

Colliers: Redresarea pieței de birouri este departe de a se fi încheiat



Având în vedere contextul economic general dificil, anul 2022 a fost unul destul de reușit pentru piața de birouri din București prin prisma cererii, aceasta fiind comparabila cu anii buni dinaintea pandemiei, în timp ce, în al doilea semestru, a fost mai degrabă comparabilă cu cea din anul 2021. În ansamblu, cererea totală a înregistrat o creștere de aproximativ 6% față de 2021, până la aproximativ 279.000 de metri pătrați, iar cererea nouă a urcat cu aproximativ 17% față de 2021, până la 122.000 de metri pătrați, arată raportul anual publicat de Colliers.

Anul trecut s-au livrat aproximativ 125.000 de metri pătrați de spații noi de birouri moderne în București, ceea ce a ridicat stocul total la aproape 3,3 milioane de metri pătrați. Cele mai importante proiecte noi au fost două cladiri din cadrul proiectului Sema Parc al River Development (cladirile Oslo și Londra) cu o suprafață de 31.500 de metri pătrați, Tandem a Forte Partners (21.000 de metri pătrați), @ Expo - prima fază a proiectului Atenor (21.000 de metri pătrați), faza a doua a AFI Tech Park dezvoltată de AFI Europe (25.000 de metri pătrați) și faza a doua a Equilibrium, construit de Skanska (aproape 20.000 de metri pătrați).

Consultanții Colliers punctează ca livrarile au fost răspândite în tot Bucureștiul, atât în zonele bine poziționate, cât și în cele în curs de dezvoltare. Noua ofertă a avut parte de un grad de recepție divers, în condițiile în care mai multe proiecte au avut o rată de neocupare destul de ridicată.

„Anul trecut a fost marcat de câteva evenimente semnificative, cum ar fi intrările importante pe piața locală, precum Ford și Booking. De notat este și scăderea semnificativă a cererii din partea companiilor din domeniul IT&C, care în anii precedenți reprezentau cel puțin jumătate din cererea totală, în timp ce anul trecut au contribuit cu 37%. Există o serie de factori care stau la baza acestei evoluții, de la piața muncii destul de încordată până la impactul potențial al noului sistem de muncă hibrid. Introducerea muncii de la distanță în aproape toate companiile a făcut ca birourile să nu mai reprezinte ceea ce reprezentau în trecut. Cu toate acestea, suntem încă destul de departe de a vedea această schimbare în forma sa finală, deoarece companiile sunt în continuare în căutarea celei mai potrivite formule de lucru sau a dozei corecte a muncii hibride. Totuși, este evident că o creștere a numărului de angajați nu mai pare să ducă neapărat la creșterea suprafeței de birouri ocupate. În același timp, nevoia de un

birou mai mare pe care o au unele companii care s-au extins foarte mult înainte de pandemie se poate echilibra acum prin munca la distanță”, spune **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

În orice caz, având în vedere toate aceste schimbări, exista o activitate destul de intensă în ceea ce privește renegocierea contractelor, inclusiv a unora dintre cele mai mari contracte de închiriere din București. Pe de altă parte, se acordă o mai mică atenție relocărilor, companiile preferând să-și păstreze birourile actuale și din cauza costurilor crescute pe care le-ar presupune o astfel de operațiune. În următorii doi ani, aproape singurele situații relevante în care companiile vor dori să caute în mod activ relocarea ar fi legate de calitatea slabă a clădirii. Unele preferă să își păstreze spațiul, având în vedere incertitudinile, altele par să considere ca un birou mai mic este soluția viitorului.

Colliers inovează și răspunde provocărilor actuale și nevoilor viitoare pe piața de birouri prin intermediul Office 360°, o abordare holistică a spațiilor de lucru și impactul acestora asupra oamenilor. Pornind de la identificarea nevoilor fiecărei companii, se continuă cu maparea soluțiilor disponibile și a implicațiilor mergând până la implementarea proiectului de amenajare, pentru a răspunde nevoilor și planurilor strategice ale companiilor. Mecanismul Colliers de control al costurilor în fiecare etapă a transformării biroului generează reduceri suplimentare care depășesc de multe ori 10-15% în raport cu valorile obținute de obicei de la contractori, în cadrul negocierilor din etapa de licitație.

În ceea ce privește chiriile, consultanții Colliers apreciază ca acestea sunt supuse unor presiuni de creștere în unele subpiețe, chiar și depășind rata inflației, și se așteaptă ca proprietarii să transmită cea mai mare parte a indexării în chirii. Excepția de la regula ar putea fi legată de unii dintre marii chiriași, care, în anumite cazuri, au o putere de negociere destul de mare. Altfel, o preînchiriere pentru un proiect construit la cerere, de exemplu, ar atrage probabil o chirie cu 5-10% mai mare decât ar fi fost în mod normal cu un an în urmă. În ceea ce privește rata de neocupare, cifra de la jumătatea anului, de 15,25%, a rămas neschimbata la sfârșitul lui 2022, în scădere însă față de 16,5% la sfârșitul lui 2021.

„Este o evoluție pozitivă, având în vedere că, în urma cu un an, ne așteptam la o potențială creștere de până la 2-3 puncte procentuale în 2022, pe fondul perspectivelor economice mai slabe și al impactului muncii hibride, evoluții negative care nu s-au întâmplat din fericire. Important de reținut este că, în timp ce rata de neocupare la nivelul întregii piețe din București este de aproximativ 15%, rata de neocupare pentru birourile calitative, relativ noi și bine poziționate este de o singură cifră (fără a lua în considerare chiar cele mai noi clădiri care au fost construite în 2022). Pe piețele regionale de birouri, rata de neocupare era, la sfârșitul lui 2022, sub cea din București, ceea ce confirmă forța în creștere a acestor piețe”, subliniază **George Didoiu**, *Director | Tenant Services | Office 360 al Colliers*.

În concluzie, dacă piața de birouri din București este deficitară din punct de vedere al stocului pe cap de locuitor în comparație cu capitalele vest-europene, atunci piețele regionale de birouri din România au un potențial cu atât mai mare de dezvoltare, mai ales dacă ținem cont și de dinamica angajărilor din aceste orașe.

Mai departe, perspectivele pe termen scurt pentru piața de birouri sunt definite de două mari întrebări: cum va evolua economia românească în 2023 și cum va evolua fenomenul muncii la distanță. În ceea ce privește primul punct, consultanții Colliers consideră că există motive pentru un optimism moderat, deoarece economiile occidentale vor crește probabil în continuare în acest an, chiar dacă modest (față de așteptările anterioare de recesiune), în timp ce investițiile în România - nu doar cele legate de fondurile UE - sunt un motiv de optimism atât pe termen scurt, cât și pe termen lung.

În rest, în condițiile în care pentru 2023 sunt anunțate doar câteva proiecte mari de birouri – calendarul pentru acest an în București este de doar aproximativ 100.000 de metri pătrați, iar pentru 2024 nu există niciun proiect major anunțat, sunt premise că piața de birouri din București să se îndrepte către una a proprietarilor de clădiri de

birouri pe termen mediu (sa spunem, începând cu a doua jumătate a anului viitor). Asta în condițiile în care deja în unele subpiețe, rata de neocupare din cladirile bune este foarte redusa. Totuși, o contraponderare ar putea sa vina de la o serie de mari chiriași care încă nu au luat o decizie cu spațiul ocupat și care daca vor renunța parțial la birouri, ar putea elibera suprafețe importante. În aceste condiții perspectivele pentru 2023 sunt mai degraba pentru o piața relativ echilibrata în ceea ce privește balansul dintre chiriași și proprietari.

În consecința, consultanții Colliers estimeaza ca cererea și rata de neocupare vor ramâne relativ stabile (într-un scenariu mai optimist, poate chiar vor crește în continuare cu 10-15% în 2023 și rata de neocupare va mai scadea puțin). Deocamdata, aceștia ramân optimiști în ceea ce privește piața de birouri din București, dar este important sa se țina cont de riscurile care se întrevad la orizont. În linii mari, experții Colliers considera ca oferta insuficienta de birouri moderne din Bucuresti (raportat la alte piețe mari de birouri din Europa) este un factor care confera rezistența pe termen lung în fața evoluțiilor negative si se asteapta ca stocul de birouri moderne sa înceapa sa creasca din nou în câtiva ani. Astfel, ar putea depasi 4 milioane de metri patrati până la sfârșitul noului deceniu si chiar sa se apropie de pragul de 5 milioane de metri patrati pe un orizont nu foarte îndepartat, daca nu va exista alta criza (economica). Compania de consultanța afirma, de asemenea, ca piața de birouri din București va crește și în calitate, nu doar în cantitate, pe masura ce dezvoltatorii și chiriașii acorda o atenție sporita eficienței energetice și politicilor de mediu.