



Birouri, comercial, industrial

Analiza pieței imobiliare

România, Semestrul II - 2020



ANALIZĂ INTRODUCATIVĂ

PIAȚA SPAȚIILOR DE BIROURI

Chirii

La nivel național, chiria spațiilor de birouri clasa A a rămas constantă, pe fondul pandemiei de COVID-19.

Din analiza efectuată pentru semestrul 2 al anului 2020, chiar dacă au rămas constante chiriile, s-a observat o creștere a gradului de neocupare și o scădere a cererii cu 45% față de aceeași perioadă a anului trecut.

Cele mai atractive zone din punct de vedere al tranzacțiilor au fost Bucureștiul și Clujul.

Cea mai importantă tranzacție realizată în cel de-al doilea semestru al anului 2020, o reprezintă tranzacția dintre AFI Europe și Nepi Rockcastle, tranzacție ce implică proiectele Floreasca Business Park, Lakeview, Aviatorilor 8 din București și City Business Centre din Timișoara. Valoarea tranzacției este de 290 milioane euro. În urma acestei tranzacții, precum și a finalizării proiectelor AFI Park Brașov și AFI Tech Park 2, AFI Europe va deține 280.000 mp de birouri, ajungând pe locul 2 în topul celor mai mari proprietari de proiecte de birouri, după Globalworth.

În București, momentan sunt în construcție spații de birouri cu o suprafață totală de 350.000 mp, cu livrări așteptate în perioada 2021-2022, ducând stocul de birouri al orașului la aprox. 3.5 milioane mp. Momentan, stocul de birouri în București este de 2.95 milioane mp destinate închirierii și aprox. 150.000 mp folosite de proprietari.

Piața spațiilor de birouri din Cluj-Napoca ocupă locul doi în topul național, pe primul loc fiind București. Municipiul Cluj-Napoca reprezintă cea mai mare piață de birouri din afara capitalei, astfel devine primul oraș din provincie care atinge pragul de 300.000 mp de spații moderne de birouri în anul 2020. Dezvoltarea pieței spațiilor de birouri din Cluj-Napoca a fost susținută în prealabil de domeniul momentului și anume IT-ul, tot mai multe companii au nevoie de spații care să le ofere facilitățile necesare derulării activității în condiții optime.

În ceea ce privește piața spațiilor de birouri la nivelul Municipiului Timișoara putem afirma că în momentul de față există clădiri de birouri în curs de dezvoltare, dar și spații de birouri noi construite (clădiri de birouri de clasa A și B), în același timp există și cerere pe piață pentru spațiile de birouri.

Cele mai noi clădiri de birouri în Timișoara inaugurate în ultimii ani sunt ansamblele Vox Technology Park, ISHO și Openville.

Cele mai importante proiecte ce urmează a fi livrate în S2 2020 – 2021 sunt UBC, ISHO III și Romcapital Center II, în Timișoara (o suprafață totală de aprox. 80.000 mp GLA), AFI park Brașov și Coresi Business Campus U1 în Brașov și United Business Center 8 în Iași.

Yield

Randamentul așteptat în București pentru birourile de clasa A a rămas la același nivel cu cel din semestrul anterior, fiind cuprins între 7 și 8%. Pentru birourile de clasa B, Yield-ul s-a situat în intervalul 8 și 9%.

Rata de neocupare

Criza medicală provocată a avut un impact major ce s-a regăsit mai mult în gradul de utilizare, față de gradul de ocupare al spațiilor de birouri, întrucât majoritatea companiilor au ales să pastreze spațiile închiriate, dar totuși să gasească soluții cu privire la lucrul de acasă.

PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE

Chirii

În ultimele 6 luni, chiriile spațiilor comerciale s-au menținut relativ constante atât în Capitală, cât și la nivel național, pe toate segmentele analizate.

În București, spațiile comerciale situate pe arterele principale se închiriază cu **20 - 60 €/mp/lună**, fără TVA, respectiv cu **10 - 25 €/mp/lună**, fără TVA, pe artere comerciale secundare.

Pentru al doilea an consecutiv niciun mall nu a fost deschis în a doua parte a anului la București, doar o extindere a Colloseum mall și Fashion House Outlet Pallady, ambele estimate a fi finalizate în 2021. Dezvoltatorii și-au continuat planurile de expansiune în orașele în care a existat cerere. Una din cele mai importante investiții este cea din Sepsi Value Center, în Sfântu Gheorghe, proiect cu o suprafață închirială de aprox. 16.300 mp.

Cele mai importante inaugurări din semestrul 2 al anului 2020 au fost Shopping City Targu Mures, Dambovită Mall în Targoviste cu o suprafață închirială de 33.000 mp și AFI Europe Brasov, un proiect mixt (birouri – centru comercial) cu o suprafață închirială de 45.000 mp aferentă centrului și 25.000 mp aferenți spațiilor de birouri.

Yield

Yield-ul se încadrează în intervalul 7.25 – 8.5% pentru spațiile comerciale aflate pe arterele comerciale principale din Capitală și între 8.25 și 11.50% în restul țării.

Rata de neocupare

Rata de neocupare la nivel național este de aproximativ 10% pentru spațiile aflate pe arterele comerciale principale și de aproximativ 15% pentru cele aflate pe arterele comerciale secundare.

PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE

Chirii

Chiriile spațiilor industriale au înregistrat o ușoară creștere atât în Capitală, cât și la nivel național pe toate segmentele analizate.

În București, spațiile industriale noi pot fi închiriate la 3 – 5 €/mp/lună, fără TVA, în funcție de suprafață. La nivel național, există dezvoltări semnificative în Timisoara, Cluj-Napoca, Sibiu și Oradea, unde și aici chiriile practicate sunt cuprinse în intervalul 2.3 – 4.5 €/mp/lună, fără TVA.

La sfârșitul anului 2020, stocul total de spații logistice din România a depășit 5 milioane de metri pătrați și se estimează că până la sfârșitul anului 2021, piața industrială ar putea crește cu încă 590.000 mp.

Totodată, anul 2020, a fost un an record cu privire la închirierile de spații logistice, fiind realizate contracte pentru o suprafață de 670.000 mp, o creștere cu 15% mai mare față de anul precedent.

Cei mai activi dezvoltatori au fost WDP, Element Industrial și CTP, acesta din urmă fiind cel mai mare proprietar de spații logistice din România, cu o suprafață de 1.2 milioane de mp din total. Acesta estimează că în următorii 2 ani, stocul de spații logistice al CTP va ajunge la 2 milioane mp.

Lipsa dezvoltărilor de infrastructură va favoriza concentrarea spațiilor în zona Capitalei și către regiunile din centrul și vestul țării care oferă acces imediat la autostrăzi.

Yield

Randamentele medii pe segmentul spațiilor industriale sunt cuprinse între 8,5 – 10% pentru București și 9 – 11.5% pentru restul țării.

Rata de neocupare

Rata medie de neocupare a spațiilor industriale la nivel național este cuprinsă între 10 și 15% în funcție de mărimea spațiului industrial și locație.



CLUJ-NAPOCA

Str. Gheorghe Lazăr nr. 6
Cluj-Napoca, 400183
Telefon: 0264 438 033
Email: darian@darian.ro

BUCUREȘTI

Bld. Aviatorilor nr. 33, et. 1
Sector 1, 011853,
Telefon: 021 312 2786
Email: darian@darian.ro

TIMIȘOARA

Str. Palanca, nr. 2, corp A, etaj 2,
Timișoara, 300222
Telefon: 0256 432 822
Email: darian@darian.ro

CRAIOVA

Str. Spania nr. 11, et. 2
Craiova, 200505
Telefon: 0251 315 478
Email: darian@darian.ro

www.darian.ro