

JLL Romania: Sub presiunea inflaționista, piața de birouri a stagnat



În 2022, piața de birouri a traversat o perioadă de stagnare. Valorile cererii s-au menținut la același nivel din 2021, în timp ce livrarile de spații noi s-au redus la jumătate față de 2021.

Cererea totală pentru spații de birouri din București a stagnat comparativ cu anul precedent, ajungând la 286.100 m², nivel comparabil cu 2021. În același timp, cererea netă a crescut doar ușor, cu 3%, până la 140.500 m².

În ultimul trimestru din 2022, cererea totală de spații de birouri a însumat aproape 85.000 m² în trimestrul 4 din 2022, valoare similară cu T4 2021. Cererea netă s-a ridicat la 34.800 m², de asemenea o valoare foarte apropiată de T4 2021.

Puțin peste 25% din cererea totală de spații de birouri din București din 2022 a venit dinspre sectorul de IT, urmat de sectorul de servicii profesionale (12%) și sectorul financiar – bancar (aproape 9%).

În 2022, au fost livrate în București clădiri de birouri însumând o suprafață închiriabilă de 124.500 m², reprezentând doar jumătate din livrarile anului precedent (245.800 m²).

În trimestrul 4 a fost livrată o singură clădire de birouri, Equilibrium 2, cu o suprafață închiriabilă de aproximativ 19.500 m².

“Chiriașii se confruntă cu o nevoie tot mai mare de transformare, precum și cu un echilibru dificil al presiunilor asupra costurilor. Obiectivele ESG/amprenta ecologică și nevoia de spații de mai bună calitate vor susține creșterea numărului de renovări de spații de birouri, o tendință care este accentuată atât de constrângerile legate de oferta de noi construcții, cât și de scăderea cererii pentru spațiile mai vechi. Acest lucru va duce la o încetinire a cererii de expansiune, la intensificarea activității de subînchiriere și la o concentrare pe reînnoiri. În același timp, va fi nevoie de spații de birouri renovate pentru ca piața să poată satisface cererea de clădiri cu emisii de carbon nete zero”, a declarat **Madalina Iconaru**, *Consultant Office Agency JLL Romania*.

Livrarile de clădiri de birouri se vor menține la un nivel redus și în 2023, respectiv în jur de 104.000 m². Cele mai importante proiecte așteptate sunt faza a doua din One Cotroceni Park (34.500 m²), faza a doua din U-Center (33.200 m²) și clădirea A1 a ansamblului @Expo.

Așa cum era de anticipat, rata de neocupare a început să scadă în ultimul trimestru din 2022, de la 13% în T3, la

12,54%. Cel mai probabil, rata de neocupare va continua sa scada ușor pe parcursul anului 2023.

Chiriile s-au menținut în trimestrul 4 la același nivel cu trimestrul precedent, chiria prime (pentru cele mai bune spații), ramânând la 19 Euro pe m² pe luna. Sunt posibile noi creșteri de chirii în prima parte a anului 2023, pe fondul indexării cu rata inflației.