

Cushman & Wakefield Echinox: Stocul de birouri moderne din afara Bucurestiului atinge pragul de 1 milion metri patrați în 2020



Stocul de birouri moderne din marile centre regionale ale României – Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov – va atinge pragul de 1 milion de metri pătrați în 2020, cu o întârziere de aproape un an față de estimările inițiale, în ciuda faptului ca 2019 a fost un an record în ceea ce privește livrarile, cu un volum de aproape 130.000 de metri pătrați, potrivit raportului *Office Market Regional Cities*, realizat de Cushman & Wakefield Echinox.

La finalul primului semestru, stocul din aceste orașe se ridică la 872.000 mp, urmând să ajungă la 910.000 mp la finalul anului. Clujul continuă să fie cea mai dezvoltată piață, cu un stoc de 330.000 de metri pătrați, fiind urmat de Timișoara (227.000 mp), Iași (185.000 mp) și Brașov (130.000 mp).

Mai mult, sectorul de birouri din Cluj a fost în 2019 și pe radarul investitorilor, interesul fiind concretizat prin achizițiile realizate de grupurile Dedeman (The Office) și White Star (Liberty Technology Park).

Pentru anul 2020 este preconizată livrarea unor spații cu o suprafață de cel puțin 114.000 de metri pătrați, cele mai importante livrări anunțate fiind proiectul Record Park dezvoltat de grupul Speedwell în Cluj, cea de-a treia clădire a proiectului ISHO realizat în Timișoara de Mulberry Development, respectiv AFI Park Brașov. În plus față de aceste proiecte realizate de dezvoltatori imobiliari, grupuri precum Banca Transilvania, cea mai mare bancă din România, sau Continental, cel mai mare producător de componente auto, investesc în sedii proprii în Cluj, respectiv Iași.

Mihaela Mihai, Consultant Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox: “Analizând cele mai importante clădiri de birouri a căror livrare este așteptată în 2020, observăm că tendința proiectelor mixte s-a propagat rapid și în orașele regionale, atât ISHO Timișoara, cât și Record Park Cluj și AFI Park Brașov fiind parte a unor dezvoltări cu funcțiuni multiple. În același timp, grupul Iulius continuă să ridice noi clădiri de birouri în jurul mallurilor deținute în Timișoara, Cluj și Iași, monetizând sinergiile dintre cele două tipuri de investiții. Practic, aceste proiecte contribuie la crearea unor noi micro-centre moderne, contribuind semnificativ la dezvoltarea economică, dar și la viața socială a acestor orașe.”

Activitatea de închiriere din aceste orașe a fost susținută în special de companiile din sectoarele IT și BPO, cele mai mari tranzacții din ultimul an vizând suprafețe cuprinse între 4.000 și 5.000 de metri pătrați. Ratele de neocupare continuă să fie scăzute, variind între 3% la Iași și 9% în Timișoara, în proiectele moderne, cu poziționare centrală, rata de disponibilitate fiind aproape de 0%. Chiriile au rămas stabile, pornind de la 11 – 13

euro / mp / luna în Braşov şi putând atinge pragul de 15 euro / mp / luna în Cluj şi Iaşi.

Cristi Moga, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: „Raportat la numărul de studenţi şi absolvenţi din aceste oraşe, consideram ca piaţa de birouri este în continuare insuficient dezvoltată. În ultimii ani, a crescut numărul jucătorilor activi, dar cu toate acestea 9 dintre cei mai mari 10 dezvoltatori şi proprietari de birouri din Bucureşti nu sunt deocamdata activi în oraşele regionale. Ne aşteptăm ca, pe termen mediu, competiţia între dezvoltatori să se intensifice şi în aceste oraşe, oferind astfel o varietate mai mare de opţiuni companiilor care îşi doresc să îşi stabilească şi dezvolte afacerile în marile centre regionale”.