

JLL Romania: Timișoara domina tranzacțiile regionale de închiriere de birouri, cu peste jumătate din total în 2022



În 2022, piața de închirieri de birouri din România a înregistrat o scădere de aproape 13% comparativ cu anul 2021. Cererea a stagnat în București, în timp ce cele 4 mari orașe regionale au înregistrat o scădere combinată de 35% față de 2021, ajungând la aproximativ 100.000 m². Aceasta scădere vine în contextul în care au fost foarte puține livrări de birouri în orașele regionale în 2022, în valoare totală de 44 000 m².

Timișoara a avut de departe cea mai mare pondere din totalul de tranzacții de închiriere de birouri în orașele regionale în 2022, cu 51.400 m², mai mult de jumătate din totalul tranzacțiilor de birouri din marile orașe regionale. Pe locul secund se afla Iași, cu 26.700 m² (27%). În Cluj-Napoca au fost închiriați 15.200 m², iar în Brașov aproximativ 5.900 m².

Cluj-Napoca este un puternic hub IT&C în România și concentrează, de asemenea, mulți furnizori de servicii. Timișoara este renumită pentru industria auto și pentru sectoarele SSC și IT. Iașiul a atras un număr mare de operatori BPO și SSC în ultimii ani, dar și companii IT.

Brașovul gazduiește o gamă largă de furnizori hi-tech și de asemenea, industria farmaceutică și companii IT&C.

Urmând aceeași tendință ca în București, chiriile din orașele regionale au crescut în al doilea semestru pentru a absorbi impactul creșterii inflației. Chiriile pentru birourile prime s-au majorat astfel față de semestrul anterior cu 0,5 euro pe m² în Brașov (până la 12,5 - 14 euro / m² / luna), cu 1,0 euro în Cluj-Napoca (14,5 – 16 euro) și cu 1,5 euro în Timișoara (14,5 – 15,5 euro) și Iași (14,5 – 16 euro).

Ca avantaj al orașelor regionale, salariile medii nete din orașele regionale sunt considerabil mai mici decât cele din București. Brașovul este cel mai competitiv cu o medie de 776 de euro pe luna în octombrie, ușor sub cea națională de 814 euro, în timp ce Cluj Napoca este cel mai apropiat de salariul mediu net din București, cu 985 de euro.

Piața forței de muncă este stabilă în orașele din vestul țării, cu rate scăzute ale locurilor de muncă vacante, mult sub cele medii naționale și comparabile sau chiar mai mici decât în București, dacă luăm ca exemplu Timișoara.

Stocul a depășit 1 milion de m² de spații de birouri moderne în primele 4 orașe regionale din România, iar perspectiva pentru viitor indică o evoluție pozitivă.

În 2022, Cluj Napoca a atras singurele tranzacții de investiții în cladiri de birouri din afara Bucureștiului, ajungând la un total de 7 tranzacții cu un volum cumulativ de 360 milioane de euro în ultimii 5 ani.

“Trendul de muncă hibrid, majorarea costurilor operaționale pe fondul inflației și criza energetică influențează atât Bucureștiul, cât și piețele regionale. Observăm o schimbare accelerată de paradigmă: dacă în perioada pre-pandemică discutăm de spații generoase de lucru pentru angajați, acum discutăm de spații flexibile. Pe lângă flexibilitate, chiriașii și proprietarii au un focus sporit pe înglobarea componentelor ESG în alegerea/dezvoltarea de noi locații.

În special în piețele regionale ne așteptăm să vedem în viitorul apropiat mai multe opțiuni de birouri co-working localizate nu doar central, ci și semi-central. Ar continua astfel trendul regionalizării sau dispersării locațiilor pentru a acoperi o plajă mai mare de potențiali chiriași.

Flexibilitatea, sustenabilitatea, eficiența și impactul asupra comunității sunt patru indicatori cheie ce vor reforma întregul mod de lucru în următoarea perioadă”, a declarat **Laura Ene**, *Business Development Junior Consultant în cadrul JLL Romania*.