câteva tranzacții de acest gen pe trimestru și cu toate acestea, cele mai mari tranzacții noi din primul trimestru al acestui an au fost o reînnoire de contract de 4.900, urmată de o relocare de 3.100 de metri pătrați”, explică **Victor Cosconel**, *Head of Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Pe de altă parte, perspectivele economice generale rămân mai degrabă pozitive, deoarece companiile din sectorul serviciilor destinate mediului de afaceri au rezultate bune și sunt interesate să se extindă, după cum sugerează

indicele Comisiei Europene privind intențiile de angajare pe termen scurt.

Consultanții Colliers estimează ca rata de neocupare se menține în jurul a 15-16% în primul trimestru al lui 2023, deși pentru cladirile de clasa A livrate în ultimii 10 ani, se situează mai degrabă în zona de 10%. În ceea ce privește chiriile, perspectivele pe termen scurt se anunță destul de variate. Pe de o parte, există în continuare pericolul ca unele suprafețe mari să fie eliberate de anumiți chiriași mari, ceea ce ar putea duce la o creștere semnificativă a gradului general de neocupare. Dar, pe de altă parte, există o ofertă limitată de cladiri în următoarele trimestre, iar gradul de ocupare în cladirile moderne fiind clar mai mare decât media pieței. În consecință, consultanții Colliers vad presiuni pentru creșterea chiriilor în anumite subpiețe, deși, pentru moment, acestea rămân cazuri destul de izolate.

„Perspectivele pentru piața de birouri din București rămân afectate de incertitudini semnificative. Ne așteptăm în continuare, în cadrul scenariului nostru de bază, ca economia românească să facă față contextului general instabil datorită fondurilor europene semnificative alocate țării și să vedem continuarea revenirii cererii de închiriere a spațiilor de birouri raportat la perioada pandemiei. Pe de altă parte, atât noi, cât și experții economici, apreciem economia românească ca fiind relativ expusă în cazul unui șoc extern negativ, cum ar fi o recesiune substanțială în zona euro, o criză financiară în economiile avansate sau o deteriorare semnificativă a relațiilor dintre economiile avansate și China. Un astfel de scenariu ar atrage după sine o recesiune profundă a economiei românești și ar avea un impact negativ asupra pieței de birouri, fiind nevoie de câțiva ani pentru a reveni la un grad de ocupare normal”, concluzionează Victor Cosconel, care subliniază însă ca volumul de tranzacții intermediare de Colliers și dinamica pozitivă din economie, conform indicatorilor de încredere, susțin în continuare un rezultat pozitiv pentru economie în ansamblu și pentru piața de birouri.