

PENTRU AL PATRULEA AN CONSECUTIV

CBRE: "Segmentul birourilor - cel mai activ din piața imobiliară, în 2018"

● Colliers: "Bucureștiul se îndreaptă spre o piață a chiriașilor"

Pentru al patrulea an consecutiv, segmentul spațiilor de birouri a înregistrat cele mai multe tranzacții, mai precis 55% dintre acestea, ceea ce, din punct de vedere al volumului investițiilor, face ca acest segment să fie cel mai activ, în 2018, ne-a precizat Răzvan Iorgu, managing director CBRE România, care ne-a transmis: "Analizând atractivitatea segmentelor, observăm că în 2018, valoarea medie a unei tranzacții a fost de aproximativ 30 milioane euro, în timp ce valoarea medie a unei tranzacții în segmentul spațiilor de birouri a fost cu 10 milioane euro mai mult (40 milioane euro)".

Mihai Păduroiu, Head of Advisory & Transaction Services al CBRE România, subliniază că stocul modern de spații de birouri a crescut cu 5% în 2018, atingând 2,91 milioane metri pătrați la finalul anului. Cererile de închiriere au însumat 325.000 mp, iar 81% dintre spațiile tranzacționate sunt situate în clădiri de birouri de clasa A. "În 2018, am asistat la livrarea a 144.000 mp de spații de birouri, situate în șapte noi proiecte. Dintre acestea, un top trei din punct de vedere al măririi suprafeței include: Orhideea Towers cu 37.000 mp, Globalworth Campus B cu 28.000 mp, Campus 6.1 și AFI Tech Park-A, ambele cu 22.000 mp", a adăugat sursa citată.

Din analizele CBRE România, acest segment va crește și în 2019, fiind de reținut faptul că nivelul cererii continuă să-l depășească pe cel al ofertei. În prezent, 50% din

suprafața totală care va fi finalizată în 2019 este deja închiriată, ceea ce reprezintă un indicator clar al necesității livrării mai multor spații de birouri.

Conform domnului Păduroiu, pe piața spațiilor de birouri, chiria prime a rămas neschimbată: 18,5 euro mp/lună. Pe parcursul lui 2018, nivelul chiriilor solicitate a rămas stabil și în principalele zone ale capitalei, potrivit reprezentantului CBRE, care menționează: "În partea de nord discutăm despre 16,5 euro mp/lună, în centru - despre 16 euro mp/lună, în zona de vest prețul este de 14,5 euro mp/lună, în timp ce în Pipera valoarea este de 13 euro mp/lună. Cel mai scăzut nivel este în partea de sud a Bucureștiului, unde stocul de spații de birouri este mult mai mic, iar chiria se situează la 10 euro mp/lună.

Pe segmentul birourilor din București au fost livrate proiecte totalizând circa 140.000 metri pătrați, anul trecut, nivel comparabil cu cel din 2017, conform Cristinei Cunceș, reprezentantului JLL Romania, care estimează stocul de spații de birouri la puțin peste 2,67 milioane metri pătrați.

Pe piața de profil din Capitală, suprafața de proiecte care se află în diverse stadii de dezvoltare

depășește 700.000 metri pătrați, acestea având termen de finalizare în 2019 și 2020, conform sursei citate.

Aceasta arată că cererea din București a fost de 340.000 de metri pătrați, nivel care s-a menținut relativ constant în ultimii trei ani.

Pe fondul unei cereri susținute și a unei oferte noi relativ scăzute, am asistat, în 2018, la o rată de neocupare la un minim istoric, de circa 6%.

Cristi Moga, Head of Research Cushman & Wakefield Echinoc, ne-a transmis: „Stocul de birouri de clasa A și B din București a atins

nivelul de 2,83 milioane mp la finalul anului 2018, în timp ce stocul din principalele orașe regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov) a fost de 800.000 mp. În București, au fost finalizate șapte noi clădiri de birouri cu o suprafață totală de 145.000 mp, în vreme ce în cele patru orașe regionale am asistat la livrări totale de circa 90.000 mp.

Datele preliminare arată că în București vor fi livrate anul acesta spații de birouri cu o suprafață de circa 300.000 mp, cele mai importante proiecte fiind noul sediu general al Groupe Renault România din zona Preciziei, dezvoltat de

*Mihai Păduroiu,
CBRE România:
"Stocul modern de spații
de birouri a crescut cu 5%
în 2018, atingând 2,91
milioane metri pătrați
la finalul
anului".*

(continuare în pagina 46)



urmare din pagina 44

Globalworth și Elgan Group, Business Garden, cel de-al doilea proiect al grupului suedez Vastint, în timp ce în zona Expoziției, un pol de birouri în plină dezvoltare, vom asista la livrarea Expo Business Park, un proiect dezvoltat de Portland Trust care va găzdui noul sediu al ING România.

Pe segmentul de birouri, cele mai ridicate chirii se înregistrează în zona CBD (Central Business District) din București, mai exact în clădirile de calitate situate între Piața Aviatorilor - Piața Victoriei - Piața Romană, unde chiria de referință este de 18,5 - 19 euro/mp/lună. Totodată, în zona Centru - Nord a Capitalei, chiriile de referin-

ță sunt cuprinse între 14 și 17,5 euro/mp/lună.

În orașele regionale, cele mai ridicate chirii pentru spații de birouri sunt în Cluj-Napoca, cu un nivel de 14 - 15 euro/mp/lună, valori ușor mai scăzute fiind înregistrate în Timișoara (13 - 14 euro/mp), Iași (12 - 13 euro/mp) și Brașov (11 - 12 euro/mp).

În ceea ce privește chiriile de referință pentru spații de retail, acestea variază între 60 și 80 euro/mp/lună în centrele comerciale dominante din București, ajung la 35-40 euro/mp/lună în mallurile dominante din Cluj-Napoca, Iași, Timișoara sau Constanța și coboară spre 25-30 euro/mp/lună în orașele ceva mai mici. Aceste chirii sunt valabile pentru spații cu su-

prafețe de aproximativ 100 de metri pătrați situate la parterul centrelor comerciale, în zone cu un număr ridicat de vizitatori".

Specialiștii de la Colliers văd un entuziasm din partea dezvoltatorilor pe zona de livrări, având în vedere că venim după niște ani foarte buni la nivel macroeconomic, dar totuși piața muncii este extrem de încordată, ceea ce înseamnă că și cererea nouă va avea de suferit. Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania, ne-a spus: "Aceste două realități divergente trebuie să se întâlnească la un moment dat. Așadar, credem că o să vedem o rată de neocupare mai mare la nivel agregat în București (posibil să depășim 13-14% față de 9% în pri-

ma parte anului 2018), chiar dacă interesul pentru anumite subiete va rămâne puternic; asupra chiriilor nu vedem presiuni semnificative de scădere, dar dacă vor exista livrări importante programate și pentru 2020, s-ar putea să ajungem și aici (cel puțin în zonele mai puțin dorite de chiriași).

Oricum, se pare că Bucureștiul se îndreaptă spre o piață a chiriilor. În alte zone ale țării, vedem ceva mai mult loc de creștere atât pentru dezvoltatori, cât și pentru chiriași.

Proiecte de birouri cu livrare în 2019:

Proiect	Dezvoltator	Locație	Suprafață
The Mark	S IMMO	CBD	25.641
Renault Bucharest Connected	Globalworth	West	47.000
Expo Business Park	Portland	North	38.000
Oregon Parc C	Portland	Floreasca BV	24.500
Business Garden Bucharest	Vastint	Center West	41.000
The Bridge (ph. 2)	Forte Partners	Center West	20.191
Equilibrium (ph.1)	Skanska	Floreasca BV	20.600
Campus 6 Phase 2	Skanska	Center West	20.000
Campus 6 Phase 3	Skanska	Center West	16.900
Globalworth Campus Ph. 3	Globalworth	Dimitrie Pompeiu	32.000
Țiriac Tower	Țiriac Imobiliare	CBD	20.000
Zone 313	Dorian Ciubuc	Floreasca BV	7.000
Victoriei 109	Hagag	CBD	7.000
Matei Milo 8	Forte Partners	Center	9.700
Timpuri Noi Square 3	Vastint	South	20.000
Splay	Primavera Development	Center	2.200
The Light	River Developments	Center West	21.000
Sema Offices 2	River Developments	Center West	32.000
Office 1	Conarg	Floreasca BV	7.800

SURSA: JLL