

Spații de birouri

Bucureștii ar putea avea două milioane mp de birouri în 2013

Clădirile de birouri au atras în acest an peste jumătate din investițiile de pe piața imobiliară bucureșteană, respectiv 146 milioane euro din 250-300 milioane euro, precizează Mădălina Cojocaru, Head of Office Department DTZ Echinov.

În primele nouă luni ale anului curent au fost livrați în București peste 42.000 mp de birouri clasa A și B. Cele mai importante proiecte noi clasa A puse pe piață au fost sediul UniCredit (15.000 mp), AFI Cotroceni 1 (13.700 mp), Aviatorilor 47 (3.000 mp), Monolit CDG (peste 2.000 mp). Din clasa B se remarcă proiectul de birouri Delea Veche 24 (8.200 mp), menționează reprezentanții The Advisers / Knight Frank.

La aceste proiecte noi se adaugă și turnul Bucharest Tower Center, din zona Pieței Victoria. Deși clădirea cu o suprafață de aproximativ 30.000 mp a fost finalizată încă din 2008, de abia anul acesta a fost pusă pe piață.

Potrivit DTZ Echinov, până la sfârșitul anului în curs, volumul de birouri livrat pe piața din București va ajunge la aproximativ 80.000 mp, nivel similar celui înregistrat în 2011.

Stocul actual de birouri clasa A din București ajunge la 1,53 milioane mp, iar în prezent se mai află în construcție circa 114.000 mp, în proiecte care urmează să fie livrate pe piață începând de anul viitor, estimează Viorel Opaț, Corporate Services Director în cadrul Colliers International.

Chiriașii au fost atrași de proiectele noi

Volumul tranzacțiilor pe segmentul de birouri din București a fost în primele nouă luni ale anului curent de aproximativ 150.000 mp, din care în jur de 30% reprezintă pre-închirieri, apreciază consultanții The Advisers / Knight Frank.

În Capitală s-a observat un interes mai ridicat pentru spațiile de birouri din zonele centrale (Piața Victoriei, Dorobanți), respectiv centru – nord (Calea Floreasca, Barbu Văcărescu) și centru-vest (Splaiul Independenței, Vasile Milea), aici înregistrându-se și cele mai recente livrări de spații de birouri cum ar fi prima clădire din cadrul proiectului AFI Business Park Cotroceni, precizează Mădălina Cojocaru.

De asemenea anul acesta s-a remarcat o creștere a gradului de pre-închiriere (47% din volumul net al tranzacțiilor de închiriere înregistrat în primul semestru din 2012 față de 32% din volumul net tranzacționat în aceeași perioadă din 2011), precum și o scădere a ratei de neocupare a spațiilor de birouri din zonele centrale, unde vor fi livrate viitoarele proiecte de birouri în 2014, respectiv 2015.

Companiile din domeniul IT&C au determinat cea mai mare parte a cererii de birouri și reprezintă în continuare motorul pieței de profil. Piața mai este influențată și de activitatea de consolidare a activității companiilor, precizează Viorel Opaț.

Anul acesta a continuat tendința începută în 2011, respectiv de creștere a numărului de companii care își relocalizează sediile în clădiri mai noi și mai bune în loc să își renegocieze termenii chiriei în locațiile actuale, așa cum se întâmpla cu predilecție în anii 2009-2010, sesizează consultanții de la The Advisers / Knight Frank.

Pe de altă parte, există destul de mult interes din partea companiilor și pentru închirierea de birouri în orașele mari din țară, nu doar în București, remarcă domnul Opaț.

Chiriile au fost relativ stabile în 2012

Chiriile pentru spațiile de birouri au rămas relativ stabile în acest an. Ca tendință generală, chiriile cerute în cadrul tranzacțiilor de pre-închiriere au fost mai mici, în medie, cu 15% față de chiriile solicitate pentru clădiri existente din aceeași zonă, precizează domnul Opaț.

Excepție de la tendința generală de stabilitate pe piața chiriilor o fac clădirile clasa A situate în zona centrală a Capitalei, unde s-a remarcat o ușoară tendință de creștere a chiriilor în primele trei trimestre. Astfel, nivelul chiriei pentru spațiile ultracentrale (precum Piața Victoriei – Buzești, Dorobanți) atinge în prezent valori cuprinse între 18,5 – 19,5 euro pe mp pe lună. Pentru zonele semi-centrale (precum Vasile Milea, Splaiul Independenței, Dimitrie Pompeiu, Nicolae Caramfil, Barbu Văcărescu) chiriile variază între 13 și 16 euro pe mp pe lună, în timp ce în zonele periferice (de exemplu Pipera) acestea variază între 9 și 12 euro pe mp pe lună, potrivit doamnei Cojocaru.

Peste 40% din suprafața de birouri tranzacționată la nivelul Capitalei a vizat zona Calea Floreasca / Barbu Văcărescu, urmată de Pipera / Dimitrie Pompeiu (12%), zona centrală (9%) și centru-Vest (9%), conform reprezentanților The Advisers / Knight Frank.

Rata medie de neocupare în București a cunoscut o ușoară creștere în prima jumătate a acestui an, până la 16%, ca urmare a noilor livrări din piață, dar și a relocalizărilor. Cele mai puține spații libere sunt în zona Calea Floreasca / Barbu Văcărescu. La polul opus se situează zona Pipera / Dimitrie Pompeiu, cu aproximativ 45% rata de neocupare, conform estimărilor The Advisers / Knight Frank.



Se anunță o perioadă de efervescență pentru tranzacțiile cu birouri

Anul 2013 ar putea aduce pentru piața de birouri din București depășirea suprafeței de două milioane mp, anul viitor urmând să fie livrați în jur de 170.000 mp, apreciază Mădălina Cojocaru.

Mai multe proiecte mari de birouri vor aduce pe piață suprafețe considerabile în 2013. Astfel numai turnul Sky Tower, în curs de finalizare, dispune de o suprafață de peste 40.000 mp. Tot în zona de nord a Capitalei, dezvoltatorul belgian Atenor Group dezvoltă prima fază a proiectului Hermes Business Campus, cu 18.000 mp închiriable. De asemenea, în zona de vest o orașului urmează să fie livrați anul viitor 14.000 mp în West Gate Park. La acestea se adaugă proiectele începute în 2012. Dintre acestea se remarcă Floreasca Park (37.500 mp în prima fază), dezvoltat de Portland Trust în zona Calea Floreasca / Barbu Văcărescu. Acesta ar urma să fie livrat în trimestrul III din 2013, menționează reprezentanții The Advisers / Knight Frank.

În perspectiva următorilor ani, piața de birouri din Capitală ar putea cunoaște mișcări semnificative în ceea ce privește renegocierile, relocările și consolidările, având în vedere că în 2013 și 2014 vor expira contracte de închiriere însumând peste 650.000 mp.

Chiriile pentru clădirile de birouri de clasa A se vor menține la același nivel, având în vedere că nivelul ratei de neocupare pentru aceste clădiri va rămâne scăzut. Practic, pe măsură ce competiția între proprietarii de clădiri va crește, prețul nu va mai fi cel mai important criteriu în procesul de selecție a unui nou spațiu, ci raportul corect între termenii financiari, localizare, eficiența spațiului și calitatea clădirii, imaginea corporativă și relația chiriaș-proprietar, consideră domnul Opaț.

