

Rata medie de neocupare a spatiilor de birouri din Bucuresti, la un minim istoric în 2018 (analiza)



Rata medie de neocupare a spatiilor de birouri din Bucuresti a scazut anul trecut la un nivel minim istoric, de aproximativ 6,6%, comparativ cu 9,2% la finele anului 2017, conform datelor transmise de o firma specializata în servicii profesionale si de management al investitiilor în domeniul imobiliar.

Scaderea a survenit pe fondul unei activitati de dezvoltare mai reduse comparativ cu cererea de spatii de birouri.

Astfel, anul trecut dezvoltatorii au finalizat proiecte de birouri noi care au totalizat 145.000 de metri patrati, în conditiile în care suprafata închiriată prin intermediul consultantilor imobiliari a fost de 335.000 de metri patrati, din care 45% (150.000 metri patrati) reprezinta cerere noua (preînchirieri, contracte noi, extinderi de suprafete existente si relocari din alte imobile decât cladiri de clasa A si B).

"Daca luam în considerare si tranzactiile directe între chiriasi si proprietari, suprafata închiriată depaseste cu mult mai mult oferta noua pusa pe piata de catre dezvoltatori. În plus, parte din spatiile livrate în 2018 erau deja contractate din anii anteriori", sustin reprezentatii JLL.

Compania a intermediat cea mai mare suprafata de spatii de birouri în 2018, fiind liderul pietei atât la nivel national, cu 23% din totalul tranzactionat, cât si la nivelul Bucurestiului, cu aproape 25%, printre cele mai importante tranzactii numărându-se Microsoft (24.200 metri patrati) sau Thales (5.300 metri patrati).

Cele mai putine spatii disponibile sunt în zona Centru-Nord, Floreasca Barbu-Vacarescu, Centru, Centru-Vest si Central Business District (CBD), unde rata de neocupare este de sub 5%, în timp ce în Baneasa - Otopeni si Pipera Nord se afla în continuare cele mai multe spatii goale.

'Vedem zone în care practic nu exista optiuni pentru un potential chirias care vrea sa se extinda. Pe fondul disponibilitatii reduse a spatiilor, am putea asista la o crestere a chiriilor, astfel ca cei care cauta birouri trebuie sa ia decizii rapide în acest sens. Pentru cei care vor sa se mute în prima jumatate a acestui an, viteza de reactie si de luare a deciziilor este decisiva pentru a obtine chirii atractive. Vedem în prezent un gap între viteza de dezvoltare a noilor proiecte si ritmul în care se extind companiile, care cel mai probabil va începe sa se diminueze începând cu acest an daca ne uitam la planurile dezvoltatorilor pentru 2019 ?i 2020, respectiv constructia a circa a 700.000 de metri patrati de proiecte noi', a declarat Maria Florea, Head of Office Agency JLL România.

Chiria prime din Bucuresti s-a mentinut cinci ani la rând la nivelul de 18,5 euro/mp/luna, modificari fiind consemnate la nivelul pachetelor de facilitati oferite de catre proprietarii de birouri.

În 2019, dacă vor fi finalizate toate proiectele anunțate, suprafața nouă va crește cu circa 300.000 de metri pătrați, din care 50% este deja preînchiriată. Zonele în care se înregistrează cele mai mici rate de neocupare vor beneficia și de cele mai mari livrări în acest an, astfel în Floreasca - Barbu Vacarescu vor fi finalizate două proiecte mari, totalizând peste 40.000 metri pătrați, în CBD stocul va crește cu 30.000 metri pătrați, iar în Centru-Vest sunt anunțate trei proiecte, cu un total de peste 80.000 de metri pătrați.