



Sursa foto: www.anatower.ro

Cererea de birouri a scăzut la jumătate, în pandemie

Zona de birouri a fost și ea afectată de pandemie, în primul rând prin scăderea nivelului cererii la aproximativ 50% față de cel din 2019, lucru care era de așteptat, apreciază Viorel Opaț, business development director JLL România. De asemenea, cererea netă a avut o scădere chiar mai mare, companiile îndreptându-se mai mult spre renegocieri decât spre relo-

cari, arată domnia sa. Conform specialistului, deoarece contractele de închiriere nu au putut fi suspendate, au apărut multe spații disponibile la subînchiriere: "Numărul de angajați prezenți la birou în clădirile moderne este în continuare sub 30%, iar așteptările sunt ca acest procent să revină spre normal după vaccinare, dar cu o componentă de lucru de acasă mai pregnantă decât în trecut. Rămâne de văzut dacă și câte com-

panii vor mai dori să reducă spațiul de birouri în viitor".

În zona de birouri, pierderile au fost limitate, deoarece companiile au funcționat în regim de muncă de acasă, iar proprietarii au încasat în continuare chiria, în cele mai multe cazuri.

Reprezentanții JLL văd o primă jumătate de an mai dificilă, care, comparată cu anul trecut (Q1 2020 a fost un trimestru bun înainte de pandemie), probabil că va arăta în continuare o posi-

bilă scădere. Sursele citate se așteaptă, totuși, la mai multă activitate în a doua parte a anului. Piața se va concentra pe livrarea proiectelor în lucru și mai puțin pe clădiri noi, subliniază Viorel Opaț, apreciind: "Cred, totuși, că vom vedea dezvoltatori care mai degrabă că se vor uita la achiziție de terenuri pentru dezvoltări ulterioare".

Vlad Săftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox, ne-a transmis: "În ceea ce pri-

vește piața de birouri, printre cele mai importante proiecte finalizate în 2020 am putea menționa Ana Tower, a treia și ultima clădire a proiectului Globalworth Campus, ultima clădire a proiectului The Bridge sau One Tower, parte a proiectului mixt One Floreasca City, volumul total de livrări din București fiind de aproximativ 155.000 mp. De asemenea, piața de retail a înregistrat câteva livrări importante precum AFI Palace Brașov, Shopping City Târgu Mureș sau Dâmbovița Mall, primul proiect de retail modern finalizat în Târgoviște".

Conform domniei sale, 2021 va aduce noi proiecte de birouri cu o suprafață totală de peste 250.000 mp în București, dintre care pot fi enumerate J8 Office Park, din zona Expoziției, prima fază a proiectelor mixte One Cotroceni Park și U-Center sau Globalworth Square.

Anul trecut, au fost semnate contracte de închiriere de spații de birouri de aproximativ 240.000 mp, fapt ce reflectă o scădere de aproximativ 40% față de volumul înregistrat în 2019. De asemenea, peste 50% din



Vlad Săftoiu, Cushman & Wakefield Echinox, ne-a transmis: "În ceea ce privește piața de birouri, printre cele mai importante proiecte finalizate în 2020 am putea menționa Ana Tower, a treia și ultima clădire a proiectului Globalworth Campus, ultima clădire a proiectului The Bridge sau One Tower, parte a proiectului mixt One Floreasca City, volumul total de livrări din București fiind de aproximativ 155.000 mp".

tranzacții au fost reprezentate de reînnoiri de contracte existente, multe companii luând măsuri de consolidare într-o perioadă caracterizată de incertitudine, ne-a mai spus Vlad Săftoiu.

Chiria de referință din București este de 18,5 euro/mp/lună, un nivel reprezentativ pentru zona cuprinsă între Piața Victoriei și Piața Aviatorilor, în așa nu-

mitul Central Business District. Valori de 17-18 euro/mp/lună sunt înregistrate în zone precum Centru și Floreasca-Barbu Văcărescu, iar în cele mai importante orașe regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov) valorile de referință variază între 13 și 14,5 euro/mp/lună.

Proiectele în lucru sunt parțial/total contractate, iar acolo

unde mai există spații se încheie în continuare tranzacții. Exemple în acest sens sunt Forte, Skanska, One, Speedwell, Atenor, toți având proiecte mari în lucru (Tandem, Millo, U-Center, One Tower, One Cotroceni Park, Camous 6.2 și 6.3, Miro).

Pentru clădirile de birouri urmează un an complex, cu câteva semne de întrebare, este de părere Silviu Pop, Head of Research la Colliers România, care apreciază că, în zona de



birouri, se remarcă o dezghețare tot mai pronunțată a activității de închiriere, în timp ce în centrele comerciale lumea a început deja să revină și, în multe cazuri, traficul nu mai este așa departe de valorile pre-pandemie.

În prezent, pe piața de birouri s-a făcut tranziția către o piață a chirișilor, în care oferta este clar sensibil mai mare decât cererea, conform lui Silviu Pop: "Estimăm că suprafața neocupată din clădirile de birouri moderne din București va depăși jumătate de milion de metri pătrați în 2020, în condițiile unei piețe în care cererea totală raportată, inclusiv renegocierile, nu a depășit pragul de 0,4 milioane metri pătrați pe an. Sunt însă și clădiri de birouri care vor obține performanțe și în condițiile acestora de piață, cum ar fi clădirile moderne, construite recent în zone bune, cu un mix bun de chiriși din sectoare economice de succes".

Chiriile se mențin la 18 euro pe metru pătrat în clădirile cu spații office premium din cele mai bune zone din București (și o medie de aproximativ 14 euro pe metru pătrat), respectiv între 11 și 14,5 euro pe metru pătrat în alte orașe din țară.