

## CBRE: Piața imobiliară a avut un prim trimestru foarte activ, în 2019



**CBRE, liderul mondial și național pe piața de consultanță imobiliară, a analizat activitatea pieței imobiliare în primul trimestru al anului, pe segmentele spațiilor de birouri, spațiilor comerciale și spațiilor industriale și logistice. Cea mai mare suprafață tranzacționată se afla în clădiri de birouri din București, unde au fost închiriați 110.000 mp, în T1 2019. În sectorul spațiilor comerciale din țară, au fost finalizați 17.000 mp, reprezentând extinderi pentru două centre comerciale, în timp ce 472.000 mp se afla în construcție sau încă în faza de proiect, având date de livrare în intervalul T2 2019 – T4 2020. Cele mai multe spații industriale și logistice au fost închiriate în orașe regionale, unde s-au tranzacționat 61 % din totalul de 29.000 mp, predați clienților în primele trei luni din 2019. Restul de 39% au fost tranzacționați în parcurile situate în zonele limtrofe capitalei.**

“Am asistat la un prim trimestru dinamic, în care s-au finalizat și tranzacționat spații în toate cele trei segmente comerciale pe care CBRE este activ. Cautam să înțelegem cât mai bine piața imobiliară și în același timp să ne adaptăm schimbărilor impuse de tendința majoră de digitalizare, de aceea este important pentru noi să vedem piața în ansamblul său, nu doar defalcat pe segmente. Tocmai pentru că ne dorim să oferim clienților noștri cele mai bune servicii, funcționăm ca o platformă integrată de servicii complete dedicate chiriașilor, dezvoltatorilor și investitorilor, iar colegii mei din toate departamentele comunică continuu și fac schimb de experiență, atât local cât și cu filialele internaționale. Tendințele care se manifestă în sectorul de birouri influențează piața spațiilor comerciale, mai ales în contextul numeroaselor proiecte de tip mixed-use care sunt construite, dar influențează și segmentul industrial și logistic, și viceversa”, explică Razvan Iorgu, Managing Director al CBRE România.

Piața spațiilor de birouri. Stocul modern de spații de birouri a atins, în T1 2019, borna de 3 milioane metri pătrați, dintre care 51% se afla în proiecte de clasa A. În primele trei luni ale anului au fost finalizați 93.000 mp, care se afla în trei proiecte de birouri: Renault Bucharest Connected, The Mark și The Bridge – clădirea B. În prezent, alți 216.000 mp se afla în construcție, cu date de livrare anunțate în intervalul T2 – T4 2019, dintre care 60% sunt deja preînchiriați. Cele șase proiecte a căror finalizare este așteptată până la sfârșitul anului sunt: Business Garden Bucharest, Expo Business Park, Oregon Park – clădirea C, The Light, Equilibrium – clădirea A, Timpuri Noi Square - clădirea C.

Din totalul celor 110.000 mp tranzacționați în T1, 79% au fost reprezentați de cereri noi (14%), preînchirieri (52%) și extinderi ale unor spații existente (13%), iar 21% au constat în renegocieri și reînnoiri. Partea de vest a Bucureștiului a continuat să fie cea mai solicitată, cu 43% din totalul tranzacțiilor, urmată de centru cu 23% și de CBD (Piața Victoriei, Piața Charles de Gaulle) cu 12%. Cele mai multe cereri de închiriere au venit și în 2019 tot

din partea companiilor din domeniul IT&C, cu 63%, poziția secunda fiind ocupata de jucatorii din zona financiara cu 16%, care au fost urmați de sectorul de servicii, cu 12%.

“Din analizele CBRE, în primul trimestru din 2019 am avut cea mai mare activitate de pe segmentul spațiilor de birouri, comparativ cu aceeași perioada din ultimii cinci ani. Încea din T1 2017 am asistat la o creștere constanta a nivelului tranzacțiilor și estimam ca aceasta tendință se va menține și în urmatorii doi ani. Rata de neocupare este în scadere din 2013, aflându-se în prezent sub pragul de 8%: în jur de 7,8%. Așadar, piața imobiliara cere noi proiecte, iar vestea buna este ca 2019 a început într-un ritm foarte alert în ce privește construcțiile”, a explicat Mihai Paduroiu, Head of Advisory & Transaction Services al CBRE Romania.

Piața spațiilor comerciale. În primele trei luni ale anului, stocul modern de spații comerciale a ajuns la 3,63 milioane metri patrați, din care 63% sunt reprezentați de centre comerciale, iar restul de 37% de parcuri de retail. Orașele regionale au atras 68% din totalul dezvoltarilor de retail, iar 472.000 mp se afla în construcție sau proiectare și urmeaza sa fie livrați în perioada T2 2019 – T4 2020. Aceasta suprafața este împărțita astfel: 46% se afla în centre comerciale, 35% în parcuri de retail, 17% se constituie în extinderi ale unor construcții existente, iar 2% se afla în centre de tip outlet. În ceea ce privește localizarea spațiilor comerciale la nivel național, cele mai multe livrari vor fi în București și Sibiu, fiecare dintre aceste doua orașe atragând 15% din noile construcții. Clasamentul este completat de Timișoara (13%), Pitești (11%), Brașov (9%), Târgu Mureș și Târgoviște, fiecare cu 7%. În privința repartizării, 62% dintre centrele comerciale sunt amplasate în: București, Brașov, Cluj-Napoca, Constanța, Timișoara și Iași. Parcurile de retail se împart în proporție de 55% între șase orașe: București, Constanța, Craiova, Oradea, Pitești și Târgu Mureș.

“Piața spațiilor comerciale este în proces de stabilizare și maturizare, fapt care se reflecta și în menținerea randamentului prime pentru centrele comerciale de clasa A, la o valoare scazuta: 6,5%. Acest lucru indica o piața activa, cu un nivel bun al investițiilor și tranzacțiilor. De asemenea, în 2019 ne așteptam la un numar important de noi intrari pe piața de retail, asemanator cu 2018, când am avut 23 de noi marci în România”, a punctat Carmen Ravon, Head of Retail Leasing al CBRE Romania.

Piața spațiilor industriale și logistice. Andrei Jerca, Account Director Industrial Services al CBRE Romania, considera ca digitalizarea și creșterea segmentului de comerț electronic reprezinta doua dintre cele mai importante direcții pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în 2019. “Din analizele noastre, în urmatoarea perioada va crește numarul dezvoltarilor speculative și semi-speculative, iar la nivelul capitalei se contureaza apariția de noi poli, în afara de zona de vest. Astfel, în plus față de transformarea Ștefaneștiului, în partea de nord, în cel de-al doilea pol logistic din vecinatatea Bucureștiului, ne așteptam și la definirea zonei de est, în apropierea autostrazii A2, ca cel de-al treilea punct fierbinte pentru dezvoltatori”, a conchis Andrei Jerca.

În T1 2019, au fost construiți 109.000 mp de spații industriale și logistice, iar pâna la finele lui 2019, a fost anunțata livrarea mai multor proiecte în țara, care totalizeaza circa 620.000 mp. Stocul modern de spații industriale și logistice a atins 3,85 milioane metri patrați la nivel național. Din aceasta suprafața, 44% este situata în apropierea Bucureștiului, 24% în partea de vest și nord-vest a țării, 16% în sud și 14% în zona centrala a României. Moldova ramâne în continuare regiunea cu cele mai puține dezvoltari pe acest segment, cu doar 2% din suprafața totala de spații industriale și logistice.