



# Piața de birouri se află într-o perioadă de echilibrare, după pandemie

**P**iața de birouri se află într-o perioadă de echilibrare, în urma șocului de cerere înregistrat în urma pandemiei. Cererea de spații de birouri și-a revenit mai rapid decât estimările preconizate, iar companiile care au renunțat la spații sau și-au redus amprenta în această perioadă au fost mai degrabă o serie de excepții, apreciază consultanții Colliers. În ultimele patru trimestre, cererea nouă s-a aflat la un nivel superior mediei anuale de 120.000 mp înregistrate în ultimii ani, cu circa 130.000 mp tranzacționați, semn că majorita-

tea companiilor sunt optimiste cu privire la viitor. Au existat și noi intrări semnificative pe piață, cum este cazul companiilor Booking sau Ford, mai arată sursele citate.

Acestea precizează: "Livrările de spații de birouri au încetinit însă în acest an și se vor menține limitate până în 2024, ceea ce va pune presiune pe chirii și va transforma din nou piața de birouri într-o piață a proprietarilor. Procentul de neocupare a scăzut la finele primului semestru la 15%, de la 16,5% la începutul anului, însă se accentuează diferențele dintre clădirile noi, eficiente, cu spații disponibile limitate, și sto-

cul mai vechi din zonele secundare, care concentrează majoritatea spațiilor libere. Stocul modern total de spații de birouri din București a ajuns la 3,3 milioane mp la finele primului semestru".

Piața de birouri din București a revenit la nivelurile de cerere de dinaintea pandemiei, spațiile industriale și logistice merg dintr-un record în altul, în timp ce piața de investiții ar putea atinge cel mai ridicat nivel de tranzații din ultimii peste zece ani, potrivit Raportului Colliers pentru prima jumătate a anului 2022.

Cu toate acestea, contextul ac-

tual a devenit mult mai dificil, ceea ce a condus la temeri legate de o încetinire economică generalizată în rândul țărilor occidentale, fapt care ar afecta perspectivele pe termen scurt și mediu ale României și, prin urmare, perspectivele pieței imobiliare locale, notează sursa citată. Chiar și așa, Laurențiu Lazăr, Managing Partner al Colliers România, susține că rețeta țării noastre de creștere pe termen lung este încă validă, iar investitorii vor continua să ia în considerare acest lucru chiar și în cazul unui scenariu economic negativ în următoarea perioadă.

Silviu Pop, Head of Research Colliers România apreciază: "Pe piața de birouri, în primele șase luni ale anului am avut rezultate impresionante: o dublare a cererii noi la 72.000 - 73.000 de metri pătrați în București, dar am sesizat rezultate foarte bune și în celelalte orașe ale țării. (...) În perioada următoare vom mai avea, probabil, rezultate destul de bune, doar pipeline-ul nostru de tranzacții pe zona de birouri este destul de încărcat. Sunt trazații mari, inclusiv cu spații de peste 10.000 de metri pătrați. Ar trebui să vedem o cerere bună măcar în următoarele trimestre. Remarcăm că firmele de birouri care reduc spațiile de birouri în contextul lucrului de acasă nu sunt multe".

## Proiectele aflate în construcție în București - la un nivel mult sub media livrărilor din ultimii ani

În al doilea trimestru din 2022 a fost livrată o singură clădire de birouri în București, respectiv a doua fază de 25.000 metri pătrați a proiectului AFI Tech Park situat în zona Centru-Vest, stocul de spații moderne de birouri din București ajungând la 3,3 milioane de metri pătrați, potrivit datelor companiei de consultanță imobili-

ară Cushman & Wakefield Echinox. Această livrare a propulsat zona Centru-Vest pe primul loc în topul huburilor de birouri din Capitală, cu un stoc de 579.600 metri pătrați, detronând astfel Floreasca - Barbu Văcărescu, ce însumează 569.700 metri pătrați de spații de birouri.

Pe locul al treilea se menține zona Dimitrie-Pompeiu, cu 440.700 metri pătrați de birouri, iar pe locul al patrulea se află zona Centru, cu 405.500 metri pătrați. Cele mai mici stocuri de birouri se află în continuare în Estul (51.100 metri pătrați) și în Sudul (41.800 metri pătrați) Bucureștiului.

De altfel, zona Centru-Vest a fost și cea mai căutată de către chiriași în acest an, atrăgând aproximativ un sfert din cerere, aceasta fiind urmată de zona Floreasca - Barbu Văcărescu, cu circa 21% din totalul spațiilor de birouri tranzacționate, conform sursei citate. Alte zone de interes pentru chiriași au fost CBD și Centru, în timp ce în Vest și Sud nu a fost înregistrată nicio tranzacție de închiriere.

Specialiștii citați ne-au transmis: "În ceea ce privește cererea, în perioada analizată (aprilie-iunie 2022), companiile au tranzacționat 75.800 metri pătrați de spații, astfel încât totalul suprafețelor închiriate în prima jumătate a anului a crescut cu 32% față de



*Silviu Pop, Head of Research Colliers România apreciază: "Pe piața de birouri, în primele șase luni ale anului am avut rezultate impresionante: o dublare a cererii noi la 72.000 - 73.000 de metri pătrați în București, dar am sesizat rezultate foarte bune și în celelalte orașe ale țării. (...) În perioada următoare vom mai avea, probabil, rezultate destul de bune, doar pipeline-ul nostru de tranzacții pe zona de birouri este destul de încărcat. Sunt trazații mari, inclusiv cu spații de peste 10.000 de metri pătrați".*





*Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, ne-a transmis: "În ceea ce privește piața de birouri, inflația a început să aibă efect asupra nivelului chiriilor, astfel că, în trimestrul al doilea, am văzut o creștere a chiriilor prime de la 18,5 euro/mp/lună la 19 euro/mp/lună. Pe lângă inflație, piața de birouri se află și sub influența scăderii activității de dezvoltare mai ales pe fondul situației PUZ-urilor de sector".*

intervalul corespunzător anului trecut, la 156.600 metri pătrați.

Cererile noi (excluzând reînnoirile/renegocierile contractelor existente) au avut o pondere consistentă în primul semestru, reprezentând 66% din totalul tranzacționat, față de 59% în primul semestru din 2021, având un efect pozitiv asupra ratei de neocupare care s-a redus la 14,9%, în condițiile în care clădirile de clasa A sunt neocupate în proporție de 12,6%, iar în cele de clasa B un procent de 22,7% din spații sunt goale.

Chiria de referință din București a crescut ușor în trimestrul al doilea, ajungând la 19 euro/mp/lună în CBD, prima majorare după o perioadă de șase trimestre de stagnare la 18,5 euro/mp/lună. Trendul crescător s-ar putea propaga până la finalul anului și în alte subpiețe din București, cunoscute ca hub-uri importante de birouri, precum Centru și Floreasca - Barbu Văcărescu".

Mădălina Cojocar, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Dezvoltatorii de birouri din București se uită cu foarte mare atenție la ceea ce se întâmplă la nivelul Primăriei Generale pentru că și-ar dori să investească, însă nu pot să aibă o vizibilitate clară asupra a ceea ce se va întâmpla. Sunt

dezvoltatori care fie dețin deja terenurile, însă nu este posibil să le autorizeze, fie vor să cumpere terenuri pentru noi investiții, dar deciziile sunt greu de luat din cauza perpetuării incertitudinii legate de PUZ-uri. De menționat și faptul că cei mai mulți dezvoltatori pe piața de birouri din România au ca strategie construirea de noi spații, închirierea acestora și apoi vânzarea lor, astfel că efectele încetării construcțiilor noi se vor resimți și pe piața investițională".

În prezent, în București se află în construcție proiecte totalizând 134.000 metri pătrați ce urmează să fie finalizate în 2022 și 2023, nivel mult sub media livrărilor din ultimii ani, acesta fiind rezultatul în principal al blocării PUZ-urilor, o situație complicată în care foarte puține proiecte au primit autorizație de construire în ultimele 12 luni.

One Cotroceni Park II, U-Center II sau Equilibrium II sunt printre cele mai importante proiecte care urmează să fie livrate până la finalul anului 2023.

Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, ne-a transmis: "În ceea ce privește piața de birouri, inflația a început să aibă efect asupra nivelului chiriilor, astfel că, în trimestrul al doilea, am văzut o creștere

a chiriilor prime de la 18,5 euro/mp/lună la 19 euro/mp/lună. Pe lângă inflație, piața de birouri se află și sub influența scăderii activității de dezvoltare mai ales pe fondul situației PUZ-urilor de sector".

Cererea pe piața de birouri din București a crescut, în prima jumătate a anului, fiind tranzacționate spații totalizând 156.600 metri pătrați, în creștere cu 32% față de perioada corespunzătoare a anului trecut. De remarcat faptul că cererile noi (excluzând reînnoirile/renegocierile contractelor existente) au avut o pondere consistentă în primul semestru, reprezentând 66% din totalul tranzacționat, față de 59% în primul semestru din 2021, având un efect pozitiv asupra ratei de neocupare, care s-a redus la 14,9%, în condițiile în care clădirile de clasa A sunt neocupate în proporție de 12,6%, iar în cele de clasa B un procent de 22,7% din spații sunt goale.

Cele mai importante proiecte de spații de birouri din București sunt:

- One Cotroceni Park II - 35.000 mp, dezvoltat de One United Properties;
- U-Center II - 32.000 mp, dezvoltat de Forte Partners;
- Equilibrium II - 20.000 mp, dezvoltat de Skanska.

## Stocul modern de spații de birouri din București a crescut cu 10%

După doi ani de stagnare, din ianuarie 2022 chiria medie pentru spațiile de birouri s-a rotunjit la 19 euro/mp pe lună, crescând cu 0,25 euro/mp/lună, după cum ne-a spus Daniela Gavril, Head of Research la CBRE Romania.

Conform domniei sale, stocul modern de spații de birouri a ajuns, în București, la 3,3 milioane mp, în creștere cu 10%, iar cererea pentru spații de birouri a fost cu 18% mai mare în primul semestru din 2022 față de aceeași perioadă din 2021.

"Cea mai mare tranzacție a anului, semnată în al doilea trimestru, este cumpărarea clădirii Expo Bu-

ness Park de către S Immo de la Portland Trust. Pe segmentul clădirilor de birouri, în primul semestru au fost livrate 4 noi proiecte: Sema Park II - clădirea Oslo&Londra, AFI Tech Park 2, Tandem și prima fază a @Expo. Până la sfârșitul anului, două noi clădiri se vor adăuga stocului modern de spații de birouri în capitală: One Cotroceni - Faza 2 și clădirea de birouri Tudor Arghezi. În ceea ce privește activitatea de închiriere, cea mai mare tranzacție semnată în prima parte a anului a fost realizată de Booking Holdings, o companie nou intrată în România, care a închiriat 9.000 mp în U-Center Campus faza 1 dezvoltat de Forte Partners", ne-a spus sursa citată.

Aceasta menționează că o mișcare notabilă pentru piața de investiții este punerea în vânzare a portofoliului de clădiri de birouri deținut de CA Immo în România, de circa 165.000 mp, reprezentând 5% din stocul de spații moderne de birouri al Bucureștiului, o tranzacție estimată a se încheia la peste 400 de milioane euro, ce va deveni un record al pieței.

În opinia lui Alexandru David, Head of Research la JLL Romania, pentru spațiile de birouri și industriale, dacă ne referim la randamentul (yield) pentru cele mai bune spații (prime), acesta a avut o tendință de contractare, în ultimul an, ceea ce se traduce printr-o apreciere a valorilor proprietății.

Pe segmentul de birouri, de la

7% pe an în trimestrul secund 2021, randamentul prime a scăzut până la 6,75% în ultimul trimestru al anului trecut, nivel care s-a menținut în primul semestru din 2022.

Reprezentantul JLL ne-a explicat: "Dacă ne uităm la spațiile de birouri din București, în prima jumătate din 2022 s-a închiriat o suprafață cu 10% mai mare față de primul semestru din anul precedent.

La sfârșitul trimestrului al doilea din 2022, stocul de clădiri de birouri moderne (clasele A și B, minim 2.000 mp închiriabili, construite începând cu anul 2000) și oferite la închiriere era de aproape 3 milioane mp în București, la care se adăugau încă aproape un milion de mp în principalele patru orașe regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov).

Pe spații de birouri, avem un oarecare decalaj, în sensul în care cererea nu a revenit încă la nivelul de dinainte de pandemie, iar gradul de neocupare este ceva mai ridicat, 12,75% în București, dar chiar și aici tendința este totuși de descreștere. Oferta s-a ajustat și ea la aceste condiții, în sensul în care ne așteptăm ca în 2022 volumul livrărilor de clădiri de birouri să scadă cu aproximativ 43% față de anul precedent, când încă se livrau clădirile pentru care construcția a început înainte de pandemie".

## Principalele proiecte mari care se află în desfășurare și care sunt așteptate pentru livrare în al doilea semestru din 2022:

Proiect	Suprafața închiriabilă (m <sup>2</sup> )	Dezvoltator
One Cotroceni Park, faza 2	34.500	One United Properties
H Tudor Arghezi	6.800	Hagag

