

Crosspoint Real Estate: Volumul închirierilor de spații de birouri din București în prima jumătate a anului, în creștere cu peste 10% comparativ cu S1 2022

Activitatea totală pe piața de închirieri de spații de birouri din capitala a fost, în primele șase luni ale acestui an, de peste 169.000 mp, un avans de 12% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, conform analizei Crosspoint Real Estate, asociat internațional al Savills în România.

Deși piața de birouri trece printr-o perioadă plină de provocări, de la adoptarea în masă a sistemului hibrid de lucru până la creșteri semnificative ale costurilor, ca urmare a presiunii inflaționiste, după un prim trimestru care indica un declin în cererea de spații de birouri, interesul chiriașilor pare să fi crescut. Cu o proporție relativ egală între reînnoiri, renegocieri, subînchirieri și noi închirieri (48% versus 52%), cererea de spații de birouri s-a concentrat în semestrul I în partea de nord a capitalei. Astfel, zonele Pipera, Floreasca, Barbu Vacarescu au înregistrat o proporție de 53% din volumul total al închirierilor, fiind urmate de centrul orașului (18%) și zona de centru-vest (15%). Creșterea cererii s-a reflectat și în suprafața medie închiriată, care scăzuse sub 1.000 mp la începutul anului și care acum, a crescut până la aproape 1.400 mp.

“Deși piața pare să se fi adaptat la ritmul încetinit de creștere a cererii din ultimii ani, livrarile pentru următoarele 18 luni fiind limitate, rata de neocupare rămâne ridicată, la peste 12%. Dacă luăm în calcul și spațiile disponibile pentru subînchiriere sau spațiile care urmează să devină vacante după restrângerea activității unor chiriași importanți, în cazul în care ritmul cererii se va menține constant în perioada următoare, rata de neocupare va putea reveni la nivelul pre-pandemic abia după a doua jumătate a anului viitor. Acest context creează însă oportunități pentru chiriași mici, care pot accesa spații gata amenajate, la standarde superioare, în clădiri moderne localizate în hub-uri de birouri consacrate.”, declară Daniel Mițu, Senior Account Manager Office Agency, Crosspoint Real Estate.

În pofida schimbărilor din ultimii ani, cererea predominantă a continuat să vină din partea sectorului IT&C (37%), urmat de sectorul energetic și industrial, cu o pondere de 25% din volumul total al închirierilor în primul semestru din 2023.

După o ușoară creștere în 2022, de aproximativ 5%, nivelul chiriilor pentru spații de birouri în București a rămas constant în primele șase luni ale anului 2023, cele mai mari chirii pentru produsele prime aflate în zona CBD (Piata Victoriei, Aviatorilor, Piata Charles de Gaulle) menținându-se la 19,5-20€/mp.

În ceea ce privește livrarea de clădiri de birouri noi, în primul semestru s-au livrat patru din cele cinci proiecte anunțate pentru acest an: faza a II-a pentru One Cotroceni Park, U Center și @Expo și clădirea de birouri Muse, cu o suprafață închiriată totală de 102.450 mp. Astfel, în București, stocul total de birouri a atins 3,85 milioane mp la finalul lunii iunie a acestui an.