

Construct IT

Ce au în comun construcțiile cu sistemele de operare?

În 2012 peste 23.000 de firme din Romania și-au declarat insolvența. Aproape 1600 dintre acestea au fost din domeniul construcțiilor. Peste tot s-a auzit de insolvență și de faliment, incapacitate de plată, dar la toate acestea nu se precizează câte firme au luat naștere.

La fiecare lacăt pus pe ușa unei firme, alte trei firme deschideau "magazinul"

Ei bine, la fiecare firmă intrată în insolvență în 2012, alte trei firme se înființau. Pentru construcții, situația a fost și mai roz, din punct de vedere numeric. În timp ce o firmă dispărea din piață, alte patru apăreau, ca pasărea Phoenix, din cenușa proaspetei "defuncte". Unul dintre cele mai bune rapoarte în acest sens (zece firme nou înființate, la o insolvență) îl deține sectorul IT.

Chiar dacă este greu de măsurat și de identificat efectiv ce nevoie de desfășurare a activității au aceste firme nou înființate, în piață se resimte o creștere a cererii de spații de birouri. Potrivit datelor unei agenții imobiliare, cererea în primele luni ale anului 2013 a fost în creștere cu 30% față de aceeași perioadă a anului 2012, creștere resimțită și în volumul tranzacțiilor.

Această agitație pe zona de birouri se datorează în principal companiilor de IT. Fie că acestea își întăresc poziția sau își mută birourile din străinătate în România, fie că deschid noi puncte de lucru sau se mută din provincie în București, constituie în prezent printre cei mai numeroși chiriași ai clădirilor de birouri.

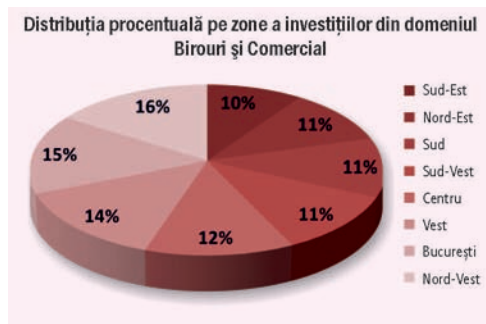
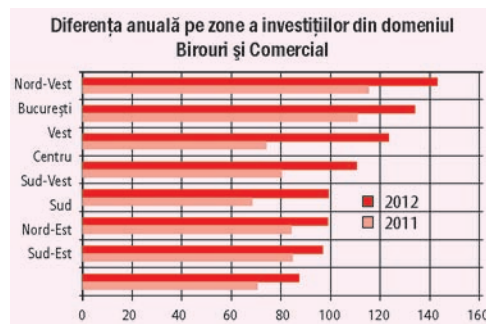
Birouri și Comercial – analiza domeniului

Sectorul clădirilor de Birouri și Comercial rămâne atrăgător indiferent de condițiile din piață. Acesta a notat în 2012, potrivit datelor furnizate de IBC Focus, o creștere de 30% a volumului de investiții față de 2011.

Analiza realizată la nivelul întregului an 2012 arată că investitorii acestui tip de imobile s-au concentrat în continuare spre zone ca București - Ilfov, deloc surprinzător, dar și spre zone ca Nord - Vest și Vest. Marile orașe ale țării vor avea de câștigat în urma noului plan strategic, girat de Ministererele Economiei și Dezvoltării Regionale. Acestea au fost calificate în capitale de dezvoltare menite să asigure un climat propice pentru domeniile în care excelează, concentrări de structuri de afaceri conglomerate în clustere. Astfel, Brașovul devine capitala aviației (Transylvania Aerospace Cluster), Iașiul a medicamentelor (Future Hub Iași), Timișoara capitala automotive (Automotivest Cluster), în timp ce Cluj - Napoca devine pol IT (Cluj IT Innovation Cluster). Aceste aglomerări vor atrage după sine investiții

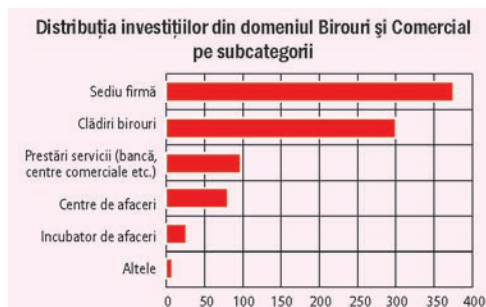
importante, atât ca și sedii de birouri și companii, cât și ca facilități de producție pentru fiecare oraș în parte, iar primele semne se văd din distribuția procentuală a proiectelor de birouri pe zone de dezvoltare.

Așa cum aminteam, zonele Nord - Vest și București - Ilfov au fost cele mai importante două arii de răspândire a proiectelor de birouri, cu peste 130 de investiții fiecare. Lor li se alătură zonele de Centru și Vest, fiecare cu peste 110 investiții. La polul opus, se află zona de Sud - Est. Însă, spre deosebire de alte domenii studiate, răspândirea la nivel național a acestor proiecte pare să fie ceva mai omogenă. Ponderile sunt între 10% în zona de Sud - Vest și 16% în Nord - Vest.

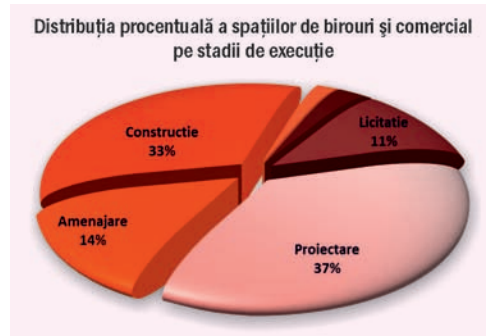


Se observă creșteri importante ale numărului de investiții în zone precum Vest (+66%) și Sud - Vest (+46%). Zonele fruntașe, cum e zona de Nord - Vest, adună cu 24% mai multe investiții, în timp ce București - Ilfov ia un avans de 22%. La coadă se află zonele de Sud cu +18% și Nord - Est, cu +16% comparativ cu perioada din 2011.

Împărțite pe subcategorii, sediile de firmă au fost principalele „furnizoare” de proiecte din acest domeniu major analizat. Clădirile de birouri, în urma unui avans de 31% față de anul precedent, ating cifra de 301 unități, față de 229 raportate în urmă cu un an. Analizii IBC Focus au identificat și o puternică ofensivă a centrelor de afaceri, care marchează o creștere de 40%, astfel lansând în piață nu mai puțin de 81 de centre.



Proiectele de birouri și sedii de firmă au fost repartizate în proporții relativ egale în ceea ce privește stadiul de execuție. Unul din trei obiective era la data contactării de către echipa IBC Focus în execuție fizică, în timp ce 37% dintre acestea erau în faza de proiectare. Celor două domenii majore li se adaugă etapa de amenajare (14%) și etapa de licitație (11%), care echilibrează și mai mult balanța, în clipa în care sunt luate în calcul doar două etape – în execuție sau nedemarate.



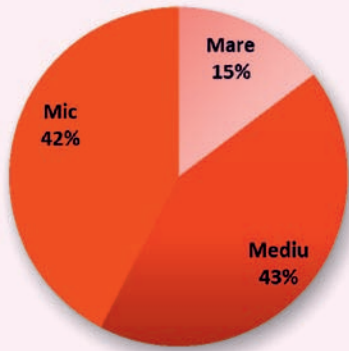
Domeniul Birouri/Comercial face parte din categoria tipului de construcții în care incidența proiectelor de amploare este de sub 20% raportat la total. Mai precis, 15% din total sunt proiecte a căror valoare depășește 1 milion de euro. În timp ce proiectele medii și mici împart procente apropiate – 43%, respectiv 42%.

Spre deosebire de 2011, analizii IBC Focus observă în 2012 un avânt considerabil luat de proiectele medii și mari. În 2011, doar 10% din investițiile din acest domeniu erau de amploare, în timp ce proiectele de dimensiuni medii erau regăsite într-o proporție de 35%. În 2012 s-a înregistrat o creștere de 62% a numărului de investiții medii și o creștere de 82% în cazul celor mari.

2013 va reprezenta în continuare un an favorabil dezvoltării proiectelor de medie și mare dimensiune, în condițiile în care acest an reprezintă ultimul din actualul program de obținere a fondurilor europene. Companiile au profitat până în prezent într-o mică măsură de programul POS – CCE (Creșterea Competitivității Economice), având în vedere rata mică de absorbție a fondurilor. Presași de timp,

același lucru va fi apăsătoare pentru obținerea de fonduri, motiv pentru care analiștii IBC Focus se așteaptă la o creștere a volumului de proiecte medii și mari și în acest an.

Tabel și distribuție procentuală pe mărime a clădirilor de Birouri și comercial



Dimensiune/An	2011	2012
Mare	72	131
Mediu	237	383
Mic	376	378
Total	685	892

Din tabel se observă un ușor avantaj în ceea ce privește proiectele mari și medii, față de cele mici, când sunt împărțite pe stadii de execuție. În general, este o proporție de unu la unu, iar în aceste condiții, la finalul lui 2013 va exista un procent similar de

Proiecte și investiții

2013 va aduce în vizorul antreprenorilor și furnizorilor de materiale de construcții și echipamente o serie de investiții remarcabile.

Planurile NEPI - New Europe Property Investments se extind și în Ardeal, unde în Cluj - Napoca, dezvoltatorul va ridica o clădire de birouri cu un regim de înălțime P + 6 etaje ce va totaliza 52.000 mp, la care lucrările au demarat de puțin timp. Aceștia adaugă pe lângă partea de birouri, o serie de investiții în retail dar și proiecte rezidențiale.

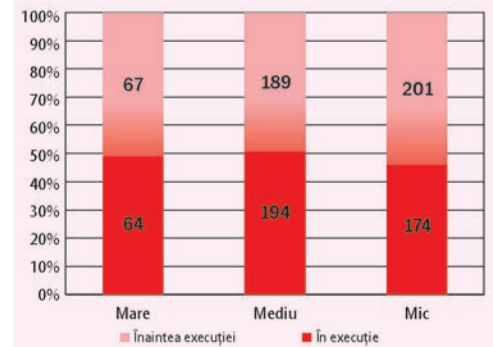
Proiectul Atenor Group, din București, complexul de birouri Hermes Business Campus în valoare de peste 205 milioane lei, cu un regim de înălțime 4 subsoluri+ parter + 8 etaje+ 1 etaj tehnic va dispune în momentul finalizării lucrărilor, de o suprafață totală de 78.000 mp. Turnul de 24 de etaje, investiție anunțată de Ana Holding încă din 2009, pe Bulevardul Poligrafiei propune un nou concept de structură, fără limitări impuse de stâlpi interiori. Proiectul se afla în toamna anului 2012 la etapa de stabilire a antreprenorului.

Tot în acest prim trimestru au început lucrările la prima investiție a companiei Skanska pe teritoriul României - Green Court Bucharest. Proiectul va include trei clădiri de birouri, ce vor avea o suprafață închirială totală de 52.000 de mp.

În București, zona cea mai propice dezvoltării proiectelor de birouri de amploare regăsim Complexul Green Gate - 4 subsoluri + parter + 10 etaje + 1 etaj tehnic, un proiect de 31.000 mp, ce are stabilită ca dată de finalizare luna februarie a anului 2014.

împărțire pe stadii și dimensiuni.

Ar fi posibil în 2013 un aflus de proiecte în lucru, doar dacă la finalul lui 2012 am fi înregistrat un procent mai mare de proiecte nedemarate. Însă având în vedere acest echilibru, proporția de un proiect în execuție pentru fiecare proiect în pregătire, nu sunt preconizate mari dezechilibre. Acest aspect mai confirmă și faptul că investițiile în clădiri de birouri sunt sigure. Odată anunțat un astfel de proiect, șansele sunt foarte mari ca acesta să fie realizat.



Ai mobil?

De acum ai șantier la care să ofertezi și în versiunea mobilă!
Abonează-te la raportuldeinvestitii.ro

BENEFICIAR
Date de contact, email, telefon

PROIECTANT
Date de contact, email, telefon

ANTREPRENOR
Date de contact, email, telefon

ȘANTIER
Stadiu, zonă, cereri specifice de materiale

IBC focus
office@ibcfocus.ro
0264 430013