

MIHAELA GĂLĂȚANU, DTZ:

“Livrările de spații de birouri din București au scăzut cu 20%, în primul semestru”



Mihaela Gălățanu

Nivelul livrărilor de spații noi de birouri din Capitală a înregistrat o scădere de aproximativ 20%, în prima jumătate a anului, comparativ cu aceeași perioadă din 2014, ne-a declarat Mihaela Gălățanu, șeful departamentului de cercetare al companiei de consultanță imobiliară DTZ Echinox.

Însă domnia sa ne-a arătat că, în intervalul analizat, cererea pentru spații moderne de birouri (renegocierile fiind excluse) a înregistrat creșteri atât în Capitală, cât și în principalele orașe regionale.

“Sectoarele de business care au generat această cerere sunt, cu o

pondere mai mare de 50%, sectorul tehnologic și de telecomunicații, urmat de cel manufacturier / industrial și de serviciile profesionale”, consideră Mihaela Gălățanu, care a adăugat: “În primul semestru al acestui an, chiriiile au rămas în general stabile. În București, în zonele care înregistrează o rată de neocupare mică (sub 10%), diferența dintre chiria contractuală și chiria netă efectivă s-a redus ușor”.

Potrivit sursei citate, soluțiile de mentenanță și renovarea clădirilor sunt câteva dintre preocupările proprietarilor parcurilor de birouri: “Aceștia sunt printre primii proprietari care au înțeles că, pentru a avea o retenție ridicată a chi-



Green Court - Skanska



riașilor, este necesar să ofere o experiență completă pentru ocupanții spațiilor de birouri. Pentru prevenirea riscului unei rate de neocupare ridicate, acești proprietari și-au modernizat spațiile de birouri, au îmbunătățit costurile de mentenanță fie prin certificări verzi, fie prin optimizarea costurilor diverselor servicii, cum ar fi cel de property management, dar au ameliorat și paleta de facilități prin optimizarea mixului de spații comerciale de la parterul clădirilor”.

În plus, doamna Gălățanu ne-a precizat că principalele livrări de spații de birouri, în primele șase luni din 2015, au fost proiectele City Offices și Green Court B din București. În ceea ce privește rata generală de neocupare a spațiilor de birouri în primul semestru, aceasta a urmat un trend ascendent, atât în București, cât și în principalele orașe regionale, fapt ce dovedește că și în anul 2015 cererea va înregistra rezultate pozitive, după cum ne-a spus șeful departamentului de cercetare de la DTZ.

Pop, DTZ: “În ciuda volumului investițional mai redus, în primul semestru, dezvoltatorii își continuă planurile de expansiune”

Chiar dacă volumul investițional este mai redus în cazul livrărilor de

spații de birouri, în primul semestru față de perioada similară din 2014, dezvoltatorii consacrați, cu un istoric pozitiv în piața locală, își continuă planurile de dezvoltare și expansiune, este de părere Flavius Pop, senior consultant Land & Capital Markets DTZ. Domnia sa a amintit proiectele de birouri ale AFI Europe, planurile de finalizare ale celor două clădiri de pe Bulevardul Timișoara, precum și proiectul de pe șoseaua Progresului din București, unde vor fi livrați aproximativ 50.000 de metri pătrați.

Flavius Pop a menționat și Immo-finanz (prin continuarea dezvoltării proiectului Iride, cu 38.000 mp), Portland Trust (prin proiectul Oregon Park – 71.000 mp), Globalworth (aproximativ 50.000 mp în proiectul Bucharest One, lângă centrul comercial Promenada) sau Atenor Group (cu faza a II-a a proiectului Hermes Business Campus).

“În afara Capitalei, proiectele de birouri sunt dezvoltate de investitorii locali, în cea mai mare pondere, vizând construcții de tip build-to-suit, adică proiecte adaptate

Flavius Pop, senior consultant Land & Capital Markets DTZ: “În afara Capitalei, proiectele de birouri sunt dezvoltate de investitorii locali”.



și personalizate utilizatorilor finali, în funcție de caracteristicile și necesitatea acestora”, ne-a mai spus Flavius Pop, subliniind că aceste dezvoltări au prins contur mai mult în orașele secundare, precum Cluj-Napoca, Timișoara și Iași.

Șcuta, JLL: “Tranzacții cu 178.000 mp de birouri, în primul semestru”

Chiar dacă spațiile de birouri livrate în prima jumătate a anului 2015 au fost mai scăzute decât în aceeași perioadă din 2014, cererea a crescut simțitor, consideră Marius Șcuta, head of office department & tenant representation din cadrul JLL, care ne-a spus: “Astfel, la nivelul întregii țări s-au semnat aproximativ 178.000 de metri pătrați, o creștere de 23% față de prima jumătate a lui 2014. La nivelul Capitalei, în jur de 138.000 mp au fost închiriați reprezentând o creștere de aproximativ 8%, în primul semestru. Din întreaga suprafață închiriată în această perioadă, aproximativ 40% este reprezentată de cerere nouă, respectiv companii noi intrate pe piață sau firme deja existente care își extind operațiunile”.

Primul semestru din 2015 a fost dominat de preînchirieri (37%), datorită tranzacțiilor de mari dimensiuni ale Genpact (22.000 mp), Oracle (20.000 mp) și NNDKP (5.700 mp), este de părere domnul Șcuta, care ne-a subliniat: “Ca și în ultimii 2-3 ani, domeniile IT&C și outsourcing au fost cele mai active, generând aproape jumătate din cererea totală, fiind urmate de companiile de servicii și marii jucători din retail”.

În opinia domniei sale, chiriile au rămas la un nivel stabil, cu mici fluctuații ale pachetelor de reduceri oferite de anumiți proprietari.

Dacă, în perioada anterioară crizei, managementul clădirilor de birouri era conturat în funcție de cerințele proprietarilor, tendința actuală este de schimbare a factorului determinant, și anume de la proprietar la chiriaș, ne-a explicat Laura Niculescu, head of property management de la JLL, care ne-a explicat: “Chiriașii sunt din ce în ce mai sofisticăți, punând accent pe calitatea generală a serviciilor, dar și pe mediul ambient. Considerând această tendință, prestatorii de

servicii de management al proprietății trebuie să vină cu soluții atât cu privire la reducerea cheltuielilor, cât și la creșterea calității vieții ocupanților clădirii”.

Marius Șcuta consideră că trendul nu se respectă doar pentru parcurile de birouri, mulți proprietari de clădiri singulare fiind proactivi în

ceea ce privește îmbunătățirea echipamentelor tehnice ale clădirilor respective.

În opinia sa, partea de mentenanță rămâne o obligativitate pentru toți proprietarii care doresc să își păstreze chiriașii.

Domnul Șcuta a adăugat: “În prima jumătate a anului, singura tranzacție de pe piața de birouri a fost o participație de 24% din clădirea Delea Nouă, sediul ANCOM, achiziționată de către Secure Property Development & Investment. Volumul tranzacțiilor a scăzut semnificativ față de aceeași perioadă din 2014. Totuși, ne așteptăm ca volumul total să crească până la sfârșitul anului, datorită câtorva proiecte din București, ce se află acum în stadii avansate ale negocierilor”.

Reprezentantul JLL ne-a declarat că doar două clădiri de birouri au fost livrate în prima jumătate a anului 2015, în București, prima fiind City Offices, cu o suprafață de

Marius Șcuta, head of office department & tenant JLL: "La nivelul Capitalei, în jur de 138.000 mp au fost închiriați, reprezentând o creștere de aproximativ 8%, în primul semestru".



27.000 de metri pătrați, reprezentând reconversia fostului City Mall deținut de Globalworth, din apropierea stației de metrou Eroii Revoluției. Cea de-a doua clădire livrată a fost cea dezvoltată de Skanska, respectiv Green Court Building B, de 17.725 mp, din zona Floreasca – Barbu Văcărescu.

Întreaga suprafață livrată în primul semestru a fost cu 39% mai mică decât în aceeași perioadă din

2014, dar oferta totală la sfârșitul anului este estimată să ajungă la aproximativ același nivel ca anul trecut – în jurul a 120.000 de metri pătrați de birouri, ne-a mai spus Marius Șcuta, arătând că rata medie de neocupare a scăzut marginal cu 0,1% față de finalul anului 2014, în principal din cauza cererii nete puternice care a acoperit oferta, dar și a numărului mare de pre-închirieri.

DTZ: “Stocul modern de birouri din București a crescut cu 2,5%, în primul semestru”

Stocul modern de spații de birouri din București a crescut cu 2,5% în prima jumătate a anului, potrivit unei analize DTZ, care mai arată: “La sfârșitul lunii iunie, spațiile de clasă A și B depășesc 2,21 milioane mp. În total au fost livrate trei clădiri de birouri, cu o suprafață totală închirială de 54.000 mp: City Offices, Auchan Tricodava și Green Court – clădirea B. Momentan se află în construcție 100.000 mp de birouri, cu data de finalizare până la sfârșitul anului. Aproximativ 50% din aceste spații se concentrează într-un singur proiect, respectiv Bucharest One, localizat în zona de Centru Nord”.

Potrivit sursei citate, activitatea totală de tranzacționare (cererea și renegocierile) a fost de 135.000 mp, înregistrând un nivel stabil în comparație cu perioada similară din 2014: “Cererea a însumat 112.000 mp, reprezentând 80% din totalul tranzacționat. Aceasta a fost împărțită între relocări în interiorul stocului modern – 44% și cerere nouă – 56%. Prin comparație cu aceeași perioadă a anului trecut, cererea a crescut cu 3,5%, iar raportul dintre relocările în interiorul stocului modern și cererea nouă s-a inversat. Per total, în comparație cu primul semestru din 2014, cererea nouă (extinderi, relocări din vile și spații de birouri clasa





*Laura Niculescu,
head of property
management de la
JLL: "Chiriașii sunt din
ce în ce mai sofisticati,
punând accent pe
calitatea generală a
serviciilor, dar și pe
mediul ambient".*

C în spații de birouri moderne și operațiuni noi) a crescut cu 35%".

Reprezentanții DTZ mai arată că suprafața preînchiriată în primul semestru din 2015 a crescut față de perioada similară a anului trecut cu 50%: "În total au fost preînchiriați 59.000 mp de spații de birouri, care se află în diverse stadii de dezvoltare. De altfel, cele mai mari tranzacții ca suprafață semnate în primul semestru au fost cele de preînchiriere".

În ceea ce privește activitățile de renegociere și reînnoire a termenilor contractuali, consultanții imobiliari apreciază că acestea au însumat 23.000 de metri pătrați de birouri, 40% din această suprafață fiind înregistrată în zona Pipera.

Rata generală de neocupare pentru clădirile de clasă A și B din București a ajuns la nivelul de 13,5%, la sfârșitul primelor șase luni. Potrivit DTZ, la sfârșitul lunii iunie, în București erau 300.000 mp de spații de birouri vacante, marea majoritate fiind localizați în zona Pipera – 26% și zona Nord – 17%.

"Cele mai scăzute rate de neocupare se înregistrează în zona Centrală de Business (Victoriei – Aviatorilor) și zona de Vest – 5% și zona de Centru Nord – 9%", au spus consul-

tanții DTZ, subliniind: "În Pipera Sud, rata de neocupare a rămas stabilă și se situează la 11%. Zona Barbu Văcărescu – Floreasca, cu un stoc de 295.000 mp, înregistrează la finalul primului semestru o rată de neocupare de 8,5%. Chiria prime a rămas stabilă, situată în jurul valorii de 18,5 euro/mp/lună.

Rata generală de neocupare a spațiilor de birouri de clasă A și B este prognozată să scadă, iar la sfârșitul ultimului trimestru din 2015 ar putea să atingă o valoare de sub 12%, consideră Mihaela Gălățanu.

În următoarele 18 luni, în București vor fi finalizați 345.000 mp de spații moderne de birouri, potrivit reprezentanților DTZ, care au menționat: "Mai mult de 70% sunt programați pentru livrare anul viitor. De altfel, în 2016, nivelul livrărilor de spații noi va fi cel mai ridicat din ultimii cinci ani. În ceea ce privește prețurile de închiriere, nu sunt

așteptate schimbări majore. Cu toate acestea, diferența dintre chiria contractuală și chiria netă efectivă se va reduce în zonele care au atras atenția chiriașilor în ultimii doi ani și care înregistrează constant rate de neocupare scăzute".

ESOP: "Cererea de spații de birouri din orașele secundare, în creștere"

În plus, cererea pentru spațiile de birouri din orașele universitare din eșalonul doi este în continuă creștere, potrivit unei analize a companiei ESOP Consulting, ce arată că piața birourilor începe să se contureze în orașe ca Brașov, Craiova, Târgoviște, Galați, Ploiești și Sibiu.

"În 25 de ani de economie de piață, Bucureștiul a fost incontestabil vedeta pieței birourilor. În ultimii 5-7 ani, piața din primele trei mari orașe după Capitală – respectiv Cluj-Napoca, Timișoara, Iași – s-a dezvoltat semnificativ. Însă, treptat, forța de muncă disponibilă s-a redus, mai ales forța de muncă având anumite calificări, cum ar fi cea în domeniul IT", au declarat consultanții ESOP, precizând: "În același timp cu dezvoltarea pieței de birouri din marile orașe, începe să crească piața și în centrele universitare secundare (Brașov, Craiova, Sibiu, Galați), precum și în orașele cu o populație între 150.000 și 250.000 de locuitori (Târgoviște, Ploiești, Bacău)".

Alexandru Petrescu, managing partner în cadrul ESOP Consulting, consideră că principalii factori în evaluarea și alegerea orașelor, pentru spațiile de birouri, de către companii, sunt existența centrelor universitare și populația rezidentă.

"Pătrunderea într-un unui oraș secundar nu este însă facilă, mai ales când spațiul necesar se ridică la 3.000 - 6.000 de metri pătrați", apreciază domnul Petrescu. În opinia sa, acest lucru se datorează stocului limitat de spații de birouri construite până în prezent, stoc ce se ridică estimativ la valori între 18.000 - 35.000 mp/localitate. Potrivit sursei citate, pe piețele de birouri secundare predomină clădirile de mici dimensiuni, în timp ce clădirile mai mari sunt rar întâlnite și au suprafețe relativ reduse, de până la 2.500 - 3.000 de metri pătrați. Alexandru Petrescu a preci-

zat: "În acest moment, avem o cerere de 5.000 de mp pentru o clădire build to suit într-un oraș secundar, care credem că reprezintă o oportunitate pentru dezvoltatorii cu experiență și suntem în discuții cu mai multe firme locale și din București, interesate de acest proiect. În același timp, însă, suntem deschiși să discutăm și cu alți dezvoltatori care vor să construiască o clădire personalizată nevoilor unui client aflat în primele 100 de firme din România după cifra de afaceri".

În plus, consultanții ESOP consideră că numărul de studenți dintr-un oraș este cel care stabilește mărimea pieței de birouri respectivă: "Un oraș cu un număr mai mare de studenți înseamnă automat o bază mai mare de recrutare pentru companiile multinaționale în căutare de forță de muncă mai ieftină și calificată". Aceștia susțin că, în acest moment, cererea cea mai mare de închiriere a spațiilor de birouri în orașele studențești vine din partea companiilor IT&C, care, în București, au avut în ultimii 5 ani o pondere între 32-40% din tranzacțiile din piața de birouri, iar în afara Capitalei cifra a depășit 55%.

Potrivit aceleiași surse, nivelul chiriilor din provincie solicitate de proprietarii de spații de birouri de clasă A variază între 12-14 euro/mp/lună, în clădirile de clasă superioară. "Cu toate că nivelul chiriei este un aspect important, costul cu spațiul de birouri nu este factorul determinant în analiza actuală a companiilor, el având - în funcție de industrie - o pondere ce variază între 4 și 10% din cifra de afaceri", consideră specialiștii ESOP, care susțin că factorul esențial în astfel de evaluări este costul forței de muncă.

În plus, Alexandru Petrescu a arătat că dezvoltatorii locali încep să folosească din ce în ce mai des soluții personalizate pentru construcția spațiilor de birouri, în discuțiile cu chiriașii mari. „Credem că, pe termen scurt și mediu, această abordare este cea care are cele mai mari șanse de succes în dezvoltarea piețelor de birouri din orașele universitare secundare”, a conchis reprezentantul ESOP.