

## Piata birourilor din Bucuresti, la cel mai scazut nivel de livrari din ultimele doua decenii (consultanti)

**Piata birourilor din Bucuresti a înregistrat, anul trecut, cel mai scazut nivel de livrari din ultimele doua decenii, cu un singur proiect major finalizat, iar cererea totala de închiriere s-a diminuat cu 18% fata de datele din 2023, releva o analiza de specialitate, publicata joi.**

"Cererea totala de leasing a scazut anul trecut la aproximativ 340.000 de metri patrati (...). În schimb, cererea noua s-a mentinut la 116.000 de metri patrati, usor peste nivelul din 2023. Diferenta dintre cererea totala si cea noua reflecta impactul reînnoirilor de contracte, pe masura ce marile companii si-au amânât deciziile din cauza incertitudinilor privind modelul de lucru hibrid post-pandemie. Acum, odata ce multe dintre aceste contracte au fost semnate în anii precedenti, piata revine la un ritm mai stabil. Totusi, cererea noua, care include doar contractele ce adauga suprafete ocupate în mod real, ramâne sub media anuala a ultimului deceniu, de 126.000 de metri patrati, si mult sub recordul din 2017, de aproximativ 170.000 de metri patrati. Aceasta indica o crestere mai lenta a pietei si o expansiune mai prudenta în rândul companiilor", a explicat, într-un comunicat de presa, Victor Cosconel, partener si head of leasing Office & Industrial Agencies la Colliers.

Potrivit datelor centralizate de compania de consultanta imobiliara, tot mai multe companii își încurajeaza angajatii sa revina la birou, ceea ce genereaza un interes crescut pentru spatii moderne si eficiente energetic. La ora actuala, în Bucuresti, cladirile care formeaza top 20 al celor cu cele mai mari suprafete libere au o rata de neocupare de aproximativ 33%, în timp ce pentru restul de aproape 190 de proiecte de birouri, rata de neocupare este de 7%.

În 2024, cererea noua a reprezentat doar o treime din cererea totala, un pondere mai mica decât în anii precedenti, când depasea constant 40% si, în unele cazuri, se apropia de 50%, noteaza consultantii.

În acest context, sectorul IT&C a ramas principalul motor al cererii de leasing, cu o acoperire de 37% din total, urmat de serviciile profesionale si de business (fara sectorul financiar) - cu 18%.

Totodata, consultantii Colliers au observat ca tot mai multe companii constientizeaza ca, pentru a încuraja prezenta fizica la birou, trebuie sa investeasca în spatii moderne si confortabile. Astfel, chiriasii prefera cladirile noi, eficiente energetic si bine conectate la retea de transport, care înregistreaza o rata de neocupare mult mai mica decât restul pietei. În schimb, cladirile mai vechi, situate în zone mai putin accesibile si care nu au fost modernizate, pierd din atractivitate în fata noilor dezvoltari.

În ceea ce priveste chiriile, nivelul acestora s-a stabilizat în mare parte, însa în zonele centrale, inclusiv în Central Business District (CBD), presiunile de crestere se mentin, reiese din analiza citata.

"Disponibilitatea scazuta a spatiilor face tot mai dificila gasirea unor optiuni pentru chiriasi, oferindu-le proprietarilor oportunitatea de a majora preturile. Acest trend ar putea continua si în 2025, daca dinamica pietei îl va sustine. Rata de neocupare a depasit usor 14% la jumatatea lui 2024. Consultantii Colliers atrag atentia ca se observa diferente tot mai substantiale între cladirile calitative si cele mai putin calitative, dar si între zonele bine conectate si cele care sufera în zona de infrastructura. Aceste diferente se vad în dinamica si nivelul chiriilor, precum si în gradul total de ocupare. Astfel, desi rata de neocupare medie se afla în jurul a 14%, cladirile cu cele mai mari suprafete libere au o rata de neocupare de 33%. O parte sufera din cauza unor factori temporari (de pilda, plecarea unor chiriasi mai mari), în timp ce gradul mai scazut de ocupare cu care se confrunta altele este mai degraba cauzat de aspecte precum o eficienta energetica mai redusa a cladirii sau o pozitionare mai putin

favorabila pentru angajatii care ar urma sa le utilizeze", noteaza sursa citata.

Previziunile specialistilor pentru 2025 arata o usoara scadere a cererii noi pentru spatii de birouri.

"Desi perspectivele pietei în 2025 pot parea pesimiste, avantajele pe termen lung ale României ramân solide. Economia continua sa ofere unul dintre cele mai competitive raporturi dintre costul fortei de munca si productivitatea muncii din Europa. Pentru proprietarii de cladiri, piata nu este suprasaturata, având doar 3,4 milioane de metri patrati de spatii de birouri, adica echivalentul a aproximativ 1.500 de metri patrati la 1.000 de locuitori în zona metropolitana Bucuresti. De fapt, piata pare subdezvoltata, mai ales ca mai putin de jumatate din acest stoc a fost livrat în ultimul deceniu. Totusi, vechimea unei cladiri nu garanteaza eficienta energetica sau respectarea celor mai noi standarde tehnice. O mare parte din stocul existent este învechita si s-ar putea sa nu mai corespunda cerintelor marilor chiriasi internationali. În acest context, piata ar trebui sa ramâna stabila, iar capacitatea proprietarilor de a atrage chiriasi sa fie protejata. Aceasta dinamica va sustine un flux gradual de noi investitii, pe masura ce cererea de leasing va creste pe termen mediu", a declarat Cosconel.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor, ce opereaza prin trei platforme: Servicii Imobiliare, Consultanta Tehnica si Managementul Investitiilor. Compania are venituri anuale de peste 4,8 miliarde de dolari, o echipa de 23.000 de profesionisti si 99 de miliarde de dolari în active gestionate.