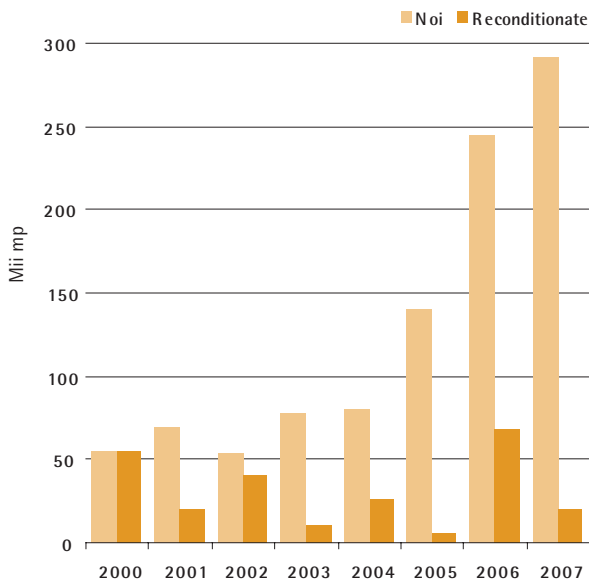


# Piata spatiilor de birouri

## Oferta

Pe piata spatiilor de birouri din Bucuresti s-a mentinut tendinta ascendenta inregistrata in ultimii doi ani, oferta aflata in crestere fiind depasita de cererea tot mai mare. Desi in 2007 au fost finalizate numeroase cladiri de birouri, pe piata exista inca o lipsa acuta de spatii de calitate disponibile.

## Spatii de birouri moderne



Sursa: Atisreal Romania

## Cladiri semnificative de birouri finalizate in 2007

Trim.	Cladire	Zona	Suprafata bruta (mp)
1	S-Park	Nord	30.000
1	North Gate	Nord	20.400
1	Novo Park	Nord	16.000
2	Victoria Park	Nord	21.610
3	Nord City Tower	Nord	12.500
3	West Gate Project	Vest	20.700
4	Twin Barba I	Nord	30.000
4	Baneasa Business Et Technology Park - A	Nord	26.000

Sursa: Atisreal Romania

Suprafata de birouri livrata in 2007 (312.000 mp) este similara cu cea din 2006, inregistrandu-se un echilibru intre spatiile de clasa A si B. Desi a fost finalizat un numar limitat de cladiri de clasa A, acestea ofera in general suprafete mari, de peste 15.000 mp. Birourile de clasa B au fost predominante in cadrul suprafetelor livrate in anii anteriori, insa piata se reorientaza treptat catre spatii de calitate de mari dimensiuni. Ca urmare, birourile de clasa B au scazut cu 19% comparativ cu 2006, iar spatiile renovate au reprezentat numai 6,5% din stocul adaugat. Spatiile renovate sunt vile de mari dimensiuni (700-1.000 mp) construite in perioada interbelica si foste cladiri administrative detinute in trecut de stat (1.500-3.000 mp), aflate in prezent in proprietate privata.

Respectand trendul general privind zonele favorite pentru birouri, noile proiecte din Bucuresti s-au concentrat in zona de nord (de-a lungul Soselei Bucuresti-Ploiesti si in Pipera), acestea reprezentand 66,5% din stocul total livrat in 2007. In centrul orasului activitatea de constructie a fost mai reduasa, numai 12% din birourile livrate fiind situate in aceasta zona si constand in vile renovate si cladiri de birouri de mici dimensiuni.

La sfarsitul trimestrului 4 din 2007 stocul total de birouri din Bucuresti era de 1.500.000 mp (suprafata bruta), din care birourile de clasa A reprezentau 35%. Birourile de clasa B sunt inca predominante, insumand aproximativ 900.000 mp.

Stocul de birouri a ramas concentrat in zonele centrale si de nord, in celelalte zone regasindu-se numai aproximativ 22% din spatiile finalizate in 2007. Se estimeaza ca zona de vest a Bucurestiului va deveni una dintre cele mai active pe segmentul birourilor, datorita proiectelor aflate in constructie sau in stadii finale de obtinere a avizelor de urbanism. Incepand cu anul 2005 aceasta zona a generat un interes tot mai mare din partea dezvoltatorilor care au achizitionat foste platforme industriale in vederea realizarii unor proiecte de birouri. Aceasta zona va deveni a doua ca importanta dupa nordul Bucurestiului in privinta concentrarii de spatii de birouri.

# Piata spatiilor de birouri (cont.)

## Cererea si gradul de ocupare

Interesul crescut din partea companiilor locale si internationale pentru economia romaneasca a dus la cresterea gradului de ocupare cu 61% comparativ cu 2006, acesta ajungand la aproximativ 435.000 mp. Cererea pentru birouri de calitate inca depaseste oferta, absorbtia spatiilor de clasa A ridicandu-se la aproape 243.000 mp. Din totalul suprafetei inchiriate, 88% se situeaza in cladiri noi sau in proiecte in curs de finalizare.

Extinderea si relocarea spatiilor de birouri au ramas principalii factori ce au determinat cresterea cererii in 2007. Pe piata locala s-a inregistrat o usoara crestere a suprafetei medii solicitate spre inchiriere, situatie reflectata de cresterea rapida a solicitarilor pentru suprafete de peste 1.000 mp.

Cauzele principale care au dus la crearea acestei tendinte sunt numarul mare de pre-inchirieri (42,5%) realizate din cauza lipsei de birouri de calitate si activitatea crescuta a companiilor din domeniile financiar, industrial, IT si telecomunicatii.

Companiile internationale au incheiat 85% din totalul tranzactiilor de inchiriere, solicitand in principal suprafete de mari dimensiuni. Companiile locale au solicitat suprafete medii si mici, preferand relocarea in cladiri de calitate, amplasate in zone bine cotate. Companiile nou intrate pe piata au generat cererea pentru suprafete de mici dimensiuni (pana la 500 mp), pentru perioade scurte de timp (pana la 3 ani).

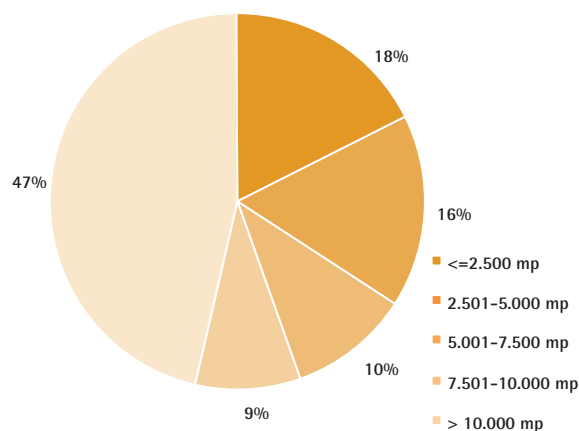
Din punct de vedere al amplasarii, chiriisii solicita in principal birouri situate in zona centrala. Deoarece nu au gasit spatii corespunzatoare in aceasta zona, majoritatea chiriisilor s-au reorientat spre solutii alternative in alte zone, in special in nordul capitalei. Acesta a ramas cel mai activ sector al pietei bucurstene de birouri, cu 225.000 mp inchiriat in zona respectiva. In prezent cladirile de birouri din nordul Bucurestiului ofera chiriisilor numeroase avantaje: suprafete de mari dimensiuni care le permit extinderea ulterioara, un nivel mai scazut al chiriilor comparativ cu cele din zona centrala, locuri de parcare suficiente si mai ieftine, apropierea fata de cartiere rezidentiale cunoscute. Polarizarea pietei de birouri din Bucuresti a continuat si in 2007, cele mai multe tranzactii fiind incheiate in cladiri de birouri din centrul si nordul capitalei. Zonele centrale sunt atractive din punct de vedere al amplasarii, serviciilor disponibile si vizibilitatii comerciale.

Cererea pentru birouri in centrul capitalei provine in principal din partea companiilor furnizoare de servicii si institutiilor financiare, care doresc spatii de calitate pentru sediile principale sau pentru servicii destinate clientilor. Aproximativ 29% din tranzactiile de inchiriere au fost incheiate in aceasta zona, in cladiri ca Tower Center International, Premium Plaza si Clucerului Office Building, unde au fost incheiate multe tranzactii de pre-inchiriere.

Piata locala a inregistrat o lipsa acuta a birourilor de clasa A incepand cu anul 2004 si ca urmare rata de neocupare pentru acestea a atins niveluri record de sub 1%.

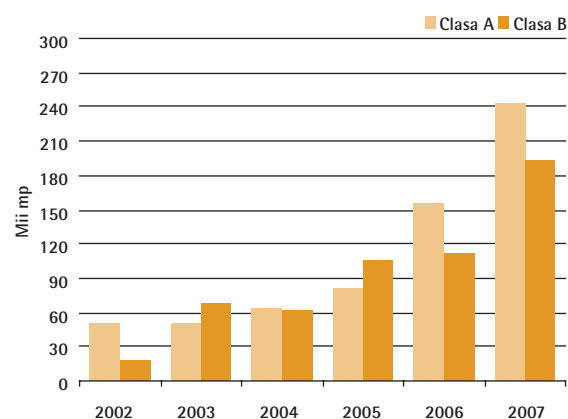
In 2007 aceasta tendinta a continuat si gradul total de neocupare a spatiilor de birouri a scazut pana la 2,0% in decembrie, de la nivelul de 3,5% inregistrat in anul precedent. Pentru spatiile de clasa B gradul de neocupare a fost de 2,2%, ceea ce denota oferta limitata de birouri de calitate de pe piata.

## Spatii de birouri in functie de suprafata cladirii



Sursa: Atisreal Romania

## Gradul de ocupare a spatiilor de birouri



Sursa: Atisreal Romania

## Piata spatiilor de birouri (cont.)

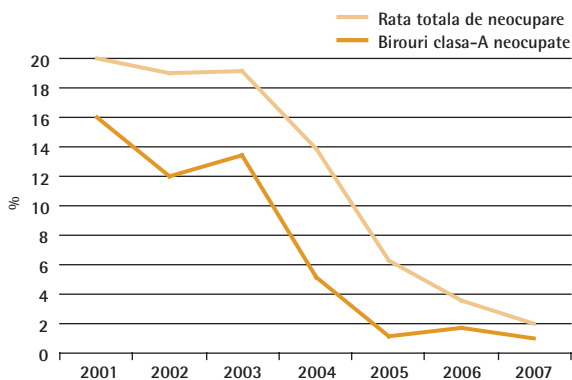
Ca urmare, companiile aflate in cautarea unor suprafete de mari dimensiuni au devenit tot mai interesate sa incheie tranzactii de pre-inchiriere, cu cateva luni inainte de finalizarea lucrarilor de constructie, aceasta practica reprezentand un bun fundament pentru piata de investitii.

In contradictie cu interesul crescut manifestat de chiriasi pentru zona de nord, cea mai mare suprafata disponibila (35%) se regaseste tot aici. Aceasta situatie poate fi explicata prin diferenta existenta intre caracteristicile cererii (birouri la standarde internationale) si cele ale ofertei disponibile. Aproximativ 6.000 mp din spatiile disponibile sunt situate in zona centrala, in cladiri de mici dimensiuni, cu suprafete intre 1.000 – 2.000 mp.

### Nivelul chiriilor si preturile de vanzare

Pe parcursul anului 2007 nivelul chiriilor a continuat sa fie afectat de dezechilibrul dintre cerere si oferta. Cererea pre-existenta

### Evolutia ratelor de neocupare



Sursa: Atisreal Romania

### Tranzactii semnificative cu spatii de birouri in 2007

Chirias	Cladire	Suprafata (mp)
Renault*	Barba Center	10.000
Metro*	Barba Center	7.300
Cetelem*	Clucerului OB	4.772
Accenture*	West Gate	4.000
Trapez	Domenii OB	2,600
Ozone Laboratories	Arta Grafica	1.700
WNS*	West Gate	1.200

\* - tranzactie de pre-inchiriere

Sursa: Atisreal Romania

nesatisfacuta coroborata cu relocalirile tot mai numeroase catre birouri de calitate mai buna au determinat cresterea rapida a chiriilor cu 10-12% comparativ cu 2006, atat pentru birourile de clasa A, cat si pentru cele de clasa B.

Dupa relativa stabilitate din 2006, pe parcursul anului 2007 chiriile medii pentru birourile de clasa A au crescut pana la aproximativ 21-22 Euro/mp/luna. Pentru birourile de clasa B chiriile se situeaza in prezent intre 14-16 Euro/mp/luna. Chiria obtinuta pentru spatii de clasa B mai putin atractive se incadreaza intre 12-14 Euro/mp/luna.

Totusi, aceasta tendinta nu a fost constanta in toate zonele orasului, chiriile variind semnificativ in functie de zona si calitatea constructiei. Centrul orasului ramane cel mai scump segment, cu chirii solicitate intre 22-24 Euro/mp/luna sau chiar mai mult, in cazul cladirilor cu acces facil ce ofera spatii de calitate, la care chiriile pot ajunge la niveluri comparabile cu chiriile solicitate la sfarsitul anilor '90. Avand in vedere evolutia pietei, proprietarii cladirilor de birouri situate in zona centrala nu acorda reduceri semnificative pentru incheierea contractelor de pre-inchiriere. In zona de nord a orasului dezechilibrul dintre cerere si oferta a determinat cresterea chiriilor pana la 16-18 Euro/mp/luna, in timp ce pentru tranzactiile de pre-inchiriere acestea s-au mentinut la un nivel stabil de 12-14 Euro/mp/luna.

In zona de vest (a doua zona ca atractivitate din cele situate la periferia orasului) birourile noi deja finalizate se inchiriaza cu 12-15 Euro/mp/luna, iar tranzactiile de pre-inchiriere se incheie cu aproximativ 11,5-12,5 Euro/mp/luna. In zonele secundare, companiilor de mari dimensiuni dispuse sa incheie contracte de inchiriere pe perioade lungi de timp, le sunt oferite stimulente importante, care pot reduce valoarea efectiva a chiriei cu pana la 10%.

Pentru proiectele corespunzatoare calitativ pentru investitiile institutionale, preturile de vanzare sunt in crestere ca urmare a lipsei de oferta si a recunoasterii Romaniei drept una dintre cele mai profitabile piete de investitii in privinta raportului risc-profit, cu randamente ce au scazut cu 4-5 puncte procentuale in decursul ultimilor 3 ani. In prezent, pretul de achizitie a cladirilor inchiriate variaza intre 2.800-3.000 Euro/mp, in timp ce randamentele pentru birourile de calitate au fluctuat intre 6,0-6,5% in semestrul 2 din 2007.

# Piata spatiilor de birouri (cont.)

## Conditii de inchiriere

In conditiile pietei actuale dominate de dezechilibrul dintre cerere si oferta, proprietarii sunt intr-o pozitie avantajoasa, fiind mai putin flexibili in negocierea termenilor de inchiriere. Perioada medie de inchiriere este de 5 ani, insa devin din ce in ce mai numeroase si inchirierile pe 7-10 ani, mai ales pentru chiriile ce ocupa spatii de mari dimensiuni sau pentru cladirile de calitate superioara. Inchirierile pe perioade mai scurte sunt caracteristice spatiilor de clasa B, de mici dimensiuni, situate in zone mai putin atractive.

Costurile de intretinere si-au mentinut tendinta ascendenta ca urmare a cresterii pretului utilitatilor si altor costuri operationale. La fel ca in a doua jumatate a lui 2006, costurile de intretinere au crescut cu aproximativ 0,5 Euro/mp/luna, ajungand la 3,5-4 Euro/mp/luna pentru birourile de clasa A si la 3-3,5 Euro/mp/luna pentru spatiile de clasa B.

Si chirile pentru spatiile de parcare au continuat trendul ascendent, inregistrand o crestere cu 15-20% in ultimii doi ani. In zona centrala chiria pentru un loc de parcare suprateran a fluctuat intre 50-70 Euro/loc/luna, in timp ce pentru parcarile subterane nivelul chiriilor a variat intre 100-110 Euro/loc/luna. In zonele secundare locurile de parcare subterane se inchiriaza cu 80-100 Euro/loc/luna, in timp ce pentru parcarile de la suprafata chiria este de 40-50 Euro/loc/luna.

## Previziuni pentru 2008

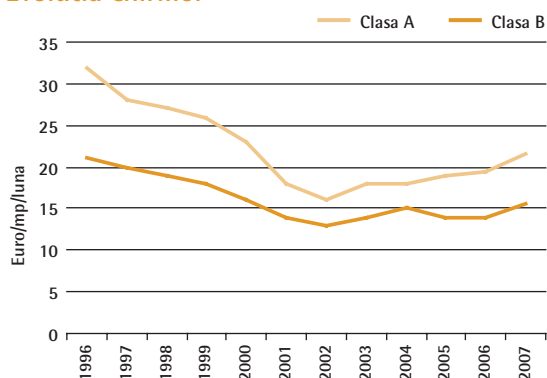
Previziunile pentru anii ce vin sunt optimiste, fiind propuse spre finalizare numeroase proiecte de birouri, ceea ce confirma expansiunea continua a acestui segment. Pana la sfarsitul anului 2008 se estimeaza ca stocul de birouri va atinge 1,9 milioane mp, fiind programati spre finalizare aproximativ 410.000 mp. Aproximativ 250.000 mp de birouri de clasa A sunt propusi pentru finalizare pana la sfarsitul acestui an, ceea ce reprezinta o crestere semnificativa comparativ cu 2007. Lipsa de spatii de birouri se va mentine si in 2008, 43% din birourile programate spre livrare fiind deja pre-inchiriate.

Spatiile de birouri propuse spre finalizare in 2008 vor fi situate in principal in zona de nord a orasului (40%), cu cateva proiecte noi ce urmeaza a fi livrate in zona Pipera, in timp ce in zona de vest vor fi livrati 67.000 mp, ceea ce demonstreaza continuarea tendintei de descentralizare a pietei. In viitorul apropiat va creste numarul proiectelor cu utilizare mixta ce vor include spatii

comerciale, rezidentiale si de birouri. Mai multi dezvoltatori au inceput constructia unor suprafete de mari dimensiuni potrivite unor proiecte cu destinatii multiple.

Companiile mici si medii aflate in cautarea unor spatii de calitate vor sustine cererea pentru birouri in centrul orasului, in timp ce proiectele de mari dimensiuni situate in zone secundare vor fi solicitate de companiile furnizoare de servicii.

## Evolutia chiriilor



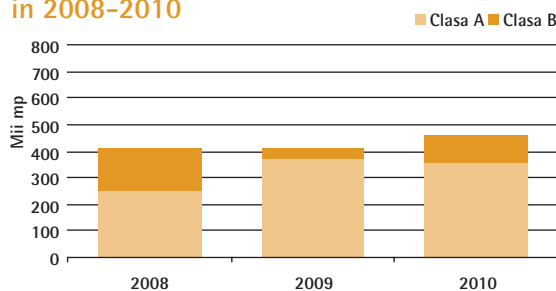
Sursa: Atisreal Romania

## Cladiri semnificative de birouri propuse pentru finalizare in semestrul 1 2008

Trim.	Cladire	Zona	Suprafata totala construita (mp)	Pre-inchiriere (%)
1	IEMI	Nord	40.000	91
1	Tower Centre International	Centru	31.135	80
1	Dimitrie Pompei BC	Nord	8.150	0
1	SEMA Park I	Vest	17.500	100
2	Rams Centre	Est	16.000	52
2	Twin Towers Barba Center 2	Nord	30.000	93

Sursa: Atisreal Romania

## Spatii de birouri propuse pentru livrare in 2008-2010



Sursa: Atisreal Romania