

Colliers: Aproximativ jumătate din tranzacțiile de închiriere semnate în București în prima jumătate a acestui an au fost reînnoiri. Anul 2024 marchează cea mai lungă perioadă fără livrări din ultimii 19 ani



Activitatea de închiriere pe piața de birouri din București a înregistrat, în primul semestru din 2024, o cerere nouă în creștere cu 7% față de aceeași perioadă a anului trecut, până la 64.000 de metri pătrați, în timp ce cererea totală a scăzut ușor la 160.000 de metri pătrați, arată raportul de piață Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primele șase luni ale anului. Reînnoirile de contracte au reprezentat aproximativ 50% din tranzacții, pe fondul incertitudinilor legate de munca hibridă. Anul 2024 marchează, de asemenea, două trimestre consecutive fără finalizări de noi proiecte de birouri moderne și nici pentru trimestrul al treilea nu este planificată nicio livrare, ceea ce ar putea reprezenta cea mai lungă perioadă fără livrări din 2005 încolo.

Singurul proiect major care urmează să fie finalizat în acest an este AFI Loft, o clădire de birouri de 16.500 de metri pătrați, situată deasupra centrului comercial AFI Cotroceni, în subpieța Center West. În ceea ce privește cererea nouă, adică acele contracte care îmbunătățesc gradul de ocupare, deci excluzând relocalările din stocul competitiv sau reînnoirile, cea mai mare tranzacție din această categorie este cea a Genesis College, care a închiriat o clădire de aproximativ 10.000 de metri pătrați de la OMV Petrom, situată în cadrul proiectului sediului central al acesteia. Colliers subliniază că aceasta nu este o tranzacție tipică, ci un caz cu adevărat singular.

În general, sectorul serviciilor profesionale și de afaceri reprezintă cel mai mare număr de clienți pentru clădirile de birouri, depășind ușor sectorul IT&C în ceea ce privește activitatea de închiriere, ambele cu tranzacții de peste 40.000 de metri pătrați în prima jumătate a anului.

„Avem o imagine oarecum mixtă a pieței de birouri atunci când privim dincolo de cifrele principale, care sunt decente. Dacă analizăm cererea cumulată din ultimele patru trimestre, aceasta depășește 400.000 de metri pătrați, cu un vârf în T1 2024, ceea ce reprezintă o creștere de 34% comparativ cu media anuală pre-pandemică, adică între 2017 și 2019. Dintre marile piețe de birouri din EMEA, aceasta este a doua cea mai bună performanță, după Gdansk din Polonia și chiar înaintea subpieței Docklands din Londra. Considerăm acest lucru un semn al maturizării pieței de birouri din București și al intrării sale într-o nouă paradigmă”, explică **Victor Coșconel**, *Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

În ultimii doi ani, reînnoirile au reprezentat o parte mai mare a cererii decât de obicei, deoarece multe companii au amânat deciziile privind contractele de închiriere a birourilor din cauza incertitudinii legate de munca hibridă. Anul acesta a marcat semnarea celui de-al doilea cel mai mare contract de închiriere din istoria Bucureștiului, prin reînnoirea de către Genpact a contractului pentru un spațiu de 29.000 de metri pătrați în Hermes Business Campus.

Pentru comparație, în anii dinaintea pandemiei, ponderea reînnoirilor a fost, în medie, de 28% pe an, scăzând până la 19% în 2011 și 22% în 2019. Deși munca în sistem hibrid nu a provocat o „apocalipsa a birourilor” așa cum se anticipa acum câțiva ani, aceasta a determinat totuși unele companii să reducă spațiul de birouri ocupat, subliniind consultanții Colliers. Cu toate acestea, deoarece România nu a avut inițial o problema de suprasaturare a pieței, acest fenomen nu a creat neaparat o piață favorabilă chiriașilor în ultimii ani. Dimpotrivă, unele zone din București tind, de fapt, spre o piață favorabilă proprietarilor. Conform estimărilor Colliers, cea mai mare companie de administrare a proprietăților de birouri din România, cu aproape 600.000 de metri pătrați sub gestionare, prezența angajaților a crescut în ultimul an și jumătate, ajungând la aproximativ 55% în prima parte a acestui an, comparativ cu aproximativ 40% în urma cu un an.

În ceea ce privește chiriile, ele rămân puțin mai mari decât în prima parte a lui 2023. Consultanții Colliers continuă să observe o cerere mai mare pentru clădirile de clasă A de bună calitate, ceea ce duce la o creștere mai mare a chiriilor și la un grad de ocupare mai ridicat pentru acestea, comparativ cu restul. În plus, în absența livrarilor noi în acest an, estimările sugerează o ușoară scădere a ratei generale de neocupare.

„Piața de închirieri de birouri se menține într-o formă decentă, deși cererea nouă este sub așteptări, din cauza muncii hibride și a incertitudinilor economice globale, care determină companiile, inclusiv cele din IT&C, să fie mai precaute și să-și reducă operațiunile. De altfel, crearea netă de locuri de muncă în IT&C a devenit negativă în mai 2024 pentru prima dată din 2011, deși cu o scădere ușoară. Presa a raportat că 8 dintre cei mai mari 10 angajatori din IT și-au redus numărul de angajați în 2023. Alți indicatori, cum ar fi intențiile de angajare conform Eurostat, reflectă, de asemenea, o precauție crescută din partea companiilor locale în ceea ce privește extinderea, nu doar în IT, ci și în întreaga economie. Cu toate acestea, lipsa livrarilor noi în 2024 și 2025 ar putea stabiliza piața și chiar duce la noi creșteri de chirii pentru birourile de clasă A în locații bune, ESG contribuind la creșterea cererii. De asemenea, este important de menționat că Bucureștiul nu are o supraofertă de birouri pe cap de locuitor. În plus, companiile fac eforturi pentru a aduce angajații mai des la birou, ceea ce ar putea indica o creștere a cererii pe termen mediu”, conchide Victor Coșconel.