

Birouri

Clădirile goale se vor umple în acest an

Clădirile certificate au un atu în fața concurenței

Totalul spațiilor de birouri Clasa A și B disponibile în București este de 300.000 mp, 30% fiind spații clasa A.

În 2011, cererea pe segmentul de birouri a fost în continuă creștere, înregistrând un nivel mai ridicat cu 16% față de 2010.

În paralel, nivelul livrărilor de spații noi a înregistrat cel mai scăzut nivel din ultimii ani, doar 125.000 mp de birouri fiind livrați în 2011. Drept urmare, rata de neocupare a scăzut simțitor, de la 17% la începutul anului până la 14% la sfârșitul trimestrului patru.

Preferințele chiriașilor s-au îndreptat spre zonele nord, centru și nord - Pipera, rămânând constante în ultimii doi ani, ținând cont de faptul că 78% din totalul spațiilor noi a fost livrat în aceste zone, a precizat Cătălina Jigman, șeful agenției de birouri din cadrul CBRE România.

Succesul unui proiect imobiliar de birouri este condiționat, în contextul actual al pieței, de asigurarea unui echilibru între nivelul costurilor totale de ocupare (chirie și costuri cu serviciile) și calitatea spațiului ocupat (localizare și specificații tehnice).

„În această perioadă, deciziile chiriașilor au în principal o bază economică, drept urmare proiectele de birouri trebuie să răspundă nevoii acestora de a menține un cost total de ocupare cât mai redus, fără însă a fi afectată calitatea spațiului”, atrage atenția Cătălin Mărunțelu, evaluator imobiliar în cadrul BNP Paribas Real Estate România.

Chiar și în condiții de scădere a pieței, proiectele care s-au pliat foarte bine pe cerințele chiriașilor au avut succes. Dintre principalele caracteristici pe care trebuie să le întrunească un proiect se numără: generarea unui cost de ocupare pentru chiriași cât mai mic

posibil; limitarea costurilor de administrare generală a clădirii; localizarea într-o zonă cu acces foarte bun; stabilirea de parteneriate cu firme de property management și consultanță imobiliară, subliniază domnul Mărunțelu.

De asemenea, contează aspecte precum disponibilitatea unei suprafețe de minimum 500 mp, respectiv o structură eficientă, care să poată găzdui mai mulți chiriași. În plus, este ideal ca imobilul să fie deservit de un număr generos de locuri de parcare (aproximativ un loc la fiecare 70-80 mp ai clădirii - în centru și unul la 50 mp în zonele periferice). Contribuie la atractivitatea unui proiect și prezența în clădire a unor operatori de servicii: restaurant, supermarket, financiare, menționează Mădălina Cojocar, șef departament birouri în cadrul DTZ Echinox.

Cerințele venite din partea



Cătălin Mărunțelu, evaluator imobiliar în cadrul BNP Paribas Real Estate România

beneficiarilor variază, desigur, în funcție de domeniul de activitate a companiilor. De exemplu, în sectorul IT&C din București, argumentele pentru ca o clădire să fie de succes ar fi regimul de înălțime mediu, o suprafață generoasă pe etaj, respectiv sisteme performante de ventilație care să facă față unei densități mai mari de personal, a precizat Cătălina Jigman, șeful agenției de birouri din cadrul CBRE România.

Clădirile mai vechi și-au îmbunătățit serviciile

O serie de clădiri de birouri din București, livrate înainte de 2005, au trecut printr-un proces de renovare pentru a ține pasul cu cerințele din ce în ce mai mari ale potențialilor chiriași. Flexibilitatea în ceea ce privește termenii contractuali propuși, oferirea de soluții alternative pentru a suplimenta, acolo unde este cazul, transportul public (de exemplu în zona Nord - Pipera), managementul performant al clădirii și punerea la dispoziția chiriașilor facilități, cum ar fi spații de luat masa - restaurante, cafenele, spații de relaxare sau zone de conferințe etc. „Toate acestea sunt măsuri pe care proprietarii care își doresc un grad de ocupare ridicat au înțeles să le adopte. Aceste măsuri



Turnul BCR, București



Mădălina Cojocaru, șef departament birouri în cadrul DTZ Echinox

trebuie susținute în paralel de dezvoltarea actualei infrastructuri”, afirmă doamna Jigman.

În 2012 vor fi livrate puține proiecte de birouri

Livrările de spații noi de birouri în 2012 ar putea atinge 125.000 mp în București. În orașele secundare, cele

mai importante investiții pe piața spațiilor de birouri vor avea loc în Timișoara (finalizarea clădirii D din cadrul City Business Center) și Iași (UBC 3 din cadrul proiectului Palas), precizează Mădălina Cojocaru.

Primul eveniment pe piața investițiilor din acest an s-a întâmplat pe segmentul spațiilor de birouri, atunci când fondul sud-african de investiții NEPI a decis achiziționarea proiectului de birouri City Business Center din Timișoara. Este vorba de un complex de birouri clasa A, situat în zona centrală a orașului, ce va include cinci corpuri cu o suprafață de 43.000 mp închiriabili.

„Existența pe piața locală – în București și în principalele orașe - a proiectelor de birouri durabile, va menține în continuare activ interesul investitorilor pentru țara noastră”, consideră Cătălina Jigman.

Cu toate acestea, o serie de clădiri de birouri anunțate sunt momentan în faza de proiect din lipsa finanțării. Fără o prezență pregnantă a activității de

preînchiriere, doar dezvoltorii care dispun de finanțe proprii vor continua să livreze în piață.

Chiar dacă multe dintre proiectele de birouri inițiate în București au fost oprite, sunt zone centrale sau în imediata vecinătate a zonei centrale care sunt „sub presiunea cererii”. Acestea sunt potrivite pentru

situându-se în jurul a 19,5 euro pe mp pe lună. Începând cu a doua jumătate a anului 2012, va exista o presiune ascendentă asupra valorilor de închiriere, în special în zona centrală.

Potrivit DTZ Research, la sfârșitul anului 2011, nivelul maxim cerut al chiriei pentru spații de birouri premium în București înregistra 18–19 euro pe mp

► **Trei caracteristici principalele pe care trebuie să le întrunească un proiect: să genereze un cost de ocupare pentru chiriași cât mai mic posibil; să limiteze costurile de administrare generală a clădirii; să fie localizat într-o zonă cu acces foarte bun.**

dezvoltarea de proiecte imobiliare de birouri chiar și în actualele condiții de piață, subliniază Cătălin Mărunțelu.

Chiriile ar putea crește

Chiriile practice pentru spațiile de birouri ar putea crește ușor, în special din a doua jumătate a anului. În opinia doamnei Jigman, pentru următoarele 6 luni din 2012, nivelul chiriei „prime” va rămâne stabil în Capitală, în prezent

pe lună. În 2012 s-ar putea produce o ușoară creștere în cazul chiriei aplicate spațiilor localizate în zona premium a Capitalei, nivelul acesteia putând atinge 18,5 - 19 euro pe mp pe lună.

În ceea ce privește zonele periferice, chiriile pentru cele mai bune proiecte se situează în prezent între 12 - 15 euro pe mp pe lună, aproximează directorul agenției de birouri din cadrul CBRE România.

Bucuresti Tower Center



Buzești Business Center





Cătălina Jigman, șeful agenției de birouri din cadrul CBRE România.

Birourile goale încep să se umple în acest an

În București, rata de neocupare totală va înregistra scăderi anul acesta, pe fondul menținerii constante a ratei de absorbție în condițiile unui ritm foarte redus de finalizare a unor noi clădiri de birouri. Însă, în zonele periferice, cu accesibilitate dificilă, ratele de neocupare vor rămâne ridicate. În cazul acestora, creșterea atractivității ține mai puțin de voința proprietarilor. Însă pentru celelalte clădiri, cea mai bună soluție este să asigure un echilibru între nivelul costurilor totale de ocupare și calitatea spațiului ocupat, crede reprezentantul BNP Paribas Real Estate.

În prezent, gradul de neocupare în cazul spațiilor de birouri din București se situează în jurul valorii de 13,6%, în condițiile în care în perioada de „boom” imobiliar acesta era de 3%. Însă

tendința este de descreștere, în primul rând datorită intensificării activității de preînchiriere, susțin reprezentanții DTZ Research.

În 2012 rata de neocupare ar putea continua să scadă la un nivel de 12-13% în cazul Capitalei. Aceasta după ce în 2011 rata de neocupare a scăzut treptat în fiecare trimestru, de la 17% la începutul anului la 14,14% la sfârșitul trimestrului patru. „România continuă să fie pe radarul multinaționalelor datorită îmbunătățirii mediului de afaceri și a condițiilor economice, precum și datorită calității forței de muncă”, precizează Cătălina Jigman.

Pe de altă parte, o serie de companii care au decis la începutul anilor 2000 să intre pe piața locală și au ales Bucureștiul ca prima locație pentru deschiderea operațiunilor, au optat să se extindă și în principalele orașe din țară. În prezent, media ratei de neocupare în Cluj, Timișoara, Iași, Brașov și Sibiu este situată în jurul valorii de 15%. Nivelul livrărilor de spații noi în aceste orașe este destul de limitat, iar cererea pentru spații de birouri este în continuă creștere, fapt ce în 2012 va genera o reducere a ratei de neocupare, apreciază reprezentantul CBRE România.

Clădirile certificate au un atu în fața concurenței

Potențialii clienți sunt interesați într-o măsură din ce în ce mai mare de reducerea costurilor. Prin urmare, preocuparea pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor a fost inclusă pe agenda multor administratori de birouri.

Clădirile noi de birouri care aplică



Imobil în zona Piața Unirii din București

pentru certificarea LEED sau BREEAM, datorită materialelor de construcție folosite, a tehnologiilor certificate din punct de vedere ecologic, presupun în primul rând un consum redus de resurse și, implicit, costuri operaționale mai mici. „O clădire de birouri care dispune de o eficiență energetică ridicată va fi mult mai atractivă pentru un potențial chiriaș”, argumentează doamna Jigman.

Sunt clădiri de birouri în București

care corespund acestor criterii și în care rata de neocupare este minimă, în principal datorită faptului că se încadrează în categoria clădirilor „verzi”. Iar o clădire de birouri cu un grad de neocupare minim, devine implicit atractivă pentru un potențial cumpărător.

În plus, certificarea BREEAM sau LEED este un criteriu important mai ales pentru companiile multinaționale, care au standarde stricte de identitate corporativă ce cuprind inclusiv performanța tehnică și energetică a clădirilor în care își pot stabili sediile.

Printre clădirile care beneficiază de certificate BREEAM sau LEED în București se numără Crystal Tower, Euro Tower, Lakeview, Platinum Convention Center, Swan Business Park etc.

Livrări de birouri așteptate pentru 2012 în București

Clădire	Dezvoltator	Suprafața închiriazabilă (mp)
AFI Offices - faza I	AFI Europe	10.400
Aviatorilor 47	Aviatorilor Development	4.000
Monolit Center	Monolit	2.300
Hermes Business Campus – faza I	Atenor Grup	18.000
North Point	Floris Construct	27.300
Cathedral Plaza	Willbrook International	12.000
BVO Offices	Expert RoInvest Development	2.533
Unicredit Tiriac HQ	Bog'Art	15.000
Plevnei 141		7.000
West Gate – faza III	ID Grup	10.500
Art Business Center 6	Art Grup	15.200

Sursa: DTZ Echinox



REMEDIA DID

**SĂNĂTATE ȘI SECURITATE ÎN MUNCĂ
ÎNTR-UN MEDIU NATURAL ȘI SUSTENABIL**

Centru de sănătate și securitate în muncă **REMEDIA & IANUS**

București Str. Soldat Alexandru Magatti nr. 13/A
tel: 021-326-7365
fax: 021-320-4387
mobil: 0722-258-427
e-mail: admin@remediadid.ro
www.remediadid.ro

Medicina Muncii și Protecția Muncii mereu rezolvată, înseamnă liniștea să te ocupi de afacere.

Serviciile livrate de firmele noastre se pot caracteriza simplu prin:

1. unde ai nevoie - 2. cât ai nevoie - 3. când ai nevoie

Puțin mai detaliat:

Noi oferim serviciile noastre de Medicina Muncii la sediul nostru sau, la solicitare, la sediul firmei dumneavoastră.

Vă asigurăm costuri flexibile de timp și de bani, adaptate specificului firmei partener, personalizate pe nevoile dumneavoastră, satisfăcând cerințele legii în domeniul de activitate al partenerului.

Serviciile noastre sunt personalizate și optimizate exact cât aveți nevoie să respectați cerințele legii.

Programăm și livrăm serviciile când legea prevede și nu vă deranjăm în activitate.

Colaborând cu noi duceți la îndeplinire o obligație importantă într-un mod profesional satisfăcând exigențele legii în domeniu.

Cu o experiență de mai bine de peste 10 ani pe piață, cu clienți satisfăcuți vă asigurăm liniștea de a va ocupa de afacerea dumneavoastră.

Grupul nostru de firme oferă servicii de SSM (Sănătate și Securitate în Muncă) acoperind toate aspectele obligatorii prevăzute în legislație:

1. Evaluarea riscurilor de accidentare și îmbolnăvire profesională
2. Elaborarea și implementarea măsurilor de protecția muncii particularizate pentru firma dumneavoastră
3. Instruirea permanentă a persoanei desemnate de către dumneavoastră pentru SSM
4. Asistența permanentă a persoanei desemnate pentru SSM
5. Evaluarea stării de sănătate și Avizul de Aptitudini Medicale la angajare conform legislației de Medicina Muncii în vigoare
6. Evaluarea stării de sănătate a angajaților la controalele periodice
7. Comunicarea permanentă cu managementul organizației dumneavoastră privind SSM
8. Elaborarea unui raport anual de activitate privind SSM în organizația dumneavoastră.

Mantra noastră este: **PREVENIREA**

Este mult mai puțin costisitor să mențineți sănătatea forței de muncă decât să o pierdeți, să o tratați sau să o înlocuiți.

www.rocad.org.ro



ROCAD
16 -18 Mai 2012
BUCUREȘTI
PALATUL PARLAMENTULUI

ROCAD un eveniment organizat de:

Parteneri:

S.A.I.D. Ro
Bucureștenii Arhitecților de Interier și Design-erilor din România

Parteneri media:

