

Cushman & Wakefield Echinox: Bucureștiul are unul dintre cele mai tinere stocuri de birouri din Europa, fiind un avantaj competitiv în atragerea de noi chiriași



Cu o vârstă medie de aproximativ 11 ani, stocul spațiilor de birouri din București este printre cel mai "tinere" din Europa, dar și din Europa Centrală și de Est, ceea ce reprezintă un avantaj pentru proprietari în retenția și atragerea de noi chiriași, fiind cel mai puțin expus la riscul de a deveni învechit din punct de vedere tehnologic, al construcției și al standardelor legate de sustenabilitate în următorii 5 - 6 ani, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

La nivel european, peste 170 de milioane de metri pătrați de spații de birouri din șaisprezece piețe sunt expuse riscului de a deveni învechite în 2030, potrivit raportului *Rethinking European Offices*, realizat de Cushman & Wakefield.

Această suprafață este echivalentă cu de șase ori stocul total de birouri din centrul Londrei. Majoritatea acestui stoc „în pericol” se afla în piețele din Europa de Vest, unde aproape 80% din stocul din orașe precum Amsterdam, Barcelona, Londra, Madrid, Milano, Paris și Stockholm risca să devină învechit până la finalul acestui deceniu.

Pe de altă parte, piețele din Europa Centrală și de Est - București, Budapesta, Praga și Varșovia, prezintă riscuri mai mici de învechire, cu un procent mediu de doar 43%. Acest lucru reflectă faptul că o mare parte din stocul construit în aceste piețe a fost livrat în ultimele două decenii. În această perioadă, stocul de birouri din piețele din regiune s-a dublat, în timp ce în piețele din Vest, creșterea a fost de sub 20%.

În București, stocul este și mai tânăr față de media regională, aproape jumătate din suprafața de birouri existentă, de 3,41 milioane de metri pătrați fiind construită în ultimii zece ani. Astfel, riscul echivalent de învechire din București este de doar 35%, mai mic decât în orice piață analizată.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: "Chiriașii sunt tot mai interesați de birourile de clasă A, situate în zone centrale sau semicentrale, care oferă acces facil la diverse facilități și respectă cele mai noi standarde de mediu. Majoritatea acestor cladiri sunt certificate verzi, ceea ce le face atractive nu doar pentru companii, ci și pentru angajați, contribuind la un mediu de lucru modern și plăcut. La nivel european, jumătate din tranzacțiile de închiriere vizează astfel de spații, în creștere față de 40% înainte de pandemie și doar o treime acum un deceniu. În București, 83% din volumul de spații închiriate în acest an a fost în cladiri de clasă A, cladiri ce au o pondere de 79% în stocul total din oraș."

Piața de birouri din București a demonstrat o tendință clară spre stabilitate în primele nouă luni ale anului

activitatea de tranzacționare înregistrând un nivel satisfactor, cu o suprafața totală închiriată de 261.700 metri pătrați, în scădere cu 25% față de același interval al anului trecut.

Reducerea volumului tranzacționat era așteptată având în vedere că în acest an va fi livrată o singură clădire de birouri în București și că 2023 a fost un an record din punct de vedere al spațiilor închiriate.

MILANO	86%
BARCELONA	81%
STOCKHOLM	81%
PARIS	80%
MADRID	77%
AMSTERDAM	77%
LONDRA	76%
BRUXELLES	70%
FRANKFURT	70%
BERLIN	65%
LISABONA	64%
DUBLIN	64%
MUNCHEN	60%
PRAGA	47%
BUDAPESTA	43%
VARSOVIA	40%
BUCURESTI	35%

În piețele din Europa de Vest, riscul de învechire nu este uniform. Orașe precum Munchen (60%), Lisabona (64%), Dublin (64%) și Berlin (65%) au riscuri relativ mai mici comparativ cu alte piețe vestice, reflectând faptul că o mare parte din stoc a fost dezvoltat în ultimele două decenii. În Londra, analiza sugerează că nivelul stocului învechit va ajunge la 76% până la sfârșitul deceniului. Reglementările mai stricte și îmbunătățirea peisajului economic ar trebui să accelereze ritmul schimbărilor, mulți proprietari derulând deja proiecte de modernizare sau de redevoltare a clădirilor pentru a satisface cerințele în creștere ale chiriașilor.

Mai mult decât atât, orice proprietar trebuie să ia în considerare opțiunile disponibile pentru a îmbunătăți spațiile din clădirile pe care le deține, pentru a păstra chiriașii existenți sau pentru a atrage alții noi. Pe de altă parte, chiar dacă aceste clădiri au de regulă chirii mai mari, amplasarea acestora în zone centrale și facilitățile superioare pe care le oferă sunt critice pentru atragerea și reținerea talentelor potrivite.

În aceste condiții, anticipăm o divizare și mai mare între activele de clasa A, situate central, și cele din locații periferice, unde riscul de neocupare este adesea mai mare. Proprietarii trebuie să analizeze foarte bine activele pe care le dețin și să decida dacă re poziționarea sau reutilizarea acestora este cea mai bună abordare strategică.

