

ECHINOX:

"Piața birourilor din București și din marile orașe regionale continuă să se dezvolte"

Piața birourilor din București și din marile orașe regionale - Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov - continuă să se dezvolte, investitorii locali și străini având în construcție sau în curs de livrare proiecte cu o suprafață de aproximativ 500.000 de metri pătrați ce vor fi date în folosință în următoarele 16 luni, potrivit ra-

porturilor Bucharest Office Market și Office Regional Cities, realizate de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Cea mai activă piață rămâne Bucureștiul, cu proiecte de circa 340.000 de metri pătrați programate spre livrare până la finalul anului 2021, urmată de Timișoara (80.000 de metri pătrați), Cluj-Napoca (36.000 de metri pătrați) și

Brașov (25.000 de metri pătrați).

Cei mai activi dezvoltatori din perspectiva suprafețelor ce urmează a fi livrate în următoarea perioadă sunt One United (94.000 mp), Iulius Group (60.000 mp), Portland Trust (45.000 mp) și Forte Partners (41.000 mp).

La finalul primului semestru, stocul modern de birouri din București se situa la circa 2,9 milioane de metri pătrați suprafață

închiriabilă, fără a lua în calcul imobilele ocupate direct de către proprietari, în timp ce stocul din orașele regionale se apropia de pragul de 1 milion de metri pătrați, cele mai mari piețe fiind Cluj-Napoca (347.000 mp), Timișoara (245.000 mp) și Iași (226.000 mp).

Criza medicală provocată de pandemia Covid-19 a influențat semnificativ gradul de utilizare a spațiilor de birouri, companiile adoptând diverse metode pentru a-și proteja angajații, dar a avut un impact mai redus asupra gradului de ocupare a spațiilor, în condițiile în care majoritatea companiilor analizează încă cea mai bună soluție pe termen mediu și lung în privința desfășurării activității. Astfel, rata de neocupare variază de la 10,3% în București, cu valori de 4,7% în Floreasca - Barbu Văcărescu și de 7,4% în CBD, la 5,6% în Cluj-Napoca sau 5,7% în Brașov.

Mădălina Cojocaru, Partner, Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Nevoia de construcții moderne, de calitate, cu o poziționare atractivă, nu va dispărea odată cu pandemia Covid-19, fie că vorbim de spații de birouri, rezidențiale sau comerciale. Atât dezvoltatorii, cât și băncile și investitorii, înțeleg că vorbim doar de o regândire a modului în care spațiile de birouri vor fi folosite,



nu de o lipsă a nevoii de astfel de spații, motiv pentru care activitatea a continuat într-un ritm susținut pe toate șantierelor mari, atât în București, cât și în țară. Un semn al încrederii în potențialul pieței locale de birouri este dat și de faptul că dezvoltatori precum Speedwell sau Iulius Group au început construcția unor noi proiecte chiar în această perioadă, în București și Timișoara, respectiv în Iași, în timp ce băncile continuă să finanțeze acest sector, iar piața tranzacțiilor a rămas activă".

Colliers: Piața de birouri nu va mai arăta la fel după criza "sanitară"

Cererea totală de spații de birouri în București a scăzut cu aproape 28%, până la puțin peste 124.000 de metri pătrați, în timp ce cererea nouă s-a redus la jumătate, după un an excepțional, sub

45.000 de metri pătrați, în concordanță cu estimările Colliers International. În general, consultanții citați nu se așteaptă la mișcări semnificative în privința contractelor noi, cu excepția companiilor care sunt presate să se mute sau să se extindă, în contextul în care reprezentanții acestora nu au claritate asupra modului în care se va desfășura activitatea angajaților în viitor sau asupra modului în care va evolua business-ul.

Activitatea de construcție din piața de birouri a continuat aproape normal în primăvară, chiar și în contextul blocajului generat de pandemie, și nu există întârzieri majore pentru clădirile planificate să se finalizeze în 2020, cu un potențial de livrare a aproximativ 230.000 de metri pătrați de spații, în principal deja contractate integral sau în cea mai mare parte pre-închiriate, conform datelor Colliers International.

În prima jumătate a anului au fost livrați aproape 105.000 de

metri pătrați de spații moderne de birouri, cea mai mare parte fiind în primul trimestru al anului. Două treimi din suprafața totală livrată vine din proiectul Ana Tower și din faza a treia a proiectului Campus al Globalworth.

"Scăderea cererii noi începe abia acum să se facă simțită, al doilea trimestru al anului înregistrând una dintre cele mai mici cifre ale acestui ciclu - doar 16.000 de metri pătrați. Deși primul semestru nu arată deloc rău, există încă o inerție mare în joc și, în plus, pe baza experienței noastre, discuțiile pe marginea viitoarelor contracte de închiriere nu merg deloc într-un ritm bun. A doua jumătate a anului ar putea aduce, așadar, o încetinire suplimentară a activității de închiriere a spațiilor de birouri", spune Sebastian Dragomir, Partner & Head of Office Advisory în cadrul Colliers International.

Pe lângă scăderea cererii în contextul în care companiile trebuie să facă față incertitudinilor, un alt aspect care ar putea pune presiune asupra cererii viitoare ar putea fi creșterea suprafețelor aflate la subînchiriere. Acest lucru vine din

faptul că unele companii care s-au mutat în ultimii ani au închiriat și un spațiu suplimentar care să acopere nevoia în cazul în care continuă angajările și extinderea businessului; acum, când aceste planuri par să nu mai fie fezabile, e posibil să devină disponibile destul de multe spații pentru subînchiriere. În plus, munca de acasă, fie câteva zile pe săptămână sau în regim permanent (în perioada aceasta de stare de alertă), ar putea de asemenea contribui la creșterea disponibilității unor spații ocupate anteriora, mai spus sursele citate.

Acestea arată: "Până în prezent nu s-au observat modificări majore în ceea ce privește chiriile, însă consultanții Colliers International apreciază că este posibil să apară schimbări. Pe termen scurt, există mai multe aspecte care influențează evoluția chiriilor: în primul rând, întrucât chiriașii ar putea să nu fie deschiși la mutări, pe fondul costurilor aferente, iar proprietarii actuali ar putea să nu fie la fel de flexibili să ofere chirii mai mici; între timp, companiile care doresc să ocupe noi spații (prin

Colliers: "În prima jumătate a anului au fost livrați aproape 105.000 de metri pătrați de spații moderne de birouri, cea mai mare parte fiind în primul trimestru al anului".





relocare sau cerere nouă) vor motiva probabil proprietarii să fie sensibil mai generoși (în special prin stimulente/gratuități, mai degrabă decât cu reducerea chiriei contractuale). De asemenea, există destul de multe spații mari, complet echipate, disponibile pentru subînchiriere la chirie competitive".

Sebastian Dragomir explică: "În general, presiunile pe chirie par să crească, cu argumente pentru o evoluție în același sens și pe termen mai lung. Între timp, rata de neocupare a continuat să crească în prima jumătate a lui 2020, ajungând la sfârșitul lunii iunie la 11,25%, cu un punct procentual mai mare decât la sfârșitul lui 2019, majoritatea segmentelor de piață importante înregistrând o creștere a spațiilor disponibile, cu excepția zonelor Centru Vest (scădere modestă) și Dimitrie Pompeiu (stagnare)".

O observație importantă este că, fără clădirile de birouri din zona Pipera Nord și cele de clasă B, rata de neocupare e la un nivel confortabil, de sub 10% în cazul clădiri-

lor de birouri de clasă A. Pe de altă parte, considerând situația actuală, cererea pentru închirierea de spații de birouri s-ar putea diminua în perioada următoare, la fel ca și presiunea pe chirie. Rata de neocupare va urca, probabil, la 13-14% până la sfârșitul anului, cererea totală pentru 2020 stabilizându-se în jurul a 200.000 de metri pătrați, aproape la jumătate față de 2019 și sub media de 300.000 de metri pătrați estimați inițial pentru acest an. Din cauza creșterii timpului necesar pentru negocierea tranzacțiilor, dificultăților de călătorie a decidenților din companiile internaționale, dar și a incertitudinilor care ar putea să persiste și anul viitor, 2021 s-ar putea să nu fie un an excepțional, dar ar putea totuși să surprindă în sens pozitiv dacă revenirea accelerează, indicatorii de pe piața muncii oferind, deocamdată, perspective încurajatoare.

Deși este posibil ca anul viitor să nu aducă prea multe schimbări, deoarece majoritatea companiilor nu se vor extinde și nici nu vor lua decizii pe termen scurt, consul-

tanții Colliers International prevăd că piața de birouri nu va mai arăta la fel după criza "sanitară". Munca de acasă la scară largă va continua în companii, iar câteva zile pe săptămână de lucru remote oferite angajaților, împreună cu o optimizare a spațiului închiriat, ar putea să conducă la o reducere a spațiului necesar pentru birouri în viitor. Există, totuși, câteva argumente care, cel puțin pentru unii angajatori, explică nevoia de mai mult spațiu (de exemplu, dorința de a avea și în pandemie un birou pentru toți angajații, ceea ce necesită de fapt închirierea de spații suplimentare, mai ales dacă acest lucru este solicitat de către compania mamă). Mai mult, munca de acasă nu poate înlocui pe deplin importanța pe care o au birourile, ca mediu pentru construirea de echipe, mentorat și cultura corporativă.

Vlad Săftoiu, din cadrul C&W Echinix, ne-a spus că, în primul semestru al anului curent, au fost livrate noi spații de birouri, cu o suprafață totală de 108.000 mp în București, o scădere față de peri-

oada similară a anului trecut.

Chiria de referință pentru spațiile de birouri din Capitală este de 19 euro/lună/mp în zona CBD (Central Business Center), în zonele centrale și semi-centrale atingându-se valori cuprinse între 15 și 18 euro/lună/mp. În principalele orașe regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov), chiria de referință variază în general între 13 și 15 euro/lună/mp.

În ceea ce privește livrările din a doua jumătate a anului, dezvoltatorii au în plan finalizarea a 108.000 mp, astfel că, în acest an, stocul ar depăși borna de 3 milioane de metri pătrați, la nivelul întregii piețe din București.

Raportul cerere/ofertă pe acest segment a consemnat o creștere, în trimestrul al doilea al acestui an, ajungând la 9,3% față de 8,7%, în primul trimestru, conform lui Alexandru David, Research Analyst JLL Romania.