

Pe scurt

	Schimbare fata de	
	S1 10	S2 10
Cerere	↑	↑
Chirie prime	↓	↓

Repere

- Volumul inchirierilor in S1 2011 pentru zona Bucuresti a atins 89,000 mp, ceea ce reprezinta o crestere de 53% fata de anul trecut.
- Luand in considerare toate tranzactiile, cifra de mai sus se adauga la cei 164,700 mp de spatii industriale si logistice tranzactionati in Romania.
- Chiria prime a inregistrat o usoara scadere, ajungand la EUR 4.10 /mp/luna, in timp ce randamentul prime a cunoscut o compresie de 25 bps, ajungand la 10.25%.

PREZENTARE GENERALA

• Crestere substantiala a cererii in Bucuresti

Volumul inchirierilor in S1 2011 pentru zona Bucuresti a atins 89,000 mp, ceea ce reprezinta o crestere de 53% fata de anul trecut. Mai mult, inca 10,300 mp au fost tranzactionati in locatii de clasa C, fapt ce a condus la o Activitate Totala de Inchiriere (ATI) de 99,340 mp.

• Activitatea inchirierilor creste in Romania

In S1 2011, nivelul total al inchirierilor si pre-inchirierilor in orasele principale din Romania a fost considerabil mai mare fata de anii trecuti. Volumul inchirierilor in afara Bucurestiului a fost 55,200 mp, in timp ce totalul inchirierilor a ajuns la 65,400 mp. Luand in considerare toate tranzactiile, aceasta cifra se adauga la cei 164,700 mp de spatii industriale si logistice tranzactionati in Romania. Acesta este cel mai mare volum din 2007.

• Noi livrari pe piata

Ultimele 6 luni au fost active in ceea ce priveste livrarile de noi proiecte ocupate de proprietari, in special in afara Bucurestiului. In ceea ce priveste unitatile dezvoltate pentru inchiriere, s-a inregistrat inceperea unor constructii la cerere pentru cateva locatii in parcuri industriale importante din Bucuresti. Toate livrarile anuntate sunt extinderi ale proiectelor existente sau amanate in anii anteriori.

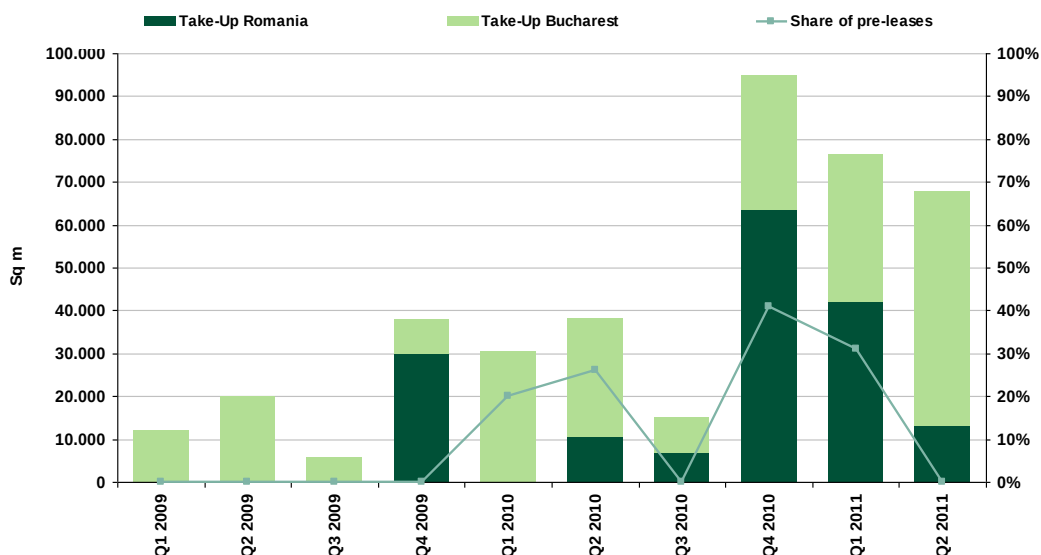
• Stocul si Rata de neocupare

Includand noile finalizari, stocul de spatii de depozitare moderne din Romania (clasa A si B) ajunge la 1,359,000 mp, din care aproximativ 68% sunt localizati in zona Bucuresti – 924,700 mp. Aproape 78% din aceste spatii au specificatii de clasa A. Exista un numar substantial de platforme industriale inechitate care raman atractive pentru potentialii chiriasi datorita locatiei. Rata de neocupare este de aproximativ 12% in zona Bucuresti si 15% in locatiile din tara.

• Chiria prime & Randamentul prime

Chiria prime a inregistrat o usoara scadere, ajungand la EUR 4.10 /mp/luna, in timp ce randamentul prime a cunoscut o compresie de 25 pp, luand in considerare contextul general in care acesta a fost ajustat pe toate segmentele imobiliare (ajungand la 10.25%)

Evolutia cererii si a activitatii totale de inchiriere S1 2009 – S2 2011



Source: CB Richard Ellis

©2011, CB Richard Ellis, Inc.

CEREREA

Volumul inchirierilor in S1 2011 in Bucuresti este de 89,000 mp, mai mare cu 53% fata de anul trecut. Tranzactia medie, din cele 24 incheiate, a fost de 3,700 mp. Mai mult de 63% din tranzactii au fost incheiate in spatii industriale de clasa A.

Orasele mari precum Pitesti, Ploiesti, Craiova si Deva prezinta interes pentru chiriasi deoarece aici pot gasi inca spatii disponibile cu specificatii tehnice de inalta calitate. Dintre aceste orase, Ploiesti are cea mai mare atractivitate, detinand 23% din volumul total al inchirierilor din S1 2011 din Romania.

Dupa cum se poate observa in graficul alaturat, majoritatea tranzactiilor din S1 2011 au fost incheiate in Bucuresti.

Zona de Vest este cea mai interesanta pentru chiriasi, detinand astfel 35% din volumul inchirierilor din Romania. Bucurestiul este urmat de Ploiesti (23% din volum), Pitesti (9%) si Deva (4%).

In plus, orase ca Timisoara, Arad si Oradea, sunt in continuare interesante pentru furnizorii din sectorul auto.

Dintre tranzactiile finalizate in S1 2011, putem mentiona :

- Miniprix – 6,000 mp inchiriat in Bucuresti
- OTZ Logistic – 12,000 mp inchiriat in Ploiesti

OFERTA

Stocul spatiilor industriale moderne din Romania este de 1.38 milioane mp. Din acestia: 68% sunt localizati in Bucuresti, 13,6% in Vestul Romaniei, 12% in Sudul Romaniei, 5% in Centrul Romaniei si diferenta ramasa in Nord. Alti 250,000 mp de spatii industriale sunt localizati in cladiri ocupate de proprietari.

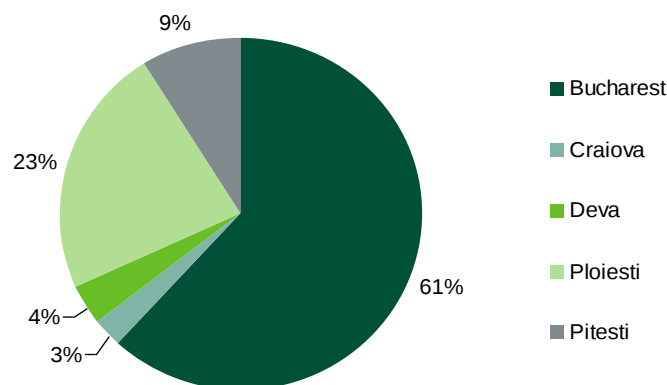
NIVELUL CHIRIEI

Nivelul chiriei prime pentru Bucuresti a inregistrat o usoara scadere comparativ cu anul trecut, ajungand la EUR 4.10 /mp/ luna. Chiriile efective nete sunt la un nivel mai scazut, intrucat stimulentele si reducerile oferite chirasilor de catre dezvoltatori sunt considerabile inca. In graficul alaturat, nivelul principal al chiriei este exprimat pe baza suprafetei inchiriate: astfel, o unitate de sub 999 mp poate fi inchiriat la un minim de EUR 4.30, in timp ce pentru 5,000 mp, chiria poate urca de la EUR 3.75 (unitati de clasa A). In provincie, nivelul chiriei este urmatorul: pentru unitati sub 999 mp, chiria este EUR 4.10, in timp ce unitatile cu suprafete cuprinse intre 1,000 – 4,999 mp, pot fi inchiriate la valori de peste EUR 3.70 / mp. Flexibilitatea financiara a dezvoltatorilor pentru unitatile de peste 5,000 mp si termene de inchiriere mai lungi, este mai mare.

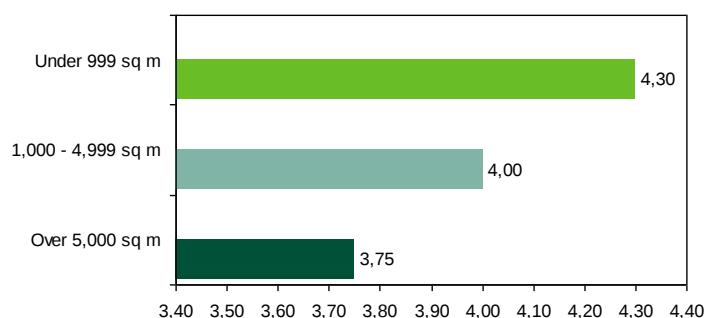
Pag 2

©2011, CB Richard Ellis, Inc.

Impartire volum inchirieri pe zone (%) 2010



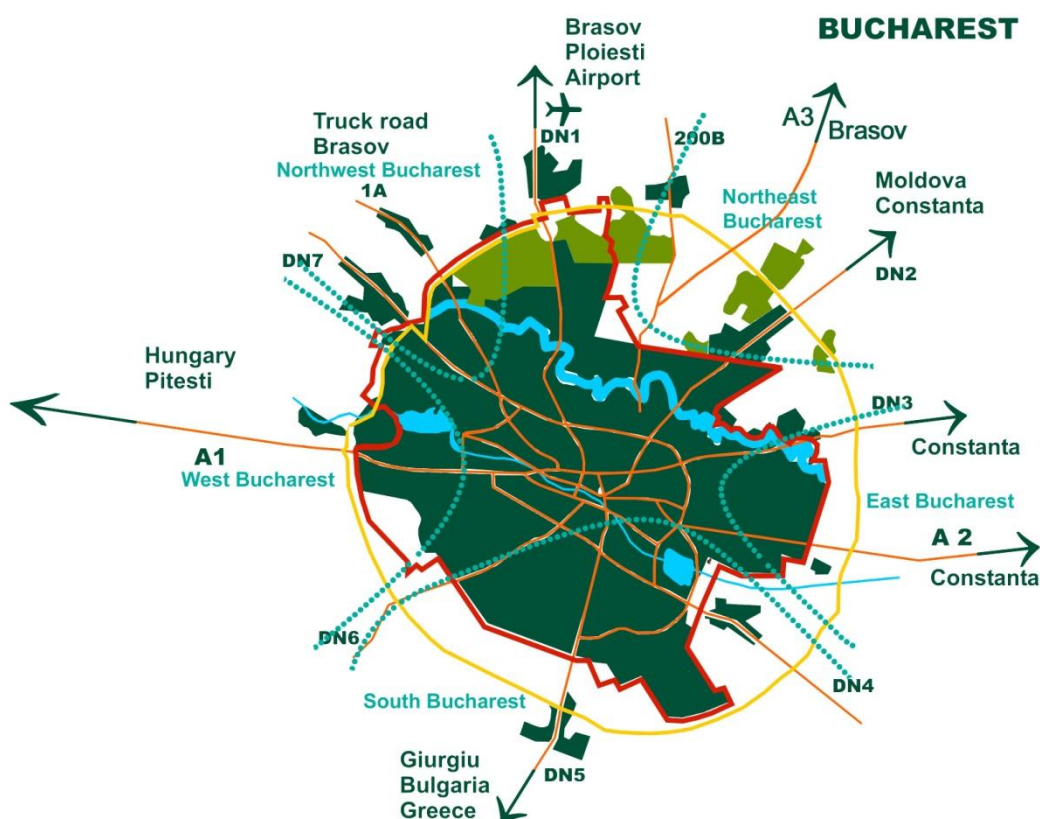
Chiria de piata minima zona Bucuresti (Clasa A), 2010



Indicatori industriali principali T2 2011

Indicatori industriali	S1 2011
Stoc modern Bucuresti	924,700 mp
Rata de neocupare Bucuresti	12%
Stoc modern Romania (fara Bucuresti)	434,200 mp
Rata de neocupare Romania	14%
Finalizari preconizate pentru 2011 in Romania	54,500 mp
Volumul total de inchiriere in Bucuresti S1 2011	89,000 mp
Chiria prime (sfarsit T2 2011)	€ 4.10 / mp / luna
Randament prime (sfarsit T2 2011)	10.25%

HARTA BUCURESTI PE ZONE



Pentru mai multe informatii privind 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

Marian Orzu
Head of Industrial Department

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

DEFINITII

Stoc – spatiul modern de depozitare, clasa A & B, scheme apartinand dezvoltatorilor imobiliari (exclus spatii ocupate de proprietar)

Volumul inchirierilor – spatiu de depozitare inchiriat intr-o anumita perioada, ce include inchirieri, pre-inchirieri, sub-inchirieri in cadrul stocului competitiv, exclus tranzactiile in spatiile ocupate de proprietar.

Activitatea totala de inchiriere – spatiul industrial care a fost inchiriat intr-o anumita perioada, include inchirieri, pre-inchirieri, sub-inchirieri, renegocieri de contracte pentru tot stocul (clasa A, B & C); exclus tranzactiile in spatiile ocupate de proprietar.

Chiria prime – chiria obtenabila la momentul analizei pe o piata deschisa (poate fi si o chirie ipotetica) pentru o cladire cu o dimensiune corespunzatoare cu cererea manifestata pentru locatia respectiva, cladire construita in cea mai buna locatie, dupa cele mai ridicate standarde de calitate si specificatii tehnice.

Disclaimer 2011CB 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 2011CB Richard Ellis

Pag 3

©2011, CB Richard Ellis, Inc.

CBRE
CB RICHARD ELLIS