

Avison Young: Cererea pentru spații de birouri din București va atinge, în 2020, un nivel record



În anul 2020, birourile vor fi cele mai tranzacționate proprietăți, iar cererea pentru spațiile de birouri din București va atinge un nivel record. Sunt concluziile celui mai recent studiu realizat de compania Avison Young, cel mai mare broker independent de real-estate din Canada, care are o filială și în România. Datele studiului mai arată că în 2019 valoarea de investiții imobiliare a ajuns la aproape 0,7 miliarde de euro, tranzacțiile cu spații de birouri reprezentând 71% din valoarea totală. În 2019, pentru al doilea an consecutiv, cea mai mare tranzacție imobiliară a fost încheiată de un investitor local.

Piața imobiliară de investiții. În România valoarea tranzacțiilor imobiliare înregistrată anul trecut a fost de aproximativ 0,7 miliarde de euro. La fel ca în anul precedent, segmentul spațiilor de birouri a fost dominant și a atras 71% din valoarea totală. Tranzacțiile cu spații de retail au cumulat 23%, în timp ce valoarea tranzacțiilor cu spații industriale și logistice a rămas la un nivel similar celui din 2018.

Orașele din afara capitalei au atras un volum investițional cu 6% mai ridicat decât în București. Cele mai active locații din punctul de vedere al tranzacțiilor finalizate au fost București, cu 47% din valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare, și Cluj-Napoca (30%).

„Investițiile performate de entități de tip „family office” sunt o tendință clară. În majoritatea cazurilor, astfel de investitori doresc să facă achiziții cu o valoare de maximum 10 milioane de euro. În cazul în care bugetul lor depășește această sumă, este de așteptat ca apetitul lor pentru active mai mari să evolueze. În cele din urmă, ca și în alte piețe din Europa Centrală și de Est, astfel de fonduri de capital privat pot duce la înființarea primelor instituții imobiliare locale”, a declarat **David Canta**, *Managing Director Avison Young*.

Piața spațiilor de birouri din București. Stocul spațiilor moderne de birouri din București a crescut anul trecut cu peste 10%, iar la finalul ultimului trimestru a depășit 3,1 milioane de metri pătrați. Cele mai active zone din punct de vedere al livrarilor de spații noi au fost cele din zona Centru Vest, urmate de zonele Vest, Barbu Vacarescu – Floreasca și Piața Presei Libere – Bd. Expoziției.

În prezent, sunt peste 400.000 de mp în construcție, spații ce sunt programate pentru livrare în următorii doi ani. Cele mai active locații din punct de vedere al lucrărilor de construcții sunt Barbu Vacarescu – Floreasca, urmate de zonele Nord și Centru Vest.

În București, cererea netă de spații de birouri a fost anul trecut de 297.000 mp, o creștere cu 34%, comparativ cu

2018. Aproximativ 128.000 de mp de spații de birouri au fost pre-închiriați, reprezentând 43% din totalul cererii nete. Acesta este cel mai ridicat nivel de pre-închiriere înregistrat în ultimii 10 ani.

Din volumul cererii nete de spații de birouri înregistrat în București în ultimii 5 ani, zona de Centru Vest a atras cel mai mare procent: 23%. Ea este urmată de zona Barbu Vacarescu – Floreasca (17%), respectiv zona Centru (14%).

În 2019 companiile active în sectorul IT&C din București au fost din nou cei mai activi chiriași, cu 41% din cererea netă. Per ansamblu, analizând cererea netă înregistrată în ultimii 5 ani, companiile din IT&C au închiriat peste jumătate de milion de metri pătrați.

La finalul lui 2019, rata de neocupare a spațiilor de birouri din București era de doar 9%. Zona Barbu Vacarescu – Floreasca continua să înregistreze cea mai scăzută rată de neocupare (

„În 2020 cererea netă de spații de birouri din București este prognozată să atingă un nivel record, ținând cont de cererea netă înregistrată în 2016, de volumul mediu anual al cererii noi și de suprafața medie pre-închiriată în ultimii cinci ani. Relocarile din spații de birouri vechi, precum vile sau apartamente, în spații de birouri moderne, au crescut considerabil datorită disponibilității spațiilor de calitate la prețuri de închiriere competitive și ne așteptăm ca acest trend să continue și în 2020”, a declarat **Louis Juhel**, *Associate Director Office Agency*.

Piața spațiilor industriale și logistice din România. La finalul anului trecut, stocul modern de spații logistice și industriale din România era de 4,6 milioane mp. În jur de 600.000 mp au fost finalizați, în proiecte de tip BTS (build – to – suit) și de tip speculativ.

În 2019 cererea netă de spații industriale și logistice din România a fost de 460.000 de mp. București a atras 58%, cu 270.000 mp tranzacționați. Alte regiuni care au atras atenția chiriașilor au fost Slatina, Timișoara și Oradea.

Cele mai active companii au fost cele din sectoarele logistica/ distribuție și producție, fiecare cu 34% din totalul cererii nete. În București cererea a fost generată în special de chiriașii activi în logistica/ distribuție și retail, în timp ce regiunile secundare și terțiare au atras interesul companiilor active în sectorul de producție.

Chiriile prime pentru unitățile de clasa A cu o suprafață de minimum 5.000 de mp sunt în jurul valorii de 4 euro/mp/lună, atât în București, cât și în principalele orașe regionale. Chiriile nete efective sunt cu 10 - 20% mai mici.

„Nivelul de livrări anunțat pentru anul acesta este de 500.000 mp, ceea ce înseamnă că va depăși pragul de 5 milioane mp. În București, este în creștere cererea pentru spații logistice mici, situate în interiorul orașului, în imediată apropiere de stațiile de metrou precum Preciziei sau Anghel Saligny și ne așteptăm ca dezvoltatorii să își îndrepte atenția spre proiecte logistice de dimensiuni reduse, localizate în interiorul orașului și care pot fi partiționate în unități mici”, a declarat **Iulia Busca**, *Head of Industrial Agency*.

Cu sediul central în Toronto, Avison Young a fost fondată în 1978 și are aproximativ 5.000 de angajați care lucrează în 120 de birouri în 20 de țări precum Canada, SUA, Germania, Mexic, Marea Britanie sau România. Compania oferă proprietarilor și chiriașilor servicii de consultanță în investiții imobiliare, tranzacții de leasing, finanțări și împrumuturi ipotecare pentru proprietăți hoteliere, de birouri, retail, industriale și rezidențiale.