

Colliers: Balanța începe să încline în favoarea chiriașilor pe piața de birouri din București, iar rata de neocupare ar putea ajunge la 12-13% până la sfârșitul anului



Stocul de spații de birouri din București a ajuns, anul trecut, la aproape 2,7 milioane de metri pătrați, în creștere cu 12% comparativ cu anul precedent. Alți 700.000 de metri pătrați ar putea fi livrați în următorii doi ani, adică un plus de 25% la stocul actual de birouri, ceea ce va crește competiția pentru atragerea de noi chiriași, arată raportul anual lansat de compania internațională de real estate Colliers. Chiriașii vor fi astfel într-o poziție de forță în negocieri, iar rata de neocupare este estimată să urce ușor, la 12-13%, până la sfârșitul acestui an.

Peste 365.000 de metri pătrați au fost închiriați în 2019, în creștere cu aproximativ 12% față de anul precedent, ca urmare a expansiunii chiriașilor existenți, a intrării de noi chiriași pe piața sau a relocării anumitor chiriași în clădiri moderne de birouri. Totodată, au fost semnate contracte de închiriere pentru alți 144.000 de metri pătrați în clădiri care vor fi livrate în 2020 și în anii următori.

Suprafața noilor spații de birouri livrate în 2019 a fost de aproximativ 286.000 metri pătrați, aproape dublu față de cei 150.000 de metri pătrați livrați în 2018, dar sub estimarea inițială a consultanților Colliers, de 360.000 de metri pătrați, deoarece două proiecte mari au fost amânate pentru acest an.

Zona de Centru-Vest a Capitalei a fost, de departe, cea mai activă, cu aproape 100.000 de metri pătrați de spații noi de birouri în 2019, ceea ce înseamnă peste o treime din livrări. Ramâne crescut interesul și pentru dezvoltări office în centrul Capitalei, în zona CBD (Central Business District) sau în aria Floreasca - Barbu Vacarescu. Cel mai mare proiect livrat a fost sediul Renault, construit de Globalworth în zona de vest (47.000 mp), urmat de Business Garden Bucharest (peste 41.000 mp), realizat de Vastint, și Expo Business Park (peste 38.000 mp), din zona Piața Presei-Expozitiei, dezvoltat de Portland Trust.

În afara Bucureștiului, în 2019 au fost livrate proiecte totalizând 94.000 de metri pătrați, trei sferturi fiind clădiri construite în Cluj-Napoca (37.000 mp) și în Timisoara (35.000 mp), urmate de Brașov (15.000 mp) și Iași (7.000 mp). Anul acesta stocul de spații de birouri este estimat să crească cu 150.000 de metri pătrați în cele patru orașe.

2020 se anunță un an bun pentru piața de birouri, consultanții Colliers estimând o cerere în jur de 320.000 de metri pătrați, dintre care 120.000 de metri pătrați suprafața netă. La fel ca în anii trecuți, companiile de IT și cele de servicii financiare vor fi principalii vectori ai cererii și în 2020.

”Valul de livrări din 2019 se reduce anul acesta la 200.000 de metri pătrați, dar cu o revenire spectaculoasă în

2021, când dezvoltatorii promit aproximativ 500.000 de metri pătrați, un maxim istoric. Astfel, crește competiția între dezvoltatori, dar și între aceștia și proprietarii de cladiri moderne, care au pierdut prin relocari, doar anul trecut, chiriași care ocupau 140.000 de metri pătrați. Chiriașii vor fi cei care se vor bucura de oportunități, pentru ca Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de cladiri de birouri. Va crește competiția pentru atragerea de noi chiriași, inclusiv în detrimentul proprietarilor de cladiri mai vechi, unele aflate în poziții foarte bune, dar care au fost construite de dezvoltatori fara experiența și care nu au investit în îmbunătățiri tehnice. Rata de neocupare ar putea ajunge la 12-13%, în creștere față de 10,5% în 2019”, explica Sebastian Dragomir, Partner & Head of Office Advisory Colliers International.

Chiriile pentru birouri se mențin relativ stabile, la 18 euro pe metru patrat în București în cladirile premium din cele mai bune zone (și o medie în zona a 14 euro pe metrul patrat), respectiv între 11 – 14,5 euro pe metru patrat în alte centre din țara. România are un randament investițional de 7% pentru cele mai bune cladiri de birouri (cu potențial să coboare în 2020), în timp ce în țările din regiune randamentele se situează chiar și cu 3 puncte procentuale mai jos: 4% în Praga, 4,5% în Varșovia și 5% în Budapesta.

Din perspectiva proprietarilor, normalizarea activității se realizează într-un moment în care livrarile încetinesc, 2020 având programate livrări de aproximativ 200.000 metri pătrați. 2021 arată însă mult mai aglomerat, promisiunile dezvoltatorilor totalizând aproximativ jumătate de milion de metri pătrați în noi suprafețe închiriable. Având în vedere realitățile pieței, consultanții Colliers se așteaptă ca o mare parte din aceste livrări programate în 2021 să fie amânate, mai ales dacă dezvoltatorii nu vor reuși să găsească chiriași ancora.