

ANCA BARBĂROȘIE, ROMTOR TECHNICS:

## "Piața spațiilor de birouri a fost efervescentă, anul trecut"

Piața spațiilor de birouri a fost efervescentă, anul trecut, iar prețurile au crescut și sunt pe un trend de creștere, ca urmare a ofertei scăzute față de cerere, potrivit doamnei Anca Mihaela Barbăroșie, Managing Partner la Romtor Technics. Domnia sa ne-a spus că birourile din piață au o calitate mai bună decât până acum, dar criteriile de selecție sunt aceleași - locație, preț, facilități oferite.

Zonele de interes pentru acest segment sunt, în nord: Aviației - Barbu Văcărescu - Floreasca, iar în vest: Politehnica - Iuliu Maniu - Regie. Noi clădiri de succes se construiesc în zona Timpuri Noi, unde începe să se contureze un nou pol de birouri, datorită apropierii de stația de metrou și de campusurile universitare din zonă.

Atât companiile care caută spații de birouri, cât și dezvoltatorii s-au educat, iar piața s-a maturizat, apreciază sursa citată. Aceasta ne-a spus: "În București, s-a dezvoltat foarte mult acest domeniu datorită existenței forței de muncă educată și infrastructurii Metrorex, unică în țară. Consider că Bucureștiul în sine este o locație pentru dezvoltatori, apropierea de stațiile de metrou, atât centrale, cât și periferice, reprezintă un atu al locației selectate și, de asemenea, calitatea clădirii și specificațiile acesteia sunt importante. Observăm că zona Unirii a început să atragă noi investitori în clădirile de birouri premium - Unirii View, Day Tower, zona Timpuri Noi - Timpuri Noi Square, unde nu sunt alte clădiri de birouri clasa A.

Consider că un teren care suportă o dezvoltare substanțială de genul celor menționate (Timpuri Noi Square, Afi Tech etc.), localizat în zone accesibile, chiar și periferice, dar în apropierea unei stații de metrou și a unor artere importante de circulație va avea succes. În general zona de nord, inclusiv Piața Presei - Expoziției, este mai atractivă și datorită apropierii de aeroport, punct de interes pentru companiile care au relații dezvoltate cu companiile



*Anca Barbăroșie: "Am observat că prețurile de tranzacționare pentru clădirile unice, atât din punct de vedere al locației, cât și al specificațiilor tehnice și clientului au crescut".*

nuare mai mult despre București, unde stocul de spații moderne a crescut anul trecut cu aproximativ 120.000 mp, aproape la jumătate față de anul precedent; stocul a ajuns puțin sub 2,3 milioane mp. Cele mai importante livrări au fost primele faze ale proiectelor Globalworth Campus și The Bridge al Forte Partners, precum și două clădiri din proiectul Timpuri Noi Square al Vastint. În marile centre de birouri regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov) au fost câteva livrări noi, acestea ajungând la un stoc de peste 0,6 milioane mp de spații moderne.

Reprezentantul JLL ne-a menționat: "Pentru zona de birouri estimăm că vor fi livrați 185.000 mp în București și 150.000 mp în cele 4 poli regionale importante (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov). Credem că această accelerare a livrărilor în afara Capitalei va căpăta un avânt și mai mare în perioada următoare dacă tendințele recente ale migrației interne rămân valide. Pentru perioada 2019-2020, planurile sunt mult mai însemnate și se ridică la peste jumătate de milion de metri pătrați doar pentru București, clădiri pe care le-am putea vedea construite, desigur, dacă va exista interes din partea multinaționalelor".

Ca raport între cerere și ofertă, dacă discutăm despre unele piețe cu rată de neocupare redusă, cum ar fi Timișoara sau Cluj, precum și anumite zone din București (Floreasca/Barbu-Văcărescu), atunci, de asemenea, avem o piață a dezvoltatorilor în care oferta pare subdimensionată față de cerere. La nivel agregat,

condițiile sunt destul de echilibrate, însă, pentru București.

Andrei Drosu, consultant Research Department JLL Romania, subliniază că suprafața de proiecte în dezvoltare în București depășește 400.000 metri pătrați, acestea având termen de finalizare în 2018 și 2019.

Domnia sa ne-a mai spus: "Pe piața de birouri, în București au fost livrate proiecte totalizând circa 140.000 metri pătrați, sub nivelul din 2016 (295.000 mp). Cererea pe piața de birouri a fost, anul trecut, de aproximativ 350.000 de metri pătrați, comparabilă cu cea din 2016".

Dezvoltarea zonelor rezidențiale influențează și interesul manifestat pentru spațiile de birouri, primând rezidența angajaților cheie, spațiile de recreere și cele destinate fumătorului putând face diferența între clădiri cu caracteristici similare, potrivit doamnei Anca Mihaela Barbăroșie, care ne-a transmis: "Există o preocupare spre motivarea și retenția angajaților, care se regăsește atât în alegerea locației, cât și în facilitățile oferite acestora".

Referitor la prețuri, discutăm, în Capitală, de o medie în jurul a 14,5 euro/mp pentru chiria afișată. Există, însă, diferențe mari de la o zonă la alta: pentru clădirile premium din zonele centrale, chiria poate ajunge și la 18-19 euro/mp și poate coborî spre 10 euro sau chiar mai jos, în zona Pipera, conform JLL.

Costel Alecu, din cadrul Romtor Real Estate, observă că, dacă în urmă cu cinci ani chiriile spațiilor de birouri noi, de clasă A, din polul de business Barbu Văcărescu - Aviației - Dimitrie Pompei porneau de la 16 euro/mp/lună și ajungeau la 17 euro/mp/lună, acum încep de la 14,5 euro/mp/lună și ajung la 17,5 euro/mp/lună, fiind apropiate la limita inferioară de cele din polul de business Orhidea - Grozăvești - Politehnică, unde chiriile sunt de 13,00-14,5 euro/mp/lună.

(continuare în pagina 36)

Reprezentant JLL:  
"Pentru zona de birouri  
estimăm că vor fi livrați

**185.000**

mp în București și  
150.000 mp în cele  
4 poluri regionale  
importante  
(Cluj-Napoca, Timișoara,  
Iași, Brașov).



urmare din pagina 34

## Selecție proiecte în diverse stadii de dezvoltare:

PROIECT	Dezvoltator	Suprafața	Termen finalizare
Orhideea Towers	CA IMMO	37.000	T2 2018
Campus 6	Skanska	22.200	T3 2018
The Bridge (ph. 2)	Forte Partners	21.000	T3 2018
Pumac Ph.2	Ioan Radulea	20.000	T4 2018
Business Garden Bucharest	Vastint	40.000	2019
The Mark	S Immo	25.500	T2 2018
Equilibrium faza 1 si 2	Skanska	40.700 (20.800 mp prima faza)	Prima faza T2 2019
Day Tower	Day Group	12.000	T2 2018
Unirii View	Solid Invest	18.000	T2 2018
GlobalWorth Campus (cladirea 2 din faza 1)	Globalworth	30.000	T2 2018
GlobalWorth Campus (cladirea 3 din faza 2)	Globalworth	20.000	T4 2018
Metroffice (faza 2)	Immofinanz	17.000	T4 2018
Oregon Park C	Portland Trust	24.500	T4 2018
Renault Bucharest Connected	Globalworth&Elgan Group	47.000	2019

## Proiecte promovate de Colliers:

Proiect	Dezvoltator	Suprafața	Anul livrării
Globalworth Campus	Globalworth	59.000	2018/2019 (fazele 2 si 3)
AFI Tech Park	AFI Europe	56.000	2018/2019 (3 faze)
City Rose Garden	GTC	46.000	2019
Business Garden Bucharest	Vastint	41.300	2019
Anchor Plaza Metropol	Anchor Group	37.500	2019
Campus 6	Skanska	40.600	2018/2019 (primele 2 faze)
Blue Rose Office Park	Portland Trust	37.500	2019
Orhideea Towers	CA Immo	37.000	2018
Ana Tower	Ana Holding	33.000	2019
The Mark	S IMMO	25.500	2018
Floreasca Business Center	Aaylex	25.000	2019
Oregon Park	Portland Trust	24.500	2019 (faza 3)
The Bridge	Forte Partners	20.000	2018 (faza 2)
The Light	River Development	20.000	2019
Timpuri Noi Square	Vastint	20.000	2019 (faza 3)

