



## Clădiri durabile și eficiente din punct de vedere energetic, cu amprente reduse de carbon - o tendință a sectorului imobiliar

(Interviu cu Stephen Burke, director de construcții în cadrul Forte Partners)

*Sectorul imobiliar trece printr-o schimbare notabilă către clădiri durabile și eficiente din punct de vedere energetic, cu amprente reduse de carbon, afirmă Stephen Burke, director de construcții în cadrul Forte Partners.*

*În opinia sa, această tendință este determinată de creșterea*

*gradului de conștientizare a problemelor de mediu și de necesitatea companiilor de a se alinia la obiectivele globale de sustenabilitate. Printre altele, Stephen Burke ne-a precizat, într-un interviu, că digitalizarea clădirilor de birouri este o altă tendință semnificativă în domeniu.*

**Reporter:** Cum apreciați că a evoluat piața imobiliară anul trecut, având în vedere contextul macro-economic și situația geo-politică din zonă?

**Stephen Burke:** Anul trecut a început într-un climat macro instabil, cu inflație de două cifre, rate ri-

dicale ale dobânzilor și prețuri crescute la energie. Până la sfârșitul anului, inflația a scăzut la niveluri de o singură cifră și a continuat să se reducă în primele cinci luni ale anului 2024, ajungând la 5,1% în luna mai. Rata dobânzii cheie a rămas stabilă, cu perspective de scă-

dere până la sfârșitul acestui an.

Desigur, evoluțiile macroeconomice au influențat piața de birouri, nu neapărat pe partea de dezvoltare, deși livrările de spații noi au scăzut la aproximativ 110.000 de metri pătrați în București, dar mai ales pe partea chiriașilor în primul trimes-

tru din 2023, deoarece companiile au fost foarte prudente și multe dintre ele și-au pus planurile de dezvoltare în așteptare pentru o perioadă. Cu toate acestea, în restul anului, cererea a crescut, iar activi-

*(continuare în pagina 6)*



## **STEPHEN BURKE:**

"Comparativ cu anul trecut, evoluțiile macroeconomice s-au îmbunătățit semnificativ. Chiar dacă în 2024 va exista o lipsă de livrări de noi spații de birouri, fapt care are un impact incontestabil în ceea ce privește oferta, nu vedem că se apropie o criză imobiliară".





# Eficiență energetică

(urmare din pagina 4)

tatea totală de închiriere din București a crescut cu 62%, în 2023 față de 2022, ajungând la peste 470.000 mp, și cu 63% în primul trimestru din 2024 față de aceeași perioadă a anului trecut, cu tranzații de închiriere totalizând peste 93.000 mp.

2023 a fost primul an din 2018 încoace în care, la nivel de piață, tranzațiile de renegociere și reînnoire le-au depășit pe cele de închirieri și extinderi, iar tendința va continua și în 2024, în contextul livrărilor foarte scăzute.

**Reporter:** Considerați că urmează o criză imobiliară?

**Stephen Burke:** Comparativ cu anul trecut, evoluțiile macroeconomice s-au îmbunătățit semnificativ. Chiar dacă în 2024 va exista o lipsă de livrări de noi spații de birouri, fapt care are un impact incontestabil în ceea ce privește oferta, nu vedem că se apropie o criză imobiliară.

**Reporter:** Cum au evoluat costurile de construcție?

**Stephen Burke:** Costurile de construcție au fluctuat foarte mult în ultimii doi ani. După o creștere bruscă în urma începerii războiului din Ucraina, un conflict care a afectat puternic lanțurile de aprovizionare, costurile încep să fie guvernate din nou de evoluția cererii și ofertei. În ciuda acestor fluctuații, planurile noastre de investiții nu au fost atenuate, deoarece au fost gestionate prin aprovizionarea din timp cu materiale, prin identificarea furnizorilor cheie din lanțul de aprovizionare și prin colaborarea cu parteneri de încredere.

**Reporter:** Care este evoluția cererii în această perioadă pe seg-

mentul pe care activați?

**Stephen Burke:** Există o preferință tot mai mare pentru spațiile de birouri care oferă confort, digitalizare și siguranță sanitară. Companiile caută clădiri sustenabile și eficiente din punct de vedere energetic, care respectă standardele ESG. Am înregistrat o cerere mare pentru proiectul nostru UoCenter 2 din zona Tineretului din București. Am inaugurat clădirea în septembrie 2023 și peste 33.000 de metri pătrați din totalul de 35.000 mp GLA sunt în prezent închiriați, majoritatea de către companii din domeniul IT & Tehnologie cu o prezență puternică pe piață.

**Reporter:** Care sunt tendințele din domeniu?

**Stephen Burke:** Sectorul imobiliar trece printr-o schimbare notabilă către clădiri durabile și eficiente din punct de vedere energetic, cu amprente reduse de carbon. Această tendință este determinată de creșterea gradului de conștientizare a problemelor de mediu și de necesitatea companiilor de a se alinia la obiectivele globale de sustenabilitate.

Certificări precum LEED, BREEAM sau WELL au devenit esențiale pentru a demonstra angajamentul unei clădiri față de sustenabilitate și bunăstare. Aceste certificări oferă un cadru pentru implementarea practicilor de construcție ecologică și asigură faptul că proiectele îndeplinesc standarde înalte de performanță de mediu.

Digitalizarea clădirilor de birouri este o altă tendință semnificativă. Clădirile moderne de birouri integrează din ce în ce mai multe soluții digitale pentru a îmbunătăți experiența utilizatorului și a eficientiza



operațiunile. De exemplu, proiectele din portofoliul nostru - UoCenter 2, Millo Offices și clădirea Tandem - beneficiază de aplicația SpotUs pentru rezervarea locurilor de parcare, rezervarea sălilor de ședințe și crearea de coduri QR pentru vizitatori. Aceste instrumente digitale nu numai că îmbunătățesc confortul pentru ocupanții clădirii, ci contribuie și la o gestionare mai eficientă a clădirilor și la utilizarea judicioasă a resurselor.

**Reporter:** Ce proiecte aveți în desfășurare (cu detalii - locație, investiție, dimensiuni, prețuri etc.)?

**Stephen Burke:** În prezent, pregătim UoCenter 3 și încă lucrăm la concept și documentare.

**Reporter:** Cu ce cifră de afaceri ați încheiat anul trecut și ce estimări aveți pentru anul ? curs?

**Stephen Burke:** La finalul anului trecut, portofoliul nostru istoric cuprindea o suprafață construită totală de 300.000 de metri pătrați, iar valoarea proiectelor dezvoltate se ridică la 581 de milioane de euro. De-a lungul timpului, am creat 2.287 de locuri de parcare în proiectele pe care le-am dezvoltat, iar suprafața închiriată/vândută totală se ridică la 221.500 de metri pătrați.

**Reporter:** Cum va descurcați cu forța de muncă?

**Stephen Burke:** Ca element cheie al modelului nostru de afaceri, colaborăm cu antreprenori generali care gestionează forța de muncă pe șantier. În cazul UoCenter 2, am lucrat cu Bog'Art, care furnizează forța de muncă necesară în două direcții principale, în primul rând prin propria forță de muncă angajată direct, pe care au păstrat-o și au instruit-o de-a lungul multor ani și în al doilea rând prin colaborarea lor pe termen lung cu parteneri

care furnizează forță de muncă, inclusiv managementul muncitorilor calificați români din străinătate care sunt dornici să se întoarcă.

**Reporter:** Ce perspective considerați că are sectorul imobiliar din România?

**Stephen Burke:** Perspectivele pieței de birouri din București sunt modelate de o varietate de factori care prezintă atât oportunități, cât și provocări. O oportunitate semnificativă pentru dezvoltatori apare din lipsa anticipată a livrărilor de noi spații de birouri în 2024.

Un accent major în sectorul imobiliar este pus pe sustenabilitate, eficiență energetică și conformitate ESG. Dezvoltatorii care prioritizează aceste aspecte în proiectele lor pot atrage mai mulți chiriași și cumpărători, care pot beneficia de economii de costuri asociate cu proiectele eficiente din punct de vedere energetic.

Proiectele de regenerare urbană câștigă teren, cu scopul de a revitaliza zonele subutilizate și de a le integra în țesutul urban mai larg.

Piața de birouri se confruntă, de asemenea, cu provocări, în special legate de evoluțiile macroeconomice, cum ar fi inflația și ratele dobânzilor. Deși inflația a scăzut semnificativ în ultimele luni, aceasta rămâne ridicată, iar ratele dobânzilor continuă să reprezinte un motiv de îngrijorare. Acești factori economici pot afecta costurile îndatorării, randamentul investițiilor și stabilitatea generală a pieței.

**Reporter:** Mulțumesc!

