



ANDREI DROSU, JLL ROMÂNIA:

## "Ritmul livrărilor pe piața de birouri va încetini, în 2017 față de 2016"

● Drosu: "Intrarea numelor noi pe piața investițiilor imobiliare creează un precedent care ar putea atrage și alți jucători importanți"

Cele mai atractive segmente ale pieței imobiliare, ținând cont de volumul investițiilor în curs, sunt cele de birouri și industrial/logistică, domenii care se bazează în primul rând pe cererea venită din partea companiilor de IT/BPO, în cazul birourilor, respectiv automotive/comerț/comerț electronic, în cazul sectorului industrial/logistic, ne-a transmis Oana Iliescu, Managing Director DTZ Echinox.

Domnia sa ne-a declarat: "În ceea ce privește sectorul de birouri, ne

așteptăm ca nivelul livrărilor din București să fie comparabil cu cel de anul trecut, în timp ce în țară preconizăm că vor fi livrați aproximativ 100.000 mp de spații de birouri noi, în creștere cu 66% față de anul precedent. Observăm o serie de proiecte foarte ambițioase aflate în construcție, în special pe segmentul clădirilor de birouri și pe segmentul industrial. În piața clădirilor de birouri din București, așteptăm livrarea unor proiecte precum Oregon Park B și C (53.000 mp), The Bridge A

(37.000 mp), Anchor Metropoli (35.000 mp), Orhideea Towers (37.000 mp) sau Timpuri Noi Park (20.000 mp).

Proiecte importante aflate în desfășurare în București sunt Orhideea Towers, The Bridge, Business Garden, Globalworth Campus, Campus 6, Unirii View, iar în piețele regionale - The Office III (Cluj-Napoca), United Business Center 1 (Timișoara), ISHO Offices I (Timișoara). Pe industrial/logistic, se află în construcție CTPark Bucharest West, WDP Park A3, Bu-



Andrei Drosu



charest Industrial Park A1, CTPark Cluj, Timișoara Airport Park".

Mihai Pătrulescu, Head of Strategic Analysis în cadrul Colliers Internațional, ne-a precizat că livrările din piața spațiilor de birouri construite în București, aferente perioadei 2016-2017, vor conduce la o creștere a gradului de neocupare și vor înclina balanța în favoarea chiriașilor.

În sectorul spațiilor de birouri, chiriile medii solicitate oscilează, în funcție de zonă, între 8 și 18 euro/mp, ne-a mai spus domnia sa.

Specialistul de la Colliers International ne-a precizat că, anul trecut, au fost remarcate câteva nume noi în piață, printre care GTC, care a re-devenit un jucător dinamic, achiziționând clădirile Premium Point și Premium Plaza din Piața Victoriei, și investitorul ceh PPF, care și-a făcut intrarea pe piața românească prin cumpărarea Metropolis Center de pe bulevardul Iancu de Hunedoara. Valoarea medie a tranzacțiilor de birouri în 2016 a fost de 26 milioane euro.

"Observăm în continuare un interes ridicat din partea investitorilor străini pentru piața din România. Sectorul clădirilor de birouri este foarte căutat, lichiditatea în piață



îmbunătățindu-se simțitor în ultimul an", a conchis domnul Pătrulescu.

Ultimele trei luni ale lui 2016 au adus industriei de real estate cea mai mare cerere de spații de birouri tranzacționată într-un singur trimestru, respectiv 144.000 mp, din care 79% a reprezentat cererea netă,

potrivit unui raport al CBRE.

Acesta arată că cererile noi și extinderile de spații de birouri au fost, în ultimul trimestru, de 50.000 mp, ceea ce reprezintă aproape jumătate din cererile pe întregul an 2016, care au atins nivelul de 110.000 mp.

Din totalul de 294.000 mp spații de

## Report cerere/ofertă (2016)

Segment	Cerere	Ofertă
Birouri - București	364.000 mp	298.000 mp
Industrial - România	460.000 mp	330.000 mp
Retail - România	-	236.000 mp

Sursa: JLL

## Prețuri Segment Chirie

Birouri - București **10-18,5 euro/mp/lună**, în funcție de zonă, clădire, suprafața închiriată.

Retail - România **65-75 euro/mp/lună**, în cele mai bune mall-uri din țară.

Sursa: JLL



birouri livrat în 2016, în ultimul trimestru au fost finalizate patru noi clădiri de birouri, cu o suprafață totală de 80.000 mp: prima fază a proiectului Metrooffice, clădirea a doua din proiectul Oregon Park, clădirea a treia din Hermes Business Campus și Prezan Office Building. În total, pe tot parcursul anului 2016 au fost tranzacționați aproximativ 412.000 mp de birouri, o cerere record tranzacționată până acum în România, din care peste 120.000 mp au reprezentat renegocieri și prelungiri de contract. Acest lucru a fost favorizat de faptul că numărul de spații noi de birouri finalizate anul trecut a fost de patru ori mai mare comparativ cu cel din 2015 și de trei ori mai mare față de volumul din anul 2014.

Datele CBRE mai relevă că, la finele anului 2016, stocul modern de spații de birouri clasa A și B a atins pragul de 2,64 milioane mp, din care 44% este reprezentat de spații de birouri clasa A. Acestea din urmă vor depăși

(continuare în pagina 40)



(urmare din pagina 39)

ca suprafața birourilor de clasa B la sfârșitul anului viitor, conform estimărilor CBRE, care mai indică și faptul că stocul de birouri din București se va alinia la stocurile similare din Budapesta și Praga, la sfârșitul anului viitor.

În următorii doi ani, sunt anunțate proiecte care însumează 592.000 mp - 40% din total - în zona de Vest, 37% - în Nord și Pipera și 15% - în zona de Centru. Potrivit sursei citate, cele mai mari proiecte (peste 25.000 mp) anunțate pentru anul 2017 sunt: Timpuri Noi Square (prima fază), dezvoltat în zona de Centru, Orhideea Towers și The Bridge (prima clădire), în zona de Vest (podul Basarab) și prima clădire din proiectul Globalworth Campus, dezvoltat în Pipera.

Raportul CBRE mai arată că 27% din totalul tranzacționat în acest an, respectiv 110.000 mp, au reprezentat tranzacții de extindere și cereri noi de spații de birouri.

Anul 2016 a adus și extinderi de contract, mai arată raportul CBRE: Telekom în City Gate și Riverplace, Teamnet în Green Gate, Oracle în Sky Tower, IBM în Global Business Center, BRD Societe Generale în West Gate Park, Adobe în Anchor Plaza. În total, companiile mai sus menționate au 65.000 mp închiriate în București. Chiria prime din Capitală rămâne stabilă la nivelul de 18,5 euro/mp, iar rata de neocupare a scăzut la 11,7%, scădere care reflectă cererea crescută din partea companiilor.

Piața de birouri a înregistrat al doilea cel mai mare nivel al ofertei noi livrate pe piață, după cel consemnat în 2009, iar cererea a atins, de asemenea, o valoare record, ne-a spus Andrei Drosu, Senior Research Consultant JLL România.

Domnia sa a adăugat: "Pe piața de birouri, proiectele pentru care dezvoltatorii au anunțat ca dată de livrare 2017 cumulează aproximativ 185.000 metri pătrați în București, la care se adaugă 100.000 metri pătrați în marile orașe din țară (Timișoara, Cluj, Iași, Brașov)".

**Andrei Drosu:**  
"Piața de birouri a înregistrat al doilea cel mai mare nivel al ofertei noi livrate pe piață, după cel consemnat în 2009".



## Proiecte de birouri în desfășurare

Proiect	Suprafata (mp)	Dezvoltator	Oras	Investitie (euro)
Globalworth Campus (faza 1+2)	59.000	Globalworth	București	Aprox. 80 mil
Timpuri Noi Square	33.000	Vastint	București	circa 50 mil.
Orhideea Towers	37.000	CA Immo	București	75 mil.
The Brigde (faza 1)	36.000	Forte Partners	București	60 mil.
The Mark	24.000	S Immo	București	65 mil.
Aviatorilor 8	8.500	NEPI	București	37 mil
Vox Technology Park	26.000	Werk Property Group	Timișoara	30 mil
UBC 1 (Openville)	13.000	Iulius Group	Timisoara	-
The Office (faza 3)	18.500	NEPI+Ovidiu Sandor	Cluj-Napoca	Aproximativ 25 mil. euro
Ideo 2	10.000	Tester Group	Iasi	-
Coresi Business Park	8.500	Ascenta Management	Brașov	-
Day Tower	12.000	Day Group	București	-
BAPS Victoriei Offices	7.000	BAPS	București	-
Unirii View	18.000	Yves Weerts	Bucuresti	33 mil euro

Sursa: JLL

Pe piață au apărut, anul trecut, o serie de investitori noi, precum LogiCor, PPF, GIC, Growthpoint. Intrarea numelor noi pe piața investițiilor imobiliare creează un precedent care ar putea atrage și alți jucători importanți, apreciază domnul Drosu.

Conform domniei sale, valoarea medie a unei tranzacții imobiliare a fost, anul trecut, de circa 40 de milioane de euro. Cel mai atractiv segment pentru investitori a fost cel de birouri, cu 45% din volumul tranzacțiilor imobiliare, urmat de retail și industrial, ambele cu câte 26%.

Chiar dacă suprafața de spații de birouri, industriale și retail a consemnat un nivel foarte crescut în ultimul an, cererea venită din partea companiilor/retailerilor a absorbit cea mai mare parte a ofertei noi. De

asemenea, în 2017 vedem o încetinire față de 2016 a ritmului livrărilor pe toate segmentele de piață.

### DTZ Echinox: "Numărul angajaților la birourile moderne din Capitală - la cel mai ridicat nivel din ultimii trei ani"

Capitala înregistrează cel mai ridicat nivel din ultimii trei ani în ceea ce privește numărul angajaților care lucrează în clădirile de birouri de clasa A și B, acesta ajungând, la finalul anului trecut, la aproximativ 233.000, conform DTZ Echinox. Comparativ cu anul 2015, numărul angajaților care lucrează în spații de birouri moderne din Capitală a crescut cu aproximativ 30.000, precizează sursa citată.

Dintre cele mai importante locații de birouri moderne din București, zonele Pipera Sud (Dimitrie Pompeiu), Barbu Văcărescu - Floreasca și zona de Vest ocupă în continuare

primele trei poziții din punct de vedere al numărului de angajați, înregistrând creșteri de 20%, 32%, respectiv 23%, comparativ cu anul precedent. La sfârșitul anului 2016, în Pipera Sud, numărul de angajați a depășit 45.000, în spațiile de birouri din Barbu Văcărescu - Floreasca lucrează peste 40.000, iar în zona de Vest - circa 33.000.

Bogdan Bogatu, Senior Broker Office Agency DTZ Echinox, a declarat: „Ținând cont de livrările anunțate pentru anul acesta și de cererea existentă în piața de birouri, estimăm că până la finalul anului 2017, numărul angajaților din clădirile de birouri moderne din București va ajunge la aproximativ 260.000”.

În acest an, locațiile de birouri din București care vor înregistra cele mai semnificative creșteri ale numărului de angajați sunt zonele de Vest și Centru și Pipera Sud.