



PREVIZIUNI OPTIMISTE PENTRU SEGMENTUL OFFICE

Mihaela Gălățanu, DTZ: “Cererea de spații de birouri din București ar putea înregistra valori record în 2016”

● Maria Florea, JLL: “Va fi un an dominat de extinderile companiilor de IT” ● Andreea Păun, Colliers: “Ne așteptăm la o efervescentă a pieței de birouri”

Consultanții imobiliari de la cele mai importante companii de profil din țara noastră vin cu estimări optimiste în ceea ce privește evoluția pieței de birouri din București, în acest an, cu un volum consistent în ceea ce privește livrarea de noi spații.

Mihaela Gălățanu, head of research în cadrul companiei DTZ, consideră că, în 2016, cererea de spații de birouri din Capitală ar putea înregistra valori record și va fi susținută de cereri noi, în special pe partea de extinderi.

“Ținând cont de faptul că majoritatea chiriașilor mari din București sunt activi în sectorul Tehnologiei și Telecomunicațiilor, ne așteptăm ca și în 2016 cea mai mare parte a cererii să fie generată de companii active în acest sector”, ne-a spus doamna Gălățanu, menționând: “În București, la finalul anului 2015,

stocul de spații moderne de birouri era de aproximativ 2,3 milioane de metri pătrați. Anul acesta vor fi livrate 15 clădiri de birouri. Cele mai mari proiecte de birouri sunt Bucharest One, Hermes Business Campus – clădirile 2 și 3, Globalworth Campus, Oregon Park, Metrooffice, Green Court 3, Gara Herăstrău OB, Orhideea Towers, Anchor Metropol”.

Potrivit sursei citate, chiria prime pentru spațiile de birouri s-a menținut la un nivel stabil în 2015, iar pentru acest an nu sunt preconizate fluctuații. “Ținând cont de volumul spațiilor ce urmează să fie livrate anul acesta în Capitală, nivelul de închiriere va continua să fie stabil”, ne-a spus doamna Gălățanu.

În plus, în opinia reprezentantului DTZ, rata medie de ocupare a spațiilor moderne de birouri din București se află în acest moment la cel mai ridicat nivel din ultimii



șapte ani.

Mihaela Gălățanu apreciază că, pe parcursul anului 2016, rata generală de neocupare va înregistra tendințe de creștere, însă, cu toate

acestea, domnia sa spune că prognoza pentru finalul anului reflectă o valoare mult mai scăzută față de valoarea înregistrată în primul trimestru din 2014 (17%).



*Maria Florea:
"Anul acesta
se anunță alte
creșteri ale
companiilor
existente pe
piață și noi
intrări, în special
companii care
își mută sau
consolidează
operațiunile
în țară".*

**Maria Florea, JLL:
"Se anunță creșteri ale
companiilor existente, dar și
noi intrări pe piață, în 2016"**

Piața de birouri este în creștere, consideră, de asemenea, Maria Florea, head of agency-contractor JLL, care ne-a declarat: "În primul rând, din ce în ce mai multe companii apreciază calitatea serviciilor de consultanță și văd valoarea acestora și în renegocierile cu proprietarii lor existenți. În al doilea rând, anul acesta se anunță alte creșteri ale companiilor existente pe piață și noi intrări, în special companii care își mută sau consolidează operațiunile în țară. Anul 2016 va fi un an dominat de extinderile companiilor de IT".

În ceea ce privește evoluția din 2016 a chiriilor pentru spațiile de birouri, doamna Florea ne-a explicat: "Ca urmare a creșterii cererii din ultimii ani, oferta s-a îmbunătățit și ea. Astfel, nu vedem fluctuații majore în ceea ce privește rata de neocupare a spațiilor și, ca urmare, nici a chiriilor.

Acestea diferă în funcție de zonă, suprafață, tipul chirieșului. În continuare, chiria cea mai mare poate fi obținută în Piața Victoriei – 18,5 euro/mp/lună. În celelalte zone, nivelul chiriilor se situează între 13 și 16 euro/mp/lună (Floreasca-Dimitrie Pompeiu), între 14 și 16 euro/mp/lună în Centru-Vest (zona Pasajului Basarab, Politehnica) și

pot coborî până la 10-12 euro/mp/lună în zone limitrofe".

Tranzacțiile cu clădiri de birouri au cumulat mai mult de o treime din piața de investiții din 2015, continuând trendul crescător început în 2014, ne-a mai spus Maria Florea, apreciind că investitorii prezenți pe piața locală, precum și nume noi, se uită în continuare la potențiale achiziții pe proiecte de birouri, atât existente, cât și în curs de dezvoltare: "Sunt proiecte de calitate disponibile la vânzare în toate zonele consacrate de birouri, care ar asigura potențialilor investitori randamente atractive".

Potrivit sursei citate, stocul de spații de birouri din țară totalizează 2,3 milioane de metri pătrați, dintre care 63.000 mp livrați în 2015.

"Pentru acest an, sunt anunțate livrări de noi spații cumulând 365.000 de metri pătrați, de aproape 6 ori mai mult decât în 2015. În total, dezvoltatorii au anunțat că vor finaliza în acest an un număr de 17 proiecte", ne-a declarat Maria Florea, adăugând: "Proiecte în execuție sunt Hermes Business Campus 2&3 - 55.000 mp (Atenor), Bucharest One - 50.000 mp (Globalworth), Oregon Park - 45.000 mp (Portland), Metropol - 36.600 mp

(Anchor Grup), Timpuri Noi Square - 33.000 mp (Vastint), AFI Park 4&5 - 32.000 mp (AFI Europe). Majoritatea investițiilor viitoare sunt etape ale unor proiecte începute deja, dintre cele mai importante: Metrofice - prima fază de 20.000 mp va fi finalizată în acest an, urmând să înceapă lucrările la etapele 2 și 3 (total 20.000 mp), Globalworth Campus - faza 2, prima este programată să fie finalizată în acest an, Bucharest Garden - 41.000 mp (Vastint), The Bridge - 57.000 mp (Fort Partners), Orhideea Tower - 37.000 mp (CA Immo)".

Referitor la rata medie de neocupare, reprezentantul JLL apreciază că aceasta a scăzut în ultimii doi ani, ajungând la 13,3% la sfârșitul anului trecut, pe fondul unor livrări relativ reduse și o cerere record.

"Pentru acest an, am putea asista la o reluare a creșterii ratei de neocupare, ca urmare a avalanșei de proiecte noi lansate pe piață și a unei cereri care va crește, dar nu exploziv. Astfel, dacă nu vor exista întârzieri pentru termenele de livrare anunțate, la sfârșitul anului am putea ajunge la un grad de neocupare de maxim 17%", ne-a mai spus Maria Florea.

Potrivit domniei sale, dezvoltatorii urmăresc piața de închirieri, iar chiriașii sunt în special focalizați pe zona de Nord și zona de Centru Vest, dar, "din păcate, în aceste zone s-a dezvoltat mult și nu mai sunt foarte multe opțiuni de terenuri cu infrastructură bună".



Andreea Păun, Colliers:
“Companiile de outsourcing
rămân cel mai puternic pilon
al pieței de birouri”

Pentru acest an sunt anunțate la livrare proiecte de birouri cu o suprafață totală de peste 360.000 de metri pătrați, cea mai mare parte a cererii venind tot dinspre companiile de outsourcing, care rămân cel mai puternic pilon al pieței, ne-a spus Andreea Păun, asociate director office agency în cadrul companiei Colliers International.

Doamna Păun ne-a precizat: “Se estimează că aproximativ 150.000 de angajați vor lucra în acest sector (n.r. outsourcing) în următorii cinci ani. Cerere semnificativă va exista și din partea sectorului financiar-bancar, unde companiile din domeniu vor lansa servicii noi sau își vor extinde liniile de business existente. Activitatea sectorului de birouri a fost marcată în 2015 și de un număr important de relocări, tendință care va rămâne vizibilă și în perioada următoare. Majoritatea companiilor și-au relocat activitatea în zona Dimitrie Pompeiu și Floreasca – Barbu Văcărescu, care se conturează tot mai mult drept un hub de birouri, ce ar putea ajunge la un stoc de 1 milion mp până în 2020. Pe fondul volumului record de proiecte anunțate a fi livrate în acest an, ne așteptăm la o efervescență a pieței, generată de trei surse principale de cerere:

companii nou intrate pe piață, companii ale căror contracte de închiriere vor expira și cele care vor dori să își mute activitatea în clădiri de calitate. Piața va fi dominată mai degrabă de tranzacții medii (suprafețe de 2.000 – 5.000 mp) spre deosebire de 2015, când pe piață au fost închise câteva tranzacții atipice, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp”.

La nivelul chiriilor, acestea vor urma un trend stabil, la fel ca anul trecut, astfel că nu sunt așteptate variații semnificative ale valorilor acestora, consideră Andreea Păun.

Reprezentantul Colliers ne-a explicat: “Sunt posibile mici diferențieri determinate de stocul record de livrări anunțate pentru acest an, ceea ce va duce la apariția unor oferte competitive, care pot duce la o ușoară creștere a chiriilor în unele arii. În medie, în zonele consacrate de birouri, chiria a variat în intervalul 14-16 euro/mp/lună, în continuare, cu valori mai ridicate de 16-18 euro/mp/lună, în zone precum Piața Victoriei”.

Potrivit Andreei Păun, piața locală de investiții a fost dominată, anul trecut, de tranzacții cu clădiri de birouri, astfel că sectorul office deține aproximativ 45% din volumul total investițional înregistrat, de aproxi-



Andreea Păun: “La nivelul chiriilor, acestea vor urma un trend stabil, la fel ca anul trecut”.

mativ 800 de milioane de euro.

“Ne așteptăm ca proiectele de office să prevaleze și în perioada următoare, tendință susținută de stocul important de clădiri de birouri clasa A ce vor fi livrate. Estimăm

că, în prezent, aproximativ 10 clădiri de birouri din București fac obiectul unor posibile tranzacții”, ne-a spus Andreea Păun, precizând că, pe parcursul acestui an, urmează să fie livrate peste 15 proiecte de birouri.

Consultantul Colliers apreciază că rata de neocupare nu va înregistra variații semnificative în acest an, situându-se la nivelul din 2015, de aproximativ 14%: “Dezvoltatorii sunt mult mai precauți și vedem tendința de a se construi în faze, ceea ce le oferă riscuri mai mici, dar și mai multă flexibilitate și viteză de reacție la o potențială creștere a cererii. Pe lângă dezvoltatorii mari deja prezenți pe piață, ne așteptăm și la nume noi, atrase de potențialul de creștere local”.

În zonele active și deja consacrate mai există foarte puține terenuri disponibile, impedimentul principal fiind nivelul ridicat al prețurilor, consideră Andreea Păun, care spune că, totuși, zonele consacrate vor continua să fie cele mai interesante înainte să se deschidă zone noi.





Marius Grigorică consideră că apetitul pentru noi dezvoltări de birouri va exista în continuare.

Marius Grigorică, DTZ: "Apetitul pentru dezvoltarea clădirilor de birouri, la cel mai ridicat nivel de după 2008"

Apetitul investitorilor pentru dezvoltarea de clădiri de birouri este destul de ridicat și putem spune că este la cel mai înalt nivel de după 2008, consideră Marius Grigorică, senior broker – capital markets în cadrul companiei de consultanță DTZ.

Domnia sa ne-a declarat: "Există numeroase proiecte planificate care vor fi demarate pe măsură ce dezvoltatorii vor reuși să securizeze precontracte de închiriere care să le faciliteze și finanțarea bancară. Există și dezvoltatori cu profil de risc mai ridicat, care au început proiecte fără a beneficia de chiriași de la început. În plus, volumul tranzacțiilor de investiții în birouri a crescut semnificativ în ultimii ani și a crescut sentimentul de lichiditate în piață, ceea ce le conferă dezvoltatorilor un plus de certitudine că pot face un exit".

În condițiile în care rata de neocupare se păstrează la un nivel redus, similară cu cea din ultimii ani,

Marius Grigorică consideră că apetitul pentru noi dezvoltări de birouri va exista în continuare.

CBRE: "Cererea nouă de spații de birouri va crește cu 25-35%, în 2016"

Consultanții companiei de consultanță imobiliară CBRE estimează că, anul acesta, cererea nouă de spații de birouri va crește cu 25-35%, urmând ca o mare parte din cererea totală să vină din partea companiilor din sectorul IT.

"Cererea pentru spațiile noi care vor fi livrate în acest an este mare, majoritatea clădirilor nou livrate pe piață au deja un grad de ocupare semnificativ, ceea ce va genera o creștere a cererii de birouri", ne-au spus reprezentanții CBRE, subliniind: "Companiile încep să pună din ce în ce mai mult accent pe mediul de lucru pe care îl oferă angajaților, lumina naturală, calitatea aerului, crearea de spații de lucru creative, care încurajează colaborarea sau cele dedicate relaxării. Majoritatea companiilor caută clădiri care pot fi ușor de amenajat în zone accesibile, cu vizibilitate foarte bună și certificare verde".

Consultanții CBRE preconizează

că, în acest an, chiria prime din București va rămâne constantă, la nivelul de 18,5 euro/mp/lună: "În 2015, zonele Pipera și Nord au atras cei mai mulți chiriași (73% din cererea totală), dar este de așteptat ca aceștia să se îndrepte și către zona de Vest (Grozăvești și Politehnica), întrucât acolo se vor livra spații noi. Chiria spațiilor de clasă A în zona de Nord și Pipera este 16,5 euro/mp/lună, respectiv 13,5 euro/mp/lună".

Mihai Păduroiu, Head of Office Agency în cadrul CBRE România, estimează că nivelul chiriei pentru spațiile de birouri din București va rămâne constant în acest an în toate zonele. Potrivit sursei citate, numărul mare de spații de birouri anunțat pentru următoarea perioadă va pune o presiune mai mare pe proprietari, care sunt dispuși să ofere mai multe luni de chirie gratuită și bugete de amenajare pentru contracte semnate pe 7-10 ani sau pentru chiriașii-ancoră chiria netă efectivă ar putea ajunge la 80-85% din chiria de bază.

În momentul de față, consultanții CBRE estimează că un număr de 6 proiecte de birouri, aflate la vânzare, se vor concretiza cel mai probabil în etape succesive: la finele trimestrului al doilea, respectiv în trimestrul trei din 2016: "Analizând interesul investitorilor pentru piața din România, putem spune că 2016 va avea indicatori de performanță cel puțin la nivelul din 2015. Atât investitorii deja activi pe plan local, cât și cei care își propun să investească în România devin din ce în ce mai receptivi în a-și întări prezența, date fiind recentele performanțe solide ale economiei românești și prețurile avantajoase ale produselor de investiții".

Rata de neocupare în București, la sfârșitul anului 2015, a fost de 11,9%, acest procent fiind generat de faptul că a fost livrat un număr mic de spații de birouri, precizează CBRE. Dar, pentru anul 2016, consultanții CBRE se așteaptă ca rata de neocupare să crească, ținând cont că, în acest an, "se vor livra și cu 10% mai mult decât suprafața livrată din anul 2009, care a reprezentat recordul istoric al pieței imobiliare locale".

În ceea ce privește construcția de noi parcuri de birouri, reprezentanții CBRE apreciază că piața de investiții este în continuare dominată de investitorii străini, companiile cu capital autohton reprezentând sub 3% din volumul total de investiții. "Principalii jucători rămân fondurile de investiții cu capital german sau austriac, dar se remarcă și interesul crescut al companiilor americane pentru proiectele de birouri de clasă A, aflate la vânzare în acest moment", ne-au spus consultanții CBRE, menționând: "În principiu, încă există terenuri disponibile pentru construcția de birouri în toate cele 6 sectoare din București, însă nu toate zonele sunt pretabile pentru birouri. Criteriile de selecție sunt destul de stricte, un element crucial fiind accesul la mijloacele de transport în comun, în special metroul. Nordul Capitalei rămâne în continuare principalul pol din acest punct de vedere, dar, totodată putem vedea creșteri de potențial și investiții în zona Grozăvești/Orhideelor/Semănătoarea, Lulu Maniu etc".

Potrivit reprezentanților CBRE, în zona de Nord a Capitalei, unele terenuri s-au tranzacționat și cu 800-1200 euro/mp, în funcție de parametrii urbanistici, dar, în funcție de poziție și de zonă se pot tranzacționa și la 500-700 euro/mp.

