



Premieră pe piața locală de birouri - nicio livrare în București, în prima jumătate de an

- iO Partners: Cererea de birouri a crescut cu 25%, în prima jumătate a anului



Daniela Gavril, Head of Research CBRE România

Pe piața locală de birouri a avut loc o premieră, în prima jumătate a acestui an - nu a avut loc nicio livrare în București, după cum ne-au transmis specialiștii de la iO Partners. Potrivit acestora, volumul total de tranzacții pe piața de închirieri spații de birouri din București s-a ridicat, în prima jumătate a anului 2024, la 156.400 mp, cu doar 5% sub volumul înregistrat în perioada similară a anului trecut. Cererea netă, în perioada analizată, s-a ridicat la 61.300 mp, în creștere cu 25% față de cea din prima jumătate a lui 2023.

Alexandru David, Head of Research în cadrul iO Partners România, ne-a precizat: "Dacă potențialii chiriași au foarte puține opțiuni să pre-închirieze spații de birouri, în schimb există destul de multe variante de închiriere în stocul existent, având în vedere că rata de neocupare în București a fost de circa 13% în trimestrul al doilea al anului în

curs, însemnând aproximativ 440.000 mp care își așteaptă chiriași. La această suprafață se adaugă și oferta de spații disponibile la subînchiriere".

Pe segmentul de birouri, sursele citate se așteaptă la o ușoară creștere a cererii, în următorii ani, având în vedere că deja multe companii și-au ajustat suprafețele ocupate, ca adaptare la munca hibridă. Aceștia estimează o scădere a ratei de neocupare, având în vedere și livrările puține.

Probab că oferta la subînchiriere se va reduce progresiv, având în vedere volumul relativ redus de tranzacții pe acest palier și faptul că multe contracte au ajuns deja la reînnoire și, deci, chiriașii au putut să își reducă spațiile fără penalizări, dacă a fost cazul.

Pe piața spațiilor industriale ne așteptăm la o reducere a ponderii dezvoltărilor speculative (fără pre-închirieri), având în vedere ten-

(continuare în pagina 28)

(urmare din pagina 27)

dința de reducere a cererii.

CBRE: "Oferta de spații de birouri din București - destul de limitată"

Cererea de spații de birouri în București s-a menținut destul de ridicată, aceasta însumând 171.000 mp - valoare similară cu cea de anul trecut, din aceeași perioadă.

Chiriile prime pentru segmentul de birouri din București au înregistrat o creștere graduală, ajungând la 20,75 euro/mp/lună, la finalul trimestrului al doilea.

Daniela Gavril, Head of Research CBRE România, subliniază: "Vedem că în București stocul modern de birouri de 3,4 milioane mp are o rată de neocupare de 13,2%, aflată în scădere. Având în vedere că se așteaptă ca o singură clădire de birouri să se inagureze până la sfârșitul anului, putem spune că oferta de spații de birouri în București este destul de limitată, în special pentru suprafețe mari, compacte".

Până la sfârșitul anului, piața de birouri din București așteaptă inagurarea unei clădiri în cadrul proiectului cu funcțiuni multiple AFI Cotroceni, ne-au transmis sursele citate. Potrivit acestora, nouă clădire din zona Centru - Vest va avea o suprafață închiriabilă de 16.100 mp.

În prima jumătate a anului a fost semnată cea mai mare tranzacție de închiriere de spații de birouri, de către Genpact, care și-a reînnoit contractul de închiriere pentru 29.000 mp în Hermes Business Campus. Mai mult, dacă ne uităm la totalul de 115 tranzacții de închiriere semnate pe piața de birouri din București, 89 au fost semnate pentru proprietăți de clasa A. Acest lucru indică interesul

Birouri în construcție

PROPRIETATE	SUPRAFAȚĂ (MP)	DEZVOLTATOR
Timpuri Noi Square II	50.000	Vastint
Promenada Offices	23.400	NEPI Rockcastle
ONE Technology District	20.600	One United Properties
AFI Loft	15.000	AFI Europe

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

Proiecte de birouri aflate în construcție în București

Proiect	Dezvoltator	Finalizare	Suprafață închiriabilă (m²)
AFI Loft	AFI Europe	2024	15.500
One Gallery	One United Properties	2025	8.000
NEPI Barbu Vacarescu 313-321	NEPI Rockcastle	2025	3.000
Promenada Tower	NEPI Rockcastle	2026	23.400

Sursa: iO Partners Research

crescând al chiriilor pentru proprietăți care prioritizează aspectele ESG și sunt amplasate convenabil în apropierea transportului public.

Cushman & Wakefield Echinox: Cererea de spații de birouri din București s-a menținut puternică

Pe segmentul de birouri, chiria de referință din zona CBD din București a înregistrat o ușoară scădere, de 0,50 euro/mp/lună, până la 21,50 euro/mp/lună în trimestrul secund, în timp ce, în alte subpiețe, chiriile au rămas stabile, au adăugat consultanții de la Cushman & Wakefield Echinox. Vlad Săftoiu,

Head of Research în cadrul companiei, cererea de spații de birouri din București, în prima jumătate a anului, s-a menținut puternică, cu 168.000 metri pătrați tranzacționați, din care 91.000 metri pătrați în primul trimestru și 77.000 metri pătrați în cel de-al doilea, marcând astfel o scădere de doar 11% față primul semestru din 2023. Mai mult, cererea netă (excluzând contractele de renegociere) a avut o revenire semnificativă în al doilea trimestru, reprezentând 62% din volumul tranzacționat, cea mai mare pondere trimestrială din primul trimestru al lui 2022 și până acum.

