

## Cushman & Wakefield Echinox: Livrarile de spații de birouri din trimestrul al treilea, cea mai ridicată valoare trimestrială înregistrată vreodată



**Livrarile de noi proiecte de birouri din București au totalizat 132.200 metri pătrați în trimestrul al treilea al anului, cea mai ridicată valoare trimestrială înregistrată vreodată, ducând astfel volumul de spații noi finalizate în primele nouă luni la 178.200 metri pătrați, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Suprafața proiectelor livrate în perioada ianuarie-septembrie 2021 a depășit astfel nivelul înregistrat în întreg anul trecut, când stocul nou a fost de 155.000 metri pătrați.**

Cele mai relevante cladiri care au fost finalizate în acest interval au fost J8 Office Park (46.000 mp suprafața închiriabilă) în zona Expozitiei, U-Center I (32.800 mp) în centrul Bucureștiului, Globalworth Square (29.100 mp) în Floreasca - Barbu Vacarescu și Dacia One (16.300 mp) în CBD.

Astfel, stocul modern de birouri destinat închirierii din București a ajuns la 3,13 milioane metri pătrați, în timp ce rata de neocupare a crescut la 14,8%, un nou record al ultimilor 5 ani. În continuare, vedem o diferență semnificativă între ratele de neocupare ale cladirilor de clasa A și cele încadrate în clasa B, respectiv 12,1% pentru proprietățile clasa A, față de 23,4% pentru cele de clasa B.

Activitatea de închiriere în trimestrul al treilea a avut de asemenea o evoluție bună pe perioada verii, cu 93.900 metri pătrați contractați, astfel ca nivelul înregistrat la nivelul primelor 9 luni a fost de 212.900 metri pătrați, în creștere cu 33% față de cel consemnat în perioada similară a anului trecut.

De remarcat nivelul cererii nete (excluzând reînnoirile de contracte existente) care au avut o pondere de 56% din totalul suprafeței tranzacționate, volumul menținându-se în linie cu cel din trimestrele anterioare.

Chiriașii din domeniile IT&C și medical au ramas cei mai activi din punct de vedere al cererii, aceștia parafând în total 41% din volumul total tranzacționat în trimestrul al treilea.

Având în vedere evoluția pieței de închiriere din primele nouă luni, dar și proiectele care sunt în curs de negociere în prezent, ne așteptăm ca volumul de spații de birouri tranzacționat în acest an să depășească pragul de 300.000 metri pătrați.

Piața de birouri continuă să fie atractivă atât pentru dezvoltatori, care continuă să investească în noi cladiri în perioada următoare, cât și pentru investitori, în condițiile în care aceștia au achiziționat în primele nouă luni proiecte de birouri totalizând aproape 340 milioane de euro.

Astfel, în prezent, sunt în construcție în București cladiri care totalizează 280.000 metri pătrați, a caror livrare este prevăzută pentru următoarele 18-24 luni.

Oferta noua se va reduce însa gradual, în condițiile în care proiectele a caror finalizare este programata pentru 2022 vor aduce pe piața doar 138.000 metri patrați, adica aproape cât suprafața construita doar în trimestrul trei din acest an.

One Cotroceni Park (fazele I & II), @Expo by Atenor, Sema Parc, AFI Tech Park II și Equilibrium II, sunt printre proiectele cele mai importante care sunt în prezent în construcție.

**Madalina Cojocaru**, *Partner Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox*: „Gradul de utilizare al birourilor de companie începe ușor-ușor sa creasca în condițiile în care în prima jumătate a anului am vazut ca aproape 50% dintre angajați au lucrat în principal de la birou, comparativ cu 36% în perioada mai-decembrie 2020. Mai mult decât atât, un numar din ce în ce mai mare de angajați își dorește sa se întoarca la birou cel puțin 2 zile pe saptamâna. În acest context, vedem tot mai multe companii care și-au definitivat strategiile legate de modul de lucru al angajaților și implicit de modul de utilizare a spațiilor de birouri, iar acum au început sa le puna în practica, ceea ce creeaza mai multa predictibilitate pe piața de birouri”.

Anul 2021 nu a venit cu modificari ale nivelului chiriilor prime, astfel ca acestea s-au menținut la 18,00-18,50 euro/mp/luna în CBD, în timp ce în centru și în zona Floreasca-Barbu Vacarescu chiriile variaza între 17,50 și 18,00 euro/mp/luna.