DRS

DARIAN®

Created to change
SINCE 1990

BIROURI
COMERCIAL
INDUSTRIAL

darian@darian.ro
www.darian.ro

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

România, Semestrul II - 2018

Cuprins

4	**ANALIZĂ INTRODUCTIVĂ**
6	BUCUREŞTI
11	**TRANSILVANIA**
11	ALBA IULIA
15	BISTRIŢA
19	BRAŞOV
23	CLUJ NAPOCA
28	DEVA
32	MIERCUREA CIUC
36	SFÂNTU GHEORGHE
40	SIBIU
44	TARGU MUREŞ
48	ZALĂU
52	**MARAMUREŞ**
52	BAIA MARE
56	SATU MARE
60	**CRIŞANA**
60	ARAD
66	ORADEA
70	**BANAT**
70	REŞIŢA
74	TIMIŞOARA
79	**MOLDOVA SI DOBROGEA**
79	CONSTANŢA
83	TULCEA
87	BACĂU
91	BOTOŞANI
95	FOCŞANI
99	GALAŢI
103	IAŞI
107	PIATRA NEAMŢ
111	SUCEAVA
115	VASLUI
119	**MUNTENIA**
119	ALEXANDRIA
123	BRĂILA
127	BUZĂU
131	CĂLĂRAŞI
135	GIURGIU
139	PITEŞTI
143	PLOIEŞTI
147	SLOBOZIA
151	TÂRGOVIŞTE
155	**OLTENIA**
155	CRAIOVA
159	DROBETA TURNU SEVERIN
163	RAMNICU VÂLCEA
167	SLATINA
171	TÂRGU JIU

ANALIZĂ INTRODUCTIVĂ

PIAȚA SPAȚIILOR DE BIROURI

1 Chirii

La nivel național, chiria spațiilor de birouri clasa A a crescut ușor în ultimele 6 luni. Aceste creșteri sunt nesemnificative pentru evoluția pieței în ansamblu, iar tendința reală a pieței este de stabilizare.

Din analiza efectuată pentru semestrul 2 al anului 2018 s-a observat că piața spațiilor de birouri, atât pentru prețurile de vânzare, cât și pentru închiriere au rămas constante, raportându-ne la rezultatele din semestrul 1 al anului 2018.

Tranzacțiile cu imobile de birouri au atins în 2018 un nivel record pentru ultimul deceniu, doar în București fiind achiziționate imobile cu o suprafață închiriabilă cumulată de peste 200.000 de metri pătrați și o valoare de peste 400 de milioane de euro. Cladiri de birouri au fost tranzacționate și în Cluj-Napoca și Timișoara, astfel că valoarea totală a tranzacțiilor la nivel național în 2018 a fost de peste 500 de milioane de euro.

Piața spațiilor de birouri din Cluj-Napoca ocupă locul doi în topul național, reprezentând cea mai mare piață de birouri din afara capitalei, cu un stoc modern de peste 250.000 mp la mijlocul lui 2018, din care aproximativ jumatate reprezintă unități de clasa A. Dezvoltarea pieței spațiilor de birouri din Cluj-Napoca a avut ca principal factor interesul sectorului IT, atrași de orașul Cluj-Napoca datorită forței de muncă ieftine în comparație cu alte orașe din Vestul Europei sau SUA precum și de calificarea înaltă de care dispune.

Piața spațiilor de birouri din Timișoara v-a înregistra 2 inaugurări de proiecte cu suprafață utilă închiriabilă de aproximativ 36.000 mp, cu finalizare în semestrul 2 al anului 2019. O prezentare detaliată se poate găsi la capitolul Timișoara.

În București nivelul chiriei a înregistrat ea o ușoară creștere în ultimele 6 luni. Nivelul chiriilor pentru spațiile de clasa A se încadrează în funcție de locație, în intervalul 12 – 19 euro/mp/lună în Capitală, 11 – 16 euro/mp/lună în Cluj Napoca, între 11,5 – 16 euro/mp/lună în Timișoara, iar în Brașov chiriile sunt cuprinse între 9 - 15 euro/mp/lună.

2 Rata de neocupare

Gradul de neocupare în Capitală se situează la nivelul de aproximativ 10% pentru birourile de clasă A și respectiv 15% pentru cele de clasă B, înregistrând o scădere față de aceeași perioadă a anului trecut.

La nivel național gradul de neocupare se situează la aproximativ 10% pentru spații de birouri de Clasa A, mai mare fiind pentru birourile de clasa B (aproximativ 15%).

3 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%.

PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE

1 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 - 50 €/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 2018 la București. Dezvoltatorii și-au continuat planurile de expansiune în orașele în care a existat cerere. Cele mai importante investiții au fost derulate în noul mall NEPI din Satu Mare, în extensia Iulius Mall din Timișoara și Era Park din Iași.

În curs de dezvoltare este centrul comercial AFI Brașov investiție de circa 120 de milioane de euro totalizând o suprafață comercială de aproximativ 45.000 mp și două clădiri de birouri clasa A lângă mall cu o suprafață închiriabilă de 25.000 mp, construite în două faze. Termenul de predare a fost amânat pentru prima jumătate a anului 2020.

În anul 2019, în Iași vor apărea patru noi clădiri de birouri, Unique Residence (4.200 mp), MCM Center (fostul Moldova Mall, 4.200 mp), Ideo (12.000 mp) și Baza 3 Office (6.000 mp), iar în Timișoara UBC 2 (parte a Openville 18.000 mp) și Isho Offices (18.000 mp). Pentru cele patru mari centre regionale de birouri – Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov, sunt estimate livrări de aproximativ 160.000 mp.

Statisticile arată că retailul prin lanțurile mari de magazine are o pondere de 65,4% în România (februarie 2018) față de 90% în țările dezvoltate. În acest context, retailul are șanse de creștere cu o concentrare în orașele mai mici (cu mai puțin de 100.000 de locuitori), unde deocamdată comerțul este reprezentat de magazinele stradale. De asemenea, regiunile mai puțin dezvoltate (Moldova) sunt vizate de comercianți precum Lidl, care a anunțat extinderea în această zonă.

2 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.

3 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 si 11.50% în restul țării.

PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE

1 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 national, exista dezvoltari semnificative in Timisoara, Cluj-Napoca, Sibiu si Oradea, unde si aici chiriile practicate sunt cuprinse in intervalul 2.3 – 4.5 €/mp/lună, fără TVA.
În 2018, stocul total de spatii logistice din Romania a depasit 3,3 milioane de metri patrati. Principalul motor de crestere va fi segmentul de comert online, chiar daca dimensiunea acestuia pe piata romaneasca este inca mica comparativ cu celelalte state europene.
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.

2 Rata de neocupare

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

3 Yield

Rata medie de neocupare a spațiilor industriale la nivel național este cuprinsă între 5 și 15% în funcție de mărimea spațiului industrial și locație.

BUCUREȘTI

PIAŢA SPAŢIILOR DE BIROURI

Din analiza efectuată pentru semestrul 2 al anului 2018 s-a observat că piaţa spaţiilor de birouri, atât pentru preţurile de vânzare, cât şi pentru închiriere au rămas constante, raportându-ne la rezultatele din semestrul 1 al anului 2018. Randamentele oferite au rămas, de asemenea, la nivelul înregistrat în semestrul I 2018.

Noile proiecte de clădiri de birouri din Bucureşti sunt distribuite mult mai echilibrat faţă de anii anteriori, pe întreg teritoriul oraşului. În următorii doi ani (2019-2020) vor fi livraţi peste 300.000 metri pătraţi de spaţii de birouri.

In tabelul alăturat, regăsim o listă a proiectelor aflate în construcţie:

CE CLĂDIRI NOI DE BIROURI VOR FI INAUGURATE ÎN 2019

Aproape 440.000 mp de birouri sunt în construcţie pentru a fi gata anul acesta

Loc	Clădire	Suprafaţă închiriabilă	Dezvoltator	Estimare finalizare	Zonă
1.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
19.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
21.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
22.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	TOTAL	[illegible]			

1 Chirii

În semestul II al anului 2018 chiriile pentru spaţiile de birouri clasa A din Bucureşti s-au menţinut în intervalul de 15-19 euro/mp pe lună. Chiriile pentru spaţiile clasa A încep de la 15 euro/mp pe lună pentru zonele ultracentrale şi de la 14 euro/mp pe lună în zonele centrale/semicentrale. În ceea ce priveşte birourile clasa B, chiriile încep de la 12 euro/mp pe lună în zonele ultracentrale şi de la 11 euro/mp/lună în zonele semicentrale.

De remarcat că piaţă spaţiilor de birouri se află în continuare în creştere, fiind dictată de o cerere sporită pentru spaţiile de birouri moderne. Mai mult, dezvoltatorii vin în întâmpinarea chiriaşilor cu tot felul de stimulente, precum: contribuţie la costurile aferente lucrărilor de amenajare a spaţiului pentru aducerea acestuia la specificaţiile dorite de chiriaş şi/sau perioade de scutire de la obligaţia de plată a chiriei, corespun¬zătoare perioadei necesare chiriaşului pentru amenajarea şi mutarea în noul spaţiu sau perioade fixe din fiecare an în care sarcinile financiare ale chiriaşului pot fi astfel facilitate.

2 Rata de neocupare

Rata de neocupare medie este de 10%. Cererea din piaţa de birouri a Capitalei a crescut uşor, iar rata medie de neocupare s-a diminuat. Cele mai mari clădiri care s-au livrat pe parcursul semestrului II al anului 2018, precum şi o parte a celor aflate în curs de realizare sunt deja pre-închiriate parţial, astfel că tendinţa de scădere a ratei de neocupare se va menţine pe termen scurt.

Rata de neocupare variază în funcţie de zonă, astfel în zona Barbu Văcărescu – Calea Floreasca este cea mai redusă, iar în partea de Nord a zonei Pipera şi în Băneasa se întâlneşte cea mai mare rată de neocupare.

3 Yield

Randamentul mediu aşteptat în Bucureşti este cuprins între 7 - 8%.

BIROURI		Birouri clasa A			Birouri clasa B		
		2017 Sem 2	2018 Sem 1	2018 Sem 2	2017 Sem 2	2018 Sem 1	2018 Sem 2
Ultracentral	[illegible]						
Central	[illegible]						
Semi-central	[illegible]						
Median	[illegible]						
Periferic	[illegible]						

PIAŢA SPAŢIILOR COMERCIALE

Sectorul spaţiilor comerciale a înregistrat o activitate mai redusă în semestru II al anului 2018. Pe parcursul acestui semestru nu s-a înregistrat nici o tranzacţie notabilă cu spaţii comerciale.

Mai mult, după deschiderea celor 2 mall-uri Park Lake şi Veranda în Bucureşti, cele mai multe proiecte aflate in dezvoltare sunt legate de extinderea unor centre comerciale (Sun Plaza, Veranda Mall, Băneasa Shopping City, Colosseum).

Veranda Mall a intrat într-un amplu proces de extindere, ca urmare a cererilor venite din partea clienţilor, iar Lucrările suplimentare vizează întregirea mallului cu peste 6.000 mp de spaţii noi, în special spaţii de divertisment. Mixul de chiriaşi Veranda Mall va include World Class România, sucursala centrală BCR a Sectorului 2 şi un cinematograf Multiplex cu 10 săli de proiecţie. Investiţia estimată e de circa 10 milioane de euro, iar lucrările se vor finaliza în T2 2019.

În Bucureşti Retailerul suedez de mobilă şi decoraţiuni Ikea va deschide anul viitor magazinul din zona Theodor Pallady din Capitală, după ce iniţial deschiderea acestuia era programată pentru sfârşitul verii din acest an. Ulterior, compania estima că în toamnă se va deschide unitatea din Capitală.

Proiecte din retail a căror livrare a fost anunțată pentru 2019

Proiect	Dezvoltator	Suprafață (mp)	Tip proiect	Oraș
Băneasa Shopping City	Băneasa Developments	25,000	extindere	București
Colosseum Retail Park	Nova Imobiliare	16,500	extindere	București
Veranda	Prodplast Imobiliare	6,000	extindere	București

1 Chirii

Factorii principali care determina nivelul chiriilor sunt localizarea pe bulevard, vizibilitatea, accesibilitatea, suprafaţa, proprietarul şi notorietatea brandului. Principalele artere comerciale din Bucureşti sunt Bd Magheru, Calea Victoriei şi Calea Dorobanţilor. Bd Elisabeta este o altă arteră în curs de modernizare.

Pe Bd. Magheru pot fi găsite unitaţi cu 40-60 euro/mp, iar pe Calea Dorobanţi se pot ocupa spaţii cu 30-40 de euro/mp. Pe Calea Victoriei, diferenţele sunt foarte mari între zona apropiată de Splaiul Independenţei şi Piaţa Victoriei. Chirii mai mici sunt între Bd. Dacia şi Piaţa Victoriei, de 40-50 de euro/mp şi pot urca până la 65 euro în zona Poliţiei Capitalei. Cel mai repede se ocupă spaţiile pe Brătianu, unde chiriile sunt de 30-40 euro/mp.

Chiriile pe ultimile 3 semestre, pentru spaţiile comerciale aflate pe artere principale şi secundare, sunt prezentate în tabelul următor.

SPAŢII COMERCIALE	Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare		
	2017 Sem 2	2018 Sem 1	2018 Sem 2	2017 Sem 2	2018 Sem 1	2018 Sem 2
Preţ unitar min. (eur/mp S. Inch.)	2,50 €	2,50 €	2,50 €	1,50 €	1,50 €	1,50 €
Preţ unitar max. (eur/mp S. Inch.)	5,50 €	5,50 €	5,50 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Preţ unitar med.(eur/mp S. Inch.)	4,00 €	4,00 €	4,00 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	20 €	20 €	20 €	10 €	10 €	10 €
Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	50 €	50 €	50 €	25 €	25 €	25 €
Rata de neocupare	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Chiriile pe ultimele 3 semestre, pentru hipermarketuri şi pentru magazine de tip do-it-yourself (DIY), sunt prezentate în tabelul urmator, fiind prezentate distinct pentru magazine de tip ancoră şi pentru cele din galeria comercială.

SPAŢII COMERCIALE	HYPERMARKET-uri						DIY**		
	2017 Sem 2		2018 Sem 1		2018 Sem 2		2017 Sem 2	2018 Sem 1	2018 Sem 2
	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Ancoră	Ancoră
Preţ unitar min. (eur/mp S. Inch.)	1,10 €		1,10 €		1,10 €		800 €	800 €	800 €
Preţ unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1,80 €		1,80 €		1,40 €		1,00 €	1,00 €	1,00 €
Preţ unitar med.(eur/mp S. Inch.)	1,20 €		1,20 €		1,00 €		900 €	900 €	900 €
Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	8 €	15 €	8 €	15 €	8 €	15 €	7 €	7 €	7 €
Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	12 €	40 €	13 €	45 €	13 €	50 €	10 €	10 €	10 €
Rata de neocupare	-	10%	-	10%	-	10%	-	-	-

2 Rata de neocupare

Rata de neocupare din S II 2018 este similară ultimelor 3 semestre, fiind de circa 10% atât pentru spaţiile comerciale situate pe artere principale, cât şi pentru spaţiile localizate pe artere secundare. Rata de neocupare din cadrul centrelor comerciale se situează în jur de 5 - 10%.

3 Yield

Yield-ul mediu pentru spaţii comerciale se încadrează în intervalul 7,25 - 8,5%.

PIAŢA SPAŢIILOR INDUSTRIALE

Conform ZF, în 2018, cererea de spaţii industriale a fost dominată de companiile din retail, care au închiriat peste 250.000 de metri pătraţi. Cu toate acestea, totalul estimat pentru întregul an 2018 era de aproximativ 400.000 de metri pătraţi. Printre cele mai mari tranzacţii finalizate în ultimul an, pe segmentul spaţiilor logistice şi industriale, se numără contractele semnate de Metro, cu 58.000 mp într-un proiect dezvoltat de WDP în comuna Ştefăneşti, la nord de Bucureşti, NOD (Network One Distribution), cu 44.000 mp în CTPark Bucharest West, Auchan şi LPP.

1 Chirii

Chiria pentru spaţii industriale „prime" nu a înregistrat modificări considerabile. Aceasta oscilează în funcţie de mărimea spaţiului. Astfel, pentru o suprafaţă mai mică de 3.000 mp – între 3,5 – 4,5 euro/mp/lună; pentru o suprafaţă cuprinsă între 3.000 mp şi 10.000 mp – între 3,25 – 4,25 euro/mp/lună; pentru o suprafaţă mai mare de 10.000 mp - între 3 – 4 euro/mp/lună.

2 Rata de neocupare

Rata de neocupare pentru spaţii logistice de clasa A a ramas constanta fata de semestrul I al anului 2018. Aceasta s-a situat în jurul valorii de 10%.

3 Yield

Yield-ul pentru spaţiile industriale variază între 8.50% şi 10%.

SPAŢII INDUSTRIALE		2017 Sem 2	2018 Sem 1	2018 Sem 2
< 3.000 mp	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	400 €	400 €	400 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	600 €	600 €	600 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	500 €	500 €	500 €
	Chirie min. (eur/mp Su)	3.50 €	3.50 €	3.50 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	5.00 €	5.00 €	5.00 €
	Rata de neocupare	10%	10%	10%
3.000 - 10.000 mp	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	350 €	350 €	350 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	450 €	450 €	450 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	400 €	400 €	400 €
	Chirie min. (eur/mp Su)	3.50 €	3.50 €	3.50 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	4.50 €	4.50 €	4.50 €
	Rata de neocupare	10%	10%	10%
> 10.000 mp	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	300 €	300 €	300 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	400 €	400 €	400 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	350 €	350 €	350 €
	Chirie min. (eur/mp Su)	3.00 €	3.00 €	3.00 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	4.00 €	4.00 €	4.00 €
	Rata de neocupare	10%	10%	10%