

## Livrările de spații comerciale scad, piața industrială și de birouri crește

Cushman & Wakefield Echinox: "Livrările de spații noi de retail - la minimul ultimilor 14 ani, în 2017"

Livrările de spații noi în piața de retail se vor situa, în 2017, la un nivel istoric al ultimilor 14 ani, cu un nivel de aproximativ 70.000 de metri pătrați, potrivit unei analize realizate de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Specialiștii citați susțin că, în primul semestru al anului în curs, pe piața autohtonă au fost livrate spații comerciale noi cu o suprafață de doar 9.000 de metri pătrați. Comparativ, în prima jumătate a anului 2016 au fost livrate, în țara noastră, spații comerciale de 69.000 mp (Shopping City Timișoara, Mercur Craiova și Satu Mare Shopping Plaza), astfel că scăderea a fost de 87%.

Pentru cea de-a doua jumătate a anului, este anunțată livrarea unor spații noi de retail cu o suprafață cumulată de aproximativ 60.000 mp (Râmnicu Vâlcea Mall, extinderile proiectelor Galați Shopping City și AFI Palace Cotroceni, precum și cea de-a doua fază a proiectului Prima Shops din Oradea), astfel că nivelul total al livrărilor de spații comerciale în 2017 se va situa la aproximativ 70.000 de metri pătrați. În 2016, în România au fost livrate spații noi de



Rodica Târcavu Partner Industrial Agency C&W Echinox

retail modern cu o suprafață de 237.000 mp. Stocul spațiilor de retail modern va depăși, până la finalul anului 2017, nivelul de 3,4 milioane de metri pătrați.

Cristi Moga, Research Consultant în cadrul C&W Echinox, estimează

că, în următorii ani, vom asista la o reluare a activității de dezvoltare pe segmentul de retail din București, unde, în nordul și estul orașului, se află mai multe proiecte, în diverse stadii de pre-dezvoltare.

**JLL: "Rata medie de neocupare a spațiilor de birouri din București - la minimul de după criza financiară"**

Cererea netă de spații de birouri din București a totalizat aproape 80.000 de metri pătrați, în prima jumătate a anului, ceea ce înseamnă un plus de circa 10.000 de locuri de muncă, dacă luăm în calcul că, pentru fiecare angajat, sunt alocați opt metri pătrați, arată specialiștii de la

JLL.

Aceștia precizează că, în total, suprafața de spații de birouri tranzacționată în Capitală, în primele șase luni din 2017, a fost de aproape 185.000 metri pătrați, înregistrând o scădere marginală, de la 192.000 metri pătrați, în intervalul corespunzător din 2016.

Din punct de vedere al ofertei, în primele șase luni au fost livrați 43.000 de metri pătrați, din cei circa 140.000 metri pătrați pe care dezvoltatorii i-au anunțat pentru acest an. Astfel, cererea totală a fost de patru ori mai mare decât suprafața nouă pe care dezvoltatorii au livrat-o în acest interval.

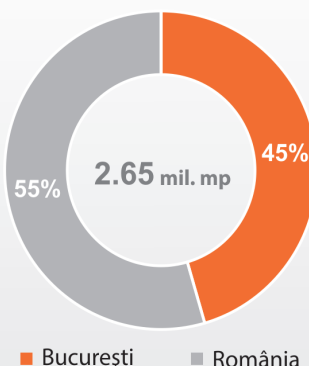
Stocul de spații de birouri din București se situează în jurul a 2,43 milioane de metri pătrați, iar, pe fondul livrărilor reduse din acest an și a cererii susținute, rata medie de neocupare s-a redus la circa 9%, un minim al pieței de după criza financiară.

Marius Șcuta, Head of Office Agency and Tenant Representation JLL România, a precizat: "Vedem în continuare un interes susținut al companiilor, fie noi, fie deja existente în România, să deschidă noi puncte de lucru în București sau noi linii de business. Faptul că în prima jumătate a anului peste 60 de companii au închiriat spații noi pentru afacerile pe care le derulează în București, iar alte 40 și-au reînnoit contractele pentru birourile actuale este o dovadă a încrederii pe care investitorii o au în România".

În ceea ce privește Capitala, prețul chirilor pentru clădirile de birouri din zona de centru-nord (Barbu Văcărescu-Floreasca) sunt cuprinse între 14 și 17 euro/mp/lună, iar în zona Pipera Sud (Dimitrie Pompeiu) - între 10-13 euro/mp/lună, arată Bogdan Bogatu, Senior Broker Office Agency C&W Echinox.

(continuare în pagina 56)

### TOTALUL STOCURILOR DE SPAȚII INDUSTRIALE ȘI LOGISTICE



Sursa: C&W Echinox Research, Semestrul I 2017

Sectorul industrial și logistic din țara noastră va înregistra, în acest an, un nivel record al livrărilor, de aproximativ

**480.000**  
de metri pătrați,

menționează specialiștii de la Cushman & Wakefield Echinox.



## EVOLUȚIA STOCURILOR DE SPAȚII INDUSTRIALE ȘI LOGISTICE (MP)



Sursa: C&W Echinox Research, Semestrul I 2017

*urmăre din pagina 54*

Specialistul a menționat că spațiile de birouri se tranzacționează în funcție de veniturile obținute din chirii, "numele" chiriașilor, durata contractelor, precum și în funcție de calitatea spațiilor.

Conform estimărilor realizate de C&W Echinov, peste 100.000 de angajați lucrează în zonele Barbu Văcărescu - Floreasca și Pipera, ne-a mai spus domnul Bogatu, explicând că, odată cu apariția de noi clădiri de birouri în acest perimetru, au crescut rata de ocupare a acestora și numărul angajaților care lucrează la birourile din zonă.

Reprezentantul C&W Echinov a adăugat că această zonă a cunoscut, cu precădere, două perioade de dezvoltare: 2006-2009, când au fost realizate proiecte precum Upground, Nusco Tower (actualul Globalworth Plaza) sau Lakeview, respectiv perioada 2013-2016, cu proiecte precum Green Court, Oregon Park sau Hermes Business Campus.

Capitala este singurul oraș din țară care cunoaște o dezvoltare atât de rapidă în domeniu, dar Cluj, Timișoara, Brașov și Iași sunt cele

mai atractive orașe în ceea ce privește dezvoltarea spațiilor de birouri din afara Bucureștiului, conform sursei citate. În cele patru orașe menționate anterior, stocul spațiilor de birouri este de circa 650.000 mp, iar în București - de 2,6 milioane mp.

## **Cushman & Wakefield Echinov: "2017 se anunță cel mai bun an pentru sectorul industrial, în ceea ce privește oferta de spații noi"**

Sectorul industrial și logistic din țara noastră va înregistra, în acest an, un nivel record al livrărilor, de aproximativ 480.000 de metri pătrați, menționează specialiștii de la Cushman & Wakefield Echinov. Pe acest segment, livrările din prima jumătate a anului s-au redus cu 64%, până la 80.000 mp, față de un nivel de 175.000 mp în prima jumătate din 2016. Ponderea Bucureștiului în totalul livrărilor a rămas constantă, la circa 60%. Spre deosebire de sectorul de retail, piața de industrial va recupera, în cea de-a doua jumătate a anului, când sunt programate spre livrare spații noi cu o suprafață cumulată de aproximativ 400.000 de metri pătrați, în toate zonele țării. Astfel, cu livrări de aproximativ 480.000 de metri pătrați, 2017 se anunță a fi cel mai bun an pentru sectorul industrial, în ceea ce privește oferta de spații noi. Ca urmare a acestei evoluții, stocul de spații in-

dustriale și logistice va depăși, la finalul anului, pragul de 3 milioane de metri pătrați.

Sectorul industrial va continua să se extindă în preajma orașelor care beneficiază de o infrastructură dezvoltată și care pot atrage forță de muncă din alte zone ale țării, conform domnului Cristi Moga.

Domnia sa concluzionează că piața imobiliară locală traversează o perioadă foarte bună, cu un nivel al chiriilor stabil, în ușoară creștere, și cu un grad de ocupare a spațiilor mai bun, în toate segmentele de activitate.

Piața locală a spațiilor industriale și logistice se îndreaptă cu pași repezi spre pragul de 3 milioane de metri pătrați, care va fi atins până la finalul acestui an, potrivit raportului România Industrial & Logistics Market 2017, realizat de Cushman & Wakefield Echinov.

Aproape 90% din stocul actual este concentrat în București și alte cinci orașe - Timișoara, Cluj, Ploiești, Brașov și Pitești.

Sibiu, Oradea și Arad sunt alte piețe care au atras atenția dezvoltatorilor de spații industriale și logistice, în timp ce regiunea Moldovei a fost evitată de majoritatea investitorilor din cauza infrastructurii mai slab dezvoltate. De altfel, și noile proiecte sunt concentrate în aceleași orașe. Astfel, dintr-un stoc nou de aproximativ 450.000 de metri pătrați

propus spre livrare în 2017, Bucureștiul va atrage 56%, Timișoara 14%, iar Pitești 9%.

Rodica Târcavu, Partner, Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinov, consideră: "Piața logistică și industrială este într-o etapă de dezvoltare efervescentă, atât din perspectiva cererii, cât și a ofertei. Anul 2017 a continuat tendința din 2016, remarcându-se printr-un nou record atât al livrărilor, cât și al tranzacțiilor, cu un volum de peste 300.000 de metri pătrați închiriați în primul semestru. Suntem încrezători că și în următorii 2-3 ani se va menține această tendință".

În prima jumătate a acestui an, cererea a venit în special din sectoarele de retail și comerț electronic (35%), respectiv logistică și distribuție (33%).

În ultimul an, chiriile solicitate au urcat ușor și variază între 3,95 și 4,25 euro/mp/lună în București, între 3,5 și 3,8 euro/mp/lună în Cluj și între 3,4 și 3,7 euro/mp/lună în Timișoara. Taxa cu serviciile administrative (service charge), care acoperă impozitul pe proprietate, polița de asigurare, paza, menținanța tehnică și peisajistica spațiilor exterioare, variază între 0,6 și 0,9 euro/mp/lună, conform surselor citate.

Maximul istoric al chiriilor pentru astfel de spații a fost atins în anii 2004-2005, a mai spus Rodica Târcavu, menționând că acestea erau de 5,5 sau chiar 6 euro pe metrul pătrat, dar stocul disponibil era de zece ori mai mic decât astăzi, când există circa 1.200.000-1.300.000 mp construiți, în București.

Potrivit domniei sale, autostrada București-Pitești, precum și ieșirea din bulevardul Lulu Maniu, până la km. 3, rămâne o zonă care se află în topul preferințelor dezvoltatorilor de spații logistice, întrucât leagă Bucureștiul de partea de vest a țării. În această zonă sunt construiți peste un milion de metri pătrați, fără a lua în considerare spațiile rezidențiale.

Doamna Rodica Târcavu susține că firmele producătoare, care își extind în mod constant operațiunile, la noi în țară, preferă să își stabilească punctele logistice în orașele cu tradiție industrială, precum Ploiești și București, capitala fiind un pol al consumului.

De asemenea, Timișoara și Ploieștiul sunt foarte bine reprezentate ca stoc, iar dezvoltarea Clujului a

*Cushman & Wakefield Echinov: "Pentru cea de-a doua jumătate a anului, este anunțată livrarea unor spații noi de retail cu o suprafață cumulată de aproximativ*

**60.000 mp".**



început, de asemenea, să ia amploare și pe sectorul industrial, dar și pe cel al serviciilor, în principiu, datorită poziției geografice.

Comparativ cu alte state europene, stocul imobiliar al țării noastre, pe segmentele de piață industrială și logistică este oarecum redus, au adăugat specialiștii de la C&W Echinox România, menționând că Polonia, spre exemplu, are un stoc mult mai extins, chirii mai mari și prețuri de construcție mai mici (pe fondul faptului că riscul seismic este mai mic decât la noi, ceea ce ridică, în principiu, costurile de construcție).

Cererea nouă pe acest segment a crescut, în primul semestru, cu 51%, la 229.800 metri pătrați, și a reprezentat aproape 65% din suprafața totală tranzacționată în această perioadă.

"Cererea pe piața industrială și de logistică a depășit estimările noastre, închirierile din prima jumătate a anului fiind peste nivelul pe care noi îl previzionam pentru întreg anul 2017. Așadar, dacă se păstrează ritmul de creștere de până acum, am putea să fim martorii unui nou record al cererii, în condițiile în care anul trecut companiile au închiriat circa 460.000 metri pătrați, reprezentând un maxim istoric", a declarat Costin Bănică, asociat director, head of Industrial Agency JLL Romania.

Cererea nouă de spații industriale a depășit de peste 3 ori oferta nouă de pe piață, astfel că, în continuare, gradul de neocupare se menține extrem de redus, în condițiile în care tot ceea ce se livrează nou este deja ocupat de chiriași.

Structura cererii pe domeniul de activitate al chiriașilor arată că retailul și logistica rămân motoarele pieței (65% din suprafața închiriată), în timp ce producția câștigă și ea teren (22%), deși cele mai multe firme de producție preferă să își dezvolte propriile spații.

Aproape 70% din suprafața de spații logistice și industriale închiriată în primele șase luni este în proiecte din București, iar 10% în Vest și Nord-Vest (Cluj, Oradea, Timișoara). Contracte au mai fost semnate pentru proiecte în Pitești, Ploiești, Râmnicu Vâlcea și Roman.

**Bogdan Bogatu, Senior Broker  
Office Agency C&W Echinox: "Spațiile de birouri se tranzacționează în funcție de veniturile obținute din chirii, "numele" chiriașilor, durata contractelor, precum și în funcție de calitatea spațiilor".**

