

Raport JLL România | Piața de birouri, sub presiune la finalul trimestrului 3



Piața de birouri traversează o perioadă de stagnare, înregistrând valori ale cererii similare cu cele din 2021. Livrarile de spații de birouri s-au redus și vor rămâne la un nivel scăzut și în 2023.

În primele 9 luni din 2022 cererea totală de spații de birouri în București a fost de aproximativ 200.000 m², valoare similară cu aceeași perioadă din 2021. Cererea netă a crescut cu 5% față de anul precedent, până la aproximativ 106.000 m².

În T3 au fost închiriate în total 65.700 m² de spații de birouri, volum aproape identic cu cel înregistrat în trimestrul precedent.

Cererea netă, care contribuie la creșterea stocului ocupat, a fost în T3 de 22.300 m², în scădere cu aproape 40% comparativ cu trimestrul precedent (36.700 m²).

Cea mai mare parte din cererea totală din T3 a venit dinspre sectorul de IT (aproximativ 37%), de servicii profesionale (19%) și de hi-tech (11,5%).

“Piața de birouri trece printr-o perioadă cu multiple provocări, reflectând incertitudinile din economie și presiunea inflaționistă, care descurajează expansiunea companiilor. Astfel, revenirea pieței de profil la nivelul de dinaintea pandemiei este și ea întârziată. Dacă nu vedem o creștere a volumelor, sesizăm în schimb o preferință din ce în ce mai mare pentru spații clasa A, de o calitate cât mai bună”, a declarat **Alexandru David**, *Head of Research JLL România*.

În trimestrul al treilea a fost livrată o singură clădire de birouri în București, respectiv H Tudor Arghezi 21, cu o suprafață închirială de aproximativ 7.000 m², dezvoltată de Hagag în apropiere de Piața Universității.

În primele 9 luni din 2022 volumul livrarilor a fost la un nivel scăzut, în București fiind finalizate 105.000 m², față de 154.000 m² în aceeași perioadă din 2021.

Până la sfârșitul anului 2022 urmează să mai fie livrate pe piața din București alte două clădiri de birouri, însumând o suprafață închirială de aproximativ 54.000 m², respectiv cea de a doua fază din One Cotroceni Park, cu 34.500 m², proiect dezvoltat de One United Properties, și Equilibrium 2, cu 19.500 m², dezvoltat de Skanska.

Pentru 2023 sunt așteptate și mai puține livrări decât în acest an, respectiv în jur de 70.000 m², explicabil având în vedere impactul inflaționist asupra costurilor de construcție, dar și asupra planurilor de extindere ale companiilor.

Rata de neocupare a spațiilor de birouri din București a înregistrat o ușoară creștere în T3, de la 12,75% în trimestrul precedent, la 13%, pe fondul unei cereri nete mai mici.

Dupa o majorare în T2 de la 18.5 Euro pe m² pe luna la 19 Euro pe m² pe luna, chiriile prime s-au menținut la același nivel și în T3. Însa, având în vedere presiunile inflaționiste, sunt posibile noi creșteri ale chiriilor în următoarele trimestre.