

DACĂ SE MENȚINE EXPONENȚIAL RITMUL DE CREȘTERE ACTUAL

## Sorin Lăcustă: "Este foarte posibil să asistăm la o nouă bulă imobiliară"

● Anca Barbarosie: "Nu vom asista la o bulă imobiliară în următorii doi-trei ani, toți jucătorii pieței fiind precauți, iar băncile - mult mai atente la cine acordă împrumuturi și la ce primesc garanție"

Specialiștii imobiliari din țara noastră au opinii diferite despre cum va evolua piața de profil de la noi. Dacă se menține exponențial ritmul de creștere actual, atunci este foarte posibil să asistăm la o nouă bulă imobiliară, consideră Sorin Lăcustă, Senior Broker la departamentul Rezidențial - Romtor Real Estate. În același timp, Anca Mihaela Barbarosie, Managing Partner în cadrul Romtor Technics, consideră că nu vom asista la o bulă imobiliară în ur-

mătorii doi-trei ani, toți jucătorii pieței fiind precauți, iar băncile - mult mai atente la cine acordă împrumuturi și ce primesc garanție.

Segmentul rezidențial din țara noastră a înregistrat o creștere a prețurilor, datorată numărului relativ mic de construcții noi, relaxării creditării și mai ales creșterii economice, potrivit lui Sorin Lăcustă. Specialistul ne-a declarat: "Acest fapt a generat un val de încredere în piață. Facilitățile fiscale și îmbunătățirea

legislației a contribuit într-o măsură mai mică, dar au ajutat. Numărul relativ mic de terenuri și prețul ridicat al acestora a menținut cât de cât constantă evoluția pieței, care, pentru moment, nu înregistrează dezechilibre vizibile.

Asistăm la dezvoltări mari în zonele marginase Bucureștiului, unde prețul terenului este mult mai accesibil, facilitând dezvoltatorilor încadrarea proprietarilor în cadrul programului Prima Casă.



**Sorin Lăcustă:**  
*"Segmentul rezidențial din țara noastră a înregistrat o creștere a prețurilor, datorată numărului relativ mic de construcții noi, relaxării creditării și mai ales creșterii economice".*







*Vlad Șorici: "Pe segmentul industrial, cererea s-a triplat față de anul 2015, în comparație cu oferta".*

Majoritatea proiectelor rezidențiale se află în zone mărginașe Bucureștiului și în multe cazuri în exteriorul acestuia, conform domnului Sorin Lăcustă.

Pe segmentul rezidențial, piața își va continua trendul ascendent, unde proiectele mici vor avea mare căutare, iar cele mari vor păstra constant ritmul vânzărilor, consideră domnia sa.

Prețul construcțiilor depinde de valoarea terenului și de costul de producție, care include prețul materialelor și costul cu forța de muncă, ne-a mai spus Sorin Lăcustă, precizând: "Din informațiile publice, ne putem da seama că salariile cresc (real sau nu), acest trend urmând să ducă la o creștere a prețurilor din construcții. Totodată, este firească o creștere a prețurilor și ca urmare a relaxării condițiilor de creditare".

Domnia sa a adăugat că prețurile oscilează între 700 și 2000 de euro

pe metrul pătrat construit, în funcție de zonă. În anumite situații (locații deosebite), prețul poate depăși chiar 2000 euro/mp construit.

Pe partea de rezidențial, asistăm din nou la decalaje între cerere și ofertă, având solicitări însemnate pentru terenuri, unde oferta este foarte mică, conform domnului Lăcustă.

Valoarea medie a unei investiții realizate pe segmentul nostru rezidențial este de 1-5 milioane euro, conchide domnia sa.

**Vlad Șorici: "Piața spațiilor industriale a beneficiat de o creștere rapidă de spații de depozitare de clasă superioară"**

Piața spațiilor industriale din țara noastră a beneficiat de o creștere rapidă de spații de depozitare de clasă superioară, în ultimul an, ne-a spus Vlad Șorici, Senior Broker în cadrul

departamentului Industrial la Romtor Real Estate. Domnia sa ne-a precizat: "Începând cu introducerea restricțiilor PSI, majoritatea chirișilor din toate domeniile de activitate care își desfășurau activitatea în depozite construite înainte de 1990 s-au relocat în spații noi de clasă A".

În opinia lui Costel Alecu, Managing Partner la Romtor Real Estate, în comparație cu anul 2015 lucrurile s-au inversat, datorită scăderilor și tăierilor de taxe, precum și creșterilor salariale, ceea ce a dus către creșterea consumului. Pe fondul creșterii consumului a crescut și cererea de spații industriale, care a condus la un deficit de spații disponibile, subliniază domnul Alecu.

Zona cea mai dezvoltată sau în continuă dezvoltare este vestul Bucureștiului, unde compania CTP a achiziționat și construit depozite, la km 13 și km 23. În Bragadiru, compania NGB dezvoltă anul acesta 11.000 mp, iar în Popești-Leordeni,

Helios construiește 20.000 mp cu predare la sfârșitul anului, ne-a spus Vlad Șorici. În ultimul an, prețul a ținut cont de calitatea depozitelor și a investițiilor, în cele mai multe cazuri acesta crescând cu un euro/mp, conform domnului Șorici.

Prețurile de vânzare încep cu 150 euro/mp pentru construcțiile vechi, unde trebuie făcute investiții majore

*(continuare în pagina 24)*



*urmare din pagina 23*

(introducere utilități, hidroizolații, aducerea la standardele actuale de confort și utilitate).

Prețurile pentru construcțiile noi sunt între 300 și 500 de euro/mp, în funcție de gradul de dotare al construcției respective (sprinklere, trape de fum, senzori incendii, bazine tampon pentru rezervă de incendiu, rampe încărcare-descărcare), ne-a spus Costel Alecu.

Pe segmentul industrial, cererea s-a triplat față de anul 2015, în comparație cu oferta, subliniază Vlad Șorici.

Gradul de neocupare pentru spațiile industriale neconvenționale se situează la sub 10%, evidențiază Costel Alecu, menționând că, pentru parcurile logistice, dezvoltatorii sunt interesați de aspectul speculativ, iar aici gradul de ocupare atinge 97%: "Sperăm că, datorită caracterului speculativ al dezvoltărilor, până la finalul anului 2017 să se echilibreze proporția, adică să crească gradul de neocupare".

Cererea de spații mici (500-1500 mp) este concentrată în zona periferică a Capitalei cu acces foarte bun, în aceste zone oferta disponibilă fiind aproape inexistentă.

Prețurile de închiriere sunt cuprinse între 3,95 și 5,5 euro/mp, conform specialiștilor.

**Anca Barbarosie: "Dacă până acum doi ani prizele electrice pentru alimentarea mașinilor reprezentau ceva special pe piața birourilor, acum discutăm despre piste de alergare pe clădiri"**

În ultimul an și jumătate, piața spațiilor de birouri s-a maturizat, companiile generatoare de cerere devenind mai pretențioase, este de părere Anca Barbarosie, care ne-a declarat: "În anii ce au urmat crizei, cererile pentru spații de birouri erau pentru relocări ale companiilor existente în piață, dar care doreau să-și restrângă spațiul sau să-și reducă cheltuielile cu chiria. În ultimul an, am observat o creștere semnificativă, de 40%, a companiilor nou înființate în România și, ca urmare a penuriei forței de muncă, aceste companii au devenit foarte pretențioase. Observăm o creștere rapidă a bene-







**Anca Barbarosie:**  
*"Observăm o creștere rapidă a beneficiilor oferite angajaților - spații de relaxare, servicii conexe - astfel încât biroul să devină un spațiu de inspirație în care angajatul să-și dorească să petreacă o perioadă cât mai mare de timp și să fie cât mai eficient".*

ficiilor oferite angajaților - spații de relaxare, servicii conexe - astfel încât biroul să devină un spațiu de inspirație în care angajatul să-și dorească să petreacă o perioadă cât mai mare de timp și să fie cât mai eficient".

Clădirile de birouri care se construiesc și care reprezintă oferta nouă din piață au facilități de ultimă generație, completează doamna Bar-

barosie, menționând că, "dacă până acum doi ani prizele electrice pentru alimentarea mașinilor reprezentau ceva special, acum discutăm despre piste de alergare pe clădiri".

Companiile încearcă să ofere angajaților cât mai multe facilități, care se reflectă și în mediul de lucru - un ambient cât mai plăcut, spații deschise, luminoase, cu dotări performante și tehnologii de ultimă generație, spații verzi cu facilități oferite outdoor, conform sursei citate, care menționează: "Fiecare dezvoltator își dorește să aibă un produs emblematic pe piață, certificat; dacă până acum erau suficiente specificațiile pentru clasa A, acum nu mai este suficient, ci ne uităm la certificările clădirilor".

Piața birourilor se află pe un trend ascendent, datorită faptului că multe companii din străinătate își îndreaptă atenția către țara noastră, unde forța de muncă este mai ieftină în comparație cu celelalte state europene, subliniază Răzvan Miu, Senior Broker departamentul Birouri - Romtor Technics. Domnia sa subliniază că și stabilitatea economică este un factor decisiv în continuarea

acestui trend.

Proiecte importante pe zona clădirilor de birouri sunt Campus 6, dezvoltat de Skanska, Orhideea Towers, a celor de la CA Immo, The Bridge dezvoltat de Forțe Parteners - clădiri care se află în aceeași zonă. De asemenea, în zona centrală vor fi ridicate încă două clădiri de birouri - Day Tower și Timpuri Noi Square, după cum ne-a spus Răzvan Miu, care estimează continuarea trendului ascendent pentru anul în curs.

"Deși autoritățile statului au devenit un jucător prea comod și lipsit de seriozitate, iar băncile sunt foarte precaute, finanțarea joacă un rol important în dezvoltarea proiectelor imobiliare, piața spațiilor de birouri este în creștere, în 2017. Partenerii străini au investit un capital de încredere ce încă poate fi exploatat. Anul acesta este în creștere, companiile se dezvoltă, deci spațiile de birouri sunt căutate și se tranzacționează repede", estimează Anca Barbarosie.

Pe piața birourilor, cererea a crescut, "dar dacă scade gradul de neocupare sub 5% nu mai este sănătos pentru piață", ne-a transmis Anca

Barbarosie, precizând: "Consider că în momentul de față piața este la un echilibru natural, oferta este variată și de calitate, la un preț acceptat pentru chiriași. În comparație cu țările vecine, este loc de creștere a tarifelor de închiriere, dar trebuie ținut cont și de stabilitatea economică. La nivel național, se observă o ofertă variată în orașele universitare care sunt concurente cu Bucureștiul".

Ofertele sunt mai numeroase decât cererile și ca urmare a ritmului alert de construire a spațiilor de birouri, susține Răzvan Miu.

Tarifele de închiriere a spațiilor de birouri din clădirile premium oscilează între 14 și 18-20 de euro /mp, în funcție de poziție și suprafața închirială. Pentru spațiile de birouri neconvenționale situate în clădiri vechi, fără dotări speciale, chiria poate coborâ până la 8 euro/mp. Pe lângă cheltuielile cu chiria, tot companiile mai suportă și cheltuielile cu mentenanța și cu spațiile de parcare.