



Cererea rămâne sub nivelurile de dinainte de pandemie, pe piața de birouri

74% dintre clădirile de birouri din București dețin certificate verzi și îndeplinesc condițiile ESG

Pe piața de birouri, cererea a continuat să crească, anul trecut, dar rămâne sub nivelurile de dinainte de pandemie, apreciază consultanții din cadrul Cushman & Wakefield Echinox. Aceștia arată că, în 2022, suprafața de birouri tranzacționată în București a fost de 324.000 metri pătrați, din care 185.000 mp, respectiv 57%, au reprezentat cerere netă (contracte noi, pre-lease-uri și relocări):

"Față de 2021, cererea netă a crescut cu peste 10%, evoluție care ne încurajează să fim optimiști cu privire la interesul companiilor pentru noi spații de birouri. Centru-Vest, Floreasca-Barbu Văcărescu, Centru, CBD și Dimitrie Pompeiu sunt, în această ordine, zonele care au atras cele mai multe cereri de spații de birouri în 2022".

Din cele 11 sub-piețe de birouri din București, doar patru au beneficiat de proiecte noi în 2022, iar în 2023 numărul acestora se

va reduce la trei. În prezent sunt în construcție proiecte de birouri cu o suprafață totală de 109.000 mp, un nivel redus comparativ cu media anilor anteriori, nivel ce vine ca urmare a problemelor birocratice actuale din București, puține proiecte imobiliare fiind autorizate în ultimele 12-18 luni, ne-au transmis sursele citate.

Aproximativ jumătate de milion de metri pătrați de birouri, reprezentând 15,2% din stocul total din București, sunt neocupați,

cea mai mare suprafață disponibilă fiind în clădirile din Pipera-Nord, Centru-Vest și Floreasca-Barbu Văcărescu, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Acestea arată că se menține discrepanța foarte mare între proiectele de clasă A și cele de clasă B în ceea ce privește rata medie de neocupare, care ar putea fi diminuată prin investiții în modernizarea și aducerea la standardele actuale, inclusiv cele legate de ESG (environment, social, governance/criterii de mediu, sociale și de guvernanță) ale clădirilor vechi.

Potrivit Cushman & Wakefield Echinox, din totalul spațiilor neocupate, jumătate (circa 250.000 de metri pătrați) se află în clădirile care au fost construite cu peste 15 ani în urmă, cele mai multe dintre acestea având nevoie de investiții de modernizare ca să atragă clienți.

Vlad Săftoiu, Head of Research Department, Cushman & Wakefield Echinox, spune: "În București există 3,32 milioane de metri pătrați de birouri, stocul acesta fiind unul relativ nou pentru că vârsta medie per clădire este de circa 12 ani. Aproape 50% din stoc a fost livrat după 2012. Stocul include clădiri de clasă A și de clasă B. Cele de clasă A sunt certificate energetic, cele de clasă B au aproximativ 15-20 de ani, suprafețe mai mici și specificații tehnice mai slabe. Cele de clasă A reprezintă 75%, cele de clasă B - 25%. În

Proiect	Suprafața (mp)	Dezvoltator
One Cotroceni Park II	34.500	One United Properties
U Center II	32.000	Forte Partners
@Expo II by Atenor	27.500	Atenor
Arghezi 4	7,500	Strabag
Muse	7,000	Primavera Development

clădirile de clasă A, rata de neocupare este sub 12%, la cele de clasă B, de 23-24%. Clădirile de clasă B au nevoie de proiecte de modernizare ca să corespundă standardelor de eficiență energetică, altfel ratele de neocupare vor crește".

În același timp, spațiile neocupate, în clădirile dezvoltate la standardele de eficiență și de calitate pe care le impune piața actuală, vor începe să fie absorbite în perioada următoare, reducându-se astfel riscul de blocaj al pieței, în condițiile diminuării accentuate a activității de dezvoltare pe termen mediu, notează sursa citată.

Vlad Săftoiu mai afirmă: "Gradul de ocupare efectivă este în creștere față de anii anteriori, dar încă este unul destul de redus. Adică, dacă în 2020, când am fost obligați să stăm mai mult acasă, gradul de ocupare efectivă a fost sub 50%, în 2021 a crescut la peste 50%, iar în 2022 a ajuns la circa 60%".

Potrivit raportului Bucharest Office Market 2022 lansat de compania Cushman & Wakefield Echinox, cele mai "tinere" zone de birouri sunt Centru-Vest și Sud, cu o medie a

vârstei de 7 ani, respectiv 9 ani.

JLL: Piața de birouri a traversat o perioadă de stagnare, în 2022

Specialiștii de la JLL subliniază că, anul trecut, piața de birouri a traversat o perioadă de stagnare. Valorile cererii s-au menținut la același nivel din 2021, în timp ce livrările de spații noi s-au redus la jumătate față de 2021.

Cererea totală pentru spații de birouri din București a stagnat comparativ cu anul precedent, ajungând la 286.100 mp, nivel comparabil cu 2021, dar cu 27% sub 2019, arată JLL Romania. În același timp, cererea netă a crescut doar ușor, cu 3%, până la 140.500 mp.

În ultimul trimestru din 2022, cererea totală de spații de birouri a însumat aproape 85.000 mp, valoare similară cu cea din aceeași perioadă a anului precedent. Cere-





Clădiri de birouri aflate în faza de construcție și cu livrare așteptată pentru 2023 (selecție peste 5.000 mp):

rea netă s-a ridicat la 34.800 mp, de asemenea o valoare foarte apropiată de aceea din T4 2021.

Puțin peste 25% din cererea totală de spații de birouri din București a venit, anul trecut, dinspre sectorul de IT, urmat de sectorul de servicii profesionale (12%) și sectorul financiar - bancar (aproape 9%).

În 2022, au fost livrate în București clădiri de birouri însumând o suprafață închirială de 124.500 mp, reprezentând doar jumătate din livrările anului precedent (245.800 mp).

În trimestrul al patrulea a fost livrată o singură clădire de birouri, Equilibrium 2, cu o suprafață închirială de aproximativ 19.500 mp.

"Chiriașii se confruntă cu o nevoie tot mai mare de transformare, precum și cu un echilibru dificil al presiunilor asupra costurilor. Obiectivele ESG/amprenta ecologică și nevoia de spații de mai bună calitate vor susține creșterea numărului de renovări de spații de birouri, o tendință care este accentuată atât de constrângerile legate de oferta de noi construcții, cât și de scăderea cererii pentru spațiile mai vechi. Acest lucru va duce la o încetinire a cererii de expansiune, la intensificarea activității de subînchiriere și la o concentrare pe reînnoiri. În același timp, va fi nevoie de spații de birouri renovate pentru ca piața să poată satisface cererea de clădiri cu emisii de carbon nete zero", a declarat Mădălina Iconaru, Consultant Office Agency JLL Romania.

Livrările de clădiri de birouri se vor menține la un nivel redus și în 2023, respectiv în

Proiect	Oraș	Dezvoltator	Suprafața închirială (m ²)
One Cotroceni Park faza 2	București	One United Properties	34.500
U-Center faza 2	București	Forte Partners	33.200
@EXPO, clădirea A1	București	Atenor	26.000
Muse	București	Primavera Development	7.000
Palas Campus	Iași	Iulius Group	60.000
Silk District faza 1	Iași	Prime Kapital și MAS REI	20.000

jur de 104.000 mp. Cele mai importante proiecte așteptate sunt faza a doua din One Cotroceni Park (34.500 mp), faza a doua din U-Center (33.200 mp) și clădirea A1 a ansamblului @Expo.

Așa cum era de anticipat, rata de neocupare a început să scadă în ultimul trimestru din 2022, de la 13% în trimestrul al treilea, la 12,54%. Cel mai probabil, rata de neocupare va continua să scadă ușor pe parcursul anului în curs.

Chiriile s-au menținut în trimestrul al patrulea la același nivel cu trimestrul precedent, chiria prime (pentru cele mai bune spații), rămânând la 19 Euro pe m² pe lună. Sunt posibile noi creșteri de chirii în prima parte a anului 2023, pe fondul indexării cu rata inflației.

Stocul clădirilor de birouri (clădiri clasa A și B, aflate la închiriere) din România se ridică la 4.363.600 mp (din care 3.322.100 mp în București).

În intervalul T4 2021-T4 2022, yield-urile pentru clădiri de birouri au crescut de la 6,75% la 7,00%.

Fortim: Premieră, în București - One United a anunțat oficial reconversia unei clădiri de birouri în spații rezidențiale

Companiile Booking și BAT au semnat cele mai mari contracte ale unor spații de birouri din București, alegând două clădiri premium, cu numeroase facilități: U Center I, dată în folosință la sfârșitul lui 2021 și One Cotroceni Park II, care se va inaugura în 2023, subliniază specialiștii de la Fortim,

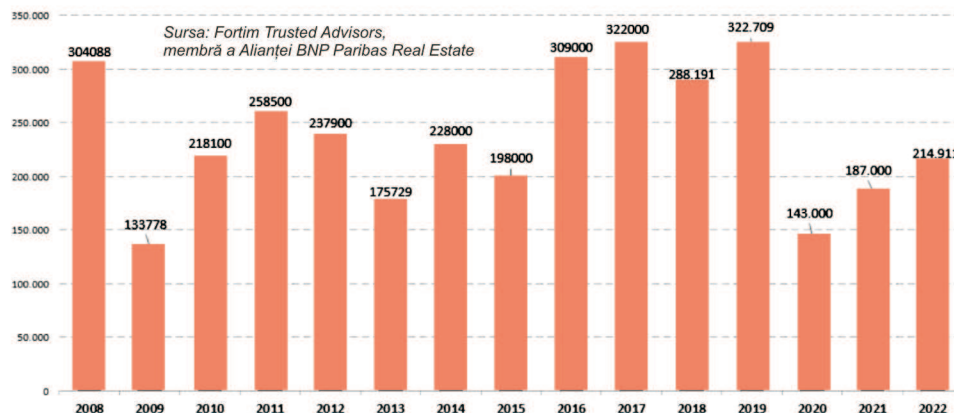
apreciind că zona Central Business District (CBD) a atras un număr mare de chiriași, gradul de neocupare în zonă fiind acum cel mai mic din București, de 8,6% și pe un trend de scădere.

Renegocieri mari de spații de birouri au semnat companiile Orange, NXP, Infineon, Carrefour, Playtika, ADP. În total, au fost renegocieri care au totalizat o suprafață de 115.361 mp, ceea ce reprezintă aproximativ jumătate din volumul închirierilor noi, conform surselor citate.

Cea mai mare pondere în tranzacțiile cu birouri o au companiile din IT&C, care au semnat contracte noi de închiriere și renegocieri de spații cu o suprafață totală de 124.135 mp. La nivelul întregului an, ponderea companiilor de IT&C a fost de 37% din total.

"În 2023, se anunță un an interesant pe piața închirierilor de birouri, pentru că un volum mare de spații de birouri au avut contracte pe o perioadă de 4-5 ani, care expiră în 2023-2024. Companiile vor avea de ales între a prelungi contractele pentru spațiile actuale în condiții noi sau să se mute în alte clădiri de birouri, în condiții mai avantajoase. Cum sunt mai puține livrări de clădiri noi, ne așteptăm fie la o creștere a ponderii reînnoirilor de contracte, fie la o creștere a numărului de contracte în clădiri de birouri cu proprietari flexibili, care vor lua în calcul noile condiții de închiriere din piață. În 2024-2025, ne așteptăm însă la o presiune asupra pieței, din cauza livrărilor foarte scă-

Evoluția închirierilor de spații noi de birouri, în perioada 2008-2022



zute. În 2025, de exemplu, vor fi date în folosință clădiri de birouri care vor totaliza doar 62.000 mp, dacă estimăm pe baza autorizațiilor de construire actuale, ceea ce este foarte puțin, la nivelul anului 2012", declară Costin Nistor, Managing Director la Fortim Trusted Advisors, membră a Alianței BNP Paribas Real Estate.

Pentru prima dată, în București, One United a anunțat oficial reconversia unei clădiri de birouri în spații rezidențiale, în contextul în care proiectul North Gate avea două clădiri de birouri și doar una va mai rămâne cu această destinație. Astfel, din stocul total de birouri moderne din București, a fost scăzută o suprafață de 18.000 mp.

CBRE: "Clădirile de birouri nu mai sunt despre clasa A sau B, ci, printre altele, despre spații de office în clădiri verzi"

Stocul modern de spații de birouri va ajunge la 3,4 milioane mp, în București, până la finalul anului, fiind construite cinci clădiri de birouri, conform reprezentanților CBRE.





Aceștia apreciază că, pe piață, vor domina următoarele tendințe, în 2023:

1. Închirierea spațiilor de birou își menține trendul ascendent;
2. Cererea, mai mare decât oferta;
3. Facilitățile din jurul biroului modifică preferințele în detrimentul muncii remote.

Productivitatea este mai mare, iar rezultatele sunt obținute mai ușor atunci când angajații lucrează împreună sau discută față în față, la birou. De aceea, munca la birou crește în preferințe în detrimentul celei remote atunci când este implementat un sistem hibrid, arată sursele citate.

"Piața de închiriere de spații de birouri este în creștere și cunoaște o perioadă excepțională cu schimbări benefice nema-întâlnite. Clădirile de birouri nu mai sunt despre clasa A sau B, ci despre spații de bi-

rouri în clădiri verzi, în proiecte care susțin interacțiunile umane potrivite și despre moduri eficiente de a construi comunități în jurul unor facilități pe care nu le poți avea în altă parte. Cum tot mai multe companii ce caută spații care să îndeplinească criteriile ESG și, totodată, care să îndeplinească dorințele oamenilor, a avut loc o transformare a spațiului de lucru, cu facilități și concepte de amenajare pentru angajați, cu accent pe dezvoltarea de comunități, ceea ce face ca munca de la birou să crească în preferințele oamenilor", spune Tudor Ionescu, Head al A&T Services Office în cadrul CBRE România.

Potrivit CBRE, 74% dintre clădirile de birouri din București dețin certificate verzi și îndeplinesc condițiile ESG, trend care continuă să crească, fiind unul dintre criteriile

principale în alegerea spațiului de birouri de către companii.

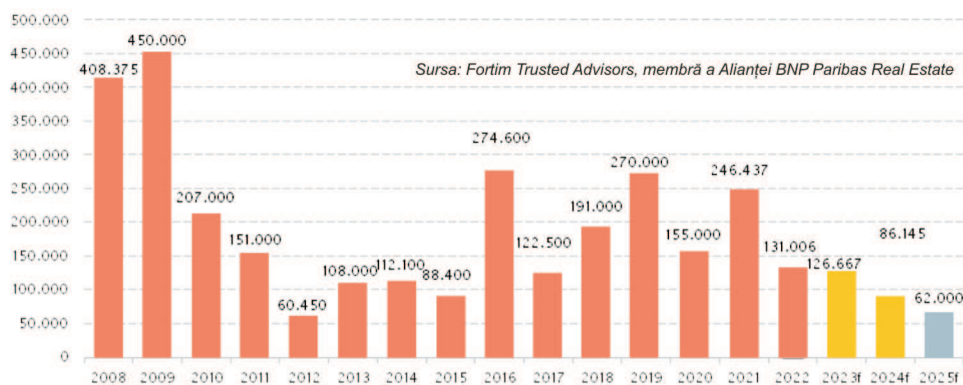
Colliers: "Calendarul limitat de livrări pe piața de birouri are o relevanță deosebită pentru scena investițională"

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de spații de birouri ar trebui să rămână relativ decentă, susțin cei de la Colliers, în contextul unor livrări destul de reduse, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este, în prezent, gol. În plus, în condițiile unei rate mici de neocupare pentru clădirile de birouri bune/moderne, am putea începe să vedem în 2023 semne concrete ale unei piețe a proprietarilor, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.

"Credem că pe zona de birouri există ingredientele să asistăm la o tranziție tot mai vizibilă spre o piață a proprietarilor, în sensul că vedem un volum foarte mic de livrări în perioada următoare", subliniază specialiștii din cadrul Colliers.

În același timp, există chiriași mari care nu au luat încă vreo decizie cu privire la spațiile de birouri și, în caz că renunță la suprafețe importante, ar putea atenua parțial unele

Livrările anuale de spații de birouri în București, 2008-2025 E



dintre problemele legate de ofertă, potrivit sursei citate.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România, conform Colliers, care menționează: "Calendarul limitat de livrări pe piața de birouri are o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor".

Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers, ne-a transmis: "Anul trecut a fost marcat de câteva evenimente semnificative, cum ar fi intrările importante pe piața locală, precum Ford și Booking. De notat este și scăderea semnificativă a cererii din partea companiilor din domeniul IT&C, care în anii precedenți reprezentau cel puțin jumătate din cererea totală, în timp ce anul trecut au contribuit cu 37%. Există o serie de factori care stau la baza acestei evoluții, de la piața muncii destul de încordată până la impactul potențial al noului sistem de muncă hibrid. Introducerea muncii de la distanță în aproape toate companiile a făcut ca birourile să nu mai reprezinte ceea ce reprezentau în trecut. Cu toate acestea, suntem încă destul de departe de a vedea această schimbare în forma sa finală, deoarece companiile sunt în continuare în căutarea celei mai potrivite formule de lucru sau a dozei corecte a muncii hibride. Totuși, este evident că o creștere a nu-

mărului de angajați nu mai pare să ducă neapărat la creșterea suprafeței de birouri ocupate. În același timp, nevoia de un birou mai mare pe care o au unele companii care s-au extins foarte mult înainte de pandemie se poate echilibra acum prin munca la distanță".

În orice caz, având în vedere toate aceste schimbări, există o activitate destul de intensă în ceea ce privește renegocierea contractelor, inclusiv a unora dintre cele mai mari contracte de închiriere din București, evidențiază sursele citate, menționând că, totodată, se acordă o mai mică atenție relocărilor, companiile preferând să-și păstreze birourile actuale și din cauza costurilor crescute pe care le-ar presupune o astfel de operațiune. În următorii doi ani, aproape singurele situații relevante în care companiile vor dori să caute în mod activ relocarea ar fi legate de calitatea slabă a clădirii. Unele preferă să își păstreze spațiul, având în vedere incertitudinile, altele par să considere că un birou mai mic este soluția viitorului.

În ceea ce privește chirile, consultanții Colliers apreciază că acestea sunt supuse unor presiuni de creștere în unele subpiețe, chiar și depășind rata inflației, și se așteaptă ca proprietarii să transmită cea mai mare parte a indexării în chirii. Excepția de la regulă ar putea fi legată de unii dintre marii chiriași, care, în anumite cazuri, au o putere de negociere destul de mare. Altfel, o preînchiriere pentru un proiect construit la

cerere, de exemplu, ar atrage probabil o chirie cu 5-10% mai mare decât ar fi fost în mod normal cu un an în urmă.

Consultanții Colliers estimează că cererea și rata de neocupare vor rămâne relativ stabile (într-un scenariu mai optimist, poate chiar vor crește în continuare cu 10-15% în 2023 și rata de neocupare va mai scădea puțin). Deocamdată, aceștia rămân optimiști în ceea ce privește piața de birouri din București, dar este important să se țină cont de riscurile care se întrevăd la orizont. În linii mari, experții Colliers consideră că oferta insuficientă de birouri moderne din București (raportat la alte piețe mari de birouri din Europa) este un factor care conferă rezistență pe termen lung în fața evoluțiilor negative și se așteaptă ca stocul de birouri moderne să înceapă să crească din nou în câțiva ani. Astfel, ar putea depăși 4 milioane de metri pătrați până la sfârșitul noului deceniu și chiar să se apropie de pragul de 5 milioane de metri pătrați pe un orizont nu foarte îndepărtat, dacă nu va exista altă criză (economică). Compania de consultanță afirmă, de asemenea, că piața de birouri din București va crește și în calitate, nu doar în cantitate, pe măsură ce dezvoltatorii și chiriașii acordă o atenție sporită eficienței energetice și politicilor de mediu.

