

Colliers: Companiile au închiriat 105.000 mp spații de birouri în T1 2019. Jucătorii din IT&C au condus detașat cererea, într-o piață tensionată a muncii



Activitatea pe piața de birouri din Capitala a debutat cu rezultate moderate pe primul trimestru din 2019: o cerere totală de 105.000 mp, din care cererea netă reprezintă 29.000 sqm, și un volum de livrări de 93.000 mp. Conform datelor companiei de consultanță imobiliară Colliers International Romania, cererea a venit mai ales din partea firmelor de IT&C, în ciuda unei piețe tensionate a muncii.

“La prima vedere, 2019 a început cu dreptul pe piața de birouri din București, cu o cerere totală de 105.000 mp, cu peste 54% mai mult față de valoarea din aceeași perioadă din 2018. Entuziasmul trebuie temperat ușor, deoarece, deși interesul pentru proiecte noi sau calitative este încă sanatos, ca să ajungem la cererea nouă excludem renegocierile și relocările din stoc competitiv. Aceste relocări tind să crească gradul de neocupare, iar în primul trimestru din 2019 au totalizat 54.000 mp față de 102.000 mp pentru întreg anul 2018. Astfel, cererea nouă a scăzut cu peste 20%, la 29.000 mp – nivel totuși satisfăcător, din care peste 20% a venit din partea operatorilor de spații de lucru flexibile”, a declarat **Sebastian Dragomir**, *Director Office Advisory la Colliers International*.

Împărțirea activității de închiriere în funcție de sector arată că segmentul de IT&C a condus detașat, înregistrând două treimi din cererea totală. El este urmat la mare distanță de companii de banking și financiar (16%) și de servicii profesionale (puțin peste 10%). În funcție de subpiețe, cererea raportată a venit în special din Vest și Centru Vest.

Tot în acest trimestru au fost livrate în București câteva proiecte mari: i) proiectul The Mark dezvoltat de S Immo – aproape de Piața Victoriei; ii) a doua fază a complexului The Bridge în Centru Vest, dezvoltată de Forte Partners, dar deținută de Dedeman; iii) noul sediu Renault dezvoltat de Globalworth. Aproape 93.000 mp au fost adăugați stocului de birouri din Capitala, care ajunge astfel la un total de 2,5 mil. mp. Până la finalul anului ar putea fi livrați încă aproximativ 250.000 mp spații de birouri.

Piața forței de muncă a fost tensionată în ultimul an, deși interacțiunile noastre cu majoritatea clienților sugerează că angajatorii reușesc în continuare să-și găsească salariații în cele din urmă; din prisma problemelor cu care se confruntă firmele pe piața muncii, România stă mai bine decât restul țărilor din Europa Centrală și de Est.

Cu toate acestea, noi locuri de muncă apar din ce în ce mai greu, astfel s-a remarcat și lipsa jucătorilor noi importanți intrați în București – în afara de un nou operator de spații de co-working, nu au fost înregistrate nume noi pe piața de birouri – ceea ce a pus presiune pe cererea netă în ultimul an și jumătate. În cele din urmă, dinamica temperată din piața forței de muncă va fi în contradicție cu ritmul puternic al livrărilor. Dar, deși

construcția a peste 0,4 mil. mp de noi spații de birouri moderne a început deja (și alte șantiere sunt programate să înceapă), Capitala se clasează printre orașele cu cel mai mic stoc de birouri pe cap de locuitor din Europa.

Condițiile de pe piața de birouri din București sunt în mare parte neutre, chiriile rămânând neschimbate în ultima perioadă, conform datelor Colliers. Totuși, pe fondul unor livrări numeroase, piața ar putea înclina spre una a chirișilor într-un viitor nu prea îndepărtat. Cladirile vechi, dar bine poziționate și calitative, precum și proiectele noi vor continua să evolueze bine într-un context plin de provocări, dar chiria medie efectivă din Capitala s-ar putea confrunța cu presiuni în jos, posibil încă din semestrul al doilea al acestui an.