

## Clădiri de birouri

### Companiile își înalță statutul prin schimbarea sediului

**Evoluția pieței** spațiilor de birouri urmărește îndeaproape situația economică generală. Prin urmare, 2013 pare să fie mai curând un an de stabilitate pentru piața clădirilor de birouri din București. „Schimbări semnificative ale pieței sunt excluse pe fondul întâzierii revirimentului economic”, afirmă Cătălin Mărunțelu, Valuer & Research Analyst în cadrul BNP Paribas Real Estate.



Cătălin Mărunțelu, Valuer & Research Analyst în cadrul BNP Paribas Real Estate

Totuși, primele luni ale acestui an au adus rezultate îmbucurătoare. „Începutul anului a fost unul efervescent ca nivel de interes în piață, dar și datorită concretizării unor tranzacții importante de renegociere sau relocare demarate anul trecut”, ne-a precizat Oana Sîrbu, Associate în cadrul departamentului de birouri al Colliers International.

În primul trimestru din 2013, tranzacțiile cu spații de birouri din București au totalizat 60.000 mp, 50% din suprafață reprezentând tranzacții de relocare. „Estimăm că acest tip de tranzacționare va continua să domine piața și în următoarele trimestre ale anului”, este de părere Răzvan Iorgu, Director General CBRE România. Achizițiile de birouri făcute de clienți nou intrați pe piață s-au situat la un nivel ridicat, reprezentând aproximativ 10% din suprafața tranzacționată în primul trimestru.



Răzvan Iorgu, Director General CBRE România

În general, în primul trimestru se înregistrează mai multe tranzacții decât în următoarele două din an, în această perioadă

finalizându-se multe dintre discuțiile începute cu un an înainte. Totuși, în primele trei luni ale acestui an s-a tranzacționat o suprafață mai mare cu circa 20% decât anul trecut în aceeași perioadă, sesizează Mădălina Cojocaru, Head of Office Department DTZ Echinox.

Perioada ianuarie - aprilie 2013 a fost mult mai activă decât în 2012, fapt confirmat prin semnarea mai multor contracte noi de închiriere sau de renegociere la începutul acestui an. „Ne așteptăm ca activitatea de închiriere a anului 2013 să fie superioară anului 2012, cu importante intrări de companii internaționale pe piața bucureșteană”, afirmă Marius Scuta, Head of Office Agency & Tenant Representation Jones Lang LaSalle.

„Anul 2013 a început foarte bine având în vedere că am încheiat cu succes 11 tranzacții pe piața de birouri, reprezentând aproximativ 20.000 mp”, afirmă la rândul său Horia Moldovan, Associate Director Office Division The Advisers / Knight Frank.



Mădălina Cojocaru, Head of Office Department DTZ Echinox



Marius Scuta, Head of Office Agency & Tenant Representation Jones Lang LaSalle

### Stocul de birouri ar putea ajunge în acest an la 2,35 milioane mp

Având în vedere proiectele aflate în construcție, stocul de birouri ar putea crește în acest an cu 135.000 mp, ajungând la un nivel de 2,35 milioane mp, potrivit datelor CBRE România.

În ceea ce privește activitatea de dezvoltare a spațiilor de birouri, zona Barbu-Văcărescu - Floreasca continuă să fie cea mai dinamică din București.

Pentru anul 2014 foarte puține proiecte sunt în construcție, oferta estimativă situându-se la 70.000 - 90.000 mp, potrivit domnului Scuta.

### Chirii stabile în prima parte a anului

În prima parte a acestui an, chiriile practicate pentru spațiile de birouri din Capitală au rămas la un nivel comparabil cu cel înregistrat în ultima jumătate a anului 2012.

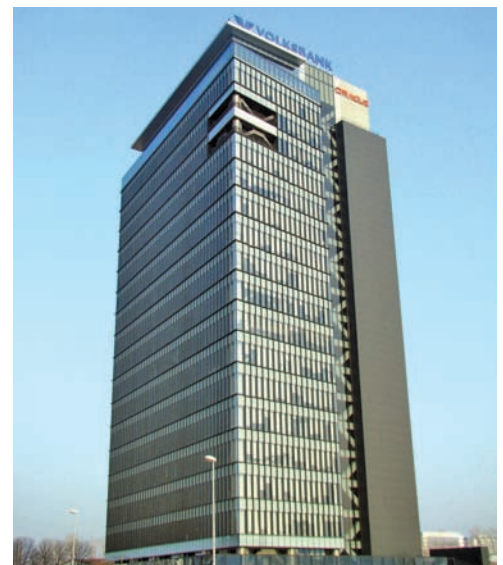
Directorul general CBRE România estimează că în primul semestru al anului 2013, chiria „prime” (n.r. pentru cele mai bune spații disponibile) s-ar putea stabili în jurul valorii de 18 euro pe mp pe lună. O creștere a chiriei „prime” este posibilă spre sfârșitul anului, ținând cont că pentru 2013 nu sunt programate livrări de spații noi în zona centrală, iar rata de neocupare în această zonă continuă să descrească.

În schimb, în opinia reprezentantului Jones Lang LaSalle, chiriile „prime” ar putea urma un trend descrescător în prima jumătate a anului 2013.

Într-o economie dificilă și o piață incertă, flexibilitatea este un punct forte în atragerea chiriașilor. Astfel, „au surprins” termenii comerciali oferiți, în special pentru proprietăți aflate în dificultate. Acest lucru nu a convins neapărat potențialul chiriaș. În eventualitatea în care produsul nu conține și un pachet format din property management performant, acces și / sau posibilitate de parcare, chiriile cu o singură cifră nu sunt suficient de atractive, apreciază Oana Sîrbu.

Pachetul stimulentei financiare reprezintă de altfel o practică des întâlnită, cu o mare varietate în funcție de locație, specificațiile proiectului și etapa de închiriere, respectiv închiriere în spații finalizate sau în proiecte în construcție.

Luând în calcul numărul ridicat de contracte care expiră în următorii doi ani, gradul de neocupare ridicat



► **Cele mai importante proiecte de birouri din București ce urmează să fie finalizate în acest an sunt: AFI Business Park 2, Armand Călinescu Office Building, CSDA Siriului, Ethos House, Floreasca Park (dezvoltat de Portland), Hermes BC (Atenor Group), Nusco 2, Sky Tower (Raiffeisen Property Holding) și West Gate - clădirea H5.**



Oana Sîrbu, Associate în cadrul departamentului de birouri al Colliers International „au nevoie să compenseze câteva lip-suri”, consideră doamna Sîrbu.

și proiectele noi calitative care vor intra în piață și care vor crea competiție proprietarilor curenți, termenii comerciali cel mai probabil vor stagna sau vor înregistra mici scăderi. Aceasta în special pentru proiectele care „au nevoie să compenseze câteva lip-

### Rata de ocupare variază mult în funcție de zonă

În primul trimestru din acest an rata de neocupare a spațiilor de birouri din București s-a situat în jurul valorii de 16%, reprezentând 367.000 mp de spații de birouri vacante clasa A și B. În comparație cu ultimul trimestru al anului 2012, rata de neocupare în Capitală a ramas relativ stabilă, apreciază directorul general CBRE România.

Cea mai mare pondere a spațiilor de birouri libere se regăsește în zona Pipera, respectiv 26%. La polul opus, doar 5% din spațiile situate în zona de vest mai sunt disponibile. În zona centrală, gradul de neocupare este de 10%, în scădere, mai spune reprezentantul CBRE România.

În zona centrală, cel mai mare grad de ocupare îl înregistrează clădirile situate în Piața Victoriei, Dorobanți și Aviatorilor. În zona central-vestică, un grad de ocupare foarte mare caracterizează proiecte precum AFI și River Place-Sema Park, menționează reprezentantul departamentului de birouri DTZ Echinox.



► **Nivelul chiriilor în clădirile de birouri clasa A din Capitală se încadrează între 15 și 19 euro pe mp pe lună în zona centrală și între 8-15 euro pe mp pe lună în zonele periferice.**

**Pentru clădirile de birouri clasa B din București, chiriile practicate variază între 15 și 16 euro pe mp pe lună în spațiile din zonele centrale și între 7 și 13 euro pe mp pe lună spre periferii.**



În prezent, în zona de centru-vest opțiunile sunt foarte limitate pentru o cerință medie de 2.000 mp de spații de birouri clasa A.

Rata de neocupare cel mai probabil va scădea spre sfârșitul anului 2013. Aceasta va depinde în mare măsură de decizia chiriașilor de a selecta clădiri deja finalizate, în detrimentul proiectelor aflate în construcție, menținerea tendinței de renegociere / re-închiriere și dacă vom asista la mai puține procese de consolidare, consideră reprezentantul Jones Lang LaSalle.

### Clădirile „verzi” se afirmă și pe piața din România

Interesul pentru clădirile cu certificare „verde” a apărut și în România. Tendința este generată de chiriașii internaționali care au apreciat și au inclus această calitate pe lista de criterii pentru alegerea clădirilor care să le găzduiască sediile. Colliers International afirmă că asistă opt proiecte imobiliare în procesul de obținere a certificării „verzi”.

Chiar dacă nu se poate vorbi încă despre o „regulă de piață”, certificarea „verde” reprezintă un mare plus pentru orice proiect de birouri. „Piața de construcții și cea imobiliară se află sub o presiune «ecologică», iar investitorii au început să își propună atingerea tuturor standardelor de calitate, inclusiv a celor care țin de mediu”, remarcă Răzvan Iorgu.

În prezent, pentru majoritatea clădirilor de birouri cu suprafețe de peste 10.000 mp este luată în calcul această certificare încă din primele etape ale proiectului. De asemenea, clădirile importante existente au aplicat sau sunt în curs de aplicare pentru un certificat „verde” post construcție.

Cu toate acestea, deocamdată chiriașii nu

sunt pregătiți să plătească în plus pentru specificațiile de „clădire verde”. Însă, în măsura în care chiriașii vor avea de ales între o clădire „verde” și una obișnuită, factorul de decizie, fie el local sau extern, va decide cel mai probabil pentru clădirea „verde”, consideră Marius Scuta.

Pe de altă parte, preocuparea pentru clădirile „verzi” începe să găsească sprijin și la nivelul autorităților publice locale. Anul trecut, Primăria Cluj-Napoca a decis să reducă impozitul pe proprietate pentru aceste clădiri.

„De cele mai multe ori, respectarea tuturor standardelor de mediu implică o serie de costuri suplimentare. Prin urmare, orice stimulent din partea statului este binevenit”, consideră directorul general CBRE România.

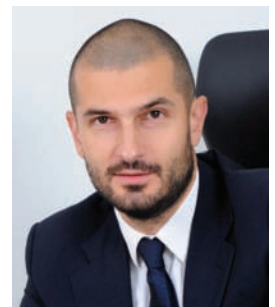
În opinia sa, sunt necesare reguli stricte în ceea ce privește acordarea stimulentei, pentru ca distribuția să se facă echitabil către companiile care investesc în proiecte „verzi”. La rândul lor, companiile trebuie să facă dovada investiției realizate și a beneficiilor aduse locuitorilor prin intermediul acestor proiecte. „Inițiativa Primăriei din Cluj Napoca este un model de urmat și de către alte primării, inclusiv în Capitală”, afirmă domnul Iorgu.

„Certificarea «verde» va deveni un criteriu esențial pentru orice nou proiect, indiferent de facilitățile fiscale, iar acest lucru este demonstrat de faptul că aproape toate proiectele cheie ce vor fi livrate în piață în următorii ani vor avea o certificare «verde»”, este de părere Oana Sîrbu.

O reducere de impozit ar dinamiza piața relocărilor și, potențial, pe cea a dezvoltării de noi proiecte, deoarece, în esență, chiriașii vor beneficia de spații de birouri noi, la o calitate superioară biroului curent, într-un pachet financiar atractiv.

Din dezvoltarea proiectelor „verzi” toate părțile implicate vor avea de beneficiat: în primul rând societatea, prin reducerea efectelor nocive asupra mediului înconjurător; chiriașii, prin conformarea la politicile de responsabilitate socială ale companiilor-mamă și eficientizarea costurilor; proprietarii, care vor beneficia de chiriași premium și un avantaj competitiv, devenind în același timp mai atractivi în cazul vânzării proprietății; autoritățile locale, pentru promovarea construcțiilor urbane „verzi” și alinierea la ultimele standarde europene.

Având în vedere că impozitul pe proprietate este inclus în taxa de servicii achitată de chiriași, în cazul în care o certificare verde ar atrage o scădere a impozitului pe proprietate, ar scădea implicit și costurile chiriașilor, pe lângă reducerea costurilor generate de eficiența energetică sporită. |



Horia Moldovan, Associate Director Office Division The Advisers / Knight Frank

