

Cushman & Wakefield Echinox: Record istoric de închirieri de birouri în București cu 463.000 mp tranzacționați în 2023

În ultimul trimestru din 2023 s-au înregistrat tranzacții de închiriere de spații de birouri în București cu o suprafață totală de 116.000 de metri pătrați, ducând astfel volumul anual contractat la peste 463.000 de metri, un record istoric, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Fața de anul precedent, suprafața de birouri tranzacționată a crescut cu 43%, fiind consemnat de asemenea un avans de 19% față de recordul anterior de 390.000 metri pătrați stabilit în 2019.

Cererea netă, excluzând contractele de renegociere și reînnoire, a avut o cota de 46% din volumul tranzacționat în T4 și de 44% din cel din întreg anul 2023. Astfel, companiile au închiriat birouri pentru cel puțin 20.000 de angajați noi, în principal în sectoarele IT&C, producție, financiar, retail și medical.

Departamentul de birouri al Cushman & Wakefield Echinox a fost anul trecut liderul pieței de închirieri de spații de birouri, cu 104.000 metri pătrați tranzacționați în București, reprezentând o cota de piață de 25,5% din tranzacțiile semnate cu agenți. În ultimii trei ani, echipa de birouri a oferit consultanța pentru tranzacții de închiriere a peste 250.000 de metri pătrați în București.

Anul 2023 a marcat un record, și din punct de vedere al livrarilor de noi proiecte de birouri în București. Astfel ca, după finalizarea singurei investiții de acest tip - clădirea Argezi 4 (8.000 metri pătrați GLA) de către Strabag, anul trecut, totalul proiectelor noi livrate a fost de 110.500 metri pătrați, cel mai redus nivel înregistrat din 2015.

Stocul de cladiri de birouri din București se ridică la circa 3,4 milioane de metri pătrați, în timp ce proiectele aflate în construcție se ridică la doar 42.500 metri pătrați, pe fondul blocajelor urbanistice. Pentru acest an, o singură clădire ar putea fi livrată, AFI Loft cu o suprafață de 15.000 metri pătrați, reprezentând minimul tuturor timpurilor.

Rata de neocupare (contractuală) a spațiilor de birouri se situează la 14,7%, în scădere față de 15,2% la sfârșitul anului 2022. Având în vedere incertitudinile legate de livrarile de noi proiecte, rata de neocupare ar putea continua trendul descendent, mai ales în clădirile din locații ultracentrale și centrale.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: “Dacă analizăm piața închirierilor de birouri din perioada 2021-2023, putem observa că peste 1 milion de metri pătrați de spații au fost tranzacționați în București, reprezentând aproximativ o treime din stocul total. Aceste spații au fost tranzacționate practic pe noile fundamente ale pieței, într-un context în care companiile și-au definitivat strategiile privind nevoia de spații de birouri. Acest lucru a dus la reducerea suprafețelor ocupate pentru unii chiriași, dar și la menținerea sau chiar extinderea spațiilor pentru majoritatea ocupanților. De asemenea, observăm o atenție sporită acordată calității spațiilor de birou, făcând clădirile situate central și ultracentral, cu acces la mijloacele de transport în comun, și cele care respectă standardele ESG, mai atractive pe piața chiriașilor și altfel comercializate la cele mai bune chirii din piață.”