

Birourile de clasa A devin în premieră preponderente în stocul total

Țara noastră a reprezentat 9% din piața totală de 4 milioane de mp de spații de birouri din Europa Centrală și de Est (CEE) închiriați prin intermediul agențiilor imobiliare, arată datele CBRE.

Acestea subliniază: "Deși 2019 a fost caracterizat de o ușoară scădere a cererii totale de spații de birouri, CBRE a obținut rezultate istorice pentru piața de profil, prin închirierea în premieră a unui total de 1 milion de metri pătrați de spații de birouri pe parcursul anului trecut, în regiunea CEE.

Pentru piața din România, 2019 a fost un an prolific, stocul modern de spații de birouri depășind 3 milioane mp. Modificându-se compoziția claselor de clădiri de birouri, clasa A devine în premieră preponderentă, cu 53% din total. Ca piață principală a țării, Bucureștiul a înregistrat o cerere puternică, aproximativ 386.000 mp fiind închiriați în 2019 - o creștere impresionantă, cu 19% față de 2018".

În timp ce volumul net de închiriere a revenit la 15% la Viena și la aproape 30% la Bratislava, Bucureștiul și Moscova au înregistrat o creștere remarcabilă a acestui indicator, în comparație cu anul 2018 (27%, respectiv 23%). Reînnoirile contractelor de leasing au fost în

creștere în toată regiunea.

În 2019, agenții imobiliari au procesat tranzacții de închiriere totalizând peste 4 milioane de metri pătrați în regiunea ECE (inclusiv Austria, Slovacia, Republica Cehă, Polonia, Ungaria, România și orașul Moscova).

Kate McMurtrie, Director Executiv, A&T Occupier (Offices), Europa Centrală și de Est, CBRE, a subliniat: "Piețele de birouri din Europa Centrală și de Est au avut, în mare parte, o performanță excepțională, în ciuda turbulențelor externe globale. În ansamblu, anul 2019 a fost unul record pentru echipele noastre de birouri, cu peste 1.000.000 mp tranzacționați. Perspectivele noastre pentru anul 2020 sunt pozitive, va fi încă un an plin pentru regiune, cu o tendință din ce în ce mai mare de pre-inchiriere a proiectelor imobiliare viitoare de către clienții noștri ocupanți".

Creșterea economică dinamică și-a demonstrat efectul, anul trecut, pe piața imobiliară din România, a afirmat sursa citată. Volumul total de închiriere s-a apropiat de 390.000 mp.

Tudor Ionescu, Head of A&T Services, Offices în cadrul CBRE România, arată: "Cererea de spații de birouri este mare, iar piața este pre-

gătită să absoarbă livrările din 2020: 12 clădiri noi se preconizează a fi adăugate stocului modern, suprafața închiriabilă brută a acestora fiind de aproximativ 214.000 mp. Rata de neocupare din București este de 9,8%, mai mare cu 2,4 puncte de bază față de 2018, dar merită menționat că 70% din totalul spațiilor neocupate se regăsesc în clădiri de birouri de clasa B. De asemenea, datorită ratei crescute de pre-inchiriere, doar 60% din spațiile de birouri mai sunt disponibile în cadrul proprietăților aflate în construcție. Revenind la clasele clădirilor de birouri, un studiu realizat de CBRE anul trecut a dezvăluit că 70% dintre ocupanți intenționează să-și crească nivelul de investiții în tehnologie imobiliară în anii următori, într-un mod concentrat mai mult pe confortul angajaților, în timp ce proprietarii de birouri au început să își îndrepte atenția asupra eficienței energetice și sustenabilității. Suntem martori și artizani, în același timp, ai transformării pieței de birouri românești, iar acest lucru susține poziționarea noastră unică, de arhitecți de experiențe".

La rândul său, Gijs Klomp, Head of Investment Properties, CBRE Româ-

(continuare în pagina 24)



Pentru piața din
România, 2019 a fost
un an prolific, stocul
modern de spații de
birouri depășind
3 milioane
metri pătrați.

urmare din pagina 22

nia, a adăugat: "2019 a fost anul orașelor regionale pentru tranzacțiile cu clădiri de birouri, Cluj-Napoca atrăgând investiții de aproape 200 milioane de euro, respectiv 20% din totalul volumului tranzacționat la nivelul țării, însă Bucureștiul a rămas lider, cu 64% din totalul tranzacțiilor. Clădirile de birouri au fost principalele produse tranzacționate, reprezentând aproape 75% din totalul tranzacțiilor la nivel național. Apetitul pentru clădirile de birouri din Capitală rămâne în continuare ridicat și sunt multiple oportunități, atât în zonele

consacrate, precum CBD (Central Business District) și nordul Bucureștiului, precum și în zonele dinamice, aflate în continuare în plin proces de dezvoltare, precum vestul orașului".

Acesta a menționat: "România este o destinație tot mai interesantă pentru noi investitori și cel mai probabil 2020 va aduce, similar cu 2019, noi nume pe piața locală. Sunt mai multe companii care vor să își extindă portofoliul în România, urmărind în special achiziția de clădiri de birouri și spații industriale. Ne așteptăm în continuare la o compresie a yieldurilor, atât pentru birouri (7% în prezent), cât și

pentru sectorul industrial (7,75%)".

Colliers: "Circa 290.000 mp spații de birouri livrate în București"

Pe piața birourilor, am avut livrări de aproximativ 290.000 mp în București, stocul total ajungând la 2,7 milioane mp, conform specialiștilor Colliers. Aceștia subliniază: "Este o creștere substanțială față de anul precedent, când am avut 150.000 mp. Rata de neocupare rămâne în general într-o zonă bună - 10,25% în Capitală versus 9,5% în anul precedent. La prima vedere, volumele închiriate sugerează că piața a avut unul din cei mai buni ani din ciclul actual, dar există detalii care ridică niște semne de întrebare, cum ar fi

volumul foarte mare de relocări din stocul competitiv, din care multe sunt pre-închirieri (deci vor produce efecte în viitor).

Noul an se anunță a fi ceva mai puțin generos pe livrări (spre 200.000 mp), dar o să vedem aceste relocări făcându-și simțită prezența și, deci, rata de neocupare poate urca spre 12-13%. Piața muncii deja dă destule semne că a "obosit" și atunci este puțin probabil să reușească să genereze surprize plăcute. Piața de birouri poate face, așadar, tranziția către una a chiriașilor începând cu anul acesta, ceea ce înseamnă că pot apărea și presiuni asupra chiriei agregate, chiar dacă anumite subpiețe sau clădiri pot rămâne favorabile pe fondul cererii foarte ridicate, mai

(continuare în pagina 26)

Având în vedere tranzacțiile în curs, pentru 2020 este preconizată o revenire în forță a Bucureștiului pe segmentul de birouri, care ar putea atrage peste 80% din volumul total de investiții, față de 48% anul trecut.



Clădiri de birouri livrate în 2019, în București

Proiect	Sub-piață	Dezvoltator	Suprafață (mp)
Renault Bucharest Connected	Vest	Globalworth&Elgan Group	47.000
The Mark	CBD	S Immo	25.500
The Bridge faza 2	Centru-Vest	Forte Partners	21.271
Business Garden Bucharest	Centru-Vest	Vastint	41.000
Oregon Park cladirea C	Floreasca-Barbu Vacarescu	Portland Trust	25.000
Timpuri Noi Square cladirea 3	Centru	Vastint	20.000
Expo Business Park	Expozitiei	Portland Trust	38.000
The Light	Centru-Vest	River Development	21.600
Sema Office Berlin	Centru-Vest	River Development	14.900
Equilibrium faza 1	Floreasca -Barbu Vacarescu	Skanska	20.600
Total			275.000

Livrări birouri prevăzute pentru 2020, în București (toate în construcție)

Proiect	Dezvoltator	Subpiață	Suprafață mp GLA
Ana Tower	Ana Holding	North -Expoziției	34.676
One United Tower	One United	Floreasca BV	23.560
Zone 313	Investitor local	Floreasca BV	7.000
Globalworth Square	Globalworth	Floreasca BV	25.700
Matei Milo 8	Forte Partners	Center	9.700
The Bridge (ph. 3)	Forte Partners	Center - West	20.191
Victoriei 109	Hagag	CBD	7.000
Globalworth Campus Ph. 3	Globalworth	Dimitrie Pompeiu	32.000
Campus 6 Phase 2	Skanska	Center - West	20.000
Campus 6 Phase 3	Skanska	Center - West	16.900
Politehnica Business Tower	21 Residence	Center - West	8.000
Total			204.777



urmare din pagina 24

spun sursele citate.

Aceștia subliniază că, în general, prețurile pentru spațiile prime (în cele mai bune clădiri, cu o poziție optimă etc.) au rămas aproape neschimbate anul trecut - circa 18 euro/mp în cazul clădirilor de birouri prime din București sau 3,9-4 euro/mp în cazul spațiilor industriale de lângă Capitală.

JLL: Birourile din București, cele mai lichide active în 2020

Având în vedere tranzacțiile în curs, pentru 2020 este preconizată o revenire în forță a Bucureștiului pe segmentul de birouri, care ar putea atrage peste 80% din volumul total de investiții, față de 48% anul trecut. Orașele secundare, care în 2019 au devenit mai interesante pentru investitori, vor scădea ca pondere, deoarece există un număr mai redus de proiecte disponibile la vânzare, în prezent, arată experții din cadrul JLL.

Conform acestora, în 2020, clădirile de birouri vor reprezenta cea mai lichidă clasă de active imobiliare: "Mai mult, ne așteptăm la o creștere a ponderii în total tranzacții spre 80%, de la 60% anul trecut. De remarcat evoluția sectorului hotelier, care devine din ce în ce mai activ și unde ne așteptăm și în 2020 la noi tranzacții în contextul în care în ultimii trei ani au fost închise nu mai puțin de 11 vânzări de hoteluri, atât în București, cât și în orașele secundare.

În București, anul trecut au fost finalizate zece proiecte de birouri, însumând aproape 275.000 metri pătrați, aproape dublu față de 2018 (141.000 metri pătrați), după cum ne-a spus Marius Scuta, Head of Office Department în cadrul JLL. Potrivit acestuia, cele mai multe livrări au avut loc în Centru-Vest (aproape 100.000 metri pătrați, respectiv 35% din suprafața totală livrată), urmată de Floreasca - Barbu Văcărescu (cu peste 53.000 metri pătrați, respectiv circa 19% din livrări) și Vest (47.000 metri pătrați, 17% din livrări). Stocul a ajuns la aproape 3 milioane de metri

Pe piața birourilor, am avut livrări de aproximativ 290.000 mp în București, stocul total ajungând la

2,7 milioane mp.

pătrați.

Rata de neocupare în clădirile moderne de birouri din București la sfârșitul anului 2019 a ajuns la circa 8%, în scădere ușoară față de trimestrul anterior (8,64%), pe fondul creșterii cererii din trimestrul al patrulea (107.000 metri pătrați, din care peste 80% cerere netă), și a livrării unei singure clădiri noi.

Piața de birouri a fost echilibrată, din punctul de vedere al cererii și ofertei, în 2019, și de aceea nu au existat elemente care să influențeze evoluția chiriilor în sus sau în jos, în niciunul dintre marile orașe, inclusiv București. În Capitală, chiria maximă ajunge la 18,5 euro/mp/lună, nivel neschimbat de cinci ani.

În afara Bucureștiului, chiriile din proiectele bune se apropie de cele pe care le întâlnim în zonele semi-centrale din București.

În Cluj, vedem un nivel ușor mai

ridicat decât în Timișoara, având în vedere că nu prea sunt proiecte de mari dimensiuni în construcție, care, în proiectele foarte bune, ajung la 14-14,5 euro/mp/lună, ne-au mai transmis sursele citate. Acestea arată că, în Timișoara, în schimb, chiriile variază într-o marjă mai mare de 12-13,5 euro/mp/lună, pe fondul unei oferte mai bogate de proiecte.

Pe comercial, chiriile ajung la 75 euro/mp/lună în centrele comerciale, la 8,5 euro/mp/lună în parcurile de retail și la 60 euro/mp/lună la spațiile stradale.