

Piata spatiilor de birouri Bucuresti

www.cbre.eu/research

T2 2011

Pe scurt

	Schimbare fata de	
	T4 10	T1 11
Cererea	↑	↑
Nivelul chiriei	→	→

Repere

- Cresterea activitatii de pre-inchiriere cu pana la 118%, ajungand la 37.500 mp.
- Cererea in T2 2011 a inregistrat o crestere substantiala, aproape 50% fata de anul trecut, pana la 75.900 mp.
- Proiectele in constructie, cu data de livrare estimata in S2 2011, reprezinta inca 83.400 mp, in cladiri precum ART BC 6, Crystal Plaza, Platinum Business & Convention Center si Elite BC.
- Spatiile vacante din Bucuresti au inregistrat o scadere fata de trimestrul trecut, actualment rata de neocupare fiind de 16,1%.

PREZENTARE GENERALA

Activitatea de pre-inchiriere a atins cel mai inalt nivel din ultimii doi ani

Doua mari tranzactii de pre-inchiriere au fost semnate in T2 2011, reprezentand o suprafata de 37.500 mp, adica 49% din cererea inregistrata. Dupa trimestre consecutive in care nu s-a semnat nici un pre-contract, in acest semestru s-a manifestat cea mai intensa activitate din T4 2008. Pre-inchirierile in discutie au fost incheiate in cladiri a caror constructie a inceput in anii anteriori.

Livrările continua trendul descendent

Stocul spatiilor moderne de birouri din Bucuresti insumeaza 2.044.000 mp, distribuiti in mai mult de 300 de cladiri de clasa A si B. Noile livrari din acest trimestru,, Romana Offices, Spitalul Medlife si Delta OB, insumeaza 17.600 mp. Aceasta reprezinta cel mai scazut nivel de noi livrari din ultimii doi ani si jumătate. Inca 83.400 mp sunt in faza de constructie, cu termen estimat de livrare S2 2011. Aceste cladiri sunt ART BC 6, Crystal Plaza, Platinum Business & Convention Center si Elite BC.

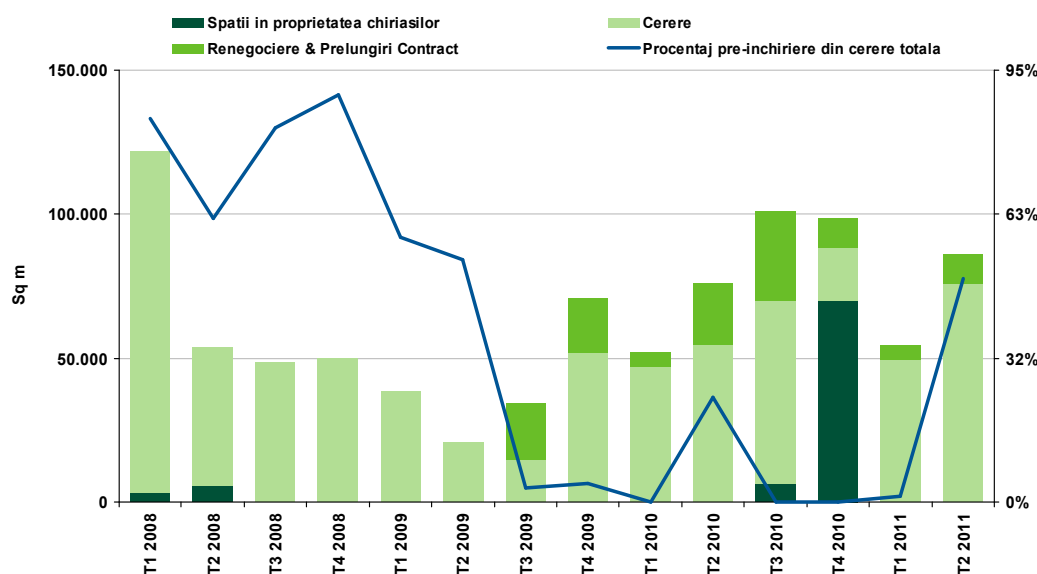
Cerere crescuta

Cererea in T2 2011 a inregistrat o crestere substantiala de aproape 50% fata de anul trecut, pana la 75.900 mp. Comparativ cu T2 2010 volumul activitatii de renegociere si reinnoire a scazut cu 60%, in timp ce pre-inchirierile au crescut ca valoare cu 118%. Activitatea totala de inchiriere (incluzand atat inchirieri cat si renegocieri) a fost de 86.200 mp.

Fluctuatii nesemnificative in nivelul chiriei

Chiria spatiilor din zonele prime ramane neschimbata in ultimele trimestre, la valoarea de 19,5 EUR / mp/ luna. Referitor la chiria neta efectiva, valoarea este cu 8 – 10% mai scazuta, in conditiile in care numarul facilitatilor acordate continua sa fie ridicat, dar o scadere a acestora poate fi observata exclusiv in cazul cladirilor din zonele prime. Randamentul investitional prime este 8.5%, reflectand intentiile puternice ale investitorilor pentru acest sector, dupa o prima jumătate de an cand birourile au fost produsul investitional cel mai tranzactionat.

Evolutia cererii si activitatea totala de inchiriere T1 2008 – T2 2011



Source: CB Richard Ellis

©2011, CB Richard Ellis, Inc.

Rata de neocupare

Gradul mediu de neocupare in Bucuresti este de 16,1%, inregistrand o scadere fata de trimestrul trecut. Acesta variaza in functie de zona:

- 1) Zona de Nord are pentru prima oara in ultimele 18 luni o rata de neocupare de sub 10%, mai precis 9.17%. Aceasta cifra va suferi modificari in S2 ca urmare a livrarii a aproximativ 61,000 mp numai in aceasta zona.
- 2) Zona de Vest a avut cea mai mare stabilitate in ultimii ani in ceea ce priveste rata de neocupare, fara fluctuatii majore, situandu-se acum la 11%. Pentru cladirile de clasa A din aceasta zona, rata este de sub 5%. Din acest motiv, investitorii sunt interesati de aceasta zona, intrucat peste 367.000 mp de birouri sunt in diferite stadii de planificare aici.
- 3) Zona CBD detine cel mai diversificat stoc, incluzand atat cladiri mari de peste 20.000 mp, cat si cladiri mici de 2,000 mp. Astfel, rata de neocupare este acum de 13.38%.
- 4) Zonele periferice precum Pipera-Nord, Est si Sud, inregistreaza rate de neocupare de peste 20%, valori neschimbate semnificativ fata de T1 2011. In aceste zone, chiriasii primesc cele mai multe facilitati financiare dintre toate zonele.

Structura cererii

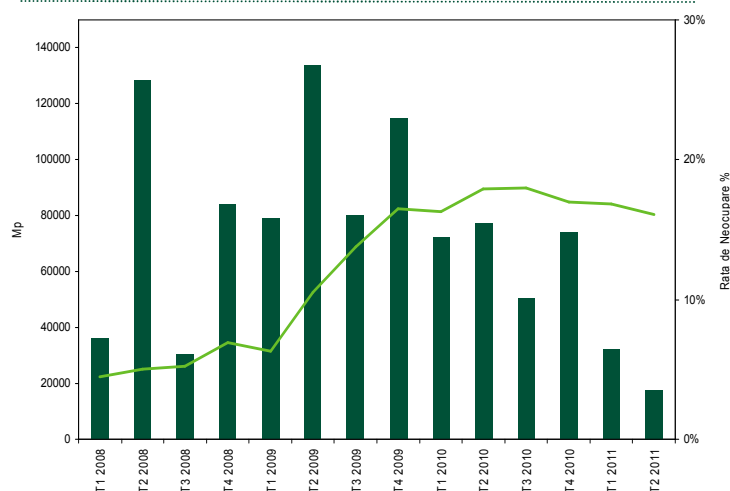
Sectorul financiar a fost cel mai activ in acest trimestru, cateva institutii financiare semnand contracte de pre-inchiriere in ultimele luni (Volksbank, Unicredit). Preconizam si alte tranzactii in acest domeniu. Alt sector foarte activ a fost cel al unitatilor private de sanatate. In total, 43.800 mp de spatiu de birou au fost tranzactionati de catre clinicile si spitalele private.

Tranzactia medie in acest trimestru a fost de 1460 mp, considerabil mai mare fata de 880 mp in T1 2011. Au avut loc 6 tranzactii cu o suprafata de peste 3,000 mp, cea mai mare tranzactie ca suprafata fiind pentru inchirierea unui spital privat de peste 27,000 mp. In momentul de fata se semneaza contracte de pre-inchiriere pentru suprafete foarte mari, de peste 10,000 mp, in timp ce inchirierile se incheie pentru suprafete de 500 – 700 mp.

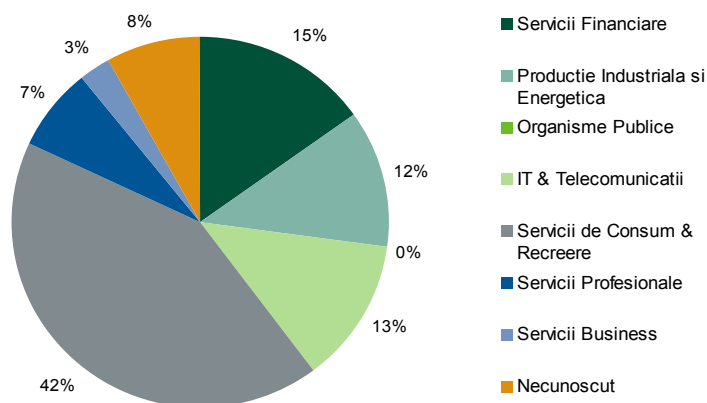
Perspective

Performanta divergenta dintre zonele centrale si toate celalalte este evidenta. In zonele CBD si Nord rata de neocupare este substantial sub media pietei, cererea creste in mod constant, iar nivelul de noi livrari vor atinge un minim istoric in 2011. Pentru aceste motive consideram ca aceste zone prezinta cea mai buna perspectiva de dezvoltare in urmatoarele 6 – 12 luni.

Dezvoltari finalizate si rata de neocupare pe trimestru 2008 - 2011



Activitatea totala de inchiriere T2 2011, pe zone



Indicatori principali ai pietei de birouri T2 2011

Indicatori birouri	T2 2011
Stoc de birouri modern	2.044.000 mp
Stoc nou de birouri T2 2011	17.600 mp
Finalizari estimate 2011	83.400 mp
Cererea in T2 2011	75.900 mp
Rata de neocupare (finele T2 2011)	16,1%
Chiria prime (finele T2 2011)	€19,5 / mp/ luna
Randament prime (finele T2 2011)	8,50%

Harta zonelor Bucuresti



Zona	Clasa A Chiria medie (EUR mp / luna)	Rata de neocupare	Rata de neocupare anul anterior
Nord	16 -18	9.2%	↓
Pipera-Nord	11 – 13	24.6%	↑
CBD	17 – 19.5	13.4%	↓
Centru	15.5 – 18.5	15.4%	↓
Est	11 – 12.5	28.8%	↑
Vest	13 – 15.5	11%	↓
Sud	10- 12	20.69%	↓

Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Informatiile incluse in prezentul document au fost obtinute din surse considerate a fi de incredere. Desi nu punem la indoiala acuratetea lor, aceste informatii nu sunt verificate si nu ofera nici un fel de garantie, temei sau reprezentare a lor. Dumneavoastra va revine responsabilitatea de a confirma in mod independent acuratetea si consistenta lor. Orice previziuni, opinii, ipoteze si estimari sunt folosite doar cu titlu de exemplu si nu reprezinta performantele actuale sau viitoare ale pietei. Aceste informatii sunt destinate in mod exclusiv clientilor CB Richard Ellis si nu pot fi reproduse fara permisiunea scrisa anterioara a CB Richard Ellis.

© Copyright 2010 CB Richard Ellis

Pentru mai multe informatii referitoare la MarketView, va rugam contactati:

Marius Ene
Research Manager

CB Richard Ellis
Europe House,
51 – 53 Lascar Catargiu Blvd.,
Sector 1, Bucharest
t: +40 21 313 10 20
e: marius.ene@cbre.com

Catalina Jigman
Head of Office Agency and GCS

CB Richard Ellis
Europe House,
51 – 53 Lascar Catargiu Blvd.,
Sector 1, Bucharest
t: +40 21 313 10 20
e: catalina.jigman@cbre.com

Razvan Iorgu
Managing Director Romania,

CB Richard Ellis
Europe House,
51 – 53 Lascar Catargiu Blvd.,
Sector 1, Bucharest
t: +40 21 313 10 20
e: razvan.iorgu@cbre.com