

Crestere cu 22% a cererii brute de birouri în Bucuresti, în primele sase luni (analiza)

Cererea bruta de birouri din Bucuresti a crescut cu 22%, în primul semestru al acestui an, comparativ cu intervalul similar din 2022, pâna la o suprafata de aproximativ 164.400 mp, releva o analiza de specialitate, publicata miercuri.

Raportat la cel de-al doilea trimestru al anului în curs, cererea aproape s-a triplat si a depasit 120.000 mp.

Conform datelor iOPartners (JLL Preferred Partner în România), cererea neta a fost cu doar 47% mai mare fata de primul trimestru, ajungând la 28.300 mp., în mare parte din cauza faptului ca reînnoirile si renegocierile au reprezentat 50% din volumul total al tranzactiilor.

"În al doilea trimestru al anului 2023 a fost finalizata o singura cladire noua, a doua faza a proiectului @EXPO al Atenor (cladirea A1), adaugând 28.000 mp pe subpiata Nord - Vest (Expozitiei) si marcând o scadere cu 35% fata de trimestrul anterior. În prima jumatate a anului, au fost livrati în total 69.500 mp, cu 29% mai putin decât în aceeasi perioada a anului 2022.

Pâna la sfârșitul anului, se asteapta ca aproximativ 41.000 mp sa fie adaugati la stocul modern de birouri din Bucuresti. Astfel, livrarile totale pentru acest an ar urma sa ajunga la 111.000 mp, marcând o scadere de 11% fata de 2022. Cel mai mare proiect care va fi finalizat în cursul semestrului ÎI 2023 este a doua faza a U-Center, dezvoltata de Forte Partners, care va adauga aproximativ 33.200 mp la stoc", mentioneaza sursa citata.

Analiza de specialitate arata, totodata, ca, în trimestrul secund din acest an, s-a înregistrat o crestere usoara a ratei de neocupare, de la 12,3% la 12,8%, influentata, pe de o parte de rata neta scazuta de preluare, iar pe de alta parte, de livrarile noi.

Astfel, având în vedere nivelul scazut al livrarilor noi pentru acest an, dar si cererea noua relativ scazuta, este probabil ca rata de neocupare sa înregistreze doar mici fluctuatii în a doua jumatate a anului 2023, sustin specialistii.

În acelasi timp, chiriile pentru birourile prime au ramas, în T2, la acelasi nivel ca în trimestrul precedent, la 20 euro/mp/luna, însa cu toate acestea, sunt posibile noi cresteri pâna la sfârșitul anului, pe fondul volumul scazut de noi livrari.

IO Partners (IOP) este o companie de servicii imobiliare cu sediul la Viena, care ofera o gama completa de servicii în Republica Ceha, Ungaria, România si Slovacia, incluzând servicii de agentie, leasing, piete de capital, evaluare, servicii de proiect si dezvoltare si consultanta.