

Piata spatiilor de birouri

Stocul de spatii de birouri a crescut in 2013 cu aproximativ 110.000 mp, fiind sensibil mai mare decat nivelul inregistrat in 2012. Aceasta crestere a activitatii de dezvoltare a fost generata de finalizarea unor cladiri cu suprafete semnificative, precum Sky Tower (41.200 mp) si Floresca Park 1 (37.600 mp). Astfel, desi numarul de cladiri finalizate a scazut semnificativ comparativ cu 2012, suprafata totala adaugata la stocul existent a crescut datorita celor doua cladiri. Dezvoltatorii au anticipat exigentele cererii si au demarat proiecte imobiliare, care s-au bucurat de o rata mare de absorptie pe piata, unele inregistrand si tranzactii de preinchiriere.

In 2014, livrarile de noi spatii de birouri vor fi comparative cu nivelele inregistrate in 2013. Daca nivelul cererii provenite din partea companiilor nou intrate pe piata nu va cunoaste o crestere, se asteapta ca nivelul ratei de neocupare sa creasca. Competitia generata de celelalte pietele locale (Timisoara, Cluj-Napoca, Iasi) va influenta din ce in ce mai mult piata bucuresteană, cererea provenita din partea unor noi companii (call center, servicii externalizate), fiind orientate si catre orasele din provincie. In plus, disponibilitatea suprafetei de birouri va creste deoarece prin relocarile chiriasilor se vor genera spatii libere in cladirile care sunt dificil de promovat. Aceasta crestere asteptata a suprafetei spatiilor libere nu trebuie considerata o premisa pentru scaderi evidente ale chirii la nivelul intregii pieti, in aceste cazuri trebuie analizata situatia fiecarei proprietati in parte.

Zonele care vor cunoaste dezvoltari imobiliare insemnate pe segmentul spatiilor de birouri vor fi cele nordice (zona Barbu Vacarescu-Floreasca) si cele din zona central-vestica (AFI Business Park). Zona centrala nu va inregistra noi cladiri de birouri, chiar daca exista mai multe cladiri aflate in faza de proiect. Lipsa alternativelor in zona centrala va determina chiriasii sa isi orienteze cererea catre zonele central-nordica si nordica, unde vor fi finalizate Green Court, Hermes Business Park. Totodata, in 2014, se asteapta inceperea unor noi proiecte, cum ar fi AFI Park IV si V, Bucharest One.

Rata de neocupare ramane ridicata, cu variatii cuprinse intre 14-15% in 2013, insa numarul proprietatilor care corespund asteptarilor chiriasilor s-a diminuat. Suprafetele disponibile cele mai extinse se regasesc in cladirile din zonele periferice, precum si in cladirile din zonele secundare, dar care nu intrunesc exigentele chiriasilor.

Chiriasii au devenit mai pretentiosi, incercand sa obtina un echilibru cat mai bun intre localizare, calitatea spatiului ocupat si costurile totale de ocupare. Scaderea costurilor de ocupare nu mai este factorul primordial care influenteaza comportamentul chiriasului.

Suprafata inchiriata in 2013 este mai mica decat cea inchiriata in 2012, totalizand aproximativ 200.000 mp. Acest nivel reprezinta exclusiv contractele noi, excluzand reinnoirile si renegocierile. Daca includem reinnoirile si renegocierile, suprafata totala atinge nivelul de aproximativ 300.000 mp.

In 2013, cererea pentru spatiile de birouri a fost sustinuta in principal de relocari. Decizia chiriasilor de a muta sediul operatiunilor nu mai este exclusiv bazata pe reducerea costurilor, concomitent cu o imbunatatire a calitatii spatiului ocupat. Acest criteriu decizional este specific chiriasilor mici, pentru care mentinerea costurilor de ocupare la un nivel redus este esential pentru activitatea generala a companiilor.

In cazul chiriilor mari, relocalarile sunt determinate de consolidarea spatiului ocupat si de optimizarea costurilor totale de ocupare, care nu se limiteaza exclusiv la nivelul chiriei platite. Dorinta chiriilor de a obtine un echilibru mai bun intre calitatea spatiului ocupat si costurile de ocupare este un alt factor, care genereaza relocalari. Acest echilibru nu inseamna neaparat o reducere a costurilor de ocupare.

Relocarile generate de optimizarea spatiului de locuit, mai precis, mutarea activitatilor intr-o singura cladire, au generat extinderi ale unor chiriasi, in special, cei care detineau deja spatii mari. Printre extinderile consemnate in 2013, amintim Procter & Gamble in Iride Business Park, Societe Generale (2.500 mp) in West Gate, UniCredit Business Integrated Solutions (2.500 mp) in Novo Park. Aceste extinderi au fost inregistrate in parcurile de birouri mari din nordul si vestul Bucurestiului, construite pe amplasamentul fostelor platforme industriale. De regula, aceste extinderi au fost dublate de prelungirea contractelor de inchiriere.

Comprimarea activitatii de dezvoltare imobiliara, coroborata cu cererea sustinuta pentru birouri de calitate, a determinat o scadere a disponibilitatii spatiilor de birouri de clasa A. Aceasta diminuare a disponibilitatii determina dificultati semnificative pentru chiriasii care doresc inchirierea unor spatii mari de birouri. In consecinta, optiunea considerata de acestia este pre-inchirierea, care ofera si avantajul unor chirii mai mici. Cele mai importante contracte de pre-inchiriere in 2013 au fost semnate de Electronic Arts (11.700 mp) in AFI Park 2, Avira Soft (1.650 mp) in Armand Business Center.

Primul trimestru din 2014 deja a consemnat aceeasi evolutie, fiind relevata dorinta chiriilor de a ocupa spatii de calitate, dar care se confrunta cu lipsa spatiilor de birouri finalizate. Astfel, piata locala a consemnat in 2014 tranzactiile de preinchiriere semnate de Vodafone (16.000 mp) in Bucharest One, Endava (4.500 mp) in AFI Park 3 si Schneider Electric (3.100 mp) in Green Court.

Reinnoirile sunt preferate de chiriasii mari, fiind determinati sa adopte acesta optiune din cauza lipsei alternativelor pentru posibile relocalari de suprafete mari, respectiv, datorita stimulentei pe care le acorda proprietarii. In plus, o relocare necesita costuri de mutare semnificative, care nu pot fi compensate de posibilele scaderi ale costurilor de ocupare. Cele mai importante contracte de reinnoire au fost incheiate de HP (26.000 mp), Honeywell (11.000 mp), Garanti Bank (7.200 sq m), WNS (2.500 mp), Webhelp (1.500 mp).

Inceputul anului 2014 deja a consemnat contractul semnat de Procter&Gamble (6.000 mp) in Iride Business Park. Aceasta tendinta va fi inregistrata pe durata intregului an, avand in vedere ca optiunile chiriilor mari raman limitate, iar potentialele economii pe care le pot obtine din scaderea costurilor de ocupare nu mai justifica o mutare, care implica un cost total mare.

Considerand alte caracteristici ale activitatii de inchiriere, aceasta a ramas in general comparativa cu cea inregistrata in 2012. Activitatea de inchiriere s-a concentrat in zona centrala si central-nordica, precum si in cea vestica. Astfel, inchirierile au urmat sablonul geografic al activitatii de dezvoltare imobiliara din perioada 2011-2013. Activitatea de inchiriere s-a concentrat in zonele Floreasca-Pipera-Dimitrie Pompeiu, zona centrala si zonele vestice, Politehnica si Industriilor.

In 2014 anticipam ca activitatea de inchiriere va fi concentrata in special in zona de nord, unde sunt in executie cladiri de birouri clasa A si alte cateva proiecte propuse a fi incepute in acest an.

Avand in vedere activitatile economice pe care le desfasoara chiriasii, cererea a fost sustinuta in principal de companiile IT&C, urmate de cele din domeniul industrial.

Selectie tranzactii semnificative – noi contracte de inchiriere

Chirias	Sector economic	Cladire	Suprafata -mp
Electronic Arts	IT&C	AFI Park 2	11.700
Ernst&Young	Service	Tower Center	4.500
Ministerul Fondurilor Europene	Public	Tower Center	4.000
Bitdefender	IT&C	Delea Veche 24 Offices	3.820
Exim Bank	Financial	Kiseleff	3.800
Michelin	Industrial	Global City Business Park	3.450
Mercedes-Benz Romania	Industrial	Swan Office & Technology Park	3.000
Sodexo	Service	Novo Park	2.700
Cegeka	IT&C	Tower Center	2.500
Huawei	IT&C	Tower Center	2.500
Lafarge	Industrial	CDG Plaza	2.000
Elohim Net	Service	Barba Center	1.800
Tinmar-Ind	Industrial	Sky Tower	1.200

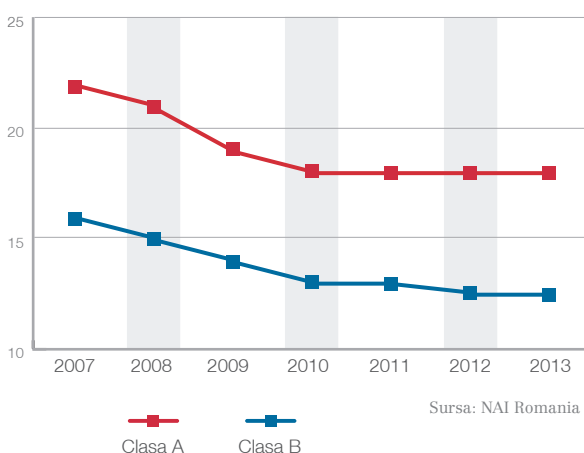
Cererea este orientata catre birourile de calitate, care beneficiaza de accesibilitate usoara. Astfel, structura inchirierilor in 2013 a fost dominata de cladirile de clasa A. Cladirile care au atras chiriasi mari in 2013 au fost CDG Plaza (centru-nord), Tower Center (centru), Westgate (vest), Greengate (centru-sud), AFI Park (centru-vest).

Considerand perioada contractuala, contractele de inchiriere sunt incheiate in general pentru perioade de 3-5 ani sau mai lungi in cazul chiriilor mari. Chiar daca au fost incheiate contracte cu perioade mai mari de 5 ani, chiriisii beneficiaza de dreptul de incetare unilaterala a contractului fara penalitati.

Activitatea de inchiriere se va mentine la nivele comparative cu 2013. Desi chiriisii, care au incheiat primul ciclu de inchiriere dupa 5 ani in cladirile finalizate in perioada 2008-2009, prospecteaza piata, probabilitatea relocarilor semnificative devine din ce in ce mai redusa. In schimb, piata va inregistra un numar mare de reinnoiri, care nu vor influenta evolutia celorlalti indicatori (rata de neocupare, chirii etc). Chiar daca se va dori relocarea activitatilor, chiriisii mari nu au optiuni pentru relocare, care sa fie comparabile cu proprietatile finalizate in anii de crestere ai pietei imobiliare. Acest context creeaza premisele pentru o crestere a tranzactiilor de preinchiriere.

Chiriile de baza nu au inregistrat fluctuatii fata de 2012, acestea fiind cuprinse intre 16-18 Euro/mp/luna pentru cladirile de clasa A, localizate central, care beneficiaza de proximitatea retelei de metrou. Cladirile clasa B din zona centrala sunt cotate la aproximativ 10-14 Euro/mp/luna, in timp ce chiriile pentru spatiile de birouri localizate la periferie variaza intre 7 si 9 Euro/mp/luna.

Evolutia chiriei medii - Euro/mp/luna



In prima parte a anului 2014, chiriile raman stabile, inasa apar premisele unei potentiale aprecieri pe segmentul central incepand cu semestrul 2, daca cererea va continua sa aiba ca prima optiune central Bucurestiului. Aceasta presiune va exista daca lucrarile la proiectele propuse din zona centrala (Piata Romana, Universitate, Unirii), nu vor incepe. Aceasta evolutie este totusi putin probabila, pentru ca in anul 2014 segmentul de birouri va ramane o piata a chiriului. In acelasi timp, cladirile mai vechi aflate in zonele care vor inregistra o crestere a activitatii de dezvoltare (Floreasca-Pipera-Caramfil) vor fi supuse unei presiuni in sensul diminuarii chiriilor, daca va exista o tendinta de relocare a chiriilor in noile cladiri.