

Zona Politehnicii va deveni principalul hub de birouri din Bucuresti (studiu)

Suprafata de birouri construita în zona de Centru Vest din Capitala, din apropierea Politehnicii, o va depasi pe cea din zona Floreasca-Barbu Vacarescu în acest an, principalul hub de birouri din Bucuresti timp de opt ani, arata un studiu al unei companii de consultanta imobiliara, remis, miercuri, AGERPRES.

La finele anului trecut, în zona Centru Vest, stocul de spatii de birouri moderne era de 523.000 metri patrati, iar pentru acest an, daca vor fi concretizate planurile dezvoltatorilor, care vizeaza constructia a 91.500 metri patrati, stocul va ajunge la 614.000 metri patrati. Astfel, 18% din stocul total de birouri din Bucuresti va fi concentrat în aceasta zona, precizeaza Cushman & Wakefield Echinox.

În zona Floreasca-Barbu Vacarescu, la sfârșitul lui 2021 erau construite proiecte totalizând 569.700 metri patrati, iar pentru 2022 nu este anuntat niciun proiect nou, astfel ca stocul va fi sub cel din Centru Vest si va reprezenta 16% din suprafata totala de birouri moderne din Bucuresti.

Potrivit raportului Bucharest Office Market, din cele 11 subpiete de birouri din Capitala, doar trei vor beneficia de proiecte noi în acest an, respectiv Centru-Vest, Centru si Expozitiei, suprafata noua cumulând 136.800 metri patrati.

"Evolutia este influentata în special de disponibilitatea redusa a terenurilor pentru constructia de noi proiecte de birouri în zona Floreasca-Barbu Vacarescu, unde s-a concentrat peste o treime din stocul nou dezvoltat între 2013 si 2021. Exista în continuare cerere pentru spatii în aceasta zona, daca ne uitam la nivelul suprafetei închiriate în ultimii ani în birourile amplasate aici, dar si la rata de neocupare care este sub media pietei. Pentru perioada urmatoare, exista premisele unei reduceri a ratei medii de neocupare din Bucuresti, având în vedere dificultatile legate de autorizare, în contextul blocarii PUZ-urilor de sector, ceea ce va reduce livrarile de proiecte noi, pe o piata în care cererea anuala se va mentine în jurul a 300.000 metri patrati", a declarat Eduard Turcoman, director Office Agency al companiei de consultanta imobiliara.

În ceea ce priveste rata de neocupare, exista diferente foarte mari între cele 11 subzone analizate în raportul Cushman & Wakefield Echinox, cele mai ridicate niveluri fiind înregistrate în zonele Pipera Nord si Est, iar cele mai reduse în Vest, Dimitrie Pompeiu si Centru.

Rate de neocupare peste media pietei sunt consemnate si în zonele Nord si Sud. Exista o rata de neocupare mai mare în cladirile de peste 10 ani si în continuare la proprietatile care nu au acces direct la metrou. În conditiile în care proiectele nou construite aduc pe piata cele mai înalte tehnologii, materiale si solutii de constructie inovatoare, acestea au fost preferate de companii în detrimentul cladirilor vechi, generând suprafete mari neocupate.