

Gijs Klomp, Jones Lang LaSalle România:

"Birourile, vedeta pieței imobiliare și în acest an"

Vedeta pieței imobiliare din acest an va fi tot segmentul spațiilor de birouri, estimează Gijs Klomp, directorul general al Jones Lang LaSalle (JLL) România. "Spațiile de birouri reprezintă cel mai dezvoltat sector al pieței, pentru care există o cerere sănătoasă și o rată de neocupare în scădere", ne-a spus domnia sa într-un interviu.

Segmentul birourilor rămâne o piață a chirișilor și va atrage noi investitori în acest an, ne-a precizat domnul Klomp, care a subliniat: "Investitorii se uită iar la România. În ultimii ani ei nici nu voiau să audă de România. Sunt multe companii care se relochează în țări cu costuri mai mici, iar România este cea mai atractivă la acest capitol pentru că are forță de muncă calificată, salarii mai mici, dar și taxe și impozite relativ scăzute. Relocarea va impulsiona și piața de spații de birouri".

Bucureștii concurează pentru atragerea de companii în special cu Cracovia, Praga, Varșovia și Bratislava, potrivit sursei citate. "De exemplu, față de Praga, Bucureștiul este de trei ori mai ieftin pentru un o companie din domeniul back-office", afirmă Gijs Klomp.

Potrivit unui studiu JLL lansat în februarie, suprafața de birouri finalizate a însumat, anul trecut, 119.000 mp, de aproape 2,5 ori mai mare decât în 2012. Stocul actual modern de spații de birouri din București este estimat de JLL la 2,08 milioane mp.

Partea de nord a Bucureștiului, în special coridorul Floreasca - Barbu Văcărescu și Bulevardul Dimitrie Pompeiu, a reprezentat zona cea mai de interes pentru dezvoltatorii de birouri în ultima perioadă. Totuși, unele dintre cele mai importante proiecte anunțate pentru 2014, precum Green Gate (30.000 mp), AFI Business Park Faza II și III (24.000 mp)



și City Offices (25.000 mp), sunt situate în partea central-vestică sau în partea central-sudică a Capitalei. Având în vedere numărul ridicat de clădiri de birouri de dimensiuni mari ce vor fi finalizate în prima jumătate a lui 2014, JLL se

așteaptă ca rata medie de neocupare să crească temporar în următoarele luni.

Pe zone, rata de neocupare este foarte diferită, pornind de la sub 10% în Dimitrie Pompeiu, zona Pieței Victoria, zona

de vest și centru-vest și ajungând la aproximativ 35% în Băneasa și Pipera Nord, ceea ce se va reflecta, cel mai probabil, și în nivelul chiriilor.

Oferta de noi spații de birouri previzionate a fi finalizate în 2014 este estimată de JLL la 120.000 - 140.000 mp. Compania de consultanță imobiliară se așteaptă ca preluarea de spații de biro-

uri să crească față de nivelurile din anii precedenți, în special datorită unei ponderi mai mari a contractelor de închiriere încheiate de companii noi pe piață sau de companii care își vor mări suprafețele pe care le ocupă în prezent.

Zona de centru-vest din București are cel mai mare potențial din punct de vedere al dezvoltărilor de clădiri de birouri, având infrastructură bună, stoc redus de spații și o rată de neocupare mică, potrivit estimărilor JLL. Floreasca-Barbu Văcărescu, zona vedetă a ultimilor ani, devine riscantă, în opinia analiștilor companiei.

Gradul mediu de neocupare s-a redus cu 1,6 puncte procentuale anul trecut, la 14,4%, iar chiriile au ajuns la un minim. JLL nu vede o continuare a scăderii, apreciind că nivelul de acum este în plaja corectă, și că singurul lucru care va face diferența între clădiri va fi pachetul de facilități oferit de proprietari.

Proprietarii de birouri preferă să acorde anumite scutiri de chirii sau alte faci-

lități pe perioade scurte de timp, în detrimentul unei reduceri a chiriei contractuale pentru a nu fi afectată valoarea imobilului respectiv, conform sursei citate.

Valul mare de investiții masive pe retail este demult apus

Pe segmentul spațiilor comerciale, mai sunt proiecte în dezvoltare dar valul mare de investiții este de mult apus, ne-a declarat Gijs Klomp.

Stocul de spații comerciale moderne este preconizat de JLL la 890.000 mp în București și la circa 1,66 milioane mp în restul țării. Oferta de spații noi comerciale în 2013 a fost destul de limitată, cu doar cinci proiecte livrate, însumând un total de 128.000 mp închiriable, mai apreciază JLL.

Mulți retaileri internaționali care nu sunt prezenți în România au început să evalueze din nou posibilitățile oferite de piața autohtonă, conform sursei cita-

Gradul mediu de neocupare s-a redus cu

1,6
puncte procentuale
anul trecut.



Ploiești West Park

te, care a menționat: "Jumbo, Tchibo, Kazar și H&M Home sunt câteva dintre brandurile ce și-au deschis primele unități în România în trimestrul IV 2013. Și D&G a deschis primul magazin în ultimele luni ale anului trecut în The Grand Avenue, galeria comercială a hotelului Marriott unde sunt prezenți și Louis Vuitton, Valentino sau Cavalli, confirmând preferința brandurilor de lux pentru spații în hoteluri de 5 stele în detrimentul spațiilor stradale".

Nivelul chiriilor prime, atât pentru centrele comerciale cât și pentru unitățile comerciale stradale, se menține între 55-65 euro/mp/lună. Cele mai mari chirii sunt obținute în AFI Palace Cotroceni și Băneasa Shopping City, considerate a fi centrele comerciale dominante din țara noastră.

Previțiunile JLL indică faptul că volumul livrărilor pentru 2014 va fi, cel mai probabil, la un nivel mai scăzut decât cel din 2013: "Doar două proiecte sunt anunțate a fi inaugurate în acest an, ambele dezvoltate de către NEPI - Vulcan Value Center (35.000 mp închiriable) în București și Shopping City Târgu

Jiu (27.000 mp închiriable). Cea mai activă zonă în ceea ce privește dezvoltările viitoare de retail a fost partea de est a Capitalei unde atât Sonae Sierra și Calenum (Parklake), cât și NEPI și Real 4 You (Mega Mall) au anunțat progrese ale proiectelor lor aflate în concurență".

Spațiile industriale se vor dezvolta mai mult când se reia creșterea consumului

Segmentul spațiilor industriale are o cerere latentă mare, dar se vor dezvolta mai accentuat dacă se accelerează consumul, ne-a spus directorul general al JLL România.

La finalul anului 2013, stocul de spații industriale moderne era estimat de JLL la aproximativ 1,8 milioane mp, mai mult de 50% din total fiind localizat în București și în zonele învecinate.

Alte trei proiecte importante sunt în construcție, conform raportului JLL. Lear Corporation, companie cu o prezență puternică în România, în localitățile Pitești și Câmpulung, va prelua aproximativ 12.000 de mp în trimestrul 1 din 2014 în Solo Industrial Park din

Lețcani, în apropiere de Iași, unde va produce scaune de autovehicule. Alți 25.000 de mp sunt în construcție în Ploiești West Park și încă 7.200 mp în VGP Timișoara.

La nivel național, în 2013, a fost încheiat un nivel record de spații industriale de aproximativ 205.000 mp, ceea ce prezintă o creștere de 20% în comparație cu anul anterior. Orașele în care s-au înregistrat cele mai mari volume de tranzacționare au fost București, unde se regăsește în jur de 50% din suprafața totală închiriată, urmat de Oradea, Timișoara și Ploiești.

Chiriile spațiilor de logistică "prime" sunt cuprinse între 3,8-4 euro/mp/lună. Chiriile spațiilor dedicate industriei ușoare sunt la nivelul de 3,5-4,25 euro/mp/lună. În cazul spațiilor industriale de mari dimensiuni, de peste 20.000 mp, chiriile sunt mai mici, în jurul a 3,5 euro/mp/lună. Volumul stimulentei financiare a continuat să fi semnificativ, în special pentru suprafețe mari și durate lungi.

Vom avea mai multe locuințe noi când se ieftinesc creditele

Economia României a depășit așteptările în anul 2013, dar piața rezidențială nu se va dezmorți prea curând, ne-a explicat Gijs Klomp, adăugând: "Piața rezidențială are nevoie de o creștere economică mai mare decât cea de anul trecut ca să cunoască un trend ascendent. În economia reală această creștere din 2013 nu are cum să fie resimțită prea curând. Este nevoie de

cel puțin doi ani cu o evoluție economică similară ca să revină încrederea, să crească salariile, investițiile, consumul și numărul de locuri de muncă. Apoi își va reveni și piața rezidențială. De asemenea, achiziția și construcția de locuințe depinde foarte mult de finanțare, care încă este destul de scumpă. Românii se împrumută

mult mai scump decât vecinii lor. Și programul Prima Casă are dobânzi ridicate în comparație cu ce se întâmplă în regiune".

Domnia sa ne-a mai declarat că 2014 va fi un an mai bun decât 2013 pentru

pieța imobiliară, nu neapărat pentru că urmează alegerile prezidențiale, ci și pentru că investitorii prospectează iar oportunitățile din țara noastră.

Directorul general al JLL ne-a menționat: "După ani de criză, piața va reveni pe creștere în 2014. Deși este greu să prevezi punctul cel mai de jos al crizei, sunt semne de revenire, dar fără să avem o creștere spectaculoasă a pieței imobiliare. Cred că prețul terenurilor a ajuns la cel mai scăzut nivel și va urma o perioadă de stabilizare. Punctual, putem avea ușoare aprecieri de prețuri în funcție de cerere".

Conform sursei citate, există o cerere uriașă de locuințe noi, iar investitorii analizează din nou piața, dar schimbări importante nu vor fi în perioada următoare, mai ales că băncile din țara noastră nu și-au curățat portofoliile, iar costurile împrumuturilor sunt încă ridicate, a conchis Gijs Klomp.

La nivel național, în 2013, a fost închiriat un nivel record de spații industriale de aproximativ

205.000
mp.



D&G a deschis primul magazin în ultimele luni ale anului trecut în The Grand Avenue.