

Stocul modern de birouri din București a depășit 3 mil. mp, dar efectele „anului pandemic” asupra pieței de birouri s-au simțit și în prima jumătate din 2021



Activitatea de pe piața de birouri a ramas relativ redusa în prima jumătate a anului 2021, cu semne limitate de revenire la nivelurile pre-pandemice, în contextul în care companiile încă nu au claritate asupra momentului în care majoritatea angajaților va reveni la birou, potrivit raportului de piața al Colliers pentru primul semestru din 2021.

Cererea totala pentru spații de birouri moderne s-a contractat cu aproape 10%, până la 112.000 de metri pătrați, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, iar cererea noua a fost de aproximativ 38.000 de metri pătrați, în scădere cu 15% la sfârșitul primului semestru și cu 22% față de perioada similara din 2019. Consultanții Colliers au observat ca firmele au început deja organizarea, redimensionarea și reconfigurarea birourilor pentru a se potrivi nevoilor unei lumi post-COVID și faptul ca piața muncii își revine rapid ar trebui sa protejeze într-o oarecare masura piața de birouri și, în special, cladirile de birouri clasa A, ocupate de companii solide de tip blue-chip, cu cifre de afaceri semnificative.

În prima jumătate a anului au fost livrați doar 36.000 de metri pătrați de spații moderne de birouri. Finalizarea Campus 6.2 de catre Skanska (aproape de 19.800 de metri pătrați) și a Tiriac Tower din portofoliul Țiriac Imobiliare (16.500 de metri pătrați) sunt completările majore care au ridicat stocul modern de birouri al Bucureștiului peste nivelul de 3 milioane de metri pătrați. Cum estimarea inițiala pentru 2021 a fost de livrare a aproximativ 260.000 de metri pătrați de noi birouri moderne, se anunța o a doua jumătate a anului destul de aglomerata, deși unele dintre livrarile viitoare ar putea mai degraba sa fie amânate pentru prima parte a lui 2022.

„Managerii încă exploreaza noul sistem de lucru post-pandemic, mixul dintre birou și munca la distanță fiind decis de fiecare companie în parte. Aceștia abordeaza nevoile imobiliare cu precauție, iar pentru unii modelul de lucru hibrid genereaza nevoia unor spații mai mici de birouri în viitor. În general, cererea noua scazuta de birouri poate fi explicata și prin faptul ca exista noi preocupari cu privire la un nou val de coronavirus, în special pe fondul faptului ca România ar putea fi lovita mai puternic decât majoritatea țărilor din regiune din cauza unei rate de vaccinare mult mai scazute. În prezent, între 10 și 20% dintre angajați lucreaza din birouri în mod constant, iar mult așteptata întoarcere la birouri pentru cel puțin 50% dintre angajați va mai avea probabil de așteptat cel puțin câteva trimestre. Contextul actual este totuși un bun moment pentru companii sa-și transforme birourile și sa le adapteze la viitorul mod de lucru”, explica **Sebastian Dragomir**, *Partner and Head of Office 360° la Colliers*.

Colliers inoveaza și raspunde provocarilor actuale și nevoilor viitoare pe piața de birouri cu Office 360°, o abordare completa a birourilor, din toate punctele de vedere, realizata printr-un proces unic și extrem de complex,

adaptat pâna la ultimul detaliu pentru a se potrivi nevoilor și planurilor strategice ale companiilor. Abordarea Colliers de control al costurilor în fiecare etapa a transformării biroului ofera economii suplimentare care depășesc de multe ori 10-15% față de valorile obținute de obicei de la contractori, în cadrul negocierilor din etapa de licitație.

În ceea ce privește rata de neocupare, la sfârșitul primului semestru a crescut la un nivel maxim al ultimilor 7 ani, pâna la 15,75%, de la 11,25% în anul precedent. Totuși, piața este mult mai dezvoltată decât în 2014, când rata de neocupare atinge astfel de niveluri, iar stocul modern de birouri era de aproximativ 1,7 milioane de metri pătrați, față de puțin peste 3 milioane de metri pătrați în prezent. Totuși, cladirile mai noi și cu specificații tehnice calitative stau mult mai bine la capitolul grad de ocupare generală, datorită atractivității lor, dar și pentru că sunt închiriate de companii solide, dintre care destul de multe continuă să se extindă.

Consultanții Colliers apreciază că piața de birouri este în mod clar în favoarea chiriașilor, și, prin urmare, au observat presiuni asupra nivelului agreat al chiriei, deși mai degrabă la niveluri nete efective decât la nivelul chiriilor brute. Aceștia mai menționează că, deși chiria medie netă pentru București este probabil cu aproximativ 10% mai mică decât înainte de pandemie, această dinamică a fost generată de cladirile mai vechi și mai puțin calitative, care au fost forțate să ofere mai multe stimulente pentru atragerea sau păstrarea chiriașilor.

De asemenea, stocul de spații pentru subînchiriere, de cel puțin 80.000 de metri pătrați, potrivit măsurătorilor Colliers (și probabil o cifră subestimată), ofera alternative bune pentru chirii foarte atractive, ceea ce pune și mai mare presiune pe spațiile de birouri mai puțin competitive. În cazul cladirilor noi, la standardele moderne comparabile cu piețele dezvoltate din Europa de Vest sau SUA, lucrurile nu s-au schimbat și, probabil, nu se vor schimba prea mult din punct de vedere al chiriei. IT&C-ul rămâne motorul pieței, cu aproape jumătate din tranzacțiile raportate, dar o contribuție semnificativă au în 2021 și serviciile industriale și alte servicii profesionale.

Piața de birouri din București rămâne destul de complicată, dar consultanții Colliers apreciază că efectele pandemiei nu au fost uniforme. Este de remarcat faptul că două dintre cele mai noi clădiri finalizate din București - Campus 6.2 și 6.3 ale Skanska - au fost vândute unui investitor pentru un randament record post-2008, de 6,75%. Deci, pentru unii, următorii câțiva ani vor fi buni, în timp ce alții vor avea de suferit. Decalajul dintre proiectele vechi și mai puțin calitative și cladirile mai vechi/noi se va lărgi probabil pe toate fronturile: chirie, grad de ocupare, randament investițional.

„Întrebarile cu privire la viitor rămân și, ca o observație pur empirică, consultanții noștri au sesizat (inclusiv în contractele încheiate) că destul de multe companii par să se gândească la faptul că, după pandemie, este posibil să nu aibă mai mult de 50-60% din angajați la birou în același timp. Acest lucru, împreună cu un procent de 10-15% pentru potențialele creșteri viitoare de personal, înseamnă că ar trebui să spațiul de birouri ocupat în prezent să se scadă cu 20-30% la reînnoire. Totuși, această situație este departe de a fi o regulă, iar deciziile sunt luate de la caz la caz, deoarece companiile care s-au extins destul de mult recent (cum ar fi companiile IT&C) ar putea foarte bine să-și pastreze spațiul actual la reînnoirea contractului, iar nevoia redusă de birouri, cauzată de sistemul de lucru hibrid, ar fi echilibrată de noi angajări”, spune **Sebastian Dragomir**.

Sondajele Eurostat arată intenții de angajare pe termen scurt deja peste media istorică - deci se afla într-o perioadă de extindere - pentru majoritatea sectoarelor de servicii comerciale, cu unii indicatori de angajare deja la niveluri comparabile cu maximele pre-pandemice. Cu alte cuvinte, piața muncii este, de fapt, un element pozitiv pentru evoluția pieței de birouri.

Pe de altă parte, această piață provocatoare, plus costurile de construcție mult mai mari, vor diminua probabil entuziasmul pentru noile dezvoltări, în timp ce, începând cu 2022, livrarile vor rămâne sub 100.000 de metri pătrați pe an, ceea ce ar trebui să accelereze eventuala recuperare a pieței de birouri locale. Mai departe, consultanții Colliers consideră că oferta redusă de birouri moderne din București pe cap de locuitor este un factor

izolator pe termen lung și se așteapta mai degraba ca stocul modern de birouri sa înceapa din nou sa creasca în câțiva ani. În consecința, ar putea depași 4 milioane de metri patrați pâna la sfârșitul noului deceniu și chiar sa se apropie de pragul 5 milioane de metri patrați, daca nu va exista alta criza (economica).