

Cushman & Wakefield Echinox: Suprafața medie a unei tranzacții de spații de birouri a crescut cu 35% în 2023 față de 2022 și se apropie de nivelul record din 2019



Suprafața medie a unei tranzacții de spații de birouri a fost de 1.810 metri pătrați în primele 9 luni ale anului, cel mai ridicat nivel al ultimilor 4 ani și apropiat de cel din 2019, când a consemnat un record istoric, de 1.900 metri pătrați, așa cum arata datele companiei de consultanța imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Fața de 2022 și 2021, suprafața medie a unei tranzacții cu spații de birouri în acest an a crescut cu 35%, dinamica ce s-a reflectat în activitatea totală de închiriere din primele 9 luni (de 347.000 metri pătrați), cu 56% peste volumul din perioada similară a anului trecut. Mai mult, trimestrul al treilea a stabilit un record trimestrial istoric în ceea ce privește cererea de spații de birouri, o suprafață totală de 157.100 mp fiind contractată în București.

Dacă activitatea de închiriere se menține cel puțin la nivelul primelor 3 trimestre, putem să asistăm în acest an la depășirea pentru prima dată în istorie a pragului de 400.000 mp de spații de birouri tranzacționați. Cu toate acestea, cererea netă (excluzând renegocierile contractelor existente) a avut o pondere de 35% în volumul total închiriat în trimestrul 3, și de 44% în primele 9 luni. Rata de neocupare a înregistrat o scădere minoră aceasta fiind de 14,9% comparativ cu începutul anului când era 15,2%.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: "Piața de birouri din București traversează o perioadă dinamică și vedem conturarea unor noi direcții din punct de vedere al cererii. În acest sens, observăm o diversificare a domeniilor de activitate a companiilor care contractează spații de birouri moderne, astfel ca sectorul IT&C, care acumula în mod normal aproximativ 40%-50% din suprafața tranzacționată într-un an, a început să piardă din cota de piață și a crescut cererea primită din partea companiilor de producție, cele de servicii profesionale, de servicii financiare, operatorilor de clinici și spitale private și chiar unități de învățământ private. De remarcat este și faptul că, deși cea mai mare parte a cererii este reprezentată de contracte de renegociere pentru spațiile existente, companiile au decis în general să își mențină suprafața ocupată, iar în unele cazuri chiar să se extindă. Există și companii care și-au recalibrat necesarul de spații de birouri și au renunțat la o parte din acestea în urma renegocierilor, fenomen care probabil va continua și în următoarele luni, însă credem că lucrurile se vor stabiliza treptat începând din al doilea semestru din 2024".

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox Research

În T3 2023 am asistat la finalizarea celei de-a doua clădiri a proiectului de birouri U-Center (32.500 mp GLA)

dezvoltat de Forte Partners în zona centrala a Bucureștiului, astfel ca în primele 9 luni ale anului livrarile de noi spații de birouri au totalizat 102.500 mp, urcând stocul la 3,41 milioane mp.

Referitor la chirii, acestea s-au stabilizat în trimestrul al treilea, fara mișcari importante în principalele subpiețe, astfel chiria de referința din CBD menținându-se la nivelul anterior de € 22.00/mp/luna.

În ceea ce privește proiectele aflate în construcție, oferta este destul de limitata (respectiv 80.000 mp de astfel de spații), cel mai redus nivel al ultimilor 16 ani, ca urmare a incertitudinilor legate de problemele urbanistice. Prin urmare, este dificil de prognozat suprafața de birouri ce urmeaza a fi livrata în perioada de dupa 2024-2025 fara o soluție clara referitoare la subiectele menționate anterior, în timp ce proiecte cu o suprafața de peste 300.000 mp așteapta sa primeasca autorizațiile necesare începerii construcției.

Departamentul de birouri al Cushman & Wakefield Echinox a oferit consultanța în ultimii trei ani pentru tranzacții de închiriere de peste 170.000 de metri patrați la nivel național.