

Statistici

Schimbare fata de

T2
11 T3
11

Cererea	↑	↓
Nivelul chiriei	→	→

Repere

- Rata de neocupare a inregistrat o descrestere fata de trimestrul anterior, actualmente fiind de 15.9%.
- Activitatea de inchiriere la nivel maxim pentru acest an, cu 87,500 mp tranzactionati. Cererea din T3 2011 similara cu cererea din T3 2010: 64,600 vs. 62,400 mp..
- Cel mai ridicat nivel de livrari din 2011, cu 49,700 mp de spatii noi livrate.
- Stocul spatiilor moderne de birouri din Bucuresti a ajuns la sfarsitul T3 la 2,094,000 mp.

PREZENTARE GENERALA

•Cel mai mare nivel de livrari din 2011

Stocul spatiilor moderne de birouri din Bucuresti insumeaza 2,094,000 mp, fiind cu 3% mai mare fata de stocul inregistrat in trimestrul anterior. Noile livrari, Platinum Business & Convention Center, Golden Blitz OB si Grawe II au crescut stocul cu 49,700 mp. Acesta reprezinta cel mai ridicat nivel de noi livrari din acest an, cu 65% mai mare fata de T2 si 36% mai mare fata de T1. In faza de constructie, cu termen estimat de livrare in T4 2011 sunt peste 25,000 mp, in cladiri ca Elite BC, Crystal Tower si Barbu Vacarescu OB.

•Rata de neocupare continua trendul descendent

Rata de neocupare a spatiilor de birouri din Bucuresti a inregistrat o scadere de 0.2% fata de T2 2011, situandu-se la 15.9%. Luand in considerare faptul ca nivelul proiectelor aflate in faza de constructie a scazut comparativ cu cel din 2009 & 2010, estimam ca rata de neocupare isi va continua trendul descendent.

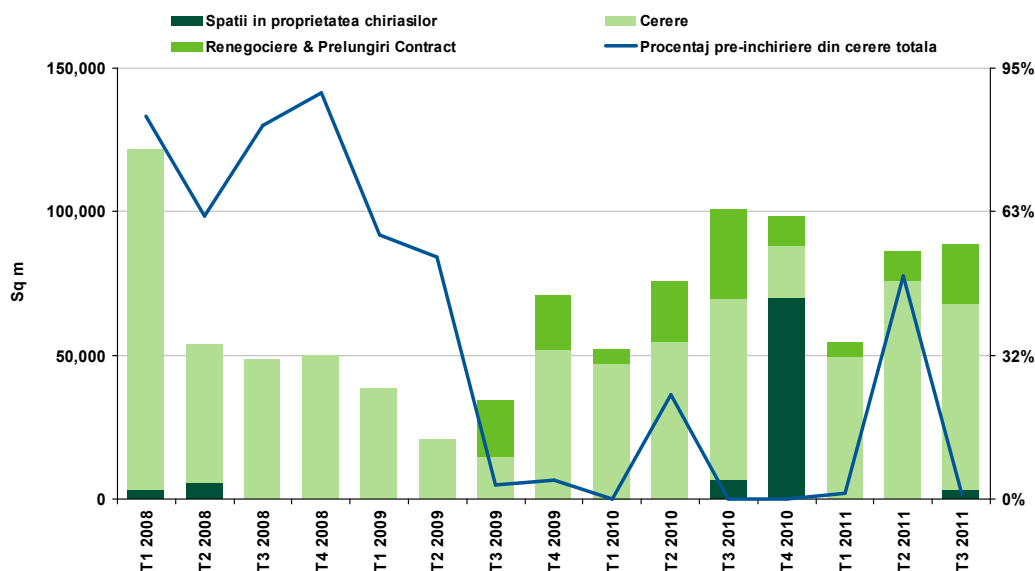
•Scurta descriere a cererii

T3 a inregistrat cel mai ridicat nivel al activitatii de tranzactionare (contracte de inchiriere si renegocieri) din acest an, in total fiind tranzactionati 87,500 mp. Cererea in acest trimestru se situeaza in jurul valorii de 64,600 mp. In comparatie cu cererea inregistrata in T3 2010, cifrele sunt similare: 64,600 vs. 62,400 mp.

•Fluctuatii nesemnificative in nivelul chiriei

Chiria zonelor prime ramane stabila la valoarea de 19.5 EUR/mp/luna. In T3 chiria de baza ramane neschimbata in aproape toate zonele. Pentru cladirile de birouri de clasa A din centrul Bucurestiului (CBD) nivelul chiriei se situeaza intre 17 si 19.5 EUR/mp/luna, in timp ce in Nord Pipera sau zona de Vest, chiria fluctueaza intre 11-15.5 EUR/mp/luna. Aceste date reprezinta chiria de baza,/mp/luna, pentru un spatiu tipic dintr-o cladire cu specificatii tehnice clasa A.

Evolutia cererii si activitatea totala de inchiriere T1 2008 – T3 2011



Activitatea de tranzactionare

Cea mai mare tranzactie ca suprafata inregistrata in acest trimestru a venit din partea unei institutii financiare care a inchiriat o suprafata de 12,900 mp intr-o singura cladire de birouri (Crystal Tower). Acest fapt nu este surprinzator deoarece in 2011, cateva institutii financiare au decis sa isi consolideze activitatile si au incheiat contracte de inchiriere si pre-inchiriere (Unicredit – 10,000 mp, Volksbank - 8,000 mp).

Comparativ cu primul si al doilea trimestru din 2011, in T3 extinderile au crescut pana la 14% din totalul tranzactionat, in timp ce activitatea de pre-inchiriere a suferit o scadere, situandu-se in T3 la nivelul de 1%. In ceea ce priveste activitatea de renegociere si reinnoire, aceasta a crescut pana la 24%, un nivel similar cu cel inregistrat in T2 2010: 21,000 mp vs. 21,500 mp.

CBD si Nord-Pipera au inregistrat cele mai multe inchirieri. CBD a devenit lider in ceea ce priveste cererea, cu 27,500 mp tranzactionati, reprezentand 43% din totalul cererii. Marea majoritate a tranzactiilor incheiate in aceasta zona (98%) sunt contracte noi de inchiriere. Restul de 2% reprezinta contracte de extindere.

Nord Pipera a inregistrat mai mult de un sfert din activitatea totala de inchiriere, cu 30,100 mp tranzactionati (34% din TLA). Cererea in aceasta zona a ajuns la 22%, cifra impartita intre extinderi si contracte noi de inchiriere.

Preferinta chirasilor pentru zona de Nord a scazut comparativ cu trimestrele anterioare. Daca in T1 si T2, activitatea de inchiriere a reprezentat ~ 50% din totalul cererii, in T3 aceasta a ajuns la doar 14% .

Structura cererii

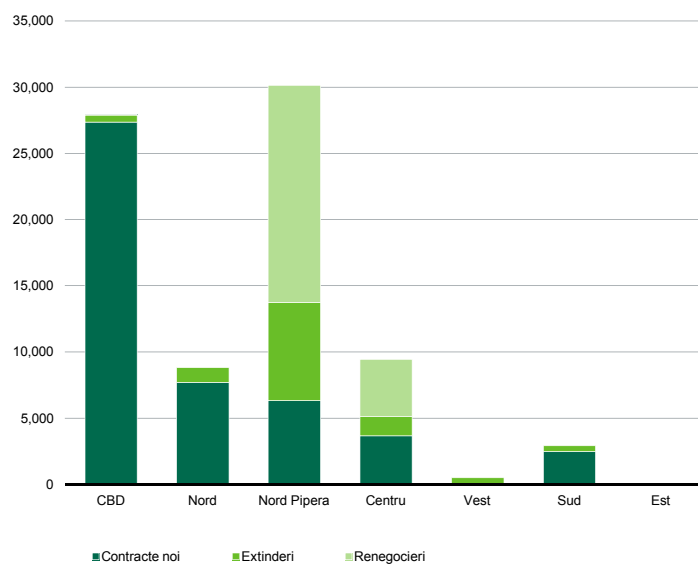
In privinta cererii, sectorul IT&C a fost cel mai activ in acest trimestru. Marea majoritatea a companiilor din acest sector de activitate au decis sa ramana in locatia curenta. Cateva companii au avut posibilitatea de se extinde, in timp ce altele au decis renegocierea si reinnoirea termenilor contractuali, in loc de relocare.

Dupa IT&C, sectorul Serviciilor de Consum si Recreere a fost cel mai activ in ceea ce priveste activitatea de inchiriere. Majoritatea chirasilor au luat decizii de relocare, in timp ce doar cativa au luat in considerare extinderea sau renegocierea contractelor existente.

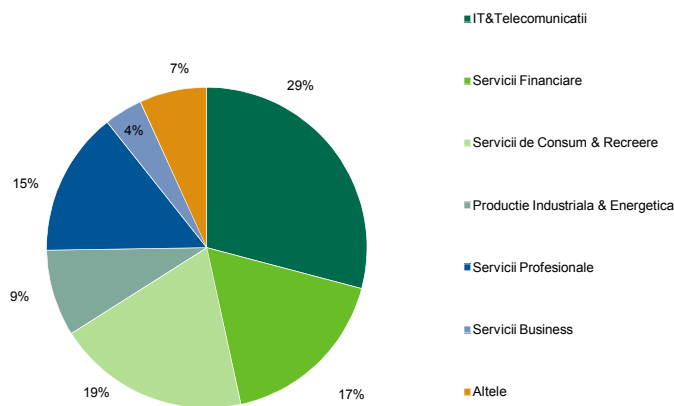
Cladiri de birouri finalizate T1 – T3 2011

Cladire de birouri	GLA(mp)	Zona
Swan Office & Technology Park	29,000	Nord Pipera
Frumoasa OB	3,100	CBD
Romana Office	1,800	Centru
Platinum Business&Convention Center	44,000	Nord
Grawe II	4,000	Centru

Activitatea de tranzactionare n T3 2011, analiza pe zone



Activitatea totala de inchiriere in T3 2011, pe domenii de activitate



Rata de neocupare

Rata de neocupare din CBD si Centru a scazut fata de T2, ajungand pentru ambele zone la un nivel de 12%. Zona de Vest ramane stabila in continuare. Fara modificari semnificative, rata de neocupare este de aproximativ 12%.

Rata de neocupare in Nord a crescut fata de trimestrul trecut, deoarece 44,000 mp de spatii noi au fost livrati doar in aceasta zona. In acest moment, rata de neocupare este de aproximativ 15%.

Zonele periferice precum Nord Pipera si Est, nu au inregistrat ajustari semnificative ale ratei de neocupare comparativ cu T2 2011. Pentru ambele zone aceasta depaseste 20%.

Per ansamblu, rata de neocupare in Bucuresti a inregistrat o scadere de 0.2% fata de trimestrul anterior, continuand trendul descendent de la sfarsitul anului 2010. Momentan se situeaza la nivelul de 15.9%. Pentru cladirile de Clasa A, rata de neocupare este sub acest nivel, fiind de aproximativ 13%.

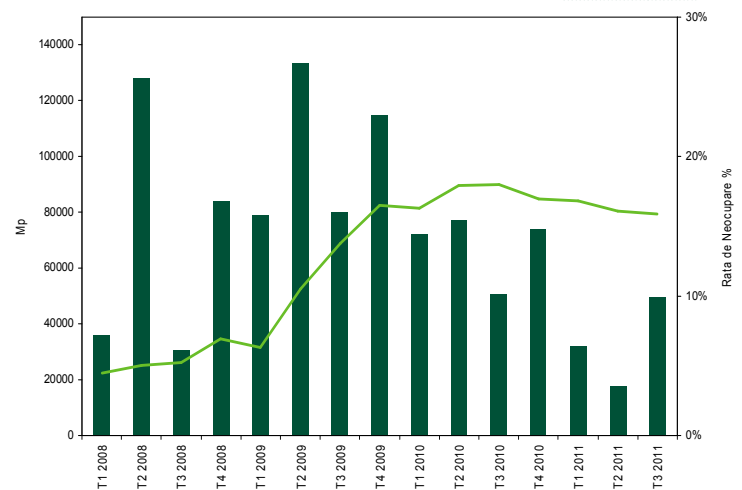
Perspective

Activitatea tranzactionala din T3 demonstreaza ca ocupantii spatiilor de birouri au inceput sa ia in considerare perspectivele unei viitoare locatii si cerintele pentru o eventuala extindere. Se anticipează că, atat timp cat activitatea tranzactionala este ridicata, acest lucru va încuraja chiriașii să isi formalizeze planurile de relocare.

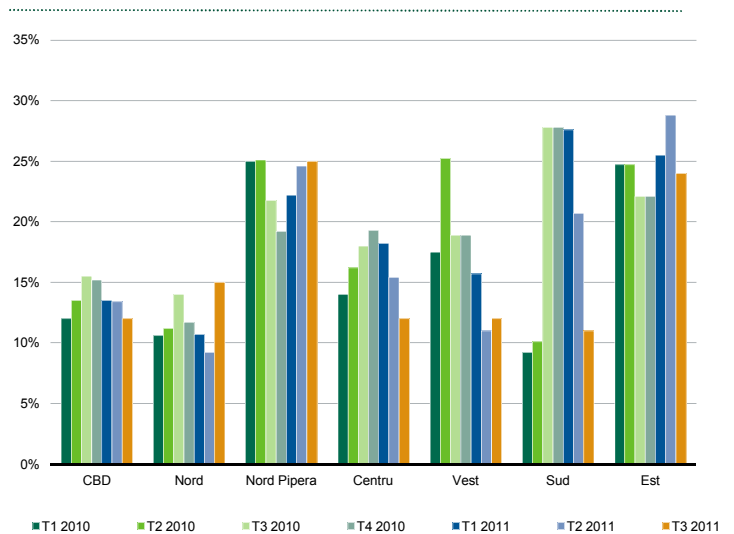
Renegocierile si reinnoirile au crescut simtitor pana la aproape 25% din TLA, un nivel comparabil cu 2010, cunoscut ca fiind anul cu cel mai ridicat nivel al acestui tip de activitate. In acelasi timp, extinderile au crescut pana la 18% din totalul cererii, un nivel maxim daca luam in considerare ca activitatea de extindere a fost aproape inexistentă in anii anteriori.

In total, in primele trimestre ale anului, au fost tranzactionati peste 200,000 mp, indicand faptul ca 2011 va fi un an solid in ceea ce priveste activitatea de tranzactionare. Cei 25,000 mp ce urmeaza a fi livrati in T4 si proiectele anuntate cu termen de finalizare in 2012-2013, care insumeaza peste 200,000 mp, demonstreaza ca atat dezvoltorii cat si proprietarii de birouri sunt in continuare interesati sa furnizeze in piata spatii de birouri de inalta calitate.

Dezvoltari finalizate si rata de neocupare pe trimestru 2008 - 2011



Rata de neocupare pe zone in intervalul T1 2010 – T3 2011



Indicatori principali ai pietei de birouri T3 2011

Indicatori birouri	T3 2011
Stoc de birouri modern	2,094,000 mp
Stoc nou de birouri T3 2011	49,700 mp
Finalizari estimate T4 2011	25,000 mp
Cererea in T3 2011	64,600 mp
Rata de neocupare (finele T3 2011)	15.9%
Chiria prime (finele T3 2011)	€19.5 / mp/ luna
Randament prime (finele T3 2011)	8,5%

Harta Zonelor Bucuresti



Zona	Clasa A Chiria medie (EUR mp/ luna)	Rata de neocupare	Rata de neocupare de la T2 la T3
Nord	16 -18	15%	↑
Nord-Pipera	11 – 14	25%	↑
CBD	17 – 19.5	12%	↓
Centru	15.5 – 18.5	12%	↓
Est	11 – 12.5	24%	↓
Vest	12– 15.5	12%	↑
Sud	10- 12	11%	↓

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

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