

Piața imobiliară în primele noua luni | Companiile au închiriat circa 290.000 mp de spații birouri în București. 11 branduri de retail au intrat pe piața din România. Cererea nouă a generat aproape jumătate din tranzacțiile cu spații industriale



Piața imobiliară locală a continuat să înregistreze o evoluție pozitivă și în cel de-al treilea trimestru din 2019, pe toate cele trei sectoare de leasing, arată datele CBRE Research. În primele noua luni ale anului, s-au tranzacționat aproximativ 290.000 mp pe segmentul de birouri, motorul cererii rămânând companiile din IT&C și industria financiară, în timp ce pe piața de retail un număr de 11 branduri au ales să fie prezente în România, printre care Victoria's Secret și Burger King, consiliate de CBRE.

Piața de birouri:

- *Companiile din domeniile IT&C și financiar au generat peste 60% din cererea totală*
- *Vestul și centrul Capitalei, preferate de jumătate dintre chiriași*

Pe piața spațiilor de birouri, în trimestrul al treilea, companiile au închiriat peste 84.000 mp, din care 80% a reprezentat cererea netă, excluzând astfel tranzacțiile de tipul renegocieri și reînnoiri de contracte. Cererea din trimestrul al treilea este în creștere cu 15% față de aceeași perioadă a anului trecut, arată datele CBRE Research. Per total, în primele trei trimestre din 2019 a fost tranzacționată o suprafață de circa 288.000 mp la nivelul Capitalei, cu 17% mai mult decât valoarea înregistrată pentru primele trei trimestre din 2018.

„Analizăm în detaliu cererea din piața de birouri, mergând mai departe de tradiționala măsurare a ofertei și suntem atenți la profilul companiilor și la nevoile angajaților ca și ocupanți de spații și membri ai comunităților din clădirile de birouri. În primele noua luni din 2019, cea mai mare cerere pentru închirierile de spații de birouri a provenit din partea companiilor din sectoarele Computers & Hi-Tech (47% din cerere) și financiar (16%), care au tranzacționat spații pentru un total de 13.500, respectiv 4.700 de angajați. În ceea ce privește zonele cele mai dinamice, acestea au fost vestul Bucureștiului (cu 31% din volumul tranzacționat) urmat de centru (cu 21%) iar apoi de nord și Pipera (cu câte 19%)”, explică Tudor Ionescu, Head of Advisory & Transaction Services, Office, CBRE România.

Stocul total de spații moderne de birouri din București a ajuns la finalul primelor trei trimestre din 2019 la aproximativ 3,16 milioane mp, peste jumătate fiind clădiri de birouri de clasa A, cu o rată generală de neocupare de 9,3%, în creștere ușoară față de aceeași perioadă a anului trecut.

Din această suprafață, circa 60.000 mp de birouri au fost livrați în trimestrul al treilea, prin intermediul a două proiecte: Expo Business Park, dezvoltat de Portland Trust în zona Expoziției din nordul Capitalei și The Light, dezvoltat de River Development în zona stației de metrou Politehnica, din vestul Bucureștiului. În prezent, vestul

și nordul Bucureștiului gazduiesc 50% din stocul total de spații de clasa A, potrivit datelor CBRE Research.

Pâna la finalul anului, în București se estimează finalizarea a încă 81.600 mp de birouri în șase proiecte, circa 40% din această suprafață fiind deja pre-închiriată. În perioada 2020 - 2021 sunt așteptați să fie finalizați 622.000 mp în 26 de proiecte de birouri, 17% din suprafața fiind pre-contractată.

Piața de retail în primele trei trimestre:

- 11 noi branduri au intrat pe piața din România
- 66.000 mp de retail au fost livrați, peste 90% fiind în orașele regionale

Pe piața de retail din România, 11 noi branduri și-au făcut intrarea în primele nouă luni, dintre care patru doar în trimestru al treilea, potrivit informațiilor CBRE Research.

„După ce în prima jumătate a anului am asistat la intrarea unor branduri precum Victoria's Secret sau Topshop Topman, în ultimele trei luni alte nume au decis să intre în România, mai precis Burger King, Falconeri, Marc O'Polo și Longines. Aceste noi branduri au ales Bucureștiul pentru prima locație și au preferat de obicei proiectele de tip centru comercial”, a declarat Carmen Ravon, Head of Advisory & Transaction Services, Retail, CBRE România, companie care a consiliat Victoria's Secret și Burger King în procesul de intrare pe piața locală.

La nivel național, stocul de retail a ajuns la 3,65 milioane mp după ce în primele trei trimestre au fost livrați 66.200 mp în cadrul unui parc de retail și a trei extinderi, 91% din suprafața nouă fiind situată în orașele regionale. Pentru trimestru al patrulea, CBRE Research estimează a fi finalizată o suprafață 130.800 mp de retail cumulată în șase noi proiecte și două extinderi, 97% din livrări fiind, de asemenea, în orașele regionale.

„Orașe precum Sibiu, Brașov, Târgoviște și Târgu Mureș urmează să atragă noi spații de retail până la finalul anului 2020, în timp ce Oradea sau Timișoara au deja cea mai mare densitate la nivel național, de 657, respectiv 604 mp de retail per mia de locuitori. Deși apropiate din punct de vedere al densității, diferența dintre aceste ultimele două orașe este data de tipul de proiecte, în Oradea fiind aproape egal raportul dintre centre comerciale și parcuri de retail, în timp ce în Timișoara doar 15% sunt parcuri de retail versus 85% centre comerciale”, a completat Carmen Ravon.

Piața de spații industriale: cererea nouă a generat peste 50% din tranzacții

Pe piața de spații industriale, în primele trei trimestre a fost tranzacționată o suprafață totală de 326.000 mp la nivel național, în creștere cu 17% față de aceeași perioadă a anului trecut, arată datele CBRE Research.

„Dacă analizăm tipologia tranzacțiilor, observăm că la nivelul primelor trei trimestre, cel mai des întâlnite au fost tranzacțiile care au reprezentat cerere nouă (45% din volumul tranzacționat), ceea ce ne transmite un apetit ridicat pentru noi spații industriale. În ultimul trimestru, am asistat la un interes crescut pentru tranzacțiile de pre-închiriere, care au cumulat peste jumătate din totalul tranzacțiilor. București - Ilfov a rămas cea mai căutată zonă în primele nouă luni, urmata îndeaproape, în special în ultimele trei luni, de orașele din sudul țării, care au absorbit 35% din volumul închiriat”, a afirmat Andrei Jerca, Head of Industrial Services, CBRE România.

Stocul de spații industriale de clasa A și B a ajuns la 4,3 milioane mp la finalul primelor nouă luni din 2019, după ce în perioada iulie – septembrie inclusiv au fost finalizați circa 186.000 mp în 11 proiecte industriale. Până la finalul anului, potrivit datelor CBRE Research, urmează a fi livrați încă 75.000 mp de spații industriale, în șapte proiecte, circa 72% din suprafața fiind deja pre-închiriată.

CBRE România, prin departamentul CBRE Research, realizează constant ample studii și rapoarte de piață dedicate diferitelor segmente imobiliare în care compania este activă: spații de birouri, spații de retail și industriale, atât pentru dezvoltatori și investitori, cât și pentru chiriași sau companii care analizează intrarea pe piața din România.

