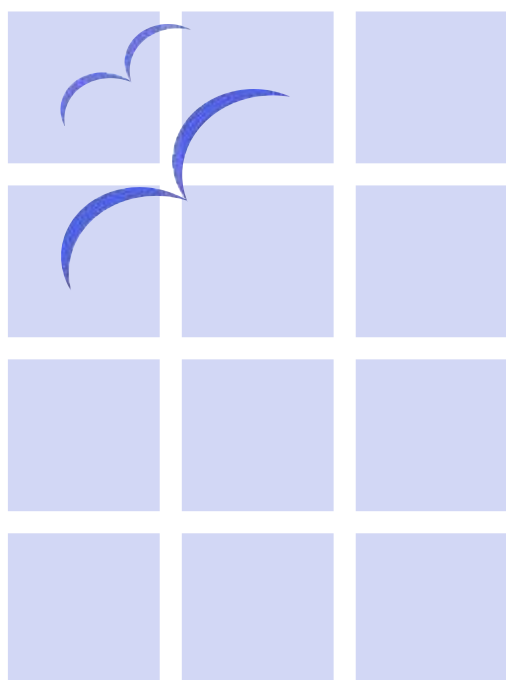




Viata comerciala din centrul Bucurestiului

Februarie, 2008

studiu realizat de catre
Coldwell Banker Commercial
Affiliates of Romania

Cuprins

Piata investitiilor din Romania

Date generale	3
---------------	---

Centrul Bucurestiului

Date generale	5
---------------	---

Piata spatiilor de birouri - privire de anamblu

Date generale	6
Oferta	7
Cerere	8
Chirii	8
Principalele cladiri de birouri din centrul Bucurestiului	9
Piața investițiilor în spații de birouri	13

Piata spatiilor comerciale - privire de ansamblu

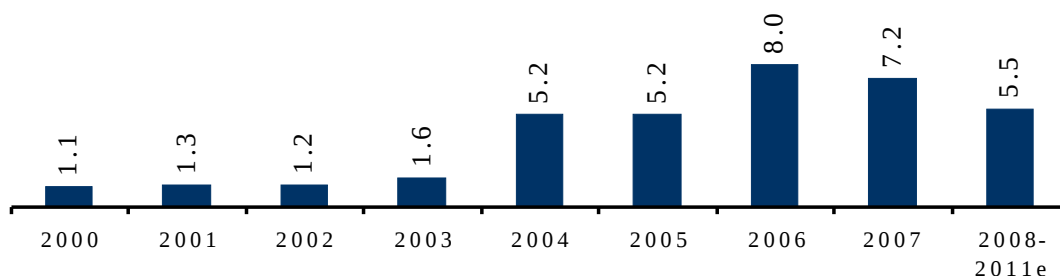
Spatii comerciale pe principalele artere	15
Harta principalelor centre comerciale din centrul Bucurestiului	16
Principalele centre comerciale din centrul Bucurestiului	17
Chirii	20
Tendinte	20



In ultimii doi ani si in special dupa aderarea din ianuarie 2007 la Uniunea Europeana, Romania a devenit o tinta tot mai atractiva pentru investitorii straini, datorita mediului propice investitiilor, a cresterii economice si a stabilizarii politicii fiscale.

Cresterea volumului investitiilor straine directe (ISD) de-a lungul ultimilor cinci ani reflecta o puternica revigorare economica, care a propulsat Romania in topul tarilor din sud-estul Europei in ceea ce priveste cresterea PIB-ului si a exporturilor.

Evolutia investitiilor straine directe in Romania (miliarde Euro)



Sursa: BNR; e - estimare (din care, peste 2 miliarde de Euro in piata imobiliara si comert)

Conform previziunilor pana in 2011 facute de "Economist Intelligence Unit", Romania va ocupa locul 30 in lume in baza ISD estimate si locul 48 din punctul de vedere al mediului investitional.

Investitiile straine sunt si cele care au contribuit substantial in ultimul an la cresterea Produsului Intern Brut, evolutia indicelui de consum si a exporturilor inregistrand schimbari nesemnificative de la un semestru al altul. In ceea ce priveste oferta, toate sectoarele economice au raportat cresteri substantiale.

Piata investitiilor din Romania

Fiind unul dintre cele mai recente segmente pe piata imobiliara din Romania, sectorul investitiilor a inregistrat o crestere continua in ultimii trei ani, anul 2005 reprezentand un adevarat boom in acest domeniu in Bucuresti. Alte zone care au atras investitii straine substantiale in 2007 sunt: Cluj, Iasi, Constanta, Timisoara, Brasov, Sibiu si Bacau.

Unul dintre instrumentele cu beneficii semnificative in dinamica pietei de investitii din intreaga lume o reprezinta targurile imobiliare internationale. Zilele acestea, intre 11 si 14 martie, are loc la Cannes, Franta targul imobiliar MIPIM. Acesta ofera posibilitatea principalilor jucatori de pe piata economica si de investitii sa se intalneasca, sa dezvolte parteneriate si sa isi prezinte totodata cele mai recente proiecte. Investitorii care participa la MIPIM sunt din domeniul bancar, al companiilor de asigurari, fondurilor de pensii, al management-ului proprietatilor.

Urmand un tipar general inregistrat in tarile est europene, piata imobiliara romaneasca se confrunta inca cu o oferta insuficienta in ceea ce priveste proprietatile (spatii de birouri, comerciale si industriale) la standarde occidentale. Aceasta situatie coroborata cu o cerere crescanda de spatii de calitate ii determina pe unii investitori sa achizitioneze proprietatile inca din stadiul de constructie, implicandu-se chiar in procesul de pre-inchiriere. Pana acum, s-a observat aceasta abordare pe piata birourilor si cea a spatiilor industriale. Pe viitor, investitorii se vor implica probabil mai des in dezvoltarea tuturor tipurilor de proprietati aflate in diverse stadii de executie.

Centrul Bucurestiului Privire de ansamblu

ate generale

Centrul Bucurestiului este format din zone binecunoscute cum ar fi Pta. Victoriei, Univer-sitatii, Romana si Unirii, precum si din cateva cartiere importante ca Tineretului, Vitan, Mosilor, Iancului, Stefan cel Mare, Cotroceni, Domenii – 1 Mai si o parte din cartierele Dorobanti si Floreasca.

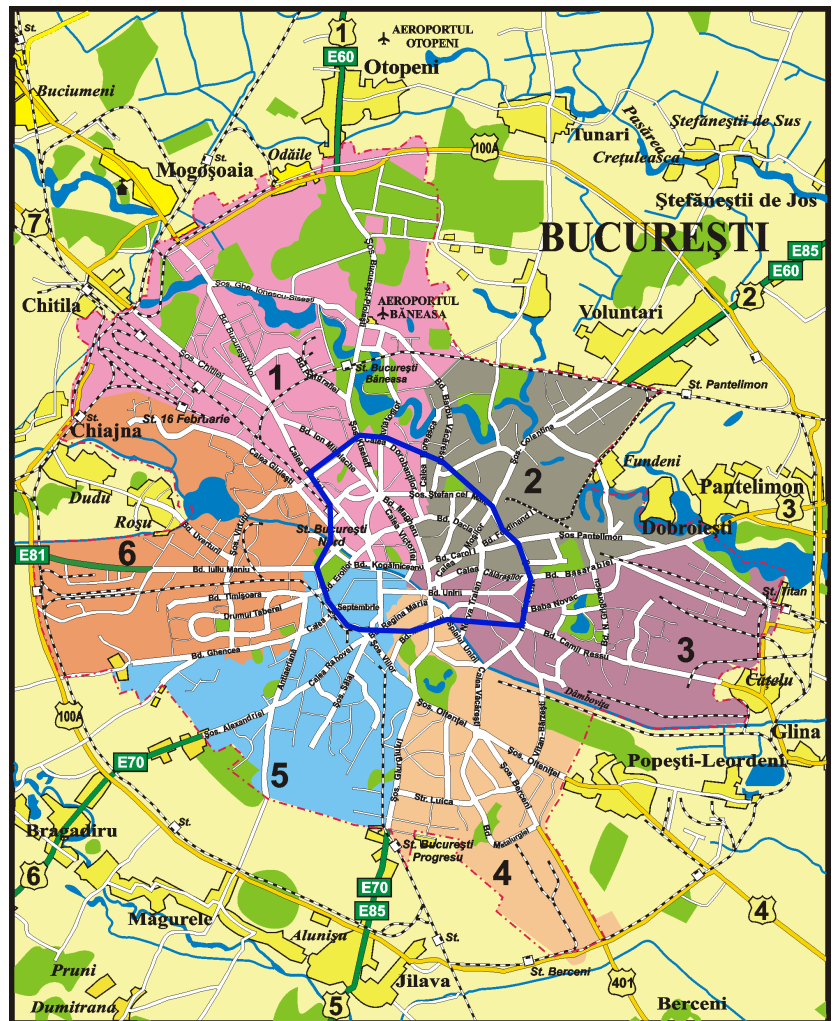
Zona este dens populata (circa 550.000 de locuitori conform estimarilor Coldwell Banker, cifra care include si o cota de 35% de locuitori neinregistrati oficial). Populatia din centrul Bucurestiului face parte din categoria celei cu venituri medii si mari, acestea fiind cu 25% peste media din Bucuresti.

Zona centrala incluzand Calea Victoriei, Pta. Romana, Bd. Magheru, Dacia si Polona prezinta un amestec de cladiri comuniste si case cu diferite stiluri arhitecturale, cladiri elegante si aristocratice, cum ar fi vilele ambasadelor, precum si case vechi in diverse stadii de degradare.

Celelalte zone rezidentiale centrale constau in principal din blocuri cu patru pana la zece etaje, multe dintre ele construite inainte de anii nouazeci, parcurile si spatiile verzi avand o pondere destul de redusa.

Din cauza lipsei terenurilor cu suprafete mari din zonele centrale si a preturilor foarte ridicate (2.000 – 4.000 de euro/mp), numarul proiectelor de spatii de birouri si rezidentiale in constructie este redus. Majoritatea proiectelor mai mari se concentreaza in zonele Unirii-Vitan si Stefan cel Mare.

Studiul de fata analizeaza caracteristicile principale ale pietei imobiliare comerciale locale, tendintele si potentialul de crestere al acesteia.



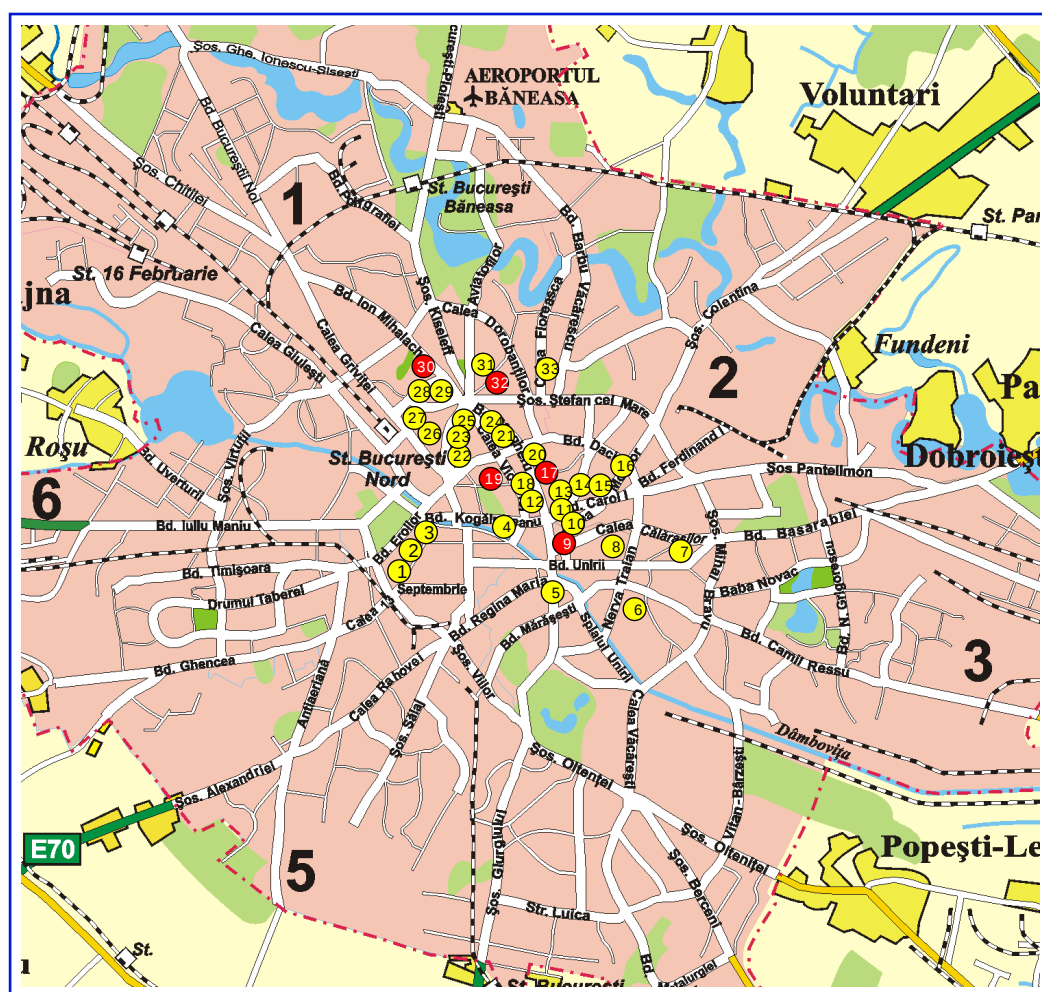
Piata spatiilor de birouri Privire de ansamblu

ate generale

Urmand tendintele din ultimii trei ani, piata spatiilor de birouri din Bucuresti s-a dezvoltat puternic apropiindu-se de maturitate. Stocul de spatii de birouri a ajuns la 1,2 milioane mp, alti 500.000 mp urmand să fie dati în folosinta pana la sfarsitul anului. Chiar daca pe piata s-au livrat sau urmează sa se livreze multe proiecte importante de birouri, decalajul dintre cerere si oferta ramane inca mare.

Zona de nord si cea centrala a Bucurestiului raman preferatele dezvoltatorilor de pe piata de spatii de birouri din capitala. In ciuda atractivitatii sale, zona centrala se confrunta cu o lipsa de terenuri mari potrivite pentru proiecte birouri de Clasa A de mari dimensiuni.

Harta principalelor clădiri de birouri din centrul Bucurestiului:



- 1 Marriott Grand Office Bldg.
- 2 Forum BC
- 3 Opera Center I, II
- 4 Bucharest Financial Plaza
- 5 Sitraco
- 6 PGV Tower
- 7 Delenco Office Bldg.
- 8 Vulturilor Office Bldg.
- 9 Platinum Center
- 10 IBC Modern
- 11 Unimed
- 12 Union
- 13 Palazzo Italia
- 14 Batistei Office Bldg.
- 15 Millennium BC
- 16 Dacia Office Bldg.
- 17 Maria Rosetti Office Bldg.
- 18 The Architects' House
- 19 Cathedral Plaza
- 20 Mecano Exportimport
- 21 Atlantis BC
- 22 Buzesti Office Bldg.
- 23 Cascade
- 24 Europe House
- 25 Barba Center
- 26 Bucharest Corporate Center
- 27 Bucharest Office Solutions
- 28 America House
- 29 BRD Tower
- 30 Bucharest Tower Center
- 31 Neocity
- 32 Metropolis Center
- 33 Floreasca BC

Sursa: Coldwell Banker Commercial
Affiliates of Romania

● existente ● în construcție

Piata spatiilor de birouri Privire de ansamblu



Oferta de spatii de birouri din zona centrala se ridica la circa 25% din stocul de spatii de birouri existent in Bucuresti.

Principalele cladiri noi de birouri date in folosinta in centrul Bucurestiului în 2007:

Denumire	Locatie	Suprafata
Avalansei Office Bldg.	Splaiul Unirii	3.500 mp
Dacia Office Bldg.	Dacia	9.600 mp
Matei Basarab Office Bldg.	Unirii	3.200 mp

Principalele cladiri de birouri ce urmeaza a fi date in folosinta in centrul Bucurestiului in perioada 2008-2010 (aproximativ 175.000 mp suprafata neta):

Denumire	Locatie	Suprafata	Livrare
Felix Plaza	Victoriei	30.000 mp	S1-2010
Bucharest Tower Center	Ion Mihalache	29.500 mp	2008
Cathedral Plaza	Luterana	23.000 mp	N/A
Metropolis Center	Victoriei	12.500 mp	S4-2008
Platinum Center	Unirii	10.200 mp	S4-2008
Dorobanti OB	Dorobanti	10.000 mp	S3-2008
Delenco Office Bldg.	Delea Noua	9.600 mp	S1-2008
Excelsior BC	Victoriei	8.800 mp	S4-2008
Bluehouse OB	Victoriei	7.900 mp	S4-2008
Victoria Center	Victoriei	7.100 mp	2008
Maria Rosetti Tower	Intercontinental	6.600 mp	S2-2008
Victory BC	Delea Noua	5.700 mp	S2-2009

Alte cladiri mai mici de birouri, de pana la 5.000 mp, care urmeaza a fi date in folosinta in 2008 sunt Sun Tower (zona Unirii, 5.000 mp), Rosetti Office Building (zona Pitar Mos) si Batistei Office Building (Universitate, 3.000 mp).



Companiile din domeniul IT si telecomunicatii se numara printre principalii clienti de pe segmentul de birouri. Ca urmare a cresterii puternice a acestui domeniu, aceste companii au nevoie de mai mult spatiu, atat pentru sedii cat si pentru call center-uri. Exista cerere si din partea institutiilor financiar-bancare, companiilor din domeniul produselor de larg consum, farmaceutic si energetic, precum si din partea firmelor care ofera servicii cum ar fi cele de avocatura, de publicitate etc.

Cererea de spatii de birouri din Bucuresti este estimata la momentul actual la circa 2,5 milioane de metri patrati. Zonele centrale si de nord ale Capitalei raman in topul preferintelor companiilor atunci cand se pune problema mutarii in alt sediu. Tinand seama de tendintele in materie de dezvoltari imobiliare, se estimeaza ca decalajul de aproximativ 1,3 milioane de metri patrati se va micsora in urmatoorii patru ani.

Piata spatiilor de birouri din centrul Bucurestiului beneficiaza de o rata de neocupare foarte mica, de circa 4% la inceputul anului 2008, datorita cererii foarte mari si ofertei relativ reduse. Exista si cladiri unde rata de ocupare este de aproape 100%.



Chirii birouri: 2008-2010 (euro/mp/luna + TVA)

Zona	Clasa A	Clasa B	Tendinte pana in 2010
Centru	19-22	14-16	+1-4

Pretul mediu de vanzare pentru spatiile de birouri de Clasa A din centrul Bucurestiului se situeaza in jurul valorii de 2.500 de euro/mp plus TVA. Exista si cladiri de birouri cu o locatie ultracentrala pentru care pretul de vanzare ajunge chiar la 3.200 de euro/mp plus TVA.

Ca rezultat al ofertei prea scazute in comparatie cu cererea existenta, se manifesta o tendinta stabila de crestere a preturilor, atat la vanzare, cat si la inchiriere. La inceputul contractului de inchiriere se plateste, de regula, un avans reprezentand chiria pe trei sau sase luni, ca garantie. Contractele se incheie cel mai adesea pe o durata de 3-5 ani, cele pe 7-10 ani fiind rar intalnite.

Chiria se plateste in euro, lunar sau trimestrial. Chiriasul trebuie, de asemenea, sa suporte cheltuielile de intretinere, care variaza de la 2,5 la 4 euro/mp plus TVA pe luna.

Preturile locurilor de parcare aferente cladirilor de birouri din centrul Bucurestiului sunt de 60-80 euro/mp plus TVA pentru cele exterioare si de 100-150 euro/mp plus TVA pentru cele interioare.



Principalele cladiri de birouri din centrul Bucurestiului

Descrierea principalelor cladiri de birouri deja existente din centrul Bucurestiului:

Nume	America House
Locatie	Victoriei
Suprafata	50.000 mp
Livrare	2006
Alte info	Un renumit imobil de birouri al ultimilor ani este America House, dezvoltat de grupul israelian GTC. Amplasat in Piata Victoriei, zona cunoscuta pentru marea sa densitate de cladiri de birouri, imobilul ofera flexibilitate si vizibilitate maxima. Principalii chiriasi: Cosmote, S&T, Delta Airlines, Ambasada Japoniei, Schlumberger



Nume	Millennium BC
Locatie	Universitate
Suprafata	25.600 mp
Livrare	2006
Alte info	Construit intr-una dintre cele mai aglomerate zone ale Capitalei, in apropiere de Piata Universitatii, Millennium BC a fost unul dintre cele mai controversate proiecte imobiliare din Bucuresti. Disputa dintre Biserica Armeneasca si dezvoltator, cauzata de amplasarea cladirii in fata Catedralei Armenesti din oras, a fost pe punctul de a pune capat proiectului chiar inainte de demararea lucrarilor de constructie. La finalul anului 2006, cladirea a fost vanduta catre European Convergence Fund administrat de Charlemagne Capital pentru suma de 36,5 milioane de euro. Principalii chiriasi: Banca Mondiala, Sanofi-Aventis, Transelectrica, Banca Romexterra.



Nume	Bucharest Financial Plaza
Locatie	Piata Victoriei
Suprafata	31.000 mp
Livrare	1997
Alte info	Situata in zona centrala a orasului, pe Calea Victoriei, BFP este una dintre primele cladiri de birouri construite in Bucuresti. Desi locurile de parcare reprezinta o problema in zona centrala a orasului si nici BFP nu dispune de un numar suficient, cladirea ramane totusi unul dintre proiectele de varf din Bucuresti. Principalii chiriasi: Commerzbank, Reuters, ABB, GTS Telecom, BCR Erste.



Piata spatiilor de birouri Privire de ansamblu

Descrierea principalelor cladiri de birouri deja existente din centrul Bucurestiului:

Nume	Opera Center	
Locatie	Opera	
Suprafata	15.000 mp	
Livrare	2004	
Alte info	Data in folosinta in anul 2004 si cumparata ulterior de catre fondul de investitii austriac CA Immo, Opera Center se afla situata in zona Eroilor, foarte aproape centrul orasului. Cladirea beneficiaza de o buna distribuire a spatiului, precum si de un acces facil (metrou, autobuz, troleibuz). Principalii chiriasi: PricewaterhouseCoopers, CooperCameron, Lilly.	

Nume	Europe House	
Locatie	Victoriei	
Suprafata	14.300 mp	
Livrare	2003	
Alte info	Construita in 2003 si vanduta doi ani mai tarziu catre fondul de investitii Europolis, Europe House, dezvoltata de catre grupul israelian GTC este un alt punct de reper al Bucurestiului. Situata in Piata Victoriei si dispunand de acces foarte bun la mijloacele de transport in comun – metrou, autobuz si tramvai, Europe House ofera un amplasament foarte bun si facilitati deosebite. Principalii chiriasi: Orange, Eurisko, Microsoft, AIG Life, Oracle.	

Nume	PGV Tower	
Locatie	Vitan	
Suprafata	11.500 mp	
Livrare	2004	
Alte info	Situat in zona centrala, in apropiere de Vitan Mall, acest imobil de birouri dezvoltat de catre Jaguar Development a fost vandut anul trecut de catre Charlemagne Capital fondului de investitii Allianz Group (DEGI) pentru 27,4 milioane euro. Beneficiind de un amplasament cu acces facil, in apropierea primului mall al Bucurestiului, PGV Tower este una dintre cladirile reprezentative din Bucuresti. Principalii chiriasi: EFG Eurobank, Eurolines, Jaguar Development	

Piata spatiilor de birouri Privire de ansamblu

Descrierea principalelor cladiri de birouri din centrul Bucurestiului - proiecte ce urmeaza a fi date in folosinta:

Nume	Felix Plaza	
Locatie	Piata Victoriei	
Suprafata	30.000 mp	
Livrare	S1-2010	
Alte info	Aceasta cladire noua, cu o arhitectura moderna este amplasata ideal, la cinci minute de drum cu masina de inima Bucurestiului. Felix Plaza, care va fi finalizata in primul trimestru al anului 2010, va oferi aproximativ 30.000 mp de spatii de birouri dispuse pe o structura 5S+P+17E+etaj tehnic, imbinand stilul contemporan cu ultimele tehnologii si facilitati.	

Nume	Bucharest Tower Center	
Locatie	Ion Mihalache-Victoriei	
Suprafata	29.500 mp	
Livrare	2008	
Alte info	Cladirea va oferi 23 de etaje de otel si sticla, incadrandu-se printre cele mai moderne structuri din Bucuresti. Fatada cladirii este acoperita de o cortina de sticla, oferind chiriasilor o panorama deosebita. Imobilul va oferi 29.500 mp de spatii de birouri de Clasa A, 1.700 mp de spatii comerciale si 160 de locuri de parcare subterane.	

Nume	Metropolis Center	
Locatie	Piața Victoriei	
Suprafata	12.500 mp	
Livrare	S4-2008	
Alte info	Metropolis Center este amplasat in inima Bucurestiului, la numai cateva minute de mers pe jos de Piata Victoriei. Acest proiect este un complex mixt, cuprinzand o cladire de birouri de Clasa A, un ansamblu rezidential, un aparthotel si spatii comerciale. Cladirea de birouri va fi dispusa pe S+P+7 etaje.	

Piata spatiilor de birouri Privire de ansamblu

Descrierea principalelor cladiri de birouri din centrul Bucurestiului - proiecte ce urmeaza a fi date în folosinta:

Nume	Platinum Center	
Locatie	Unirii	
Suprafata	10.200 mp	
Livrare	S4-2008	
Alte info	Aceasta cladire moderna de birouri beneficiaza de avantajul amplasamentului foarte bun in centrul Bucurestiului, chiar in spatele unora dintre cele mai importante obiective ale orasului, precum Piata Unirii. Gratie apropierii sale de principalele bulevarde ale capitalei, cladirea ofera acces facil la toate zonele importante. Cu o structura 4S+P+12E, imobilul ofera 10.200 mp de spatii de birouri, precum si o parcare subterana pe patru nivele.	

Nume	Bluehouse Office Bldg.	
Locatie	Victoriei	
Suprafata	7.900 mp	
Livrare	S4-2008	
Alte info	Bluehouse este situata in centrul Bucurestiului si ofera acces usor cu mijloacele de transport in comun, statiile de metrou „Victoriei” si „Romana” fiind situate la doar cinci minute departare. Cu o structura de S+P+Mz+9E, imobilul ofera 7.900 mp de spatii de birouri, cu finisaje si facilitati de calitate superioara.	

iata investitiilor

Piata spatiilor de birouri din Bucuresti a atras un numar din ce in ce mai mare de investitori aflati in cautarea unor alternative la pietele mai dezvoltate din Vestul si Centrul Europei. Totusi, in ciuda unor posibilitati evidente existente pe piata aflata in dezvoltare rapida, se remarca urmatoarele probleme: lipsa unui produs corespunzator pentru investitii si concurenta in crestere intre investitori, ceea ce conduce la scaderea randamentelor.

Primii intrati pe piata, precum Europolis, CA Immo si Immoeast, au preluat deja majoritatea cladirilor producatoare de venit, drept pentru care, in prezent, investorii trebuie sa gaseasca noi strategii pentru a incheia contracte profitabile. Piata ofera totusi strategii alternative de investitii, cum ar fi acorduri de tip „forward purchase” si parteneriate cu dezvoltatorii pe piata spatiilor de birouri unde exista numeroase proiecte in executie.

Piata investitiilor in spatii de birouri din Bucuresti a debutat in toamna anului 2003, odata cu vanzarea Europe House, achizitionata de catre Europolis, si a cladirii Opera Center, achizitionata de catre CA Immo, ambele situate in centrul Capitalei. Randamentul de la acea vreme a fost de 12,5%. De atunci, randamentele au scazut spre 6,5% in urmatoorii trei ani, aceasta scadere fiind considerata cea mai mare pana la momentul actual din Europa Centrala si de Est.

Catalizatorul acestei scaderi a randamentelor a fost puternicul interes aratat de catre investorii straini pentru piata romaneasca, combinat cu lipsa unor produse corespunzatoare criteriilor lor, in care sa poata investi. Prin urmare, pentru a-si asigura produse de calitate, multi investitori institutionali s-au orientat spre tranzactii de tip „forward purchase”, care le ofereau dezvoltatorilor o posibilitate clara de iesire din afacere, in schimbul unor randamente mai competitive.

Din anul 2007, au inceput sa intre pe piata din Romania fondurile de investitii imobiliare importante, acest lucru semnificand pentru unii analisti primele semne ale maturizarii pietei. Putem mentiona aici DEGI, care a achizitionat intregul portofoliu al Charlemagne Real Estate sau tranzactia prin care America House (zona centrala) a fost vanduta catre Natixis Europe pentru cel mai mic randament de pana acum de pe piata: 6,0%.

Piata spatiilor de birouri Privire de ansamblu

Top 10 - tranzactii cladiri de birouri din Bucuresti în 2007

Cladire birouri	Proprietar	Investitor	Price (mil. Euro)	Yield (%)
America House	GTC	Natixis	120,3	6,0
S-Park	Primavera Development	Immoeast	90	6,9
Victoria Park	Liebrecht&woodD	Immoeast	60	N/A
Cubic Center	Kendama	Fabian Capital	60	7,4
Millenium BC	Charlemagne Capital	Alianz Group (DEGI)	52,6	6,4
PGV Tower	Charlemagne Capital	Alianz Group (DEGI)	27,4	6,4
Construdava I	Charlemagne Capital	Alianz Group (DEGI)	26,5	7,2
Riverside Tower	Iliotomi	Immoeast	25	N/A
Baneasa BC	Immoconsult	Fabian Capital	24	N/A
Baneasa Airport Tower	75% Immoeast 25% Valueri Grup	Immoeast (preluare 100%)	20	N/A

Asa cum arata tabelul de mai sus, trei dintre aceste cladiri de birouri (America House, Millennium BC si PGV Tower) sunt amplasate in zone din centrul Bucurestiului.



Tinand seama de proiectele de aproximativ 175.000 mp ce se vor dezvolta in zona centrala, estimam ca rata de ocupare ar trebui sa scada in urmatoorii doi ani, dar, ca urmare acestor proiecte anuntate, cateva companii importante si-au amanat mutarea pentru acest an.

Deoarece cererea va continua sa depaseasca oferta, se poate astepta o mentinere sau chiar o usoara crestere a chiriilor. Amplasamentul, facilitatile tehnice si locurile de parcare vor constitui elementele cheie dupa care clientii se vor ghida in alegerea unei cladiri de birouri.

Randamentele pentru spatii de birouri s-au situat la 6-7% in 2007, dar au existat si cazuri in care tranzactiile s-au incheiat la randamente de sub 6%. Randamentele acestui segment de piata vor continua sa scada in 2008 cu aproximativ 0,5- 1,0%.

Spatii comerciale stradale

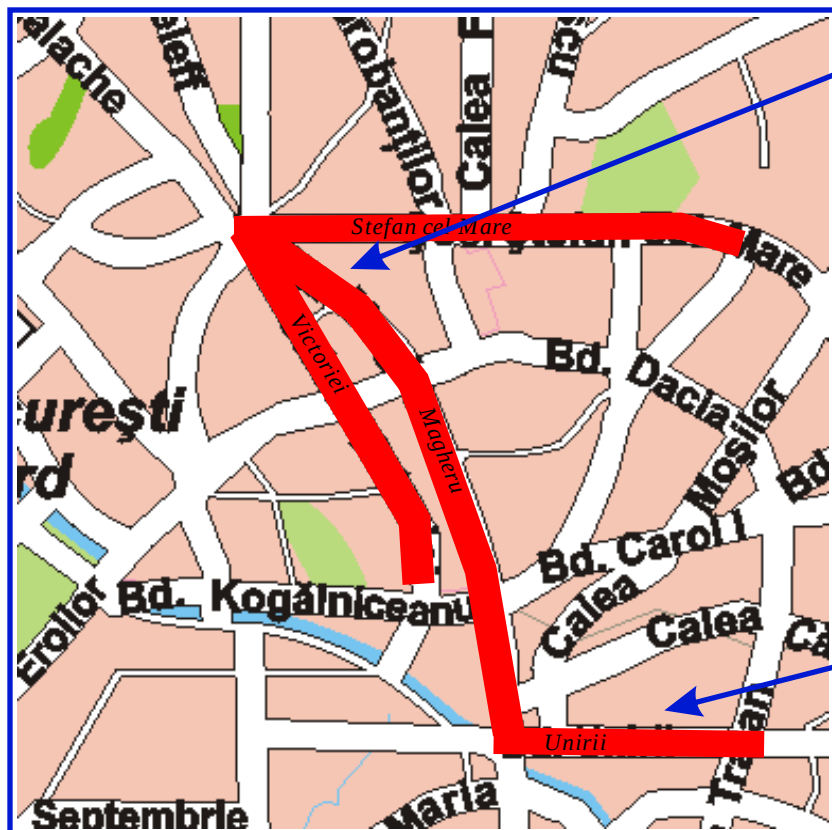
Principalele artere comerciale sunt concentrate in centrul Bucurestiului, pe principalele bulevarde: Magheru, Calea Victoriei, Balcescu si Kogalniceanu. Fiecare dintre ele are propriile sale particularitati in ceea ce priveste comerțul en-detail, in ciuda faptului ca toate se evidentiaza ca niste concentrari mari de lanturi de magazine locale si internationale.

Calea Victoriei si Magheru sunt considerate cele mai bune zone comerciale din oras. Suprafata medie pe magazin este de circa 100-200 mp, iar chirii se situeaza intre 90 si 150 euro pe luna plus TVA.

Brandurile internationale prezente pe principalele artere comerciale sunt mai ales in domeniul restaurantelor, modei si sectorului serviciilor. Printre marile companii se numara Hugo Boss, MontBlanc, Swarovski, Guess, Vodafone, Steilmann, Kenvelo, Lacoste, Orange, Timberland, Terranova, Beauty Shop Sephora si restaurantele McDonald's, Pizza Hut sau KFC.

Zona in care se concentreaza principalele artere comerciale nu a ajuns inca la dimensiunile si valoarea celei din alte capitale central-europene. Chiar daca unele marci din moda de lux sunt prezente, majoritatea spatiilor de pe arterele comerciale principale sunt ocupate de catre firme din domeniul serviciilor.

Totuși, orasului ii lipseste o zona pietonala moderna de comert care sa ofere o atmosfera mai sigura, mai placuta si mai relaxata celor veniti la cumparaturi. Zona pietonala existenta a fost lasata in paragina vreme indelungata, astfel incat ea nu mai atrage clienti. Se asteapta inceperea lucrarilor de reparatii in acest an, intr-o prima faza efectuandu-se modernizarea infrastructurii si a utilitatilor.



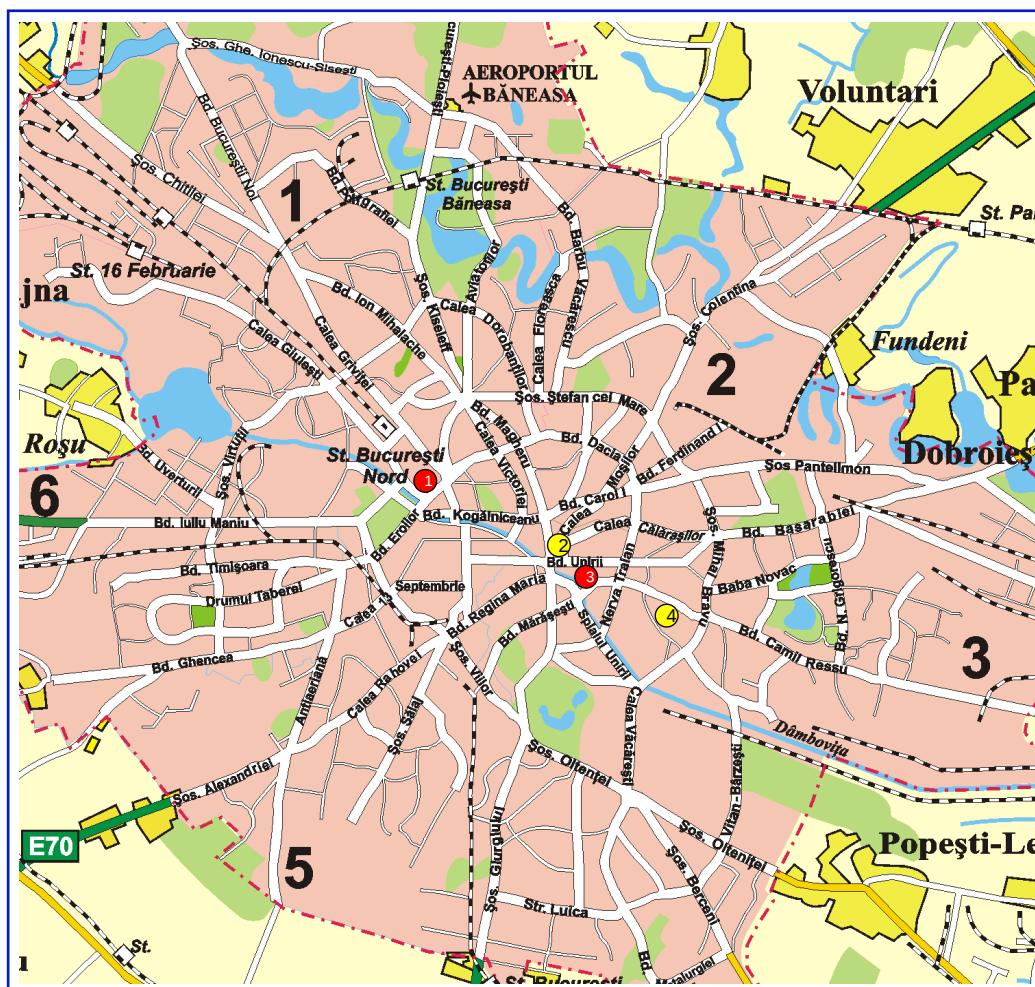
Magheru



Unirii

Piata spatiilor comerciale Privire de ansamblu

Harta principalelor centre comerciale din centrul Bucurestiului:



- 1 Dambovit Center
- 2 Unirea Shopping Center
- 3 Esplanada
- 4 Bucuresti Mall

● existente ● în construcție

Sursa: Coldwell Banker Commercial
Affiliates of Romania



Centre comerciale din centrul Bucureștiului

Shopping Mall	mp	Nivele	Ancore	Proprietar	Deschidere
Unirea Shopping Center	44.000	S+P+3	La Fourmi, Leonardo, Media Galaxi, Carrefour	Nova Trade	1976
București Mall	34.500	S+P+3	G'Market, Media Galaxy, Hollywood Multiplex Marks&Spencer	Anchor Group	1999

Centre comerciale din centrul Bucureștiului:

Nume	Unirea Shopping Center
Locatie	Piața Unirii
Suprafata	44.000 mp
Deschidere	1976; 2003 (renovat)
Ancore	La Fourmi, Media Galaxy, Diverta, Carrefour
Chiriasi	Baza de chiriasi este orientata in special spre moda. Cladirea se desfasoara pe patru etaje, serviciile, cosmeticele si accesoriile aflandu-se la parter, articolele de moda feminina la etajul întâi, cele de moda masculina la etajul al doilea si electrocasnicele la etajul al treilea. Etajul patru a fost amenajat recent ca spatiu de petrecere a timpului liber si zona de restaurante, in timp ce subsolul este folosit pentru un supermarket. Din 2007, in spatele cladirii s-a deschis si un Carrefour.
Alte info	Cladirea este un fost magazin general partial transformat. Situat in centrul orasului, cu accesibilitate optima la mijloacele de transport in comun, complexul ramane una dintre cele mai importante destinatii comerciale din oras. In ciuda faptului ca nu este un centru comercial adevarat si ca nu va atrage clientii tipici ai centrelor comerciale, complexul va ramane un jucator important pe piata comerțului en-detail din Bucuresti.



Piata spatiilor comerciale Privire de ansamblu

Descrierea principalelor centre comerciale din centrul Bucurestiului:

Nume	Bucuresti Mall
Locatie	Unirii-Vitan
Suprafata	34.500 mp
Deschidere	1999
Ancore	G'Market, Mark & Spencer, Hollywood Multiplex, Media Galaxy, Debenhams
Chiriasi	Bucuresti Mall este al doilea centru ca marime după suprafata închiriabila bruta si numarul de magazine. Complexul este orientat spre moda, oferind 44 de magazine de moda si incaltaminte. Printre clientii importanti se numara: Debenhams, Marks & Spencer, Sephora, Body Shop, Steilmann, Kenvelo, QuickSilver. Exista si un cinema Hollywood Multiplex (10 săli).
Alte info	Impreuna cu Plaza Romania, Bucuresti Mall este considerat drept cel mai bun centru comercial din oras de pana acum. Are insa o dispunere in plan slaba, cu patru nivele si o structura ce seamana cu un magazin general. Accesul se face destul de greu, dat fiind ca este situat departe de principalele trasee de transport in comun, cu exceptia unei linii de tramvai.



Proiecte in curs de executie in centrul Bucurestiului:

Nume	Dambovit Center
Locatie	Splaiul Unirii
Suprafata	25.000 mp
Livrare	2009-2010
Alte info	In stadiu de plan vreme de cativa ani, centrul comercial Dambovit Center ar trebui sa faca parte din proiectul de renovare a fostei Case Radio aflate la aproximativ 1 km departare de centru. Proiectul va consta dintr-un centru comercial cu un cinematograful multiplex, hoteluri si spatii de birouri, fiind mai mic decat Cotroceni Park aflat in apropiere. Lucrarile de constructii s-au reluat in acest an dupa repetate amanari pe parcursul a mai mult de trei ani.



Piata spatiilor comerciale Privire de ansamblu

Nume	Esplanada	
Locatie	Splaiul Unirii	
Suprafata	25.000-35.000 sqm	
Livrare	N/A	
Alte info	Esplanada va fi dezvoltat pe un teren detinut de catre Guvern de-a lungul Bulevardului Unirii, o zona ultracentrala de afaceri. Proiectul va fi unul dintre cele mai importante din Bucuresti si va consta intr-un centru comercial, hotel, cladiri de birouri si rezidentiale. Centrul comercial va avea o suprafata inchiriabila bruta de aproape 25.000 mp. Proiectul va deveni probabil o ancora pentru comertul en-detail din centrul orasului care si-ar putea incepe extinderea spre Unirea si Esplanada. O intarire a segmentului de comerț en-detail din centrul orasului ar putea avea un efect negativ asupra afacerilor tuturor centrelor comerciale. Bucuresti Mall este considerat a fi cel mai afectat dupa finalizarea acestui proiect.	

Piata spatiilor comerciale Privire de ansamblu



Nivelul chiriilor pentru spatiile comerciale de pe principalele artere comerciale inregistreaza variatii mari in functie de amplasament, in timp ce chiriile pentru centrele comerciale depind de sectorul in care activeaza potentialul client.

	Comert stradal	Centre comerciale*
Locatie	Chirie (Euro / mp+TVA)	Chirie (Euro / mp+TVA)
Calea Victoriei	80-130	
Bd. Magheru	100-150	40-70
Calea Mosilor	60-80	
Stefan cel Mare	50-70	

* preturi medii; excluzand hypermarket-uri



La momentul actual, oferta de centre comerciale moderne pentru un oras cu peste 3 milioane de locuitori este scazuta, in ciuda numeroaselor proiecte din domeniu in executie in interiorul si la periferia Bucurestiului. Se estimeaza ca majoritatea proiectelor aflate in executie va fi finalizata in urmatorii unu până la trei ani.

Investitorii locali si internationali sunt din ce in ce mai interesati de piata centrelor comerciale. Randamentele pentru proprietatile de pe acest segment se situeaza intre 7,0 și 7.5%. Se estimeaza ca nivelul randamentelor va scadea in urmatoarea perioada, spre 6,5%-7,0% in urmatoarele 12 luni.