



Specialiștii: "În 2024 ne așteptăm la livrarea unui singur proiect de birouri, 2025 - posibil să fie un an fără livrări"

Anul acesta va aduce o reducere considerabilă a livrărilor de noi birouri, este de părere Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers. În opinia sa, este posibil ca niciun proiect de dimensiuni mari să nu fie livrat anul acesta, în capitalele Slovaciei și României. "Deocamdată, piața rămâne dominată de chiriași, ratele de neocupare fiind în

zona de două cifre în capitalele ECE, cu excepția capitalei Cehiei. Un aspect favorabil al acestei situații constă în faptul că încetinirea construcțiilor noi va facilita absorbția spațiilor goale, în special a celor din birourile moderne și conforme cu standardele ESG. Această tendință ar putea, treptat, să încline echilibrul spre o piață neutră până la sfârșitul lui 2024", subliniază consultantul.

Reprezentanții Filip & Company spun că, în

continuare, sunt la mare căutare clădirile noi, premium, care îndeplinesc cerințele de ESG și care oferă o gamă cât mai largă de servicii și activități adresate chiriașilor, având în vedere și menținerea modului de lucru hibrid, însă cu un focus pe reîntoarcerea la birou.

Sursele citate apreciază: "Proprietarii pun

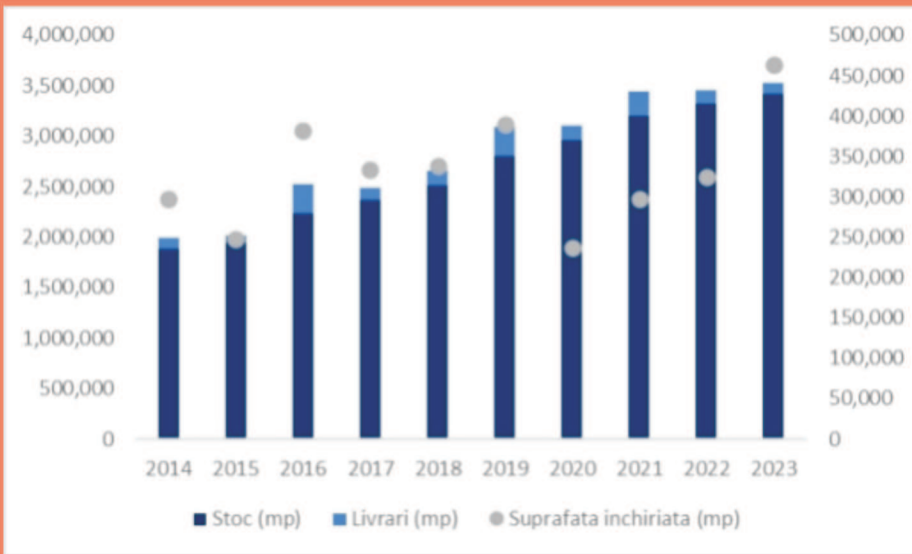
(continuare în pagina 20)



(urmare din pagina 19)

mare accent pe implementarea conceptului de ESG în strategia de dezvoltare a companiei, cu cele trei componente ale sale - impactul asupra mediului înconjurător, relația cu angajații, colaboratorii și comunitatea în sine, precum și respectarea legii și a echității în modul în care compania acționează. De asemenea, din ce în ce mai multe companii și-au anunțat obiectivul de a reduce emisiile de carbon până în zero, într-un anumit orizont de timp, prin folosirea de energie verde, reducerea consumului de hârtie, plastic și alte consumabile, îmbunătățirea eficienței energetice. Respectarea acestor cerințe de sustenabilitate este monitorizată cu grijă atât de chiriași (în selectarea viitorului lor birou), cât și de către proprietari - având în vedere numărul redus de clădiri de birouri

Evoluția livrărilor de proiecte și a suprafeței închiriate în București



Sursa: Cushman & Wakefield Echinix

date în exploatare în 2023, sau care urmează să-și deschidă porțile în 2024. Gradul de neocupare redus al clădirilor noi și atrăgătoare din punct de vedere al sustenabilității au jucat în favoarea proprietarilor, atât din perspectiva posibilității de selecție a chiriașilor, cât și din perspectiva creșterii nivelului chiriilor".

Volumul anual contractat de spații de birouri din București - la record istoric

Consultanții de la Cushman & Wakefield Echinix arată că, în ultimul trimestru al anului trecut, au fost înregistrate tranzacții de închiriere spații de birouri în București cu o suprafață totală de 116.000 de metri pătrați, ducând astfel volumul anual contractat la

peste 463.000 de metri, un record istoric. Față de anul precedent, suprafața de birouri tranzacționată a crescut cu 43%, fiind consacrat, de asemenea, un avans de 19% față de recordul anterior de 390.000 metri pătrați stabilit în 2019.

Cererea netă, excluzând contractele de re-negociere și reînnoire, a avut o cotă de 46% din volumul tranzacționat în trimestrul al patrulea și de 44% din cel din întreg anul 2023. Astfel, companiile au închiriat birouri pentru cel puțin 20.000 de angajați noi, în principal în sectoarele IT&C, producție, financiar, retail și medical, mai arată specialiștii citați, adăugând: "Anul 2023 a marcat un record și din punct de vedere al livrărilor de noi proiecte de birouri în București. Astfel că, după finalizarea singurei investiții de acest tip - clădirea Arghezi 4 (8.000 metri pătrați GLA) de către Strabag, anul trecut, totalul proiectelor noi livrate a fost de 110.500 metri pătrați, cel mai redus nivel înregistrat din 2015.

Stocul de clădiri de birouri din București se ridică la circa 3,4 milioane de metri pătrați, în timp ce proiectele aflate în construcție se cifrează la doar 42.500 metri pătrați, pe fondul blocajelor urbanistice. Pentru acest an, o singură clădire ar putea fi livrată, AFI Loft, cu o suprafață de 15.000 metri pătrați, reprezentând minimumul tuturor timpurilor.

Rata de neocupare (contractuală) a spațiilor de birouri se situează la 14,7%, în scădere față de 15,2% la sfârșitul anului 2022. Având în vedere incertitudinile legate de livrările

(continuare în pagina 21)

Evoluția chiriilor și a ratei de neocupare



Sursa: Cushman & Wakefield Echinix



Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers: "Deocamdată, piața rămâne dominată de chiriași, ratele de neocupare fiind în zona de două cifre în capitalele ECE, cu excepția capitalei Cehiei. Un aspect favorabil al acestei situații constă în faptul că încetinirea construcțiilor noi va facilita absorbția spațiilor goale, în special a celor din birourile moderne și conforme cu standardele ESG".



Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, opinează: "Dacă analizăm piața închirierilor de birouri din perioada 2021-2023, putem observa că peste 1 milion de metri pătrați de spații au fost tranzacționați în București, reprezentând aproximativ o treime din stocul total".

(urmare din pagina 20)

de noi proiecte, rata de neocupare ar putea continua trendul descendent, mai ales în clădirile din locații ultracentrale și centrale".

Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, opinează: "Dacă analizăm piața închirierilor de birouri din perioada 2021-2023, putem observa că peste 1 milion de metri pătrați de spații au fost tranzacționați în București, reprezentând aproximativ o treime din stocul total. Aceste spații au fost tranzacționate, practice, pe noile fundamente ale pieței, într-un context în care companiile și-au definitivat strategiile privind nevoia de spații de birouri. Acest lucru a dus la reducerea suprafețelor ocupate pentru unii chiriași, dar și la menținerea sau chiar la extinderea spațiilor pentru majoritatea ocupanților. De asemenea, observăm o atenție sporită acordată calității spațiilor de birou, făcând clădirile situate central și ultracentral, cu acces la mijloacele de transport în comun, și cele care respectă standardele ESG, mai atractive pe piața chirieșilor și, altfel, comercializate la cele mai bune chirii din piață".

Vlad Săftoiu, Cushman & Wakefield Echinox: "Intrarea dobânzilor pe un trend descrescător și stabilizarea activității de închiriere ar putea duce la reluarea interesului investitorilor pentru achiziția de clădiri de birouri"

Anul trecut a fost consemnat un nivel record al cererii de spații de birouri, cu peste 500.000 de metri pătrați închiriați în București și în orașele regionale (Cluj-Napoca, Iași, Timișoara, Brașov), ne-a transmis Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Creșterea costurilor de finanțare și reticența investitorilor față de sectorul de birouri, care a fost clasa de active preferată în ultimii cinci ani, au avut un impact semnificativ asupra activității de investiții din 2023. Proprietățile de retail, cu o cotă de 59% din vo-

lumul total tranzacționat, au reprezentat cel mai activ segment în 2023, urmat de clădirile de birouri - cu 19%, industrial - cu 17% și Hospitality - cu 5%.

Vlad Săftoiu ne-a mai spus: "În acest moment, nu ne așteptăm la schimbări semnificative în ceea ce privește volumul tranzacționat, care considerăm că se va menține în jurul valorii de 500 milioane de euro și în 2024, dacă nu vor exista schimbări semnificative în piață. Intrarea dobânzilor pe un trend descrescător, dar și stabilizarea activității de închiriere pe piața de birouri, pe fondul finalizării proceselor de implementare a noului mod de lucru, ar putea duce la reluarea interesului din partea investitorilor pentru achiziția de clădiri de birouri".

Alexandru David, Head of Research în cadrul iO Partners, menționează că, deși cererea brută a înregistrat un record, cererea netă (tranzacțiile care cresc stocul ocupat) a totalizat 101.400 mp, anul trecut, în scădere cu 28% față de anul 2022. Această diferență dintre cererea brută și cea netă este dată în principal de ponderea mare avută de tranzacțiile de reînnoire și renegociere, de circa 60% din totalul suprafețelor tranzacționate în piață, pe fondul ajungerii la maturitate a contractelor din anii de dinainte de pandemie, când cererea era puternică, arată specialistul.

Acesta adaugă: "Majoritatea angajaților au revenit la birou. Ponderea variază, desigur, în funcție de sectorul de activitate și de companie. Unele companii permit, însă, în continuare, un regim de muncă hibrid (parțial de la birou, parțial de acasă) sau integral de la distanță/de acasă.

Sigur că munca în regim hibrid sau integral de la distanță diminuează din suprafețele cerute în contractele noi sau suprafețele cerute la înnoirea contractelor vechi, dar nici acest lucru nu este valabil pentru toate companiile și oricum nu în egală măsură. Sunt în continuare și companii care își dezvoltă afacerile, fac angajări suplimentare și își măresc suprafețele ocupate. Sunt și intrări noi de companii. Pe segmentul de clădiri de birouri, tocmai că sunt foarte puține proiecte în dezvoltare în București. Pentru 2024 ne așteptăm la livrarea unui singur proiect, iar 2025 ar putea fi un an fără livrări".

Proiect	Suprafață închirială (mp)	Dezvoltator	An livrare
AFI Cotroceni Loft	15.500	AFI Europe	2024