



## Activitatea de dezvoltare încetinește, pe piața imobiliară

În piața imobiliară se observă o încetinire a activității de dezvoltare, mai ales pe segmentul spațiilor de birouri și a celor industriale și logistice, dezvoltatorii având o abordare mai precaută, pe fondul incertitudinilor macroeconomice, consideră Vlad Săftoiu, Head of Research, Cushman & Wakefield Echinox. Conform specialistului, piața de birouri din București rămâne sub influența probleme-

lor legate de obținerea autorizațiilor, care induc un nivel ridicat de impredictibilitate. Cererea pentru spații de birouri rămâne una ridicată, aspect confirmat de suprafața tranzacționată în primele șase luni ale anului, chiar dacă piața este într-un proces de reșezare, determinat de ajustarea nevoilor companiilor pentru spații de birouri în contextul modelului de lucru hibrid.

Dacă ne uităm la sectorul spațiilor

industriale, vedem și aici o scădere a suprafețelor proiectelor anunțate de dezvoltatori, aceștia fiind dispuși să investească cu precădere în parcuri pentru care există deja securizate contracte de pre-închiriere, în detrimentul dezvoltărilor speculative, ne-a transmis sursa citată.

În opinia sa, inflația și dobânzile ridicate au un impact evident asupra consumului, iar cum mare parte din cerere vine direct sau

indirect din partea companiilor de retail, această prudență a dezvoltatorilor este astfel justificată.

În același timp, reprezentantul Cushman vede o activitate susținută în piața spațiilor comerciale, fie că vorbim de parcuri de retail sau de centre comerciale de tip mall, astfel că, în acest an, livrările de noi proiecte au potențialul de a atinge un nivel record.

(continuare în pagina 7)



(urmăre din pagina 6)

"Prudența generală a dezvoltatorilor este una justificată de motivele enumerate mai sus și considerăm că reprezintă un element pozitiv pentru piața imobiliară, care demonstrează maturizarea acesteia și profesionalismul jucătorilor din piață. Reducerea activității de dezvoltare nu arată decât faptul că dezvoltatorii sunt foarte atenți la ceea ce se întâmplă la nivelul cererii și calibrează nouă oferta în funcție de aceasta, reducându-se astfel riscul de apariție a unor dezechilibre majore și implicit a unei crize imobiliare", conchide specialistul.

Afirmațiile sale vin în contextul în care numărul autorizațiilor de construcție pentru clădiri rezidențiale eliberate în România, în primele șase luni din 2023, a scăzut cu 24,5% față de perioada similară din anul anterior, după cum arată datele publicate, recent, de INS.

În prima jumătate a acestui an au fost eliberate 17.140 de autorizații de construcție pentru clădiri rezidențiale. Scăderi au fost înregistrate în toate regiunile de dezvoltare: București-Ilfov (-1.259 autorizații), Nord-Vest (-927), Sud-Muntenia (-813), Vest (-693), Nord-Est (-540), Sud-Est (-522), Sud-Vest Oltenia (-487) și Centru (-331).

Comunicatul citat arată: "În luna iunie 2023 s-au eliberat 3.018 autorizații de construcție pentru clădiri rezidențiale (-12,5% față de luna mai 2023), cu o suprafață utilă totală de 800.353 mp (+6,2%). Din totalul autorizațiilor de construcție pentru clădiri rezidențiale, 68,8% sunt pentru zona rurală. În luna iunie 2023 se evidențiază o scădere a numărului de autorizații de construcție eliberate pentru clădiri rezidențiale comparativ cu luna precedentă (-431 autorizații). În profil teritorial, această scădere este reflectată în toate regiunile de dezvoltare: Nord-Est (-124 autorizații), Sud-Vest Oltenia (-98), Nord-Vest (-57), Sud-Est (-43), Vest (-39), Sud-Muntenia (-35), București-Ilfov (-25) și Centru (-10).

În luna iunie 2023 s-au eliberat 574 autorizații de construcție pen-

tru clădiri nerezidențiale (-11,1% față de luna mai 2023), în suprafață utilă totală de 32.7067 mp (-4,8%). Comparativ cu luna precedentă, în luna iunie 2023 s-a înregistrat o scădere a suprafeței utile la autorizațiile de construcție eliberate pentru clădirile nerezidențiale (-16.531 mp). În profil teritorial, această scădere este reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Vest (-65.564 mp), Sud-Muntenia (-49.205), București-Ilfov (-16.886), Centru (-11.431), Sud-Est (-4.164) și Nord-Vest (-1.321). Creșteri s-au înregistrat în regiunile de dezvoltare Nord-Est (+118.977 mp) și Sud-Vest Oltenia (+13.063)".

Comparativ cu aceeași lună a anului trecut, în iunie anul curent se evidențiază o scădere atât a numărului de autorizații de construcție eliberate pentru clădiri rezidențiale (-24,9%), cât și a suprafeței utile totale (-16,3%). În profil teritorial, această scădere a numărului de autorizații de construcție eliberate pentru clădiri rezidențiale (-999 autorizații) este reflectată în toate regiunile de dezvoltare: București-Ilfov (-252 autorizații), Vest (-146), Nord-Vest (-135), Sud-Muntenia (-113), Sud-Est (-105), Nord-Est (-99), Sud-Vest Oltenia (-92) și Centru (-57).

La capitolul clădiri nerezidențiale, a avut loc o scădere a numărului de autorizații de construcție (-0,5%) și o creștere a suprafeței utile totale (+31,5%). În profil teritorial, această creștere a suprafeței utile la autorizațiile de construcție eliberate pentru clădirile nerezidențiale (+78.321 mp) este reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Nord-Est (+124.030 mp), Sud-Vest Oltenia (+12.289) și Centru (+8.173). Scăderi s-au înregistrat în următoarele regiuni de dezvoltare: București-Ilfov (-25.708 mp), Vest (-18.692), Nord-Vest (-13.975), Sud-Est (-7.143) și Sud-Muntenia (-653)".

Scăderea numărului de autorizații de construcție era previzibilă în contextul dat (inflație ridicată, dobânzi bancare ridicate), ne-a

(continuare în pagina 8)



*Alexandru David, Head of Research iO Partners - JLL Preferred Partner in Romania: "Având în vedere că, din cauza majorării dobânzilor la credite, dar și a creșterii costului vietii, mai puțini oameni își permit sau își asumă să achiziționeze sau să construiască acum o locuință cu credit (iar creditul era principala modalitate de achiziție), atunci este firesc să scadă cererea (solvabilă)".*



*"Stocul de spații moderne de retail este estimat să ajungă la 4,39 milioane mp la final de 2024. În același timp, parcurile de retail și centrele de shopping din interiorul orașelor sunt cu doar 10% sub nivelul pre-pandemic din punct de vedere al traficului, ceea ce ne demonstrează un apetit puternic al consumatorilor pentru formatele fizice de retail modern", explică Daniela Gavril, Head of Research, CBRE România.*



*Mihai Pătrulescu, Head of Investment Properties CBRE România, subliniază: "Există premisele ca, în acest an, spațiile industriale & logistice, împreună cu cele de retail, să fie propulsate pe primele două locuri în topul celor mai mari investiții de pe piața locală imobiliară comercială. Cea mai ridicată cerere este generată de sectorul de retail, în condițiile în care tot mai mulți investitori sunt atrași de stabilitatea oferită de această clasă de active".*



*"Piața spațiilor de retail se află într-un proces de transformare început în 2020, iar în prezent observăm o tendință continuă de echilibrare între formatele specializate și cele tradiționale. Centrele de dimensiuni mici și medii, dar cu o acoperire mai bună la nivel de regiuni, devin formate preferate de către investitori sau dezvoltatori", consideră Carmen Ravon, Head of Retail Occupier CEE, CBRE.*

*(urmare din pagina 7)*

transmis Alexandru David, Head of Research iO Partners - JLL Preferred Partner in Romania, precizând că majoritatea autorizațiilor de construire sunt generate de sectorul rezidențial, "un lucru normal și general valabil": "Având în vedere că, din cauza majorării dobânzilor la credite, dar și a creșterii costului vieții, mai puțini oameni își permit sau își asumă să achiziționeze sau să construiască acum o locuință cu credit (iar creditul era principala modalitate de achiziție), atunci este firesc să scadă cererea (solvabilă)". Sursele citate adaugă: "Cu cât creditarea revine mai repede la condiții mai apropiate de normalitate, să spunem la nivelul de dinaintea declanșării războiului din Ucraina, cu atât impactul negativ asupra sectorului și viceversa va fi mai mic".

Principala consecință a numărului redus de autorizații de construire constă în faptul că, în următorii ani, vom avea mai puține opțiuni în alegerea unei locuințe, dar și a unui spațiu de birouri sau de altă natură, punctează specialiștii.

**iO Partners: "Dacă inflația și dobânzile ridicate vor persista, atunci ne putem aștepta la o criză imobiliară"**

Reprezentanții iO Partners - JLL Preferred Partner in Romania sunt de părere că este discutabil dacă ne aflăm sau nu într-o criză, dar că în mod cert traversăm o perioadă cu multe provocări: "Cumva, trebuie să ne obișnuim cu ideea că vom avea aproape întotdeauna parte de provocări de o natură mai alta, fie generate de o pandemie, un război în regiune, de schimbările climatice, de indisponibilitate pe piața creditării etc. Trebuie să acceptăm că trăim într-un mediu instabil și să ne adaptăm tuturor acestor provocări, dacă vrem să prosperăm.

Iar la instabilitate poți răspunde în mod constructiv numai prin flexibilitate și creativitate (construirea de scenarii alternative).

Acum depinde și cât de mult se prelungesc aceste provocări în timp. Dacă inflația și dobânzile ridicate vor persista mult timp de acum înainte, atunci cred că putem să ne așteptăm la o criză. Decamată, sistemul, societatea încă par să facă față.

Până la urmă, criză sau nu, oamenii au nevoie de clădiri, este o necesitate fundamentală, nu opțională. Iar clădirile se uzează/consumă în timp, deci trebuie să le înlocuim sau să le consolidăm/renovăm/modernizăm. Putem amâna aceste intervenții doar un timp limitat, până să începem să suportăm consecințele (la cutremure, incendii, dar și la creșterea costului utilităților în condițiile unei eficiențe energetice reduse etc.)".

O stagnare a investițiilor se resimte cel mai mult pe sectorul de birouri, unde ne confruntăm cu o tendință de amânare a investițiilor noi, avertizează specialistul. Acesta apreciază că avem un volum redus de livrări în acest an și prefigurează un volum foarte redus și în următorii doi ani: "Asta, atât timp cât volumul cererii se menține la un nivel relativ redus. În parte și din cauza faptului că sunt destul de multe companii care își restrâng suprafețele ocupate, optând pentru un regim de muncă în regim hibrid. Iar veștile negative privind creșterea fiscalității nu sunt în măsură să încurajeze companiile să se extindă. Totodată, costurile de construcție și de finanțare sunt ridicate, ceea ce din nou descurajează dezvoltatorii și investitorii".

Pe rezidențial există destul de multe proiecte amânate. Întârzierile încă se pot recupera, dar în mod clar vom avea o ofertă mai restrânsă în următorii ani, potrivit iO Partners. Reprezentanții companiei de consultanță arată că și pe segmentul industrial se observă o scădere a volumului de proiecte livrate, cu circa 30% în acest an față de 2022.

*(continuare în pagina 11)*





*Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers, transmite: "Oferta oarecum insuficientă permite ca stocul de spații industriale și logistice să crească în mod sustenabil cu aproximativ 10% pe an pe termen mai lung, presupunând că nu vor exista schimbări majore pe plan economic, deși sunt posibile și probabile creșteri mai rapide în anumiți ani".*



*Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Activitatea de închiriere pe piața de logistică și industrială rămâne efervescentă și în acest an, astfel că am putea asista până la finalul lui 2023 la un volum tranzacționat care să atingă un milion de metri pătrați".*





*Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "După doi ani și jumătate în care dezvoltatorii au livrat în special proiecte de retail cu suprafețe de până în 10.000 de metri pătrați și în orașe de dimensiuni mai reduse din punct de vedere al populației, începând cu a doua jumătate a acestui an, investițiile se vor concentra deopotrivă și către scheme de peste 20.000 metri pătrați, în orașe mari, precum Craiova, Sibiu, Iași, Pitești, Arad, Alba Iulia sau Brașov".*



*"Implementarea practicilor durabile în depozite și în unitățile de producție este esențială pentru reducerea efectelor asupra mediului, realizarea de economii de costuri, asigurarea conformității cu standardele de reglementare, îmbunătățirea reputației, gestionarea riscurilor și valorificarea oportunităților de piață", explică Oana Stamatina, Chief Officer pentru ESG în cadrul Colliers pentru România și ECE.*





(urmare din pagina 8)

## Perspectivile pieței imobiliare

Specialiștii de la Cushman opinează că, din punct de vedere al cererii, de a cărei evoluție depind planurile dezvoltatorilor, perspectivele sunt pozitive. Astfel, cererea de spații industriale și logistice a depășit 500.000 de metri pătrați în primul semestru, ceea ce creează premisele ca, până la finalul anului, suprafața tranzacționată să atingă sau chiar să depășească 1 milion de metri pătrați, în linie cu anii anteriori.

"Pe segmentul de birouri, având în vedere că în primele șase luni ale anului companiile au închiriat o suprafață record de spații, putem să estimăm că, în 2023, am putea asista la un volum superior al tranzacțiilor pe acest segment, comparativ cu 2022 și chiar cu 2019, anul premergător pandemiei și, de asemenea, anul record din punct de vedere al cererii de spații de birouri din București", ne-au transmis sursele citate.

Acestea arată că piața de retail oferă, de asemenea, motive de optimism, având în vedere atât planurile de dezvoltare anunțate pentru următoarele 24 de luni, dar și interesul retailerilor - atât a celor prezenți în piață, cât și a unor nume noi - de a intra sau de a-și extinde prezența în România: "De asemenea, vedem un interes în creștere din partea dezvoltatorilor, dar și din partea chiriașilor

pentru spații verzi, eficiente din punct de vedere energetic, și care au impact cât mai redus asupra mediului înconjurător în toate cele trei segmente de piață. Din acest punct de vedere, putem afirma faptul că piața imobiliară trece și printr-un moment de "ecologizare", ținta fiind adoptarea la scară cât mai largă a standardelor ESG, atât la nivel de dezvoltare, cât și la nivel de operare de spații".

Specialiștii IO Partners se așteaptă la livrări foarte puține și la o cerere limitată, în 2024, pe segmentul de birouri. În opinia lor, pentru retail perspectivele sunt destul de bune, fiind așteptată, în a doua parte a anului acesta, revenirea livrărilor de noi mall-uri.

Pe industrial, piața continuă să fie una bună, a rezistat foarte bine la perturbațiile din pandemie și la cele generate de războiul din țara vecină, precum și la criza energetică, arată sursele citate, care consideră că, în domeniul rezidențial, probabil până la sfârșitul anului vom avea atât cerere, cât și ofertă reduse. Evoluția ulterioară este condiționată de dobânzile la creditele ipotecare.

Volumul investițiilor în piața de real estate din prima jumătate a anului a coborât la 183,8 milioane de euro, cu 43% mai puțin față de aceeași perioadă a anului trecut, în condițiile în care economia României este așteptată să-și încetinească rata de creștere în 2023, la circa 2,2%, după trei ani de avans continuu. 74% dintre aceste investiții au fost realizate doar în pri-



*Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, consideră: "Viziunea asupra birourilor este în plin proces de schimbare și vedem acest lucru și pe piața românească. Această schimbare de paradigmă devine un motor al pieței de închiriere a spațiilor de birouri, un generator de cerere pentru servicii de consultanță, dincolo de cele de intermediere imobiliară".*

mul trimestrul al anului curent, evidențiază cei de la CBRE.

Mihai Pătrulescu, Head of Investment Properties CBRE România, subliniază: "Există premisele ca, în acest an, spațiile industriale & logistice, împreună cu cele de retail, să fie propulsate pe primele două locuri în topul celor mai mari investiții de pe piața locală imobiliară comercială. Cea mai ridicată cerere este generată de sectorul de re-

tail, în condițiile în care tot mai mulți investitori sunt atrași de stabilitatea oferită de această clasă de active", a declarat

Perspectivile pieței și ale investițiilor în real estate sunt pozitive, în condițiile în care, în următorii doi ani, estimările indică o tendință de creștere mai accelerată a economiei, de 3,6% în 2024, respectiv la 4% în 2025. Estimările de creștere se bazează pe fondurile europene, precum cele din Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), care vor reprezenta o sursă importantă de finanțare pentru economia României, potrivit datelor CBRE și Oxford Economics.

Investitorii cehi și români au contribuit cu cel mai mare capital la activitatea investițională din 2023, având cote similare în volumul de investiții, de 33% și respectiv 32%. Ceilalți investitori care au ales România, cu o cotă comună de 35%, sunt cei din Lituania, Cipru, SUA și Israel.



## Retailul țintește primul loc în preferințele investitorilor

Sectorul de retail a atras 21% din volumul total de investiții înregistrat în primul semestru din 2023, în creștere cu 7% față de aceeași perioadă a anului trecut, menținându-se în jurul valorii de 39 milioane de euro. Astfel, retailul urcă în top trei din punct de vedere al interesului investitorilor, alături de segmentul industrial (33%) și de cel de birouri (29%). În același timp, hotelurile rămân pe locul al patrulea, cu o cotă de investiții de 17%, potrivit datelor CBRE.

Stocul total de spații moderne de retail în România a ajuns la 4,15 milioane de mp. Din acest volum, cota parcurilor de retail este în creștere constantă, atingând un procent de 39% din stocul total, la finalul primului semestru din 2023, conform sursei citate.

În prima jumătate a anului curent, au fost livrate opt proiecte comerciale de dimensiuni mici și mijloci, cu o suprafață cumulată de 69.300 de mp, dintre acestea doar unul aflându-se în București. Alți 235.000 mp se regăseau în fază de construcție în primul semestru și, potrivit estimărilor, urmează să fie livrați în a doua parte a anului. Din totalul anunțat pentru a doua jumătate a anului, 63% este reprezentat de dezvoltări de tip parc de retail. Din punct de vedere al amplasării, 99% din suprafața totală va fi inaugurată în orașe regionale, consolidând tendințele actuale.

"Piața spațiilor de retail se află într-un proces de transformare început în 2020, iar în prezent observăm o tendință continuă de echilibrare între formatele specializate și cele tradiționale. Centrele de dimensiuni mici și medii, dar cu o acoperire mai bună la nivel de regiuni, devin formate preferate de către investitori sau dezvoltatori. (...) O atenție deosebită este acordată și reglementărilor ESG, iar amprentele mai reduse de carbon și abordarea mai sustenabilă sunt folosite ca factori diferențiatori, mai ales că în prezent consumatorii sunt mult

mai conștienți și mai atenți la efectele asupra mediului", consideră Carmen Ravon, Head of Retail Occupier CEE, CBRE.

"Stocul de spații moderne de retail este estimat să ajungă la 4,39 milioane mp la final de 2024. În același timp, parcurile de retail și centrele de shopping din interiorul orașelor sunt cu doar 10% sub nivelul pre-pandemic din punct de vedere al traficului, ceea ce ne demonstrează un apetit puternic al consumatorilor pentru formatele fizice de retail modern. Această evoluție a fost inițial generată de parcurile de retail, datorită concentrării acestora pe campanii de vânzări bazate pe oferte speciale, însă 2022 a demonstrat și o revenire a traficului la același nivel și pentru marile centre comerciale (mall-urile), în special datorită opțiunilor de petrecere a timpului liber", explică Daniela Gavril, Head of Research, CBRE România.

### Cushman & Wakefield Echinox: Giurgiu, Călărași, Dej și Vaslui - noi orașe adăugate pe harta dezvoltatorilor de spații de retail

Dezvoltatorii au livrat, în prima jumătate a anului, patru proiecte de retail modern, cu o suprafață totală de 30.000 metri pătrați, Giurgiu, Călărași, Dej și Vaslui fiind orașele care au beneficiat de noi astfel de investiții, în timp ce în al doilea semestru oferta nouă va fi mult mai consistentă, cu aproape 260.000 metri pătrați de spații ce sunt programate a fi finalizare până la sfârșitul anului, după cum arată datele Cushman & Wakefield Echinox.

Funshop Park Vaslui (10.000 metri pătrați) dezvoltat de Scallier, Retail Park Dej (7.000 metri pătrați) aparținând grupului Cometex (deținut de retailerului electro-IT Altex), Shopping Park Giurgiu (7.000 metri pătrați) deținut de Square 7 Properties & Mitiska și Irimia Shopping Center (6.000 metri pătrați), investiție realizată de un om de afaceri local, sunt cele patru proiecte finalizate în prima jumătate a anului.

Stocul spațiilor de retail modern din România totalizează 4,23 milioane de metri pătrați, fiind a treia piață din Europa Centrală și de Est, după Polonia (stoc de 16 milioane metri pătrați) și Cehia (4,5 milioane metri pătrați).

Livrările din a doua jumătate a anului sunt semnificativ mai consistente: zece proiecte, cu o suprafață de aproape 260.000 metri pătrați, patru din acestea fiind de peste 25.000 metri pătrați, respectiv Promenada Craiova (78.500 mp - centru comercial, parc de retail și un magazin Dedeman) dezvoltat de NEPI Rockcastle, Prima Shopping Center (70.000 mp) dezvoltat de Oasis Consulting la Sibiu, Alba Iulia Mall (29.000 mp), investiție a Prime Kapital - MAS REI, și AFI Park Arad (29.400 mp), dezvoltat de AFI Europe. Promenada Craiova și Alba Iulia Mall vor reprezenta cele mai mari proiecte dezvoltate în cele două orașe, mai arată specialiștii citați.

Mai mult de jumătate din spațiile de retail ce vor fi livrate în a doua parte a anului (60%) sunt în parcuri de retail, restul fiind în format de centre comerciale de tip mall.

Anul 2023 va marca, astfel, un nivel record de livrări de spații de retail din 2008 până în prezent, ceea ce ar duce la depășirea pragului de 4,5 milioane de metri pătrați la finalul acestui an stoc de spații de retail la nivel național.

### Principalele proiecte anunțate pentru 2023 - 2025

Proiect	Oraș	Suprafață (mp)	Dezvoltator/ Proprietar
Promenada Craiova (Centru comercial, parc de retail + magazin Dedeman)	Craiova	78.500	NEPI Rockcastle
Prima Shopping Center	Sibiu	70.000	Oasis Consulting
Extindere Mall Moldova	Iași	59.700	Prime Kapital - MAS RE
Argeș Mall	Pitești	51.200	Prime Kapital - MAS RE
Extindere Promenada Mall	București	34.000	NEPI Rockcastle
AFI Arad	Arad	29.400	AFI Europe
Alba Iulia Mall	Alba Iulia	29.000	Prime Kapital - MAS RE
IMGB Value Centre	București	28.000	Prime Kapital - MAS RE
Brasov Value Centre	Brașov	24.000	Prime Kapital - MAS RE

Sursa: H1 Retail Marketbeat, Cushman & Wakefield Echinox Research

(continuare în pagina 13)



(urmare din pagina 12)

Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "După doi ani și jumătate în care dezvoltatorii au livrat în special proiecte de retail cu suprafețe de până în 10.000 de metri pătrați și în orașe de dimensiuni mai reduse din punct de vedere al populației, începând a doua jumătate a acestui an, investițiile se vor concentra deopotrivă și către scheme de peste 20.000 metri pătrați, în orașe mari, precum Craiova, Sibiu, Iași, Pitești, Arad, Alba Iulia sau Brașov. Astfel, în prezent sunt anunțate mai mult de zece proiecte de retail de peste 20.000 de metri pătrați, parte dintre acestea fiind deja în construcție sau în faze avansate de

autorizare, ceea ce indică angajamentul pe termen lung al dezvoltatorilor față de România în general și față de piața de retail în special, în ciuda presiunilor inflaționiste și a celor legate de comprimarea consumului".

Chiria headline a unui spațiu de 100 - 150 de metri pătrați situat într-un centru comercial dominant din București atinge nivelul de 75 - 80 €/mp/lună, în vreme ce în proiecte similare din principalele orașe regionale, precum Timișoara, Iași, Cluj - Napoca sau Constanța, chiria pentru astfel de spații atinge valori de 50 - 65 €/mp/lună, respectiv 30 - 35 €/mp/lună în cazul acelorași spații din orașe secundare.

## Ocupanții spațiilor de birouri sunt dispuși să plătească cu peste 20% mai mult pentru clădirile verzi

După un prim trimestru modest, cererea brută de birouri din București aproape s-a triplat în al doilea trimestru, depășind 120.000 mp, conform specialiștilor de la IO Partners. Aceștia arată că cererea brută a ajuns la un nivel de aproximativ 164.400 mp în prima jumătate a anului 2023, o valoare cu 22% mai mare decât în 2022. Cererea netă a fost cu doar 47% mai mare față de primul trimestru, ajungând la 28.300 mp, în mare parte ca urmare a faptului că reinnoirile și renegocierile au reprezentat 50% din volumul total al tranzacțiilor.

În prima jumătate a anului, au fost livrați 69.500 mp de spații de birouri, cu 29% mai puțin decât în aceeași perioadă a anului 2022. Până la sfârșitul anului, se așteaptă ca aproximativ 41.000 mp să fie adăugați la stocul modern de birouri din București. Astfel, livrările totale pentru acest an ar urma să ajungă la 111.000 mp, marcând o scădere de 11% față de 2022.

Cel mai mare proiect care va fi finalizat în cursul semestrului al doilea 2023 este a doua fază a U-Center, dezvoltată de Forte Partners, care va adăuga aproximativ 33.200 mp la stoc.

În trimestrul second, a fost înregistrată o creștere ușoară a ratei de neocupare, de la 12,3% la 12,8%, influențată, pe de o parte de net take-up-ul scăzut, iar, pe de altă parte, de livrările noi.

Având în vedere nivelul scăzut al livrărilor noi pentru acest an, dar și cererea nouă relativ scăzută, este probabil ca rata de neocupare să înregistreze doar mici fluctuații în a doua jumătate a anului 2023.

Chiriile pentru birourile prime au rămas, în trimestrul al doilea, la același nivel ca în cel precedent, la 20 euro pe mp/lună. Cu toate acestea, sunt posibile noi creșteri până la sfârșitul anului, având în vedere volumul scăzut de noi livrări.

Nivelul costurilor și accesul la forța de muncă reprezintă principalii factori la care companiile se uită atunci când iau decizii legate de închirierea de spații de birouri, o importanță deosebită fiind acordată și standardelor ESG, arată studiul "What Occupiers Want" realizat pe baza unui sondaj efectuat la nivel mondial de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield.

Pentru Europa, Orientul Mijlociu și Africa, nivelul costurilor reprezintă principalul criteriu de selecție atunci când semnează noi contracte de închiriere, pe locul al doilea fiind indicată disponibilitatea forței de

muncă și apoi calitatea spațiilor de birouri.

Autorii studiului menționează că preocuparea legată de costuri nu este surprinzătoare, având în vedere incertitudinea crescută de la mijlocul anului 2022, pe fondul creșterii inflației și a ratelor dobânzilor.

Având în vedere că presiunea asupra costurilor este cea mai mare provocare cu care se confruntă ocupanții în 2023, iar componenta de real estate este de obicei a doua cea mai mare categorie de cheltuieli pentru o companie, după angajați, chiriașii acordă o atenție deosebită modalităților prin care le pot reduce: prin diminuarea suprafețelor închiriate, prin subînchirierea unor părți din spațiile pe care le ocupă,

prin prezervarea spațiilor subutilizate sau neutilizate, dar și prin extindere pe piețe cu costuri mai mici.

Cu toate acestea, chiriașii sunt dispuși să cheltuiască bani pentru investițiile potrivite. Ne referim aici la clădiri sustenabile, cu certificări verzi sau la spații care oferă condiții de a crește prezența și implicarea angajaților.

Focusul companiilor asupra standardelor ESG a accelerat în ultimii doi ani, chiriașii apreciind contribuția pe care o poate avea asupra mediului implementarea de măsuri de sustenabilitate în designul spațiilor de birouri și în strategiile privind portofoliile

imobiliare. În consecință, ocupanții sunt dispuși să plătească cu peste 20% mai mult pentru clădirile verzi, sustenabile.

Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, consideră: "Viziunea asupra birourilor este în plin proces de schimbare și vedem acest lucru și pe piața românească. Această schimbare de paradigmă devine un motor al pieței de închiriere a spațiilor de birouri, un generator de cerere pentru servicii de consultanță, dincolo de cele de intermediere imobiliară. Mai mult decât niciodată, chiriașii, dar și proprietarii conștientizează valoarea adăugată pe care un consultant imobiliar îl poate aduce într-un proces de calibrare a nevoii de spații de birouri, de identificare a celor mai bune soluții de acomodare și negociere a termenilor unui contract".

În același timp, zonele ultracentrale și centrale sunt preferatele ocupanților de spații de birouri, însă atunci când vine vorba de recrutarea angajaților, aceștia nu se limitează doar la orașul în care au sediile, ci se uită oriunde în lume, profitând de avantajul muncii remote.





## Până la finalul lui 2023 am putea atinge un milion mp de spații logistice tranzacționate

Companiile au închiriat, în prima jumătate a anului, aproape 550.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, peste o treime reprezentând contracte de preînchiriere, în special în proiecte care urmează să fie livrate în 2024. Dezvoltatorii au încetinit ritmul de dezvoltare, adoptând o abordare prudentă în contextul macroeconomic actual, ceea ce va pune presiune pe nivelul chiriei în următoarele luni, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Activitatea de închiriere pe piața imobiliară industrială și logistică a înregistrat tranzacții de peste 215.000 metri pătrați, în ușoară creștere comparativ cu primul semestru al anului trecut. Cererea nouă continuă să fie principalul motor al pieței, (90% din suprafața totală închiriată în al doilea trimestru 2023 și 72% din cererea din primul semestru 2023), provenind din sectoare variate de activitate, printre cele mai active fiind retail-ul, distribuția de mărfuri generale, industria componentelor auto și logistica.

Majoritatea tranzacțiilor semnate în această perioadă au vizat proiecte amplasate în afara Bucureștiului, cele mai relevante fiind Brașov, Timișoara, Oradea sau Arad.

Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox, arată: "Activitatea de închiriere pe piața de logistică și industrială rămâne efervescentă și în acest an, astfel că am putea asista până la finalul lui 2023 la un volum tranzacționat care să atingă un milion de metri pătrați. România reprezintă un hub dinamic și atractiv pentru multe companii, existente sau care doresc să se extindă în regiune pentru eficientizarea operațiunilor logistice. În acest context, suntem optimiști cu privire la evoluția pieței atât din perspectiva cererii, cât și a dezvoltării de noi proiecte logistice și industriale."

Cea mai mare tranzacție parafată în al doilea trimestru este reprezentată de contractul de pre-închiriere a 47.000 metri pătrați realizată de Intercars în cadrul proiectului VGP Park Brasov, aceasta fiind urmată de o tranzacție de 25.000 metri pătrați reprezentând extinderea spațiului ocupat de Maersk - IB Cargo (furnizorul de servicii logistică care operează centrul regional de distribuție IKEA) în CTPark Bu-

crești West și de închirierea a 12.600 metri pătrați de către EKR Elektrokontakt în cadrul proiectului Mures City Logistics.

"Stocul modern total de spații industriale a atins 6,77 milioane metri pătrați la sfârșitul lunii iunie, în timp ce dezvoltatorii au livrat noi proiecte, cu o suprafață totală închiriabilă de 202.000 metri pătrați în toată țara în primul semestru 2023, cu 104.000 metri pătrați finalizați în al doilea trimestru. Activitatea totală de dezvoltare din primul semestru 2023 a încetinit în comparație cu primul semestru din 2022, când a reprezentat 300.000 metri pătrați, în timp ce pentru restul anului estimăm livrarea a încă circa 250.000 metri pătrați", menționează sursele citate.

Rata de neocupare a scăzut ușor, la un nivel de 4,8%, așteptările vizând o contracție suplimentară până la sfârșitul anului ca urmare a unei abordări mai prudente adoptate de dezvoltatori.

Chiriile prime din București și în principalele hub-uri industriale și logistice din România s-au situat la 4,25-4,50 euro/mp/lună în trimestru al doilea din 2023, valori mai mari fiind înregistrate în cazul proiectelor noi situate în apropiere de București. Având în vedere oferta limitată și cererea susținută, există premisele ca nivelul chiriilor să se mențină pe un trend ascendent în al doilea trimestru și, de asemenea, în prima jumătate a anului 2024.

### PROIECTE FINALIZATE ÎN Q2 2023

PROPRIETATE	LOCAȚIE	SUPRAFAȚA (MP)	PROPRIETAR/DEZVOLTATOR
CTPark Oradea (Cargo)	Oradea	39.400	CTP
WDP Park Slatina	Slatina	25.000	WDP
CTPark Bucharest South	București	16.700	CTP
CTPark Bucharest Chitila (Extindere)	București	12.700	CTP

(continuare în pagina 15)



(urmare din pagina 14)

## PROIECTE ÎN CONSTRUCȚIE 2023

PROPRIETATE	LOCAȚIE	SUPRAFAȚA (MP)	PROPRIETAR/DEZVOLTATOR
ELI Park Bacau	Bacău	37.000	Element Development
ELI Park 4	București	21.000	Element Development
VGP Park Brasov	Brașov	20.000	VGP
MLP Bucharest Park II	București	15.000	MLP Group

Sursa: Industrial Marketbeat Q2 2023, Cushman & Wakefield Echinox Research

Bucureștiul și alte regiuni cu industrie puternică, precum județe din Transilvania, Prahova sau Dolj, reprezintă cea mai mare parte a stocului modern de spații industriale și logistice (I&L) din România, conform specialiștilor de la Colliers. În opinia lor, creșterea rapidă a orașelor regionale din ultimul deceniu, cu o dinamică favorabilă a pieței muncii care a alimentat consumul în aceste orașe, a făcut loc unor oportunități mai numeroase și în alte părți ale țării. În alte țări cu o economie regională dezvoltată și unde distanțele geografice sunt mai mari, ponderea Capitalei este mult mai mică pe piața de spații industriale. De exemplu, Varșovia reprezintă mai puțin de un sfert din stocul total de depozite moderne din Polonia, în timp ce Praga reprezintă o treime din stocul din Cehia. Bucureștiul are o pondere similară în total economie cu Praga și Varșovia - spre un sfert din total, dar stocul de spații industrial și logistice din preajma capitalei României reprezintă mai mult de jumătate din total.

Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers, transmite: "Oferta oarecum insuficientă permite ca stocul

de spații industriale și logistice să crească în mod sustenabil cu aproximativ 10% pe an pe termen mai lung, presupunând că nu vor exista schimbări majore pe plan economic, deși sunt posibile și probabile creșteri mai rapide în anumiți ani. În timp ce costurile cu forța de muncă oferă o perspectivă atractivă, imaginea României a suferit din cauza infrastructurii slabe în comparație cu cea a țărilor mari din regiune, dar situația se va îmbunătăți dacă autoritățile vor continua să se concentreze pe investițiile actuale. Dacă ne uităm la sectorul manufacturier, produsele petroliere rămân cel mai mare sector de producție al țării, iar următoarele sectoare sunt toate legate de industria auto, indiferent că vorbim de fabricarea propriu-zisă a mașinilor, de electronice pentru mașini sau de diverse piese auto. Alte sectoare importante sunt producția de alimente, mobilă și electrocasnice. Din punct de vedere istoric, cele mai multe facilități de producție aparțin proprietarilor, iar companiile care desfășoară activități din zona industriei ușoare caută să închirieze depozite pentru astfel de operațiuni".

Printre altele, de remarcat este faptul că, datorită statutului de membru al UE și a numărului mare de companii internaționale chirișe, accentul pe teme ESG este, fără îndoială, mai mult sau mai puțin comparabil cu cel al altor țări occidentale. Implementarea practicilor durabile în depozite și în unitățile de producție este esențială pentru reducerea efectelor asupra mediului, realizarea de economii de costuri, asigurarea conformității cu standardele de reglementare, îmbunătățirea reputației, gestionarea riscurilor și valorificarea oportunităților de piață. Prin integrarea sustenabilității în operațiunile lor, companiile pot contribui la un viitor mai sustenabil, obținând în același timp un avantaj competitiv pe piață, explică Oana Stamatina, Chief Officer pentru ESG în cadrul Colliers pentru România și ECE.

Stocul total de I&L pentru regiunea ECE-12 a crescut la peste 65 de milioane de metri pătrați, cu 25 de milioane de metri pătrați situați în interiorul și în jurul celor 12 piețe de capital. Polonia menține cea mai mare piață I&L și se apropie de pragul de 30 de milioane de metri pătrați.

