

CBRE: Top 5 motive pentru care companiile ar trebui sa înceapa acum procesul de analiza daca au în plan relocarea sau obținerea unor condiții mai bune pentru birourile existente



Până la sfârșitul anului 2022, doar șase cladiri de birouri, totalizând 135.700 mp GLA, se vor adauga la stocul modern de spații moderne de birouri al Bucureștiului, crescându-l lent până la 3,33 mil. mp. Din viitoarea oferta, zona Centru-Vest reprezinta un un procent de 65%, cu proprietari precum AFI, One United Properties și River Invest care se pregatesc sa aduca la viața trei noi proiecte. În zona Centru regasim proiectul Tandem dezvoltat de Forte Partners, împreuna cu proiectul Tudor Arghezi, ambele reprezentând scheme în dezvoltare care vor aduce la rândul lor o pondere de 20% din livrarile anului 2022. Conform celui mai recent raport al CBRE România, "Market Outlook 2022", diferența până la 15% este revendicata de zona Nord-Vest, care se pregatește pentru finalizarea primei faze a proiectului @Expo dezvoltat de Atenor Group.

Pâna acum, totul bine. Cu toate acestea, ...

La o privire mai atenta semnalele percepute sunt mixte în ceea ce privește livrarile planificate pentru urmatoarea perioada. Deși proiectele care urmeaza sa fie livrate anul acesta se afla la cel mai scazut nivel dintr-un ciclu de 5 ani, cele planificate pentru 2023, estimate la un total de 267.300 mp, intra direct în top 3 livrari într-un interval de 10 ani. La acestea se adauga criza de autorizatii în cadrul careia activeaza în curent piața și care reprezinta realmente o amenințare ce ar putea afecta disponibilitatea existenta.

"Companiile care își propun cautarea unor noi spații moderne sau cele care vor fi nevoite sa reînnoiasca contractele de închiriere s-ar putea afla într-o poziție foarte incomoda, deoarece proprietarii vor avea o poziție de negociere foarte solida. În același timp însa, momentul în care ne aflam în prezent este optim pentru a începe un proces de luare a deciziilor: vedem o rata de neocupare crescuta, livrari disponibile pe termen scurt și mai ales o tendința de transformare organizationala în curs de desfășurare generata de strategiile pregatite de companii pentru a fi implementate dupa întreruperea pandemiei." explica **Vlad Damian**, *Head al A&T Services Office | Investor Leasing, CBRE Romania*.

Activitatea totala de închiriere (TLA) din 2021 a atins pragul de 280.500 mp, o cifra cu 16% mai mare față de cea înregistrata în 2020. Cererea neta (totalul tranzacțiilor, excluzând reînnoirea / renegocierea) a reprezentat 58% din totalul activității de închiriere și a fost cu 15% mai mare decât cea din 2020. Semnalul pozitiv indicat de creșterea de la an la an este un fapt care ne reamintește ca, pe parcursul anului 2021, activitatea desfășurata în birouri a început sa se redreseze și sa câștige cote mai mari în proporția dintre timpul împarțit între munca de acasa și cea de la birou. Pre-închirierile din 2021 au reprezentat un sfert din absorbția anuala, în timp ce tranzacțiile de reînnoire /

renegociere au totalizat 117.700 mp, depășind, de asemenea, cu 16% cifra din 2020 pentru acest tip de tranzacții.

2022 a început într-o alta paradigma

Anul a debutat cu companii care au reluat procesul decizional imobiliar, suspendat în ultimii ani, și cu noi strategii de nearshoring ale unor jucatori care până acum nu au luat în considerare România ca baza pentru operațiunile lor. Nivelul pre-închirierilor a urcat până la 15% din totalul activității de închiriere, ceea ce arată ca firmele și-au resetat și repornit deja strategiile, iar un indicator foarte bun pentru 2022 este de asemenea faptul că în ianuarie au fost încheiate deja tranzacții care reprezintă 10% din totalul cererii noi și de extindere per total an trecut.

Piața locală de birouri atrage din ce în ce mai multe companii Fortune 500, ceea ce pune România pe picior de egalitate cu piețele mai mature din regiunea Europei Centrale și de Est. Ultimele anunțuri ale Booking Holding, proprietarul Booking.com, care a încheiat un contract pentru 8.000 mp în U-Center, sau Ford România, care tocmai a confirmat deschiderea noului sau Business Solutions Center în One Cotroceni Park, sunt rezultatele imediate ale noilor strategii care considera abordarea nearshoring ca fiind o soluție câștigătoare pentru viitor. Ambele companii au fost consiliate în procesul de închiriere de CBRE România, lider de piață după numărul de tranzacții realizate în 2021, respectiv 79, cu o cota de piață de 20% și o dimensiune medie a tranzacțiilor reprezentate de CBRE în valoare de 1.800 mp.

"România, care se afla acum pe locul 6 în ceea ce privește cele mai mari piețe după ieșirea Regatului Unit din Uniunea Europeană, are cea mai mare viteză de internet în banda largă din Europa și dispune încă de o mare rezerva de forță de muncă calificată și subplatită în comparație cu piețele Uniunii, se afla în competiție directă cu Polonia și restul țărilor din ECE pentru a atrage companii de tip BPO/ centre de excelență și operațiuni. Acest lucru nu va însemna decât o nouă cerere adăugată peste cea cererea organică a pieței locale de birouri, ceea ce va crește presiunea asupra celor mai bune spații de birouri disponibile.", afirma **Alina Calciu**, *Head of A&T Services Office | Occupier, CBRE Romania*

Situația clădirilor verzi nu este încă atât de verde

Deși 95% din proiectele în curs de dezvoltare sunt în curs de certificare ecologică, doar 70% din spațiile de birouri moderne din întreaga țară sunt în prezent certificate ecologic. În același sens, în ultimele 9 luni, se observa o creștere exponențială a cerințelor ESG din partea companiilor în ceea ce privește locul de muncă, fie ca este vorba de spații existente sau planificate.

Majoritatea companiilor multinaționale prezente în România sunt nevoite să se conformeze obiectivului Net Zero Carbon asumat de grupurile din care fac parte, ceea ce creează consecințe directe în strategia imobiliară. Fie ca discutăm despre rămânerea în spațiul actual care trebuie adaptat pentru a respecta noile standarde, fie ca suntem în căutare de sedii în clădiri noi și moderne, un nou set de cerințe a fost adăugat de companii. Rolul consilierilor tehnici a devenit mai mare, iar a avea o echipă de 10 ingineri și 5 arhitecți, așa cum are CBRE România în prezent, este unic și mai ales necesar în consultanța imobiliară.

Proprietarii iau în serios standardele ESG și ne așteptăm să vedem din ce în ce mai multe procese de îmbunătățire a activelor existente, iar pe baza acestor informații, companiile ar putea beneficia în eforturile lor de atingere a obiectivelor de NZC, intervenind la momentul potrivit.

"Next normal", "munca hibridă", "revoluție digitală". Și acum, "Flexibilitate".

Activitatea de închiriere de birouri în 2021 a fost extrem de sensibilă la criza sanitară în curs de desfășurare

declanșata de pandemia COVID-19. "Next normal", "munca hibrida", "revoluția digitala" au fost noile concepte la care trebuie sa se adapteze fiecare companie atunci când își contureaza strategiile de dezvoltare. În timp ce anul 2020 a fost caracterizat de un comportament de așteptare, 2021 a fost un an al reluării deciziilor imobiliare. Privind în viitor, 2022 va fi un an de maturitate în ceea ce privește strategiile consolidate care urmaresc sa echilibreze siguranța angajaților și opțiunile de lucru hibride, cu planurile de protecție în cazul factorilor perturbatori pentru activitățile desfășurate la birou.

Comaniile apreciaza într-o masura și mai mare rolul strategic al consultanței privind spațiile de lucru, bazându-se pe acest tip de abordare în eforturile lor de a-și înțelege și motiva forța de munca. Managementul schimbarii este valoarea adaugata pe care companiile o recompensează, așa cum este demonstrat în proiectele în curs de desfășurare ale CBRE, care beneficiaza începând cu acest an de experiența și abilitățile de design de concept al unei noi echipe de 3 arhitecți.

"Atât proprietarii, cât și companiile au îmbrățișat noua normalitate, integrând componenta digitala în sarcinile lor zilnice și stabilind munca hibrida ca fiind calea de urmat. Privind în viitor, 2022 va fi un an de maturitate în ceea ce privește strategiile consolidate care echilibreaza siguranța angajaților, opțiunile de munca hibrida cu planificarea rezistenței la factorii care pot perturba activitatea în cadrul birourilor." conchide **Tudor Ionescu**, *Head al A&T Services Office, CBRE Romania*.

Angajații s-au obișnuit cu o alta stare de spirit și un alt confort în acești doi ani de pandemie, iar așteptările lor nu numai ca sunt mai mari, dar mai ales sunt foarte diferite în prezent. Flexibilitatea este cuvântul definitiv. Dar imediat lângă el se adauga Colaborarea și Experiențele traite la birou.