

Cushman & Wakefield Echinox: Companiile au închiriat în primul semestru birouri noi pentru circa 8.000 de angajați; cererea noua caștiga teren



Cererea neta de spații de birouri din București din trimestrul al doilea a depășit pentru prima dată în ultimii doi ani tranzațiile de reînnoire și renegociere a contractelor existente, evoluție care un impact pozitiv asupra ratei de neocupare, în condițiile în care în acest an nu fost livrat niciun proiect de birouri noi, arata datele companiei de consultanța imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Aproximativ 77.000 metri patrați de birouri au fost tranzacționați în București în al doilea trimestru al acestui an, cererea neta înregistrând o revenire puternică, cu o cota de 62% din volumul tranzacționat, cea mai mare pondere trimestrială din T1 2022 și până în prezent.

În prima jumătate a acestui an a consemnat o activitate puternică de închiriere, cu 168.000 metri patrați contractați în București, marcând o scădere de doar 11% față de S1 2023. Din aceasta suprafață, 82.100 metri patrați reprezintă cerere nouă, ceea ce înseamnă că în prima jumătate a anului companiile au închiriat birouri noi pentru 8.000 de angajați. Suprafața medie a unei tranzacții în cazul contractelor pentru spații noi a fost de peste 1.100 metri patrați.

Sectorul farmaceutic și medical a fost cel mai activ din punct de vedere al suprafeței de birouri noi tranzacționate, cu o pondere de 19% din total (15.300 metri patrați), pe locul al doilea plasându-se companiile din IT&C, cu 18% din total (14.500 metri patrați). Companiile de servicii profesionale și cele din domeniul industrial și manufacturier au contractat noi spații de birouri în perioada analizată.

Madalina Cojocaru, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: “Activitatea de închiriere de pe piața de birouri este în creștere în toată Europa, în condițiile în care companiile s-au adaptat la modul de lucru hibrid și tot mai mulți angajați revin birouri. Privim cu optimism spre a doua jumătate a anului și spre următorii ani, în ceea ce privește evoluția cererii de spații de birouri, mai ales pentru clădirile premium, de clasa A. Acestea sunt preferate datorită accesului facil la mijloacele de transport în comun, a ofertei variate de servicii și facilități pentru chiriași, precum și a respectării celor mai înalte standarde ESG. De exemplu, în zonele ultracentrale: Piața Victoriei, Bulevardul Aviatorilor, Floreasca sau Dorobanți, rata de neocupare în clădirile clasa A, a scăzut considerabil, ajungând la 5%, ceea ce reflectă interesul crescut al companiilor pentru aceste spații.”

Rata medie de neocupare din București și-a continuat trendul descendent înregistrat în ultimele trimestre, atingând un nivel de 14,2%, cu scaderi suplimentare așteptate până la sfârșitul anului din cauza ofertei noi extrem de limitate.

Chiria de referință din zona CBD a Capitalei a consemnat o ușoară scădere de 0,50 euro, până la 21,50 euro/mp/luna, în timp ce pe celelalte sub-piețe nivelul chiriilor au fost stabile.

Suprafața de spații în construcție rămâne limitată, proiecte totalizând 88.400 metri pătrați închiriabili fiind în diferite stadii de dezvoltare. Pentru acest an este programată livrarea unei singure cladiri, AFI Loft cu o suprafață de 15.000 metri pătrați.