

Activitatea totala de închiriere din Capitala, în crestere cu 71% în primul trimestru din acest an (analiza)

Piata de birouri din Bucuresti înregistreaza în primul trimestru al acestui an o fluctuatie pozitiva în ceea ce priveste activitatea totala de închiriere, fiind cu 71% mai mare fata de aceeași perioada a anului trecut, arata o analiza realizata de compania de servicii si investitii imobiliare CBRE.

"În contextul unei economii fluctuante si a mentinerii starii incerte privind autorizatiile de construire în Bucuresti, companiile continua sa mizeze pe o strategie de prudenta care le asigura în urmatorul ciclu imobiliar ca vor beneficia de cele mai bune conditii si termeni negociati în ceea ce priveste spatiul de birouri. Doua treimi dintre tranzactiile încheiate în prima parte a lui 2024 sunt reprezentate de renegocieri / reînnoiri, tendinta începuta în 2022 si care înca produce efecte", se mentioneaza în analiza citata.

Un exemplu concludent în acest sens este tranzactia de renegociere de peste 29.000 mp realizata de Genpact în Hermes Business Center sub consilierea CBRE care detine la finalul acestui prim trimestru o cota de piata de 34% pe Bucuresti si 29% pe România fiind lider pe sectorul birouri.

"Aceasta tranzactie este cea mai mare din ultimii 10 ani la nivel de Bucuresti, ea singura reprezentând aproape un sfert din totalul tranzactiilor de închiriere din România în primul trimestru. Un total de 97.400 mp au fost tranzactionati în Bucuresti în aceasta perioada, tranzactiile de tip take-up (tranzactii de închiriere incluzând cerere noua si relocare) au însumat putin peste 33.000 mp, suprafata similara cu cea tranzactionata în T1 2023", precizeaza specialistii imobiliari.

În continuare companiile de dimensiuni mari își urmeaza cu consecventa strategia de real estate pe termen lung luând în calcul componenta de munca în regim flexibil, care este omniprezenta. Domeniul tehnologiei si al serviciilor continua sa reprezinte componentele dominante ale cererii de birouri, în ciuda predispozitiei acestor domenii la munca de acasa, înregistrând peste 66% din totalul suprafetei închiriate în T1 din Bucuresti.

În acelasi timp o multitudine de companii de dimensiuni mici si mijlocii folosesc pozitionarea inteligenta a sediului, pentru a reusi sa se diferentieze pe piata fortei de munca, sa atraga talent si sa creeze un mediu de lucru placut si sanatos pentru angajati.

Potrivit sursei citate, dinamica pietei de birouri este sustinuta în special de acest tip de companii: 32 de tranzactii din cele 56 realizate în primul trimestru în Bucuresti sunt pentru spatii moderne de birouri de maximum 1.000 mp, iar 25 dintre acestea reprezinta tranzactii de închiriere de tip relocare sau cerere noua.

"Suntem într-un moment plin de oportunitati pentru companiile care aleg sa lucreze cu profesionisti capabili sa le evidentieze. Exista o dinamica pe toate tipurile de spatii, pe toate tipurile de chiriasi. Daca privim top 5 tranzactii de închirieri din acest prim trimestru vedem atât recorduri ai ultimilor ani, cât si spatii de putin peste 4.000 mp" explica Alina Calciu, Head al A&T Services Office Occupiers la CBRE România.

Cele trei tendinte coagulate dupa primul trimestru al 2024 pe piata de birouri arata o rata de neocupare sanatoasa, planificare în avans si flexibilitate.

"Piata de spatii moderne de birouri este una dominata în aceasta perioada de lipsa de livrari noi, o realitate care contribuie într-o masura la o presiune pe chirii. Aceasta presiune însa este sporita si de alte componente cum ar fi costul dezvoltarii, dictat de dobânzile ridicate si inflatia din ultimii ani, regasita în rate ridicate de indexare. Pentru putinii dezvoltatori curajosi care demareaza proiecte în aceasta perioada, structura costului de constructie

va indica cu siguranță niste chirii mai ridicate pentru proiectele noi, sustenabile și moderne livrate în anii care urmează", adaugă Daniela Gavril, head of Research la CBRE România.

CBRE Group, o companie listată în Fortune 500 și S&P 500 cu sediul în Dallas, este cea mai mare firmă de servicii și investiții imobiliare comerciale din lume (pe baza veniturilor din 2023). Compania are peste 130.000 de angajați care deservesc clienți din mai mult de 100 de țări.