

Cushman & Wakefield Echinox: Piața de birouri din București a înregistrat o revenire consistentă a cererii în T4 2020

În ultimul trimestru din 2020 s-au înregistrat tranzacții de spații de birouri în București cu o suprafață totală de 77.000 de metri pătrați, cea mai ridicată valoare trimestrială din an, ducând astfel volumul anual al tranzacțiilor la aproximativ 237.000 de metri pătrați, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Față de anul precedent, suprafața de birouri tranzacționată a scăzut cu 39%, în timp ce ponderea contractelor de reînnoire a crescut de la 21% la 45%.

Cel mai important proiect de birouri finalizat în ultimul trimestru al anului 2020 a fost One Tower, cu o suprafață închirială de 24.000 de metri pătrați, parte a proiectului mixt One Floreasca City, livrarile totale de noi spații de birouri din 2020 însumând 155.000 de metri pătrați, în scădere cu 46% față de nivelul din 2019.

Stocul comercial (destinat închirierii) de cladiri de birouri din București se ridică la circa 2,95 milioane de metri pătrați, alte imobile cu o suprafață de aproximativ 150.000 de metri pătrați fiind ocupate de către proprietari, în vreme ce proiecte cu o suprafață totală de 350.000 de metri pătrați se afla în acest moment în construcție, fiind programate pentru livrare în perioada 2021-2022.

În acest context, rata de neocupare (contractuală) a spațiilor se situează la 12,5%, remarcându-se o diferență semnificativă între spațiile de clasa A (9,7%) și cele de clasa B (20,7%). La finalul anului, gradul de utilizare a birourilor a rămas la un nivel relativ scăzut, mai puțin de jumătate dintre angajați venind regulat la birou, în condițiile în care majoritatea companiilor continuă să funcționeze în sistem Work from Home sau hibrid.

Madalina Cojocaru, Partner, Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „În contextul actual, vom asista la un început de an plin de noi provocări pentru proprietarii de spații de birouri care trebuie să își adapteze clădirile pentru a convinge angajații că pot reveni să își desfășoare activitatea de la birou într-un spațiu sigur din punct de vedere sanitar. Pe de altă parte, am observat că o parte importantă din tranzacțiile semnate la finalul anului precedent au fost reprezentate de pre-închirieri, un aspect pozitiv ce releva faptul că anumiți ocupanți sesizează contextul favorabil, în care pot obține condiții comerciale atractive și pot face un upgrade atât din punct de vedere al locației, cât și al calității spațiului ocupat.”

Atât dezvoltatorii, cât și investitorii, își mențin optimismul cu privire la importanța strategică a spațiilor de birouri, ținând cont de continuarea activității pe șantiere, dar și de achizițiile importante semnate în plină pandemie, 2020 fiind un an record în ceea ce privește tranzacțiile cu imobile de birouri pe piața locală.

Cele mai importante proiecte de birouri aflate în construcție sunt One Cotroceni Park, J8 Office Park, Globalworth Square, U Center, Miro Offices, Țiriac Tower, Dacia One, Millo Offices, @Expo sau Sema London & Oslo, dezvoltatorii având semnate contracte de preînchiriere pentru circa 60% din spații.