

România se afla în topul pietelor de birouri din Europa Centrala si de Est (consultanti)

Bucurestiul se numara printre cele mai mari si mature piete de birouri din Europa Centrala si de Est, alaturi de Varsovia, Praga si Budapesta, remarcându-se prin cresterea stocului de cladiri verzi si prin integrarea standardelor de sustenabilitate, potrivit unui raport publicat de o companie de consultanta imobiliara, care analizeaza pietele de birouri din 11 orase ale regiunii.

"Desi ritmul livrarilor noi a încetinit în ultima perioada, sustenabilitatea ramâne o prioritate pentru dezvoltatori. Aproximativ 93% dintre cladirile noi de birouri din Bucuresti, construite în ultimii sapte ani, si 70% dintre cladirile mai vechi, cu o vechime de peste 15 ani, detin certificari verzi, reflectând un angajament puternic fata de sustenabilitate si eficienta energetica", se arata într-un comunicat al Colliers.

Prin comparatie, doar Varsovia depaseste Bucurestiul în ceea ce priveste certificarile verzi, cu 98% dintre cladirile noi certificate. Piata de birouri din Bucuresti a încheiat anul 2024 cu o cerere totala de leasing de aproape 339.000 de metri patrati, înregistrând o scadere de 20% fata de maximul istoric din 2023, dar mentinându-se peste media ultimilor cinci ani.

"Pietele de birouri din ECE se afla într-un proces de transformare, influentat de îmbatrânirea stocului de cladiri si de cerintele tot mai stricte privind decarbonizarea, impuse de reglementarile europene si de tendintele globale. România este un jucator important în regiune si, desi bine positionata în adoptarea standardelor de sustenabilitate, detine un stoc semnificativ de cladiri vechi, comparabil cu cel din Bratislava si Budapesta. Modernizarea acestor cladiri reprezinta o oportunitate majora de investitii, care poate întari competitivitatea pietei pe termen lung si atrage dezvoltatori interesati sa raspunda cerintelor actuale de sustenabilitate. Performanta certificarilor verzi sporeste atractivitatea pietei locale pentru investitori si contribuie la crearea unui mediu de afaceri competitiv", a declarat Victor Cosconel, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

De altfel, cladirile eficiente, situate în zone bune, sunt mai cautate de chiriasi, conform datelor de închiriere, afirma consultantul Colliers. Rata de neocupare pentru cladirile relativ noi din Bucuresti, unde procentul certificarilor verzi este foarte ridicat, este de o singura cifra, în timp ce, pentru cladirile vechi - deseori situate în pozitii mai putin centrale si cu o eficienta energetica redusa - rata de neocupare se apropie de 20%. Pe de alta parte, datele pentru 2024 arata o încetinire a pietei din perspectiva cererii totale de închiriere, însa, în ceea ce priveste cererea noua, anul trecut a atins 116.000 de metri patrati, un nivel similar celui din 2023.

Cu o singura livrare în 2024 - AFI Loft, cu aproximativ 16.000 de metri patrati -, stocul modern de birouri din Bucuresti a ajuns la circa 3,4 milioane de metri patrati, fiind reprezentat în proportie de 31% de cladiri construite în ultimii 7 ani, 27% cu o vechime de 8-10 ani si 42% livrate acum mai bine de 15 ani, potrivit celui mai recent raport Colliers.

Rata de neocupare pentru birourile moderne, construite în ultimii 14 ani, se situa în 2024 între 12-14%, comparativ cu aproape 16% pentru cladirile livrate înainte de 2010. Consultantii Colliers observa ca cererea pentru spatii noi, certificate si eficiente energetic ramâne ridicata în România, la fel ca în alte piete mature din regiune. În Bucuresti, cladirile noi (0-7 ani) au o rata de neocupare mult mai mica, de doar 5%, si atrag chirii mai mari, ceea ce arata preferinta chiriasilor pentru economii operationale si facilitati moderne.

Calendarul limitat de livrari din 2024 si 2025, completeaza directorul Colliers, ar putea determina o crestere a chiriilor pentru birourile de clasa A în locatii bine positionate, tendinta amplificata de cererea tot mai mare pentru

spatii care respecta standardele de sustenabilitate. În Bucuresti, spatiile de birouri din cladiri cu o vechime de pâna la 7 ani se închiriaza în medie la valori în jurul a 16,5 euro pe metru patrat, comparativ cu 13 euro pe metru patrat în cladiri mai vechi de 15 ani.

În contextul în care Bucurestiul nu are o supraoferta de birouri pe cap de locuitor, eforturile companiilor de a încuraja angajatii sa revina mai frecvent la birou ar putea genera o crestere a cererii pe termen mediu.

Consultantii Colliers atrag atentia ca vârsta si calitatea cladirilor nu sunt singurii factori care determina nivelul chiriei, întrucât pozitia este deseori criteriul determinant care determina chirasii sa aleaga anumite zone. Astfel, chiria pentru cladirile moderne de birouri din Piata Victoriei ajunge la 22 de euro pe metru patrat în multe cazuri si sare punctual de acest nivel pentru anumite cladiri.

Și la nivel regional, chirasii sunt dispusi sa plateasca chirii mai mari pentru cladirile noi, datorita costurilor operationale reduse si facilitatilor moderne, iar acest lucru este vizibil pe piete precum Praga (17,7 euro/metru patrat), Varsovia (21,0 euro/metru patrat) sau Atena (28,5 euro/metru patrat). De asemenea, preferinta pentru spatiile de birouri din cladiri noi (0-7 ani) se reflecta si în rate mai ridicate de ocupare, comparativ cu cladirile mai vechi.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor, cu operatiuni în 70 de tari. Compania are venituri anuale de 4,5 miliarde de dolari si active gestionate de 99 de miliarde de dolari.