

C&W Echinox: Dezvoltatorii vor livra în 2019 circa 1,2 mil. mp de spații logistice, comerciale și de birouri, un nou record pentru piața locală



Piața imobiliară locală a intrat într-un nou an de dezvoltare pe toate segmentele importante, investitorii având planuri pentru livrarea unor cladiri logistice, comerciale și de birouri cu o suprafață cumulată de 1,2 milioane de metri pătrați, un nou record pentru piața imobiliară locală. Spre comparație, anul trecut au fost livrate spații noi de circa 850.000 de metri pătrați, potrivit datelor Cushman & Wakefield Echinox.

Evoluția pozitivă a activității de dezvoltare vine în urma cererii susținute exprimate de chiriași în ultimii trei – patru ani, astfel ca pentru mai mult de jumătate din spațiile noi ce urmează a fi date în folosință în acest an au fost deja semnate contracte de închiriere.

La finalul anului trecut, stocul spațiilor de retail a depășit 3,7 milioane de metri pătrați, fiind aproape similar cu cel al spațiilor de birouri, în timp ce stocul spațiilor logistice se situa la circa 3,5 milioane de metri pătrați. În 2019 este așteptată livrarea a circa 600.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, peste 400.000 de metri pătrați de birouri și 200.000 de metri pătrați de spații de retail. În București vor fi dați în folosință 300.000 de metri pătrați de spații industriale și 300.000 de metri pătrați de birouri, în timp ce proiectele comerciale Colosseum și Veranda Mall urmează a fi extinse cu o suprafață cumulată de aproximativ 25.000 de metri pătrați.

Spații noi de retail vor fi livrate anul acesta și în Sibiu, unde NEPI Rockcastle va finaliza proiectul Festival și extinderea centrului comercial Shopping City Sibiu, dar și în Timișoara, unde Iulius Group și Atterbury vor inaugura extensia proiectului Iulius Mall. În perioada 2015 – 2018 piața locală de retail a crescut cu aproape 40%, iar centrele comerciale dominante au avut constant o rată de ocupare de aproape 100%.

Bogdan Marcu, Partener, Retail Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „Pe fondul unor rezultate în scădere în Europa Centrală și de Vest, retailerii și-au concentrat atenția asupra României și în 2018 în vederea extinderii rețelei de magazine. Evoluția pozitivă a vânzărilor din ultimii ani, coroborată cu creșterea salariului mediu, au făcut ca majoritatea retailerilor să amplifice investițiile în noi magazine, atât în piețele principale, cât și în cele secundare sau terțiare și ne așteptăm ca dezvoltarea acestora să fie accelerată și în perioada următoare. De asemenea, ne așteptăm la noi intrări de retaileri pe piața în decursul acestui an.

În ceea ce privește dezvoltările, vom asista la o serie de consolidări/ extinderi ale unor centre comerciale existente

pentru a putea acomoda noile cerințe și tendințe de retail. Orașele secundare și terțiare care nu au încă centre comerciale moderne sau sunt sub-capacitate din punctul de vedere al stocului de retail sunt în atenția dezvoltatorilor. De asemenea, ne așteptăm ca din ce în ce mai multe proiecte de birouri sau locuințe să acomodeze zone generoase dedicate retailului în ideea de a oferi mai multe facilități și a crea o comunitate în jurul ocupanților acestor proiecte.”

În București sunt în construcție în momentul de față clădiri noi de birouri cu o suprafață de circa 500.000 de metri pătrați, până la finalul anului în curs urmând a fi livrate spații de aproximativ 300.000 de metri pătrați. Cei mai activi dezvoltatori din punct de vedere al livrărilor vor fi în 2019 grupurile Portland Trust (63.000 metri pătrați în cadrul Expo Business Park și Oregon Park), Vastint (62.000 metri pătrați în cadrul Business Garden și Timpuri Noi Square), Globalworth (42.000 metri pătrați în Renault Business Connected) și River Development (38.000 metri pătrați în The Light și Sema Offices).

Sectorul clădirilor de birouri se dezvoltă și în alte centre universitare importante, în Timișoara, Cluj-Napoca, Brașov și Iași urmând să fie date în folosință imobile noi cu o suprafață de aproximativ 130.000 de metri pătrați.

Madalina Cojocaru, Partener, Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „Observăm că o bună parte din spațiile de birouri sunt absorbite încă din faza de construcție, cererea venind inclusiv din partea companiilor care închiriază spații de 2.000 – 3.000 de metri pătrați. Acești chiriași ai unor proiecte existente își măresc numărul de angajați și nu au spațiu de extindere în birourile curente. Dacă ar exista un număr mai mare de centre de coworking în zone precum Centru, Centru – Nord și Vest, problema flexibilității ar putea fi acoperită parțial de acești operatori. În ceea ce privește chiriile, estimăm că nivelul contractual va rămâne stabil în zonele semi-centrale și vor înregistra o ușoară creștere în CBD. Totodată, observăm că proprietarii sunt din ce în ce mai atenți la durata contractelor, cautând să semneze acorduri pe 7 – 10 ani, față de termenul standard de cinci ani.”

După o perioadă de șase ani (2009 – 2014) de stagnare, sectorul logistic și industrial și-a reluat creșterea în 2015 și va atinge un vârf al evoluției în acest an, când dezvoltatorii își propun să construiască depozite noi cu o suprafață de aproximativ 600.000 de metri pătrați. Cei mai activi investitori vor continua să fie companiile CTP și WDP, care au fost lideri de piață în ultimii ani, urmați de jucători precum VGP, P3, Global Vision sau Transilvania Construcții.

Rodica Târcavu, Partener, Industrial Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „Este o piață dinamică, în care dezvoltatorii au remarcat potențialul și au decis să-și extindă portofoliile prin achiziția de noi terenuri, referindu-se la companii precum Global Vision, P3 sau VGP, dar și la Element Development și MLP, jucători care au intrat recent în acest sector și au deja livrări anunțate pentru 2019. Aceste decizii au fost în corelație directă cu cererea activă de spații de depozitare de la marii retaileri sau logisticieni în București, Cluj și Timișoara, respectiv din partea producătorilor de componente auto în Sibiu, Pitești sau Oradea.”

Cushman & Wakefield Echinox este o companie de consultanță imobiliară de top pe piața locală, activând în toate segmentele pieței imobiliare. Departamentele de Office, Industrial și Retail ale companiei au închiriat în 2018 spații cu o suprafață cumulată de aproximativ 100.000 de metri pătrați.