

Rata de neocupare a spatiilor de birouri înregistrata în Bucuresti este de 15,1% (studiu)

Rata de neocupare a spatiilor de birouri înregistrata în Bucuresti este de 15,1%, cu un punct procentual mai mare fata de sfârșitul trimestrului IV 2022, conform unui studiu realizat de o firma de servicii imobiliare.

De asemenea, potrivit datelor analizate, valoarea ratei de neocupare a spatiilor de birouri înregistrata în Bucuresti este cea mai mare începând din 2013, în timp ce cererea neta de spatii de birouri se asteapta sa fie mai scazuta în 2023 decât în 2022.

"Companiile sunt în continuare în cautarea unor îmbunatatiri ale standardelor calitative în ceea ce priveste spatiile de lucru, la Bucuresti, în ciuda încetinirii livrarilor, influentate si de evolutia muncii hibride", se mentioneaza într-un comunicat al CBRE remis, luni, AGERPRES.

Studiul semnaleaza ca birourile cu cele mai înalte standarde de calitate continua sa aiba o cerere puternica pe piata locala, ceea ce va determina ca solicitarea de proiecte de dezvoltare sau reamenajare sa ramâna ridicata, în ciuda scaderii nivelurilor generale, arata sursa citata.

În timp ce în Europa 60% dintre companii si-au redus suprafata birourilor, în regiunea CEE volumul a fost doar de 42%, potrivit sondajului CBRE "European Occupier Survey 2023".

"Putem observa ca la nivelul CEE gradul de prezenta a angajatilor la birouri este mai mare comparativ cu restul Europei, iar Bucurestiul nu face exceptie. Cererea continua sa fie puternica pentru spatiile de calitate, aspect care va determina ca nevoia de dezvoltare sau reamenajare a proiectelor de acest fel sa ramâna ridicata, în ciuda diminuarii per total a cererii. Pe masura ce importanta acreditarilor de sustenabilitate pentru chiriasi si proprietari creste, se va produce o împartire mai clara a chiriilor si a valorilor între diferitele categorii de birouri. Munca hibrida si utilizarea birourilor ramân în centrul atentiei. Companiile vor încerca sa gaseasca un echilibru optim între operatiunile desfasurate la birou si spatiul de care au nevoie pentru fiecare angajat în parte", a declarat Tudor Ionescu, Head of A&T Services Office CBRE.

Pentru prima data, CBRE a realizat acelasi sondaj pentru companiile globale care își desfasoara activitatea în Europa Centrala si de Est (CEE) cautând sa surprinda diferentele majore ale culturii organizationale dintre diferite regiuni.

Companiile înca își modeleaza politicile post-pandemie în CEE: jumatate dintre companiile chestionate au declarat ca procesul de utilizare a birourilor lor nu s-a stabilit înca si se asteapta sa creasca în timp. Marea majoritate a companiilor din Europa Centrala si de Est (76%) asteapta ca noua lor strategie de birouri sa fie finalizata în urmatoarele 12 luni, cu mult mai devreme decât companiile din întreaga Europa, arata studiul.

Astfel, spatiile de birouri de calitate precara sau amplasate inadecvat vor avea performante mai slabe în 2023. De asemenea, cladirile care nu corespund obiectivelor de mediu ale marilor companii chiriase vor fi cel mai dificil de închiriat si vor avea probabil perioade lungi de neocupare, potrivit raportului.

Cu toate acestea, studiul arata ca, în Europa Centrala si de Est, optiunea preferata de companii este ca angajatii sa își împarta timpul între birouri si locatii remote, cu un usor avantaj în ceea ce priveste birourile. Rata medie saptamânala de prezenta a angajatilor la birou în tarile din CEE este în prezent între 26% si 60%, desi pentru peste jumatate dintre companiile chestionate, acesta nu este un model stabilit. Modelul hibrid înseamna de obicei 2 sau 3

zile de prezenta la birou pentru 77% dintre companiile chestionate.

Pe piata locala, rata de neocupare a spatiilor de birouri este de asteptat sa ramâna relativ stabila si din cauza întârzierilor înregistrate de noile proiecte de birouri pe fondul cresterii costurilor de constructie, al lipsei fortei de munca, al problemelor de pe lantul de aprovizionare si al lipsei autorizatiilor de constructie în Bucuresti. Se observa un interes din ce în ce mai pronuntat pentru cladirile cu capacitati tehnologice si de wellness, inclusiv din dorinta companiilor de a promova un sentiment de comunitate în rândul angajatilor.

"Pe masura ce companiile adopta programul de lucru flexibil, spatiul de lucru este deseori amenajat pe o suprafata mai mica, dar cu o investitie sporita în rolul social al locului de munca, deoarece preferintele angajatilor influenteaza inclusiv criteriile de selectie a cladirilor", se mai arata în comunicat.

Studiul mai semnaleaza ca, în alegerea locatiilor, accesul la transportul public reprezinta principala prioritate în majoritatea pietelor - chiar ceva mai mult în CEE. În timp ce parcare este înca dominanta în alegerea locatiei, factorii care usureaza naveta, precum statiile de încarcare pentru vehicule electrice (EV) (52%) si parcare bicicletelor sau scuterelor (38%) devin, de asemenea, mai relevanti. Printre alte considerente importante se numara: sustenabilitatea (58%), zone dedicate pentru mâncare si bautura la fata locului (60%), dar si accesul la diverse facilitati, inclusiv spatiu de întâlnire comun, facilitati de fitness si wellness si spatiu flexibil, au fost, de asemenea, identificati printre factorii de decizie importanti.

"Strategia de portofoliu vizeaza consolidarea, rationalizarea sau managementul costurilor; cu toate acestea, multi chiriasi s-au orientat catre îmbunatatirea profilului calitativ al portofoliului lor. Peste 60% dintre companii aleg sa încheie contractele de închiriere ajunse la termen, întreruperi sau alte optiuni contractuale; sau le reînnoiesc la locatia lor actuala - presupunând ca se potriveste scopului. Aproape jumatate dintre companiile chestionate aleg sa se mute în spatii de mai buna calitate pentru cel putin unele dintre functiile lor, iar alte 23% exploreaza posibilitatile de a face acest lucru, ceea ce creeaza mai multa dinamica pe piata în urmatorii ani", a explicat Lukasz Kaledkiewicz, senior director, head of Office Sector CEE.

CBRE 2023 European Office Occupier Sentiment Survey a analizat opiniile a peste 130 de companii pe o serie de subiecte legate de viitorul muncii - inclusiv 62 de companii cu prezenta directa în regiunea CEE.

CBRE Group, companie listata în Fortune 500 si S&P 500, cu sediul în Dallas, este cea mai mare firma de servicii si investitii imobiliare comerciale din lume (pe baza veniturilor din 2022). Compania are peste 115.000 de angajati care deservesc clienti din mai mult de 100 de tari. În România, CBRE deserveste o gama diversa de clienti cu o suita integrata de servicii, inclusiv facilitati, tranzactii si management de proiect; gestionarea proprietatii; gestionarea investitiilor; estimare si evaluare de proprietati; leasing imobiliar; consultanta strategica; vânzari de proprietati; servicii ipotecare si servicii de dezvoltare.