

Închirierea spatiilor de birou își mentine trendul ascendent în 2023 (analiza)

Piata de închiriere de spatii de birouri a înregistrat anul trecut o creștere cu 5% fata de 2021 si cu 20% fata de 2020, iar trendul se va mentine si în 2023, potrivit unui raport realizat de o companie de servicii si investitii în real estate.

În 2023, cererea pentru spatii de birouri este mai mare decât oferta pentru acest tip de servicii, urmând sa fie disponibile pentru închiriere suprafete de peste 112.000 metri patrati în noi cladiri de birouri, arata datele din cel mai nou raport CBRE România - "Market Outlook 2023".

Astfel, stocul modern de spatii de birouri va ajunge la 3,4 milioane mp, în Bucuresti, pâna la finalul anului, fiind construite cinci cladiri de birouri. Printre acestea vor fi faza a doua a proiectului U-Center Campus (35.000 mp), faza a doua a proiectului One Cotroceni (34.500 mp) si faza a doua a proiectului @Expo (28.600 mp).

Potrivit analizelor CBRE România, liderul segmentului de office pe 2022, cu o cota de piata de 25%, tranzactiile pe acest segment își vor mentine trendul de crestere, chiar si în contextul în care exista înca multinationale care nu au luat o decizie ferma privind modul în care vor utiliza spatiile de birouri în continuare.

Una dintre tendintele anului 2023 arata ca închirierea spatiilor de birou își mentine trendul ascendent.

"Dupa un 2022 cu activitate intensa pe segmentul de office, în care au fost închiriate spatii în toate zonele din Bucuresti, cu o predilectie însa catre zonele Centru - Vest, Centru si Floreasca Barbu Vacarescu, care s-au remarcat prin faptul ca au reusit sa atraga peste 70% din totalul activitatii de închiriere, piata de închiriere de spatii de birouri se apropie de nivelul de dinainte de pandemie, un trend de crestere care se va mentine în 2023. De asemenea, un semnal pozitiv este cresterea constanta de aproximativ 7% de la an la an a suprafetelor reprezentând noi închirieri si expansiuni, atingând în 2022 un procent de 28%, care reprezinta vârful ultimilor 5 ani pe acest tip de tranzactii", arata raportul.

Contextul anului 2023 este creat de o piata pe care cererea va fi mai mare decât oferta. Daca ne raportam la activitatea de închiriere de spatii de birouri în anul 2022, 60% din aceasta activitate reprezinta tranzactii noi, excluzând tranzactiile de renegociere si prelungire contractuala, reprezentând o crestere de 5% fata de 2021 si 20% fata de 2020, se mentioneaza în analiza citata.

În acelasi timp, numarul de metri patrati urmând a fi livrati în anul 2023 este mult inferior standardului din Bucuresti, anul acesta fiind prevazute livrarile a 5 cladiri noi de birouri, cu o suprafata însumata totala de aproximativ 112,500 mp, mult inferioara standardului traditional anual din Bucuresti cuprins între 200.000 mp (2020) si 300.000 mp (2022).

De asemenea, facilitatile din jurul biroului modifica preferintele în detrimentul muncii remote în aceste an.

"Productivitatea este mai mare, iar rezultatele sunt obtinute mai usor atunci când angajatii lucreaza împreuna sau discuta fata în fata, la birou. De aceea, munca la birou creste în preferinte în detrimentul celei remote atunci când este implementat un sistem hibrid. În ultimul an am observat ca, în contextul existentei a din ce în ce mai multe facilitati disponibile la sediul companiei, angajatii au ales într-un numar mai mare sa lucreze de la birou, iar solicitarile cu care anul 2023 a început sustin acest trend. Suntem convinsi ca birourile ar trebui sa ofere instrumente, spatii si experiente care nu pot fi usor de reprodus în alta parte, iar pe masura ce vom reusi acest lucru oamenii se vor întoarce folosind spatiile la un nivel nou de productivitate si creativitate", sustin specialistii companiei.

Potrivit CBRE, 74% dintre cladirile de birouri din Bucuresti detin certificate verzi si îndeplinesc conditiile ESG, trend care continua sa creasca, fiind unul dintre criteriile principale în alegerea spatiului de birouri de catre companii.