

Colliers: Evoluția pieței de birouri din Capitala poate modifica valorile cu plus sau minus 5%



Stocul de spații de birouri moderne din Capitala crește în 2019 și în 2020 cu peste 500.000 mp. Conform analizelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International Romania, dinamica pieței de birouri poate genera în perioada indicată variații de plus sau minus 5% în valorile de piață ale clădirilor de birouri. Pentru a măsura aceste posibile schimbări, au fost luați în considerare trei indicatori: rata medie de neocupare, complexitatea pachetelor de beneficii pe care proprietarii le oferă chiriașilor și compresia randamentelor.

Prima jumătate a anului 2019 a înregistrat livrări de spații moderne de birouri de 185.000 mp în București, alți 150.000 mp de spații de birouri vor fi inaugurați în al doilea semestru al anului și peste 230.000 mp în 2020. În aceste condiții, rata de neocupare de 10% înregistrată la finalul lunii iunie din 2019 ar putea crește treptat spre 13% la finalul lui 2020. O astfel de evoluție a ratei de neocupare poate influența valoarea de piață a clădirilor de birouri, astfel încât aceasta ar putea scădea cu aproximativ 3-5% în perioada indicată.

În vederea obținerii unei rate de neocupare la un nivel cât mai scăzut pentru propriul proiect, proprietarii clădirilor de birouri recurg la soluții variate, de la renovări sau certificări la pachete de beneficii mai avantajoase (de ex: luni de chirie gratuită, costuri de fit-out). Aceste măsuri pot avea, la rândul lor, un impact major în valoarea proiectului.

„Pentru a ține pasul cu proiectele noi, cu un nivel calitativ mai ridicat, certificate LEED, BREEAM sau chiar WELL, proprietarii clădirilor de birouri construite în perioada 2007-2008 vor depune un efort suplimentar în ceea ce privește renovarea lor. Pe de altă parte, volumul mare de relocări din stoc competitiv (86.000 mp doar în primul semestru din 2019) și intenția de a menține chiria contractuală determină proprietarii de clădiri moderne să pastreze și să atragă chiriași prin oferirea de pachete de beneficii și gratuități. Conform estimărilor noastre, dacă perioada în care chiriașii se bucură de aceste avantaje crește cu 3-6 luni, valoarea de piață a proiectelor de birouri ar putea să scadă cu aproape 1-3% până la finalul lui 2020”, a declarat **Anca Bâldea**, *Associate Director în departamentul de evaluări al Colliers*.

La polul opus, cererea din partea investitorilor poate aduce un plus în valoarea de piață a birourilor. Interesul pentru clădirile de birouri din România s-a menținut în primul semestru al acestui an, tranzacțiile cu astfel de proiecte generând aproximativ 62% din investițiile imobiliare. Pentru restul anului, estimăm ca această proporție de două treimi a segmentului de birouri se va menține.

„Cererea investitorilor pentru proiecte de birouri din București este puternică, iar condițiile economice sunt încă foarte bune. Dacă acest context favorabil se menține, pentru activele de calitate, randamentele pentru clădiri de

birouri ar putea scadea cu 25-50 puncte de baza, iar valoarea de piața ar putea crește cu 2-5%”, a încheiat Anca Bâldea.