



Cererea relativ scăzută pentru închiriere redefinește piața birourilor

Creșterea economică modestă din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri. Cererea nouă de închiriere ar putea rămâne la niveluri scăzute, comparabile cu anii anteriori sau chiar să atingă noi minime, într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019, apreciază specialiștii de la Colliers. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de clădiri este absența unor livrări semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizează o scădere treptată a ratei de neocupare pentru clădirile de calitate superioară, amplifi-

când diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate și cele mai puțin competitive. Această dinamică generează o piață duală, observă consultanții citați, explicând că, pe de o parte, clădirile moderne și bine poziționate continuă să atragă chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confruntă cu dificultăți în a atrage sau a menține ocupanții.

2024 nu a adus modificări semnificative ale chiriilor

În piața imobiliară comercială - spații de birouri, de retail, de logistică - anul 2024 nu a adus modificări semnificative ale chiriilor, subliniază Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Astfel, valorile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară au rămas în general constante - între 4,20 și 4,70 euro/mp/lună -, la niveluri mai reduse fiind comercializate proiectele cu rate mai mari de neocupare. Pentru perioada următoare nu sunt estimate fluctuații semnificative ale chiriilor, însă proiectele noi ar putea fi disponibile la chirii mai ridicate, în principal ca urmare a creșterii costurilor de construcție și a prețurilor de achiziție a terenurilor.

Nici chiriile spațiilor de birouri nu au înregistrat schimbări semnificative pe parcursul anului trecut. Sursa citată ne-a transmis: "Am observat o ușoară corecție în CBD (Central Business District) în București, până la 20-21

(continuare în pagina 46)

(urmare din pagina 45)

euro/mp/lună, în timp ce în celelalte subpiețe acestea s-au menținut la 15-18 euro/mp/lună în zonele centrale/semi-centrale și la 9-13,5 euro/mp/lună în locațiile mai periferice".

Chiriile de referință pentru centrele comerciale din București s-au stabilizat la nivelul de 90 euro/mp/lună (în ușoară creștere comparativ cu 2023), în timp ce pentru orașele secun-



"Performanța certificărilor verzi sporește atractivitatea pieței locale pentru investitori și contribuie la crearea unui mediu de afaceri competitiv", explică Victor Coșconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

dare - Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Constanța - costurile de închiriere ajung la 50-65 euro/mp/lună, iar în cele terțiare acestea se situează la 30-35 euro/mp/lună, potrivit specialiștilor citați.

Piața de birouri din București a continuat să fie destul de dinamică din perspectiva cererii, în condițiile în care aproape 370.000 metri pătrați au fost tranzacționați pe parcursul anului 2024. Chiar dacă această suprafață este cu 20% sub nivelul înregistrat în 2023, 2024 este al treilea cel mai bun an înregistrat vreodată în București din punct de vedere al cererii de spații de birouri (după 2023 și 2019).

Activitatea de dezvoltare a fost modestă, doar o singură clădire, de 15.000 de metri pătrați, fiind livrată în 2024, proiect care a urcat stocul de spații de birouri din București la 3,43 milioane metri pătrați.

România s-a remarcat prin creșterea stocului de clădiri verzi și prin integrarea standardelor de sustenabilitate

Bucureștiul se numără printre cele mai mari și mature piețe de birouri din Europa Centrală și de Est. Alături de Varșovia, Praga și Budapesta, capitala României s-a remarcat prin creșterea stocului de clădiri verzi și prin integrarea standardelor de sustenabilitate, potrivit unui raport

al Colliers. Deși ritmul livrărilor noi a încetinit în ultima perioadă, sustenabilitatea rămâne o prioritate pentru dezvoltatori. Aproximativ 93% dintre clădirile noi de birouri din București, construite în ultimii șapte ani, și 70% dintre clădirile mai vechi, cu o vechime de peste 15 ani, dețin certificări verzi, reflectând un angajament puternic față de sustenabilitate și eficiență energetică. Pentru comparație, doar Varșovia depășește Bucureștiul în ceea ce privește certificările verzi, cu 98% dintre clădirile noi certificate. Piața de birouri din București a încheiat anul 2024 cu o cerere totală de leasing de aproape 339.000 de metri pătrați, înregistrând o scădere de 20% față de maximum istoric din 2023, dar menținându-se peste media ultimilor cinci ani.

"Piețele de birouri din ECE se află într-un proces de transformare, influențat de îmbătrânirea stocului de clădiri și de cerințele tot mai stricte privind decarbonizarea, impuse de reglementările europene și de tendințele globale. România este un jucător important în regiune și, deși bine poziționată în adoptarea standardelor de sustenabilitate, deține un stoc semnificativ de clădiri vechi, comparabil cu cel din Bratislava și Budapesta. Modernizarea acestor clădiri reprezintă o oportunitate majoră de investiții, care poate întări competitivitatea pieței pe termen lung și atrage dezvoltatori interesați să răspundă cerințelor actuale de sustenabilitate. Performanța certificărilor verzi sporește atractivitatea pieței locale pentru in-

(continuare în pagina 47)



(urmare din pagina 46)

vestitori și contribuie la crearea unui mediu de afaceri competitiv", explică Victor Coșconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

Clădirile eficiente, situate în zone bune, sunt mai căutate de chiriași, conform datelor de închiriere, afirmă consultantul Colliers. Rata de neocupare pentru clădirile relativ noi din București, unde procentul certificărilor verzi este foarte ridicat, este de o singură cifră, în timp ce, pentru clădirile vechi - deseori situate în poziții mai puțin centrale și cu o eficiență energetică redusă - rata de neocupare se apropie de 20%. În același timp, datele pentru 2024 arată o încetinire a pieței din perspectiva cererii totale de închiriere, însă, în ceea ce privește cererea nouă, anul trecut a atins 116.000 de metri pătrați, un nivel similar celui din 2023.

Cu o singură livrare în 2024 - AFI Loft, cu aproximativ 16.000 de metri pătrați -, stocul modern de birouri din București a ajuns la circa 3,4 milioane de metri pătrați, fiind reprezentat în proporție de 31% de clădiri construite în ultimii șapte ani, 27% cu o vechime de 8-10 ani și 42% livrate acum mai bine de 15 ani, potrivit celui mai recent raport Colliers. Rata de neocupare pentru birourile moderne, construite în ultimii 14 ani, se situa în 2024 între 12-14%, comparativ cu aproape 16% pentru clădirile livrate înainte de 2010. Consultații Colliers observă că cererea pentru spații noi, certificate și eficiente energetic rămâne ridicată în România, la fel ca în alte piețe mature din regiune. În București, clădirile noi (0-7 ani) au o rată de neocupare mult mai mică, de doar 5%, și atrag chirii mai mari, ceea ce arată preferința chiriașilor pentru economii operaționale și facilități moderne.

Proiecte de birouri în construcție

PROIECT	SUBPIAȚA	SUPRAFAȚA (Mp)	PROPRIETAR/DEZVOLTATOR
Timpuri Noi Square II	Centru	55.000	Vastint
ARC Project	Centru - Vest	30.000	PPF Real Estate
Promenada Offices	Floreasca - Barbu Văcărescu	23.400	NEPI Rockcastle
One Technology District	Dimitrie Pompeiu	20.600	One United Properties

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox

"Piețele mature, precum Bucureștiul și Praga, înregistrează un ritm mai lent al dezvoltărilor noi - sub 5% din stocul existent, spre deosebire de orașe precum Vilnius și Tirana, unde 45%, respectiv 84% din stocul total se află în construcție. România, însă, se concentrează pe modernizarea clădirilor existente, menținând un echilibru pe piață și evitând riscurile de superofertă. Certificările verzi, alături de echilibrul dintre cerere și ofertă, întăresc poziția Bucureștiului ca destinație preferată de investitori și chiriași care prioritizează sustenabilitatea. Iar acest model de adaptare și dezvoltare sustenabilă subliniază maturitatea României pe piața de birouri din regiune", precizează Victor Coșconel.

Calendarul limitat de livrări din 2024 și 2025, completează directorul Colliers, ar putea determina o creștere a chiriilor pentru birourile de clasa A în locații bine poziționate, tendință amplificată de cererea tot mai mare pentru spații care respectă standardele de sustenabilitate. În București, spațiile de birouri din clădiri cu o vechime de până la șapte ani se închiriază în medie la valori în jurul a 16,5 euro pe metru pătrat, comparativ cu 13 euro pe metru pătrat în clădiri mai vechi de 15 ani. În contextul în care Bucureștiul nu are o supraofertă de birouri pe cap de locuitor, eforturile companiilor de a

încuraja angajații să revină mai frecvent la birou ar putea genera o creștere a cererii pe termen mediu. Consultații Colliers atrag atenția că vârsta și calitatea clădirilor nu sunt singurii factori care determina nivelul chiriei, întrucât poziția este deseori criteriul determinant care determina chiriașii să aleagă anumite zone. Astfel, chiria pentru clădirile moderne de birouri din Piața Victoriei ajunge la 22 de euro pe metru pătrat în multe cazuri și sare punctual de acest nivel pentru anumite clădiri.

Și la nivel regional, chiriașii sunt dispuși să plătească chirii mai mari pentru clădirile noi, ca urmare a costurilor operaționale reduse și facilităților moderne, iar acest lucru este vizibil pe piețe precum Praga (17,7 euro/metru pătrat), Varșovia (21,0 euro/metru pătrat) sau Atena (28,5 euro/metru pătrat). De asemenea, preferința pentru spațiile de birouri din clădiri noi (0-7 ani) se reflectă și în rate mai ridicate de ocupare, comparativ cu clădirile mai vechi.

