



ÎN PRIMUL SEMESTRU AL ANULUI

Cererea pentru spații de birouri moderne s-a contractat cu circa 10%

Stocul de spații moderne de birouri a trecut de pragul de 3 milioane de metri pătrați în București, la jumătatea anului, la aceștia adăugându-se peste 0,8 milioane metri pătrați din principalele patru piețe din afara Capitalei (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov), ne-au spus analiștii din cadrul Colliers. Silviu Pop, Head of Research la Colliers România, ne-a transmis: "În zona industrială probabil am trecut de pragul de 5,5 milioane metri pătrați. Atât în cazul clădirilor de birouri, cât și al spațiilor industriale, vorbim despre aproape dublarea stocului, dacă ne raportăm la nivelul de

prin 2014-2015. În zona de spații moderne comerciale, am trecut de 4 milioane metri pătrați la nivel național. Ar fi de menționat că în toate aceste trei domenii mari, România are un stoc de spații imobiliare, raportat la populație, mult sub valorile occidentale și chiar sub al celor din regiunea noastră (Polonia, Ungaria), ceea ce semnaleză că se menține potențialul de dezvoltare pe termen lung.

Potrivit lui Silviu Pop, după câteva achiziții importante realizate în prima jumătate a anului, urmează alte tranzacții majore cu clădiri de birouri, dar și câteva spații industriale și chiar din retail, și în a doua parte a

anului. Deși venim după o perioadă oarecum dificilă pentru economie, piața investițională este foarte activă, apreciază consultantul.

Rata de neocupare pe piața de birouri era, la sfârșitul primului semestru al acestui an, de 12,8%, față de 9,3% în perioada similară a anului trecut, subliniază consultanții JLL România. Aceștia arată că raportul cerere/ofertă este reflectat de rata de neocupare din piață, adăugând: "Am putea remarca tranzacția prin care Skanska a vândut Campus 6.2-6.3 către S Immo, dar și cea prin care River Development a vândut The Light One către Uniqua Real

Estate".

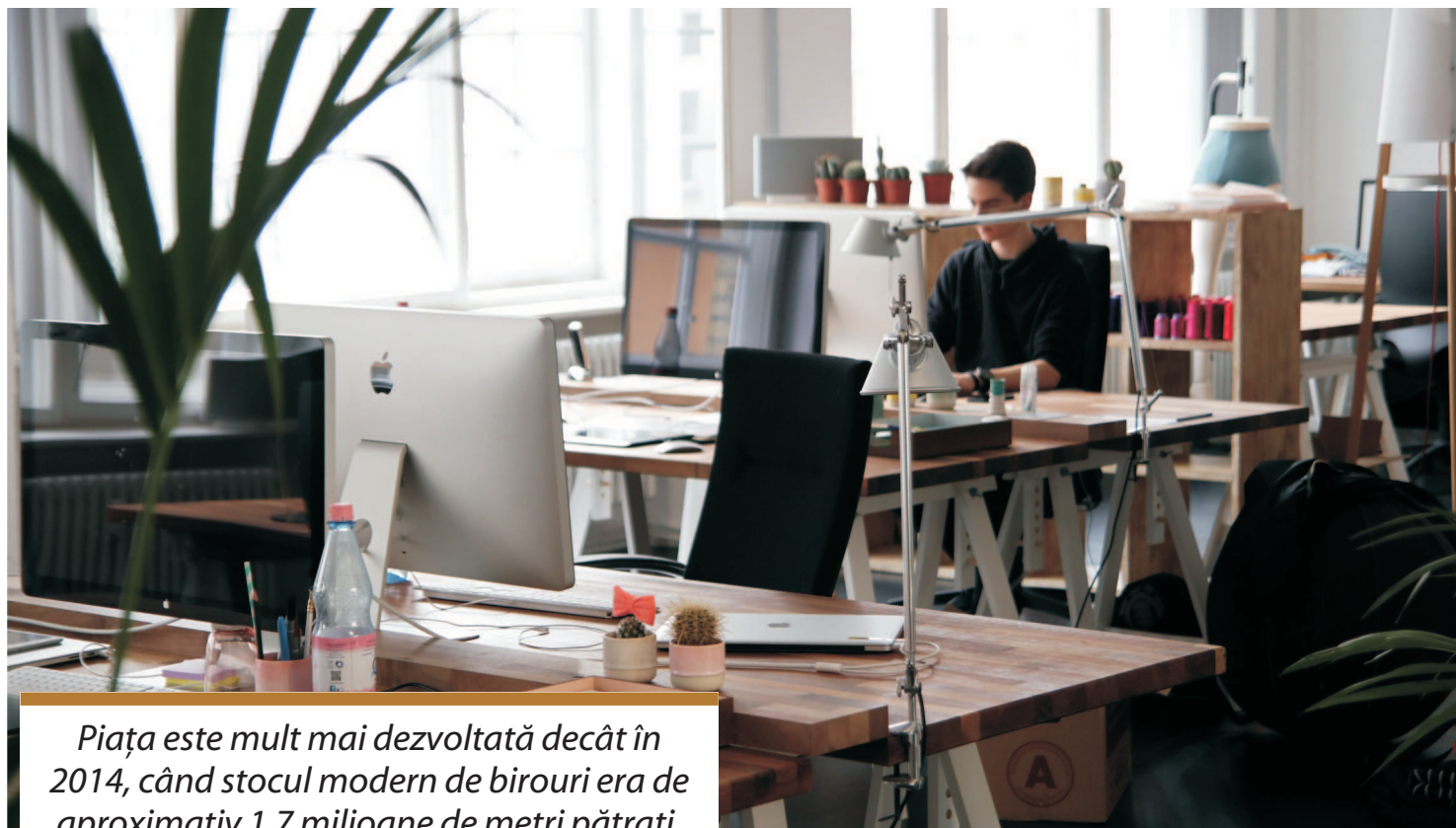
Pe piața de birouri avem în mod clar o piață a chiriașilor, subliniază specialiștii Colliers, apreciind: "În București nu e exclus ca rata de neocupare să sară de 20% până la finalul anului viitor, cifră în care nu includem și stocul sesizabil de spații de birouri deja amenajate și care caută să fie subînchiriate (probabil peste 3% din stocul de birouri din București).

În zona de industrial este tot o piață a chiriașilor, dar de data aceasta, din alte motive, în principal datorită pieței foarte concurențiale pe zona ofertei (a dezvoltatorilor). În ceea ce privește spațiile comerciale, dacă

SILVIU POP:

"În zona industrială probabil am trecut de pragul de 5,5 milioane metri pătrați. Atât în cazul clădirilor de birouri, cât și al spațiilor industriale, vorbim despre aproape dublarea stocului, dacă ne raportăm la nivelul de prin 2014-2015. În zona de spații moderne comerciale, am trecut de 4 milioane metri pătrați la nivel național".





Piața este mult mai dezvoltată decât în 2014, când stocul modern de birouri era de aproximativ 1,7 milioane de metri pătrați, față de puțin peste 3 milioane de metri pătrați în prezent.

ne uităm la centrele din orașele mai mici, unde nu există o ofertă deosebită, sau la marile centre comerciale dominante, atunci ratele de neocupare sunt foarte scăzute. Și pe zona de rezidențială remarcăm o piață destul de concurențială, dacă ținem cont de faptul că prețurile locuințelor noi abia dacă au ținut pasul cu majorarea costurilor de construcție".

Potrivit raportului de piață al Colliers pentru primul semestru din 2021, cererea totală pentru spații de birouri moderne s-a contractat cu aproape 10%, până la 112.000 de metri pătrați, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, iar cererea nouă a fost de aproximativ 38.000 de metri pătrați, în scădere cu 15% la sfârșitul primului semestru și cu 22% față de perioada similară din 2019. Consultanții Colliers au observat că firmele au început deja organizarea, redimensionarea și reconfigurarea birourilor pentru a se potrivi nevoi-

lor unei lumi post-COVID și faptul că piața muncii își revine rapid ar trebui să protejeze într-o oarecare măsură piața de birouri și, în special, clădirile de birouri clasa A, ocupate de companii solide de tip blue-chip, cu cifre de afaceri semnificative.

"În prima jumătate a anului au fost livrați doar 36.000 de metri pătrați de spații moderne de birouri. Finalizarea Campus 6.2 de către Skanska (aproape de 19.800 de metri pătrați) și a Tiriac Tower din portofoliul Tiriac Imobiliare (16.500 de metri pătrați) sunt completările majore care au ridicat stocul modern de birouri al Bucureștiului peste nivelul de 3 milioane de metri pătrați. Cum estimarea inițială pentru 2021 a fost de livrare a aproximativ 260.000 de metri pătrați de noi birouri moderne, se anunță o a doua jumătate a anului destul de aglomerată, deși unele dintre livrările viitoare ar putea mai degrabă să fie amânate pentru prima parte a

lui 2022", subliniază raportul citat.

Sebastian Dragomir, Partner and Head of Office 360° la Colliers, a declarat: "Managerii încă explorează noul sistem de lucru post-pandemic, mixul dintre birou și munca la distanță fiind decis de fiecare companie în parte. Aceștia abordează nevoile imobiliare cu precauție, iar pentru unii modelul de lucru hibrid generează nevoia unor spații mai mici de birouri în viitor. În general, cererea nouă scăzută de birouri poate fi explicată și prin faptul că există noi preocupări cu privire la noul val de coronavirus, în special pe fondul faptului că România ar putea fi lovită mai puternic decât majoritatea țărilor din regiune, din cauza unei rate de vaccinare mult mai scăzute. În prezent, între 10 și 20% dintre angajați lucrează din birouri în mod constant, iar mult așteptata întoarcere la birouri pentru cel puțin 50% dintre angajați va mai avea probabil de așteptat cel puțin câteva trimestre. Contextul actual este totuși un bun moment pentru companii să-și transforme birourile și să le adapteze la

viitorul mod de lucru".

Piața este mult mai dezvoltată decât în 2014, când stocul modern de birouri era de aproximativ 1,7 milioane de metri pătrați, față de puțin peste 3 milioane de metri pătrați în prezent. Totuși, clădirile mai noi și cu specificații tehnice calitative stau mult mai bine la capitolul grad de ocupare generală, datorită atractivității lor, dar și pentru că sunt închiriate de companii solide, dintre care destul de multe continuă să se extindă.

Consultanții Colliers apreciază că piața de birouri este în mod clar în favoarea chiriașilor, și, prin urmare, au observat presiuni asupra nivelului agreat al chiriei, deși mai degrabă la niveluri nete efective decât la nivelul chiriilor brute. Aceștia mai menționează că, deși chiria medie netă pentru București este probabil cu aproximativ 10% mai mică decât înainte de pandemie, această dinamică a fost generată de clădirile mai vechi și mai puțin calitative, care au fost forțate să ofere mai multe stimulente pentru atragerea sau păstrarea chiriașilor. De asemenea, stocul de spații pentru

subînchiriere, de cel puțin 80.000 de metri pătrați, potrivit măsurătorilor Colliers, oferă alternative bune pentru chirii foarte atractive, ceea ce pune și mai mare presiune pe spațiile de birouri mai puțin competitive. În cazul clădirilor noi, la standardele moderne comparabile cu piețele dezvoltate din Europa de Vest sau SUA, lucrurile nu s-au schimbat și, probabil, nu se vor schimba prea mult din punct de vedere al chiriei. IT&C-ul rămâne motorul pieței, cu aproape jumătate din tranzacțiile raportate, dar o contribuție semnificativă au în 2021 și serviciile industriale și alte servicii profesionale.

Piața de birouri din București rămâne destul de complicată, dar consultanții Colliers apreciază că efectele pandemiei nu au fost uniforme. Pentru unii, următorii câțiva ani vor fi buni, în timp ce alții vor avea de suferit. Decalajul dintre proiectele vechi și mai puțin calitative și clădirile

mai vechi/noi se va lărgi probabil pe toate fronturile: chirie, grad de ocupare, randament investițional.

Sebastian Dragomir a conchis: "Întrebările cu privire la viitor rămân și, ca o observație pur empirică, consultanții noștri au sesizat (inclusiv în contractele încheiate) că destul de multe companii par să se gândească la faptul că, după pandemie, este posibil să nu aibă mai mult de 50-60% din angajați la birou în același timp. Acest lucru, împreună cu un procent de 10-15% pentru potențialele creșteri viitoare de personal, înseamnă că ar trebui ca spațiul de birouri ocupat în prezent să se scadă cu 20-30% la reînnoire. Totuși, această situație este departe de a fi o regulă, iar deciziile sunt luate de la caz la caz, deoarece companiile care s-au extins destul de mult recent (cum ar fi companiile IT&C) ar putea foarte bine să-și păstreze spațiul actual la reînnoirea contractului, iar

nevoia redusă de birouri, cauzată de sistemul de lucru hibrid, ar fi echilibrată de noi angajări".

Sondajele Eurostat arată intenții de angajare pe termen scurt deja peste media istorică - deci se află într-o perioadă de extindere - pentru majoritatea sectoarelor de servicii comerciale, cu unii indicatori de angajare deja la niveluri comparabile cu maximele pre-pandemice. Cu alte cuvinte, piața muncii este, de fapt, un element pozitiv pentru evoluția pieței de birouri.

Această piață provocatoare, plus costurile de construcție mult mai mari, vor diminua probabil entuziasmul pentru noile

dezvoltări, în timp ce, începând cu 2022, livrările vor rămâne sub 100.000 de metri pătrați pe an, ceea ce ar trebui să accelereze eventuala recuperare a pieței de birouri locale. Consultanții Colliers consideră că oferta redusă de birouri moderne din București pe cap de locuitor este un factor izolator pe termen lung și se așteaptă mai degrabă ca stocul modern de birouri să înceapă din nou să crească în câțiva ani. În consecință, ar putea depăși 4 milioane de metri pătrați până la sfârșitul noului deceniu și chiar să se apropie de pragul 5 milioane de metri pătrați, dacă nu va exista altă criză (economică).

Sondajele Eurostat arată intenții de angajare pe termen scurt deja peste media istorică - deci se află într-o perioadă de extindere - pentru majoritatea sectoarelor de servicii comerciale, cu unii indicatori de angajare deja la niveluri comparabile cu maximele pre-pandemice. Cu alte cuvinte, piața muncii este, de fapt, un element pozitiv pentru evoluția pieței de birouri.





Prețurile de vânzare a spațiilor de birouri moderne, aflate în zone atractive, variază, în general, între 2.000 și 3.000 de euro/mp închiriabil în București și 1.500-2.000 euro/mp închiriabil în principalele orașe regionale, ne-au spus specialiștii de la Cushman & Wakefield Echinox.

Urmează să fie finalizate noi tranzacții pe piața de birouri

Prețurile de vânzare a spațiilor de birouri moderne, aflate în zone atractive, variază, în general, între 2.000 și 3.000 de euro/mp închiriabil în București și 1.500-2.000 euro/mp închiriabil în principalele orașe regionale, ne-au spus specialiștii de la Cushman & Wakefield Echinox.

Potrivit acestora, cea mai mare tranzacție din punct de vedere

valoric din acest an a fost reprezentată de vânzarea proiectului de birouri Hermes Business Campus din Pipera, de dezvoltatorul belgian Atenor către fondul de investiții Adventum Group: "De asemenea, podiumul este completat de alte două tranzacții cu imobile de birouri, și anume cele aferente clădirilor Campus 6.2 și Campus 6.3 (97 milioane euro) și The Light One (56 milioane euro), toate cele trei cladiri fiind situate în zona Politehnica din București. Segmentul de birouri a fost, astfel, cel mai dinamic, din punct de

vedere investițional. Ne așteptăm ca în partea a doua a anului să asistăm la finalizarea altor tranzacții importante, urmând ca volumul total investițional din 2021 să fie apropiat de cel al anului precedent".

În prezent, se află în construcție noi proiecte de spații de birouri în București, ce însumează peste 375.000 de metri pătrați, proiecte ce urmează a fi livrate în următoarele 18-24 luni. Printre cele mai importante, consultanții citați menționează One Cotroceni Park, J8 Office Park, @Expo, Globalworth Square, U Center sau Equilibrium II.

În prima jumătate a anului curent au fost semnate contracte de închiriere de spații de birouri de aproximativ 119.000 de metri pătrați în București, fapt ce reflectă o creștere de circa 23% față de perioada similară din 2020.

Proiecte în desfășurare pe segmentul office:

Proprietate	Suprafața (m ²)	Dezvoltator
J8 Office Park	45.700	Portland Trust
One Cotroceni Park ph. 1	45.000	One United Properties
U Center Campus ph. 1	30.500	Forte Partners
Globalworth Square	28.400	Globalworth
Miro Offices	23.000	Speedwell
Dacia One	13.000	Atenor