

Posibil record al livrărilor pe piața birourilor din București, în 2019

Piața birourilor din București ar putea avea, în 2019, un an record în ceea ce privește livrările, cu condiția ca toate proiectele anunțate să fie finalizate la timp, scenariu în care pe piața de profil ar intra spații noi cu o suprafață de circa 377.000 de metri pătrați, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Acestea subliniază că, în prima jumătate a anului în curs, au fost livrate spații cu o suprafață de circa 128.000 de metri pătrați, constând în clădirile Renault Bucharest Connected, The Mark, Oregon Park C, The Bridge II, Office 1 și Mihai Eminescu Offices.

În cea de-a doua jumătate a lui 2019, volumul livrat ar putea fi dublu, anunță specialiștii citați, precizând că cele mai importante proiecte a căror livrare este anunțată

sunt Business Garden (41.000 mp), Ana Tower (41.000 mp), Expo Business Park (38.000 mp), Globalworth Campus III (35.000 mp), The Light I (23.000 mp), Timpuri Noi Square 1b (20.000 mp) și Equilibrium I (19.000 mp), alături de o serie de alte imobile de dimensiuni mai mici.

Istoric, cel mai bun an pentru piața locală a birourilor ca nivel de livrări a fost 2009, când dezvoltatorii au oferit spații noi cu o suprafață de circa 322.000 mp, după un an 2008 de asemenea foarte bun, cu livrări de peste 300.000 de metri pătrați. Cele mai mari proiecte livrate în 2009 au fost BOC, Global City Business Park, Floreasca Business Park și Cubic Center, într-o perioadă în care dezvoltatorii erau activi în special în zona Pipera, iar dezvoltarea hub-ului Floreasca - Barbu Văcărescu era la început.

Mădălina Cojocaru, Partner, Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Livrările din anul 2019 vin după doi ani cu o cerere consistentă, dar cu un nivel scăzut al livrărilor: în 2017 au fost finalizate proiecte cu o suprafață de 138.000 mp, iar în 2018 dezvoltatorii au livrat 145.000 de metri pătrați. Noile proiecte au reușit să își securizeze din timp chiriași ancoră importanți, precum grupurile financiare ING, Erste-BCR, Allianz sau firma de consultanță PricewaterhouseCoopers, într-o piață extrem de dinamică, în care cererea este la un nivel record. Ținând cont de clădirile aflate în plin proces de livrare, putem spune că stocul de birouri din București a atins pragul de 3 milioane de metri pătrați, dintre care 1 milion de metri pătrați a fost construit în perioada 2014-2019".

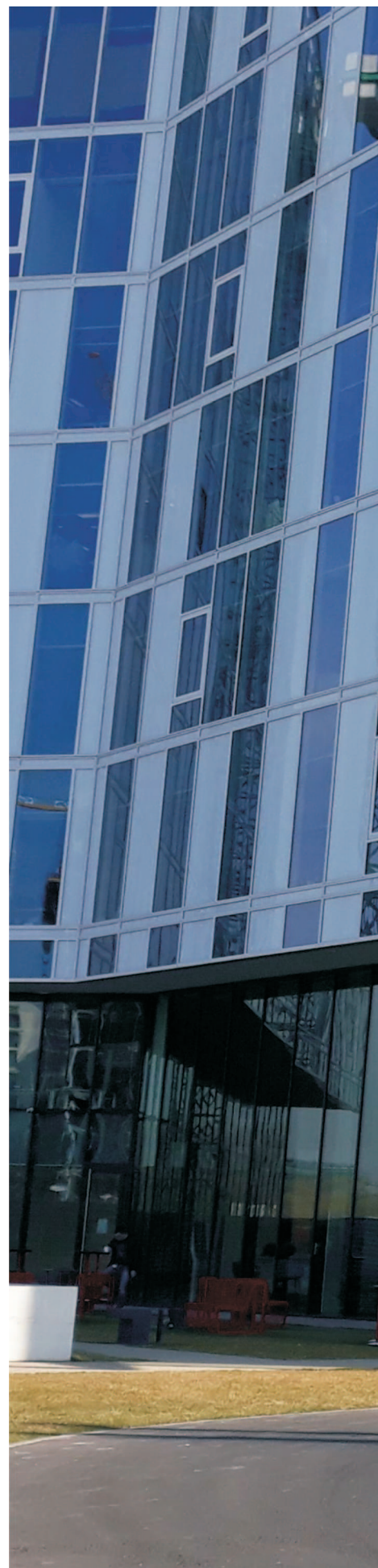
În prima jumătate a anului au fost tranzacționate spații cu o suprafață de 196.000 de metri pătrați, în București, în creștere cu 30% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, pre-închirierile având o pondere de 44% din acest total. Cele mai mari tranzacții încheiate au fost semnate de Ericsson (16.000 mp în West Gate), eMag (15.000 mp în Swan Office Park), ING Tech (13.000 mp în Dacia One) și Allianz (9.000 mp în Globalworth Campus).

În intervalul analizat s-a constatat

✓ *Pe segmentul de spații de birouri, principalele proiecte aflate în construcție și care urmează să fie livrate până la sfârșitul anului în București sunt următoarele:*

Proiect	Suprafața închiriazabilă în mp	Dezvoltator
Expo Business Park	38.000	Portland Trust
Ana Tower	34.700	Ana Holding
The Light, faza I	21.600	River Development
Equilibrium, faza I	20.600	Skanska

(continuare în pagina 20)







Mădălina Cojocaru, Partner, Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Livrările din anul 2019 vin după doi ani cu o cerere consistentă, dar cu un nivel scăzut al livrărilor: în 2017 au fost finalizate proiecte cu o suprafață de 138.000 mp, iar în 2018 dezvoltatorii au livrat 145.000 de metri pătrați".

urmare din pagina 18

și o ușoară creștere a chiriilor de referință pentru spațiile de birouri din CBD, unde clădirile premium se închiriază la un nivel cuprins între 17,5 și 19 euro/mp/lună, în timp ce în zona Centru-Nord acestea ajung la valori de 15,5-17 euro/mp/lună.

În total, până la finalul anului, vor fi finalizate în București noi proiecte de birouri, ce însumează aproximativ 175.000 mp, ne-a transmis Vlad Săftoiu, Research Analyst Cushman & Wakefield Echinox.

În principalele orașe regionale (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov), acest preț variază între 11 și 15 euro/mp/lună. Cu privire la spațiile de retail modern, chiria unei unități de 100 mp situată la parterul unui centru comercial din București variază între 80 și 100 euro/mp/lună, în vreme ce în orașele regionale poate atinge nivelul de 37-42 euro/mp/lună.

Alexandru David, Research Analyst JLL România, ne-a precizat: "De exemplu, tranzacțiile totale de închiriere pentru spații de birouri în București au crescut în această pe-

rioadă cu aproape 60% față de primul semestru din 2018, de la 137.000 mp la 218.000 mp.

Pe segmentul de spații de birouri din București, în primul semestru din 2019 au fost livrați aproape 180.000 mp. În comparație, în tot anul 2018 au fost finalizați 142.000 mp. Astfel, la sfârșitul primului semestru din 2019, stocul de clădiri moderne de birouri din București a ajuns la aproximativ 2.843.000 mp.

Atât în privința pieței de birouri, cât și cea industrială ne așteptăm la o evoluție foarte bună și în al doilea semestru al anului, la un nivel comparabil cu primul semestru.

Pe segmentul de spații de birouri raportul cerere-ofertă este relativ echilibrat. Clădirile care au fost livrate în prima jumătate a anului sunt ocupate în proporție de circa 90%.

Chiriile medii în centrele comerciale prime (cele mai bune proiecte) din București sunt de circa 75 de euro pe mp pe lună.

Pentru clădirile de birouri din București, chiriile variază de la 7 la 18,5 euro lunar, în funcție de zonă, calitatea și vechimea clădirii.





Pe segmentul de clădiri de birouri valoarea medie a investițiilor raportate în piață (achiziții de clădiri finalizate) a fost de aproximativ 21,5 milioane euro, în prima jumătate a anului 2019, dar cu un ecart foarte mare, de la 2,5 la 125 milioane euro.

Atât că număr de tranzacții, cât și ca valoare a investițiilor, segmentul de birouri a fost cel mai atractiv în prima jumătate a anului curent".

Colliers: "Bucureștiul - cea mai dinamică piață de birouri dintre capitalele ECE"

Bucureștiul a fost cea mai dinamică piață de birouri dintre capitalele din Europa Centrală și de Est (ECE), potrivit reprezentanților Colliers. Aceștia subliniază că noile clădiri au avut un grad bun de ocupare la livrare - în medie de 75-80%.

Cererea totală de închiriere de spații moderne de birouri a fost de 188.000 mp în perioada ianuarie-iunie, cel mai bun prim semestru din perioada post-criză. Totuși, relocările din alte clădiri de birouri moderne (stoc competitiv) s-au

ridicat la 86.000 mp, iar cererea nouă a scăzut la 49.000 mp. Rata de neocupare a crescut marginal, la 10% la final de iunie 2019 față de 9,5% la sfârșitul anului trecut și 9% în aceeași lună din 2018. În același timp, piețele regionale principale de birouri - unde cererea totală aproape s-a dublat la 30.000 mp - înregistrează rate de neocupare mai scăzute. În Iași, aproape că nu există spații de birouri moderne libere, în timp ce în Cluj-Napoca, rata e sub 10%. "Piața de birouri din București își păstrează dinamismul, în condițiile în care alți 150.000 mp de spații de birouri vor fi inaugurați în al doilea semestru al anului și peste 230.000 mp în 2020. Ne așteptăm ca rata de neocupare să continue să urce treptat spre 13%, însă impactul relocărilor se face simțit cu întârziere, având în vedere că majoritatea acestora sunt pre-inchirieri, iar unele vor avea loc inclusiv în 2020- 2021", a declarat Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania.



Silviu Pop, Head of Research în cadrul Colliers International Romania: "Piața de birouri din București își păstrează dinamismul, în condițiile în care alți 150.000 mp de spații de birouri vor fi inaugurați în al doilea semestru al anului și peste 230.000 mp în 2020".

