

PREVIZIUNILE CONSULTANȚILOR IMOBILIARI:

“Cererea de birouri continuă creșterea, dar chiriile rămân stabile”

Mădălina Cojocaru, DTZ: “Șapte clădiri noi așteptate la livrare în acest an”

Andrei Drosu, JLL: “Volumul tranzacțiilor cu clădiri de birouri, asemănător cu cel din 2014”

Alexandru Petrescu, ESOP: “Cererea cea mai mare, asigurată tot de companiile IT&C”



În 2015,
aproximativ
122.000
mp vor fi finalizați în
nouă proiecte, potrivit
lui Andrei Drosu.

Piața birourilor va înregistra și în acest an un trend ascendent în ceea ce privește cererea de noi spații, apreciază consultanții imobiliari, care consideră că nivelul chiriilor va rămâne stabil, cu mici variații de preț. Totodată, ei consideră că rata de neocupare a spațiilor de birouri va continua să scadă.

Mădălina Cojocaru, șeful Departamentului Birouri din cadrul DTZ Echinov, ne-a declarat că Bucureștiul continuă să fie atractiv pentru investitori, la nivelul Europei Centrale și de Est, din punctul de vedere al costurilor totale de ocupare și al productivității forței de muncă.

Totodată, doamna Cojocaru apreciază că o parte semnificativă din activitatea de tranzacționare din acest an va fi reprezentată de cererea de noi spații de birouri.

Mădălina Cojocaru ne-a precizat: “Chiriile pentru spațiile de birouri vor rămâne stabile, având în vedere și noile livrări din zonele centrale și semicentrale. Astfel, chiriile din aceste zone «prime» fluctuează între 15 și 18,5 euro/mp/lună, cele din zonele semicentrale – între 15-17 euro/mp/lună, iar chiriile din zone periferice cu acces la metrou sunt între 12-13 euro/mp/lună”.

Reprezentantul DTZ Echinov apreciază că principalii proprietari de clădiri de birouri din Capitală, în

funcție de mărimea portofoliului, sunt Immofinanz, Globalworth, CA Immo, Genesis Development și NEPI.

Stocul total de spații de birouri clasa A și B este de 2,16 milioane de metri pătrați, susține Mădălina Cojocaru, care ne-a mai spus că în 2015 au fost anunțate pentru livrare șapte clădiri de birouri.

Domnia sa a precizat: “Cele mai mari proiecte aflate în execuție la finele lunii februarie sunt Bucharest One, AFI Business Park 4 și 5, faza a doua din Hermes Business Campus, Landmark, Metroffices (Immofinanz) și City Offices. În acest an, cele mai mari proiecte demarate sunt Oregon Park, Orhideea Towers, Globalworth Campus”.

Consultantul DTZ Echinov susține că rata de neocupare a spațiilor de birouri va continua să scadă, atât timp cât cererea nouă (extinderi, relocări din clasa C în stoc modern, companii noi intrate în piață) va reprezenta un procent semnificativ din totalul cererii de spații de birouri.

Andreea Păun, Colliers:
“În 2015, vor fi livrați încă 160.000 de metri pătrați de spații de birouri”

Și Andreea Păun, Associate Director în cadrul departamentului de birouri al Colliers International România, estimează că trendul ascendent al cererii de spații de birouri va continua în 2015, având în

vedere interesul crescut al companiilor de outsourcing de a intra sau a se extinde în țara noastră, precum și posibilitățile de creștere ale companiilor mari existente deja pe piață.

“Chiriile nu vor înregistra modificări semnificative în acest an”, ne-a declarat doamna Păun, subliniind: “Clădirile de birouri care au fost anunțate în Piața Victoriei ar putea să ceară chirii mai mari, având în vedere că, în zonă, stocul existent este destul de vechi și nu au mai fost livrări în ultimii ani”.

În 2015, vor fi livrați încă 160.000 de metri pătrați de spații de birouri, după cum ne-a spus Andreea Păun.

În plus, Alexandru Petrescu, managing partner al ESOP Consulting, consideră că sunt șanse ca 2015 să fie mai bun decât anul trecut în ceea ce privește nivelul tranzacțiilor de închiriere cu spații de birouri. Domnia sa ne-a declarat: “Cererea cea mai mare va veni în continuare din partea companiilor de IT&C. Chiriile vor păstra aceeași linie ca în 2014, cu mici ajustări în sus sau jos, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă pe anumite zone”.

Potrivit sursei menționate, chiriile pentru spații de clasă A vor fi între 16 și 18 euro/mp/lună, pentru zona centrală, între 13 și 15 euro/mp/lună pentru clădiri de

clasă B sau A din zone mai îndepărtate de centru și între 10 și 13 euro/mp/lună la clădirile de clasă A și B din zonele unde se construiește masiv, precum Grozăvești, Dimitrie Pompeiu, Semănătoarea.

Alexandru Petrescu a adăugat: “Investitorii care și-au anunțat intențiile pentru dezvoltarea de noi proiecte sunt, de regulă, oameni cu experiență pe piața de birouri



Mădălina Cojocaru:
“Chiriile din aceste zone «prime» fluctuează între 15 și

18,5 euro/mp/lună, cele din zonele semicentrale – între 15-17 euro/mp/lună, iar chiriile din zone periferice cu acces la metrou sunt între 12-13 euro/mp/lună”.

din România, investitori locali sau străini – austrieci, greci, israelieni”.

Domnia sa ne-a spus că investitorii caută terenuri pe lângă stații de metrou și cu posibilități de dezvoltare. “Terenurile de acest tip sunt, însă, rare și prețul diferă foarte mult, în funcție de zonă și potențialul de valorificare”, a explicat Alexandru Petrescu, subliniind că ESOP Consulting are în portofoliu un teren de vânzare de 10.000 mp, în zona Politehnicii, prețul fiind de aproximativ 800 euro/mp.

Andrei Drosu, JLL: “Cererea de spații de birouri, nivel record anul trecut”

Cererea totală de spații de birouri în 2014 a atins un nivel record de 295.000 de metri pătrați, cu puțin peste valoarea înregistrată în 2013, după cum ne-a spus Andrei Drosu, research consultant JLL, care ne-a declarat: “În 2015 ne așteptăm să avem o cerere totală de spații asemănătoare cu cea din 2014, însă cu un număr mai mare de preînchirieri. Sectorul IT&C, cel mai activ din ultimii ani, va fi cel mai probabil, în continuare, vedeta pieței, în timp ce sectorul financiar are șanse mari să surprindă pozitiv în 2015”.

Chiriile contractuale „prime” (pentru spații de birouri în cele mai bune clădiri din centru) au rămas neschimbate în ultimii 2 ani și jumătate, la 18,5 euro/mp/lună și, cel mai probabil, acestea vor fi constante și în 2015, consideră Andrei Drosu.

Domnia sa susține că principalele zone de interes sunt, în acest moment, sub-piețele din nordul Bucureștiului – coridorul Floreasca – Barbu Văcărescu și Dimitrie Pompeiu, dar și zona de Centru Vest: “Aici, chiriile vor rămâne, cel mai probabil, neschimbate, ținând cont de suprafața scăzută de spații de birouri ce va fi inaugurată în aceste zone, în 2015”.

Consultantul JLL se așteaptă ca volumul tranzacțiilor ce implică parcuri de birouri să fie la un nivel asemănător cu cel înregistrat în 2014, în acest moment fiind mai multe clădiri în proces de vânzare.

Andrei Drosu ne-a precizat: “Stocul actual de spații de birouri este de aproximativ 2,2 milioane de metri pătrați. În 2015, aproximativ 122.000 mp vor fi finalizați în nouă proiecte. Cele mai mari proiecte de birouri aflate în execuție sunt Green Court Building B, AFI Park 4&5 și Bucharest One. Printre proiectele majore demarate recent se numără noua fază a Sema Parc, The Landmark, Globalworth Campus, Hermes Business Campus 2, Metrofice, Vastint Timpuri Noi și Victoriei Offices”.

După ce, la finalul anului trecut, rata medie de neocupare a ajuns la cel mai scăzut nivel din ultimii 6 ani – 13,3%, Andrei Drosu estimează că aceasta își va continua trendul descendent și în 2015, atunci când suprafața nou livrată va fi cel mai probabil depășită de cererea nouă.

De asemenea, consultantul JLL ne-a declarat că interesul investitorilor pentru dezvoltarea de spații de birouri este în creștere, 2014 fiind un an foarte efervescent, în care un număr mare de proiecte noi au fost anunțate.

Conform sursei amintite, suprafața estimată pentru livrare în 2016 este de aproximativ 240.000 metri pătrați, principalii investitori fiind din Grecia, Suedia, Austria, Israel, România și Belgia.

Principalele zone ce dispun de terenuri pretabile pentru clădiri noi de birouri sunt Floreasca-Barbu Văcărescu și Centru Vest, a conchis Andrei Drosu.

