

Piata spatiilor de birouri Bucuresti

www.cbre.eu/research

T4 2011

Statistici 2011

Schimbare fata de
2010

Activitate de tranzactionare	↑
Cererea	↑
Livrari	↓
Rata de neocupare	↓
Chirie	→

Repere 2011

- In 2011 s-a inregistrat cel mai mare nivel de tranzactionare din ultimii trei ani: 262,000 mp; cererea se situeaza la nivelul de 207,000 mp.
- Nivelul total al livrarilor in 2011 a fost de 125,000 mp, cu 55% mai redus fata de 2010.
- Rata de neocupare la sfarsitul T4 se situeaza in jurul valorii de 14.14%. Cea mai mica rata de neocupare este in zona de Vest.
- Chiria prime ramane neschimbata, la un nivel de 19.5 EUR/mp/luna.

Repere T4 2011

- Stocul modern de spatii de birouri in Bucuresti la sfarsitul T4 a ajuns la peste 2.1 milioane mp.
- Activitatea de tranzactionare in T4 a fost de 42,000 mp.
- Rata de neocupare a inregistrat scaderi fata de T3
- Patru cladiri de birouri livrate

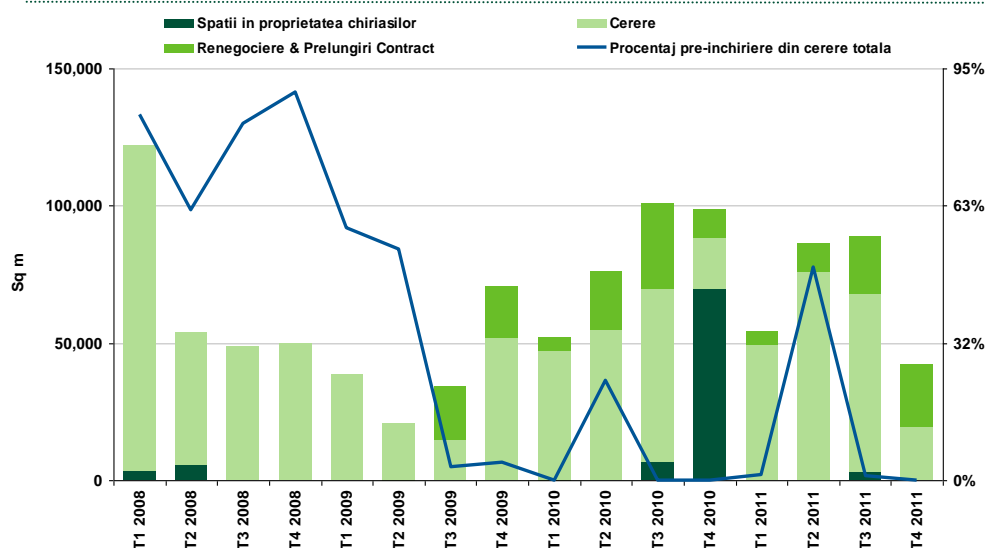
PREZENTARE GENERALA

Dupa o crestere substantiala a PIB-ului in T3 ce a depasit asteptarile analistilor ajungand pana la 4.4%, economia romaneasca a reusit sa se situeze peste nivelul prognozatat de 1.5% pentru anul 2011, astfel, Fondul Monetar International estimand o crestere a PIB-ului de 2.5% pentru intregul an. Datorita imbunatatirii conditiilor mediului de afaceri, cererea pentru piata de birouri este in continua crestere. Cererea a ajuns la 207,000 mp anul trecut, cu 16% mai ridicata fata de anul precedent si cu 40% mai mare fata de 2009. Cu toate ca cererea este intr-o continua crestere, nivelul livrarilor de spatii noi de birouri ramane scazut, doar 125,000 mp fiind livrati in 2011. Datorita nesigurantei din zona Euro, predictiile privitoare la performantele pietei nu pot fi foarte precise. Cu toate acestea, prin prisma cresterii economice prognozate pentru 2012 de catre Fondul Monetar International si de imbunatatirea conditiilor mediului de afaceri, se prevede ca cererea pe piata de birouri din acest an va ramane cel putin la acelasi nivel ca si in 2011.

PREZENTARE GENERALA T4 2011

- Stocul spatiilor moderne de birouri din Bucuresti a crescut in T4 cu 23,300 mp ajungand la sfarsitul anului sa insumeze peste 2.1 milioane mp Clasa A si B. In jur de 40% este reprezentat de cladiri de clasa A si peste 70% este localizat in CBD, Nord si Nord Pipera. Proiectele recent livrate: Crystal Tower, Elite BC, Arion OB si Herastrau OB, sunt amplasate in urmatoarele sub-zone: CBD, Centru si Nord.
- Rata de neocupare a spatiilor de birouri din Bucuresti a inregistrat o scadere de 1.76% fata de T3 2011, situandu-se la sfarsitul anului in jurul valorii de 14.14%. In total, sunt aproximativ 300,000 de mp disponibili, impartiti intre cele sapte zone de birouri din Bucuresti. Rata de neocupare este ridicata in special in zonele periferice, cum ar fi Nord Pipera si Est.
- In total, 42,000 mp au fost tranzactionati in T4, cu 39% mai mult fata de aceeaasi perioada a anului 2010. Cererea reprezinta 45%, cu 19,300 mp tranzactionati. In jur de 55% sunt tranzactii de renegociere si reinnoire contractuala. Activitatea de pre-inchiriere a scazut gradual in 2011, drept urmare, in ultimul trimestru al anului nu s-a inregistrat nici o tranzactie de acest tip.
- Chiria zonelor prime ramane stabila la valoarea de 19.5 EUR/mp/luna. In T4 chiria de baza ramane neschimbata in aproape toate zonele.

Evolutia cererii si activitatea totala de inchiriere T1 2008 - T4 2011



Sursa: CBRE

LIVRARI

Nivelul livrarilor de spatii noi in 2011 a fost de 125,000 mp. Acesta reprezintă o scădere de 55% față de 2010, atunci când 274,000 mp de spații noi de birouri au fost livrați pe piață. Pentru al doilea an consecutiv , zona de Nord ramane liderul din punctul de vedere al nivelului de livrari, cu aproximativ 40% din total. Restul sunt impartiti intre Nord Pipera - 23% , CBD - 16%, Centru - 12% si zona de Est - 8%.

Nivelul livrarilor continua sa fie scazut in comparatie cu nivelul din ce in ce mai ridicat al cererii pentru spatii moderne de birouri. In acest moment sunt in constructie doar 170,000 mp. Pana la sfarsitul anului urmeaza a fi livrati 130,000 mp, 34% fiind deja pre-inchiriat.

CEREREA

Rezultatele din trimestrul patru al anului 2011 au confirmat prognozele de îmbunătățire a economiei și stabilitatea mediului de afaceri. Activitatea totala de inchiriere in Bucuresti in 2011 a fost de aproximativ 262,000 mp – cel mai ridicat nivel din ultimii trei ani. Cererea anul trecut se situeaza in jurul valorii de 207,000 mp si a fost impartita intre tranzactii de relocare (70%), extinderi (12%) si tranzactii de pre-finalizare (18%). Activitatea de renegociere/reinnoire a insumat in jur de 55,000 mp , dintre care 46% s-au inregistrat in zona Nord Pipera.

Majoritatea tranzactiilor de inchiriere au avut loc in zona de Nord (35% din totalul cererii), CBD (25%) si Nord Pipera (23%). Preferinta chiriasilor pentru aceste zone a ramas constanta in ultimii doi ani, tinand cont de faptul ca 78% din totalul spatiilor noi a fost livrat in aceste zone.

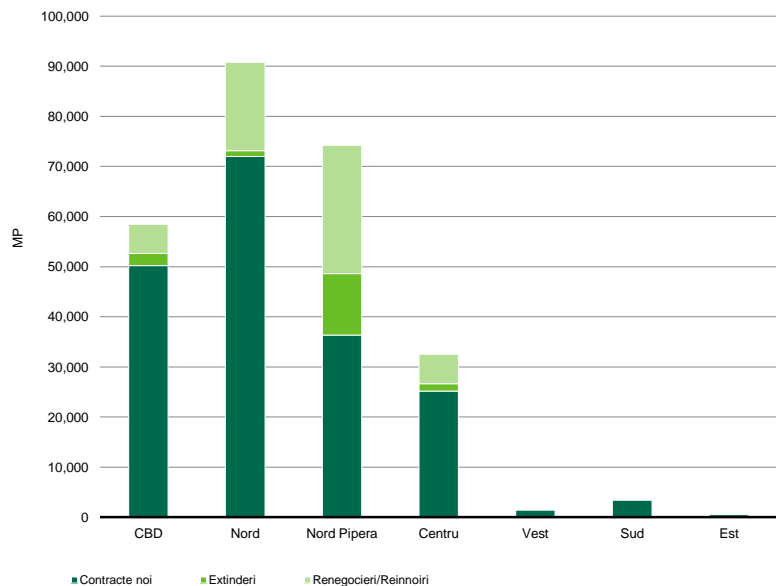
Tranzactia medie in 2011 a fost de 1,200 mp. Au fost trei tranzactii pentru o suprafata mai mare de 10,000 mp si sase tranzactii pentru o suprafata mai mare de 4,000 mp, cea mai mare tranzactie ca suprafata fiind incheiata de un spital privat care a inchiriat peste 27,000 mp.

Cele mai active companii în cursul anului 2011 au fost cele din urmatoarele sectoare de activitate: IT& Telecomunicatii - 21% (ex: Alcatel, Huawei), Medical (ex: Medicover, Regina Maria) - 17% și Sectorul Financiar (ex :Volskbank, Unicredit) - 16 %. Companiile multinationale au continuat sa domine piata, cu o cota de peste 80%.

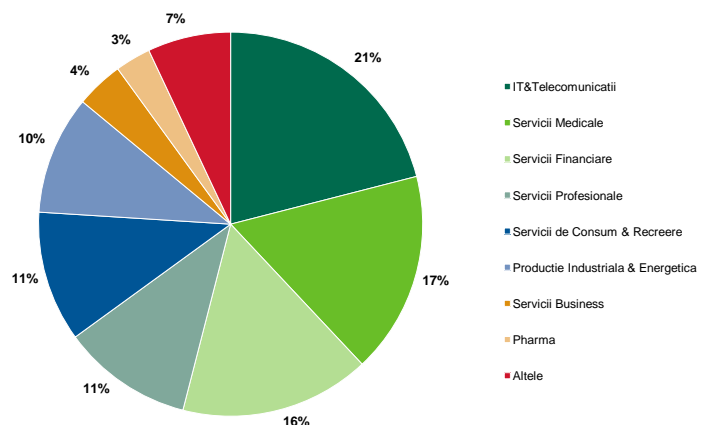
Cladiri de birouri finalizate in 2011

Cladire de birouri	GLA (mp)	Zona
Swan Office & Technology Park	29,000	North Pipera
Frumoasa OB	3,100	CBD
Romana Office	2,400	Center
Platinum Business&Convention Center	44,000	North
Crystal Tower	16,000	CBD
Elite BC	4,400	Center

Activitatea de tranzactionare in 2011, analiza pe zone



Activitatea totala de inchiriere in 2011, pe domenii de activitate



Anul trecut, rata de neocupare a scăzut treptat în fiecare trimestru, de la 17% la începutul anului până la 14.14% la sfârșitul trimestrului patru. Rata de neocupare este semnificativ mai mică în locațiile centrale precum CBD (10%), zona de Nord (13%) și Centru (11%).

Chiriasii au continuat să opteze în favoarea clădirilor moderne și mai funcționale, prin urmare, rata de neocupare pentru clădirile de birouri clasa A este sub media înregistrată pentru București, situată în jurul valorii de 9%.

În total, sunt disponibili aproximativ 300.000 mp de spații de birouri Clasa A și B. În jur de 45% sunt situați în zona Pipera, care continuă să aibă o rată de neocupare peste media capitalei - 25%. Dacă împartim această zonă în Nord & Sud Pipera, Sud Pipera (organizată în jurul B-dului Dimitrie Pompei, în imediată apropiere a stației de metrou Pipera) are o rată de neocupare în jur de 13.5%.

Pentru 2012, luând în considerare nivelul similar al activității de închiriere din 2011 și un nivel similar de livrări - 130.000 mp - rata de neocupare ar putea continua să scadă la un nivel de 12 - 13%.

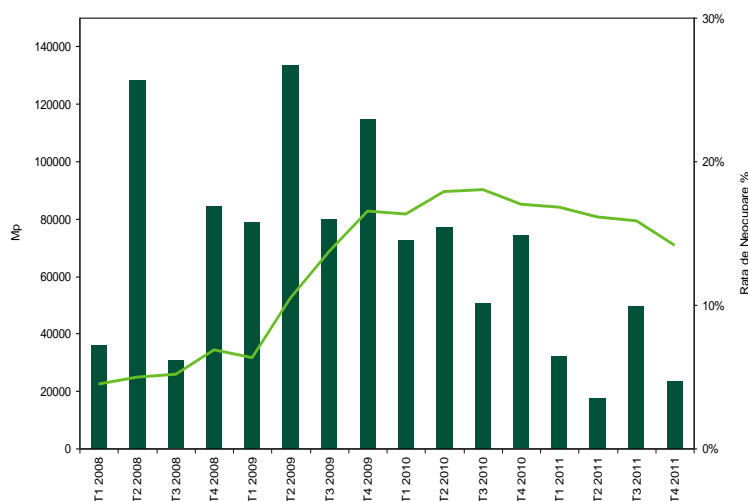
CHIRIILE

Chiria zonelor prime este estimată la 19.5 EUR/mp/lună și a rămas neschimbată pe tot parcursul anului 2011. În zonele periferice, chirii pentru cele mai bune proiecte se situează între 12 - 15 EUR/mp/lună.

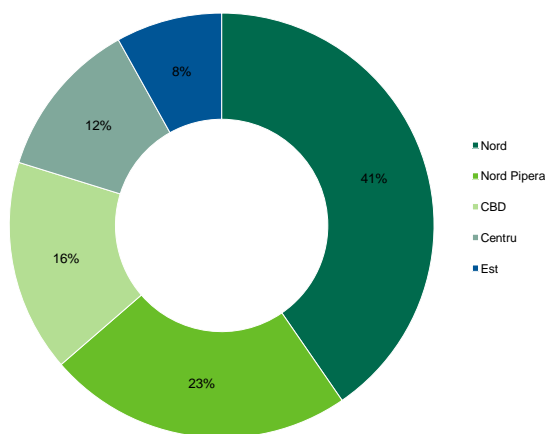
Pe parcursul anului 2011, proprietarii au devenit mai flexibili în ceea ce privește pachetele de încetare oferite chiriașilor, chiar și pentru clădiri de birouri situate în locații prime. În funcție de durata contractului de închiriere și de mărimea suprafeței închiriate, chirii nete efective poate atinge valori mai mici cu 10% - 20% față de chiria de bază. Ofertele tipice includ luni gratuite de chirie, o contribuție a proprietarilor la costurile de amenajare și alte contribuții financiare.

Estimăm că pentru următoarele 6 luni, nivelul chiriei prime va rămâne stabil. Începând cu a doua jumătate a anului 2012, ținând cont de continua comprimare a ratei de neocupare și de nivelul din ce în ce mai crescut al cererii pentru spații de birouri, va exista o presiune ascendentă asupra valorilor de închiriere, în special în Central Business District.

Dezvoltări finalizate și rata de neocupare pe trimestru 2008 - 2011



Nivelul livrărilor de spații noi în 2011 pe zone



Indicatori principali ai pieței de birouri T3 2011

Indicatori birouri	2011
Stoc de birouri modern	2,117,000 mp
Stoc nou de birouri T4 2011	23,300 mp
Finalizări estimate 2012	130,000 mp
Cererea în 2011	207,000 mp
Rata de neocupare (finele T4 2011)	14.14%
Chiria prime (finele T4 2011)	€19.5 / mp / luna
Randament prime (finele T4 2011)	8,25%

Harta Zonelor Bucuresti



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

Mihaela Galatanu
Research Analyst Office Agency

CBRE
Europe House,
51 – 53 Lascar Catargiu Blvd.,
Sector 1, Bucharest
t: +40 21 313 10 20
e: mihaela.galatanu@cbre.com

Catalina Jigman
Head of Office Agency and GCS

CBRE
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,

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

Zona	Clasa A Chiria medie (EUR mp/ luna)	Rata de neocupare	Rata de neocupare de la T3 la T4
Nord	16 -18	13%	↓
Nord Pipera	11 – 14	25%	→
CBD	17 – 19.5	10%	↓
Centru	15.5 – 18.5	11%	↓
Est	11 – 12.5	23%	↓
Vest	12– 15.5	8%	↓
Sud	10- 12	9%	↓

Disclaimer 2011 CBRE

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 CBRE si nu pot fi reproduse fara permisiunea scrisa anterioara a CBRE.

© Copyright 2010 CB Richard Ellis