# PIATA BIROURILOR DIN BUCURESTI

## LA INCEPUT DE 2022

ESOP

*Locally Owned. Globally Connected.*

CORFAC International

# REPERE

- 263.000 mp de spatii de birouri noi au fost livrati în 2021, cu 67% mai mult decat in 2020 si cu 23% mai mult decat livrarile medii din ultimii 5 ani
  - ✓ **Peste 78%** din spatii au fost livrate in **Semestrul II** (aprox. 207.000 mp)
  - ✓ Spatiile noi au avut o **distributie mai echilibrata pe zone**, comparativ cu anii precedenti
  - ✓ 75% din noile spatii sunt **in proiecte de parcuri de afaceri**
  - ✓ In prezent sunt planificate **livrari relativ reduse pentru 2022 și 2023**, de 190.000 mp și respectiv 96.000 mp

- Nivelul tranzacțiilor a inregistrat o recuperare semnificativa, respectiv 303.000 mp (Pre)Inchirieri și Reinnoiri, reprezentand o crestere de 63% fata de 2020 si o crestere de 5% fata de media ultimilor 5 ani
  - ✓ Majoritatea tranzactiilor s-au incheiat **in zona Centru-Nord (62%),** foarte polarizate fata de 2020
  - ✓ Crestere semnificativa **in ultimii 3 ani a tranzactiilor din domeniului Medical & Farma** (3%, 10% și 21% în 2019, 2020 si anume 2021)
  - ✓ **Domeniul IT&C, BPO, SSC ramane nr. 1,** dar cu un procentaj mai scazut, si anume 23% în 2021 fata de 50% si 30% in 2019 si respectiv 2020.

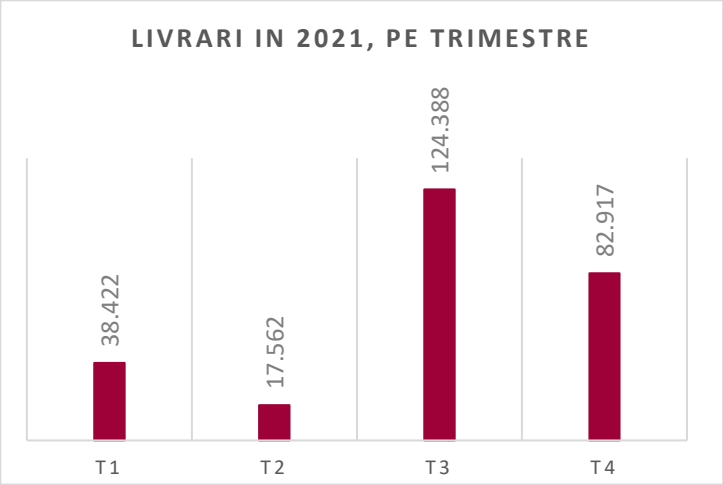
- Nivelul chiriilor a ramas relativ stabil in ceea ce privește chiria contractuala (headline), in special in zonele centrale si pe segmentul cladirilor clasa A. Usoare scaderi de pana la 1 Euro/mp/luna in functie de locatie s-au inregistrat la nivelul chiriilor nete (ce iau in calcul lunile libere de chirie si contributia la fit-out acordata de proprietari),

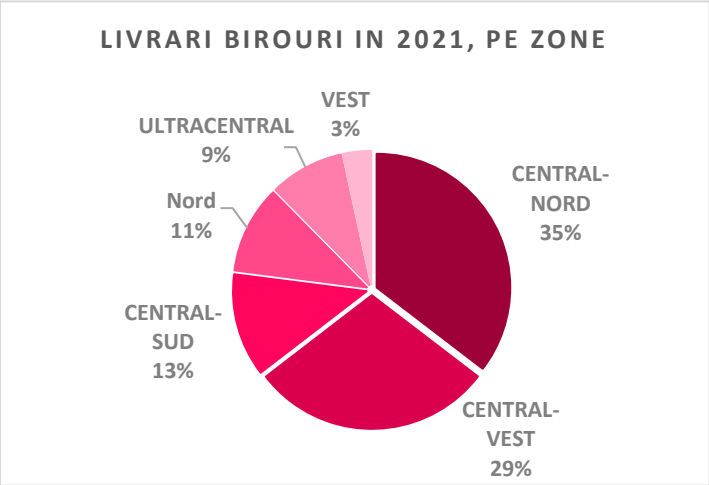
- Anul debuteaza cu o percepție generala pozitiva in ceea ce priveste nivelul tranzacțiilor din 2022. De asemenea, ne așteptam ca noi proiecte sa fie confirmate pe piata, ca urmare a redresarii cererii.

# OFERTA

In 2021, in Bucuresti s-au livrat **263.000 mp spatii de birouri,** in 14 centre de afaceri. Aceasta reprezinta **o crestere cu aprox. 67%** fata de nivelul anului precedent, cand s-au livrat 157.000 mp.

Doar 10% din spatiile de birouri estimate la inceput de an a se livra in 2021 s-au decalat pentru anul urmator, procent substantial mai redus fata de media anilor anteriori.



Majoritatea spatiilor, peste 75% au fost livrate in a doua jumatate a anului, Trimestrul III inregistrand cea mai ridicata pondere. Daca la inceput de 2021 31% din livrarile estimate erau deja pre-inchiriate, pana la finalul anului procentul a crescut pana la 70%.

2021 s-a remarcat printr-o **distributie mai echilibrata pe zone a spatiilor nou livrate**, fata de anii precedenti**.** Majoritatea cladirilor de birouri livrate in 2021 au fost grupate in zona de Centru-Nord, cu 35% din suprafata totala (diminuata de la 60% in 2020), si respectiv Centru-Vest cu 29% din livrari (nivel mentinut relativ stabil fata de 24% in 2020). Un pol nou de business se consolideaza in zona de Centru-Sud, unde proiectul U-Center, prin cladirea A, a adus 13% din spatiile noi din piata. Spatiile in proiecte multi-building / tip business park au reprezentat 75% din livrari.

## Principalele proiecte livrate in 2021 in Bucuresti

| LIVRARE | NUME PROIECT | SUPRAFATA (mp) | ZONA | LOCATIA |
|---|---|---|---|---|
| T1 2021 | Campus 6.2 | 20.600 | CENTRAL-VEST | Grozavesti |
| | Matei Milo Novotel Offices | 9.600 | ULTRACENTRAL | Universitate |
| T2 2021 | Tiriac Tower | 16.500 | ULTRACENTRAL | Piata Victoriei |
| T3 2021 | J8 Office Park - Cladirile A si B | 46.000 | CENTRAL-NORD | Piata Presei |
| | U-Center - Cladirea A | 32.800 | CENTRAL-SUD | Tineretului |
| | Globalworth Square | 30.800 | CENTRAL-NORD | Barbu Vacarescu |
| | Politehnica Business Tower | 9.800 | CENTRAL-VEST | Politehnica |
| T4 2021 | ONE Cotroceni Park – Faza 1 | 46.000 | CENTRAL-VEST | Cotroceni |
| | MIRO | 23.000 | NORD | Baneasa |
| | Dacia One | 14.000 | ULTRACENTRAL | Romana |

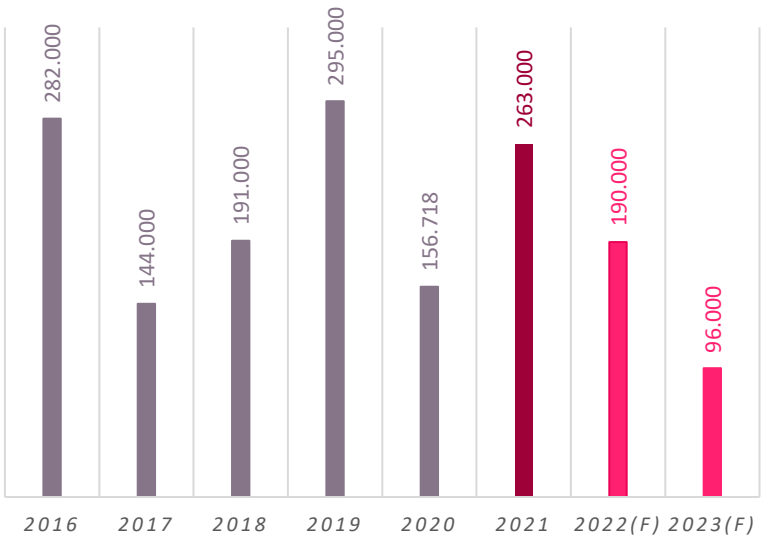
O tendinta din ce in ce mai des remarcata in designul cladirilor de birouri este atentia crescuta acordata de dezvoltatori pentru integrea unor **zone generoase de terase si curti exterioare,** zone versatile si ideale pentru activitati informale.

## Livrari estimate pentru 2022 - 2023

Pentru 2022 si 2023 sunt anuntate pentru moment proiecte ce **cumuleaza aproximativ 286.000 mp,** dar este posibil ca acest nivel sa se majoreze, in cazul in care unele proiecte aflate in stand-by primesc unda verde.

Aprox. 20% din spatiile anuntate pentru 2022 sunt deja pre-inchiriate la inceputul anului.

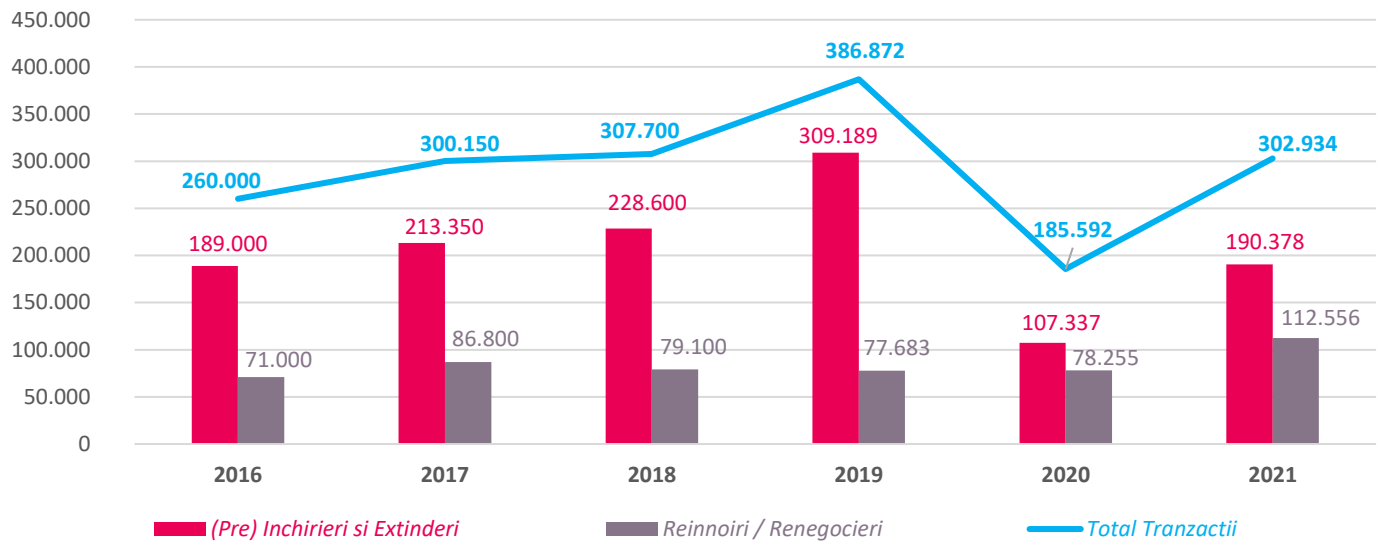
**EVOLUTIA LIVRARILOR ANUALE BIROURI INTRE 2016 - 2023**



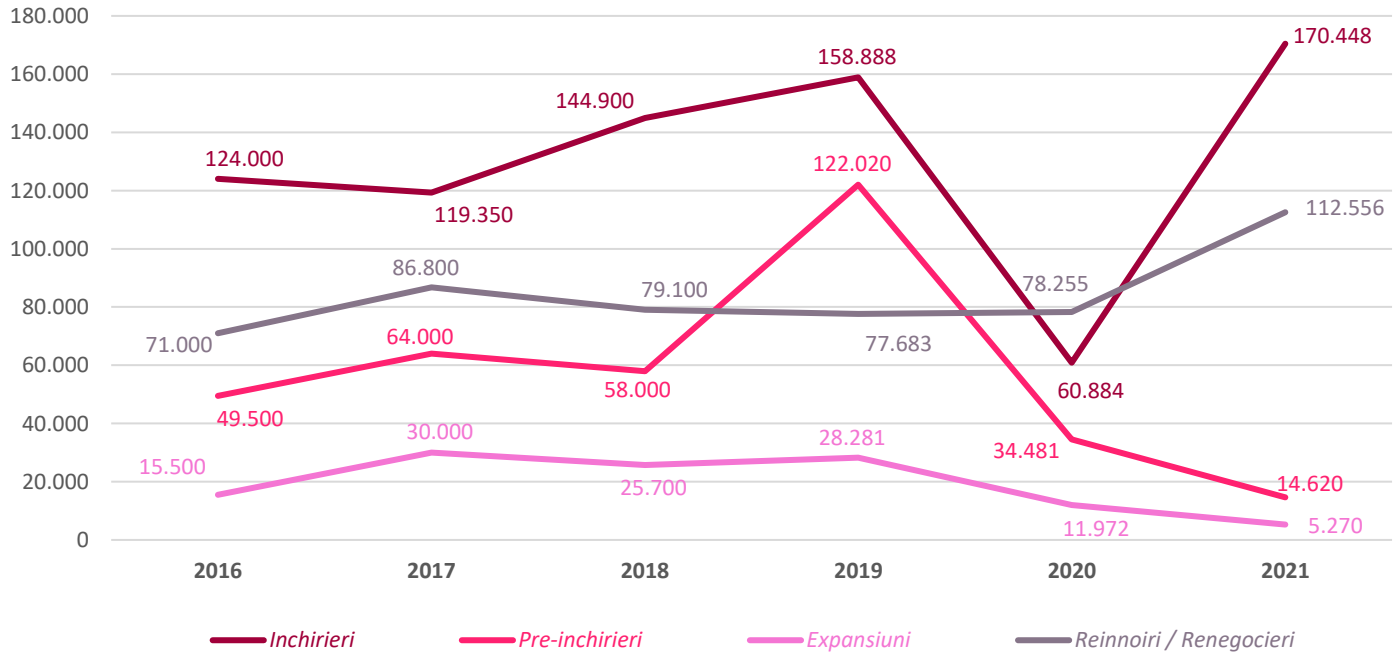
# CEREREA

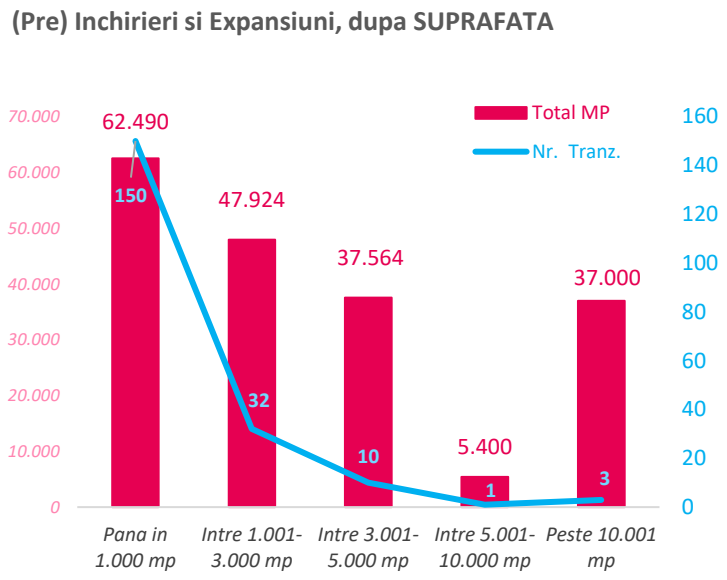
In Bucuresti, volumul de spatii tranzactionate in 2021 s-a situat la aproximativ 303.000 mp. Dupa anul 2020, in care pandemia a determinat multe companii sa isi suspende planurile de schimbare sau extindere a sediilor, in 2021 nivelul inchirierilor a revenit la valorile din anii 2017-2018.

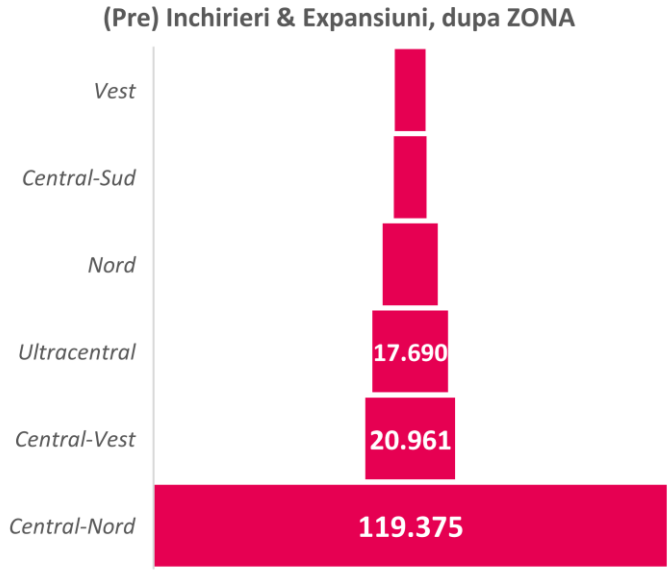
## EVOLUTIA TRANZACTIILOR INTRE 2016-2021




## EVOLUTIA TRANZACTIILOR INTRE 2016-2021, PE CATEGORII

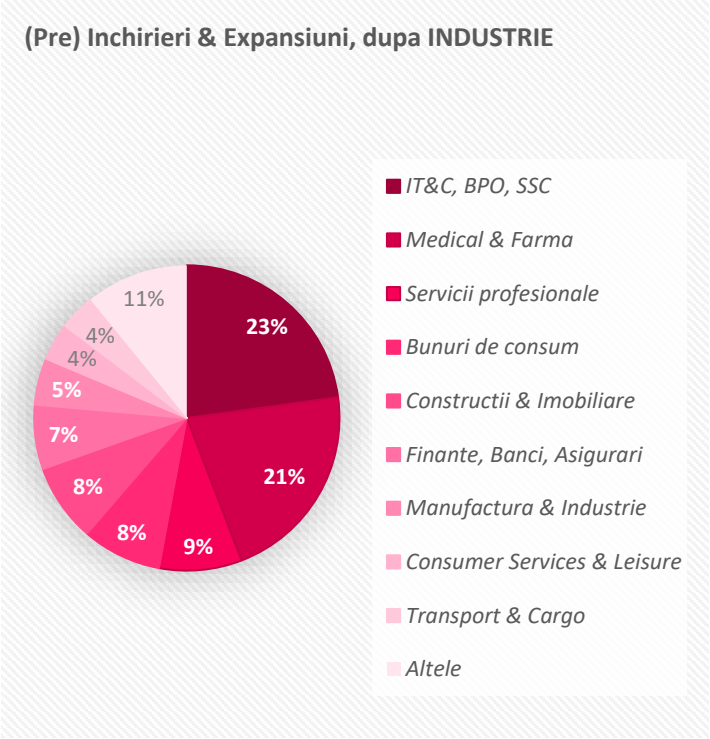


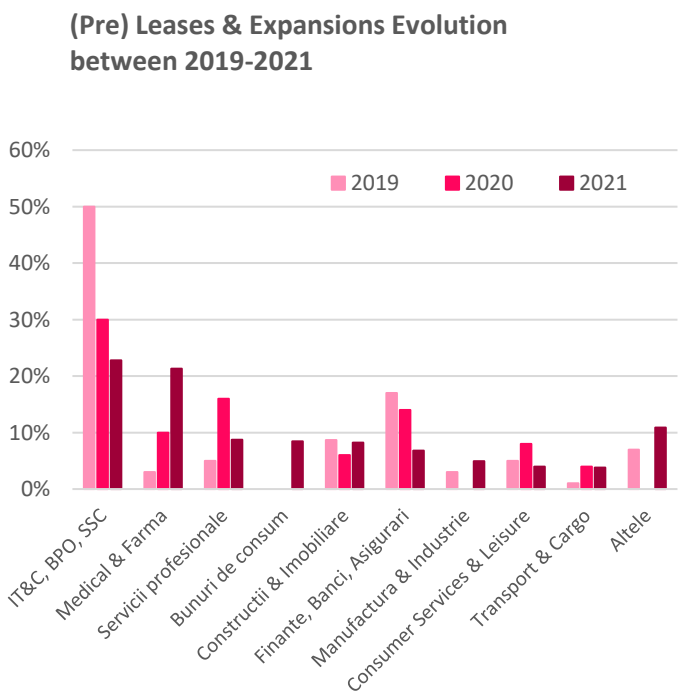



In 2021 **cele mai active companii au fost cele din domeniul IT&C, BPO și SSC, cu 23% din volumul total al tranzactiilor.**

Totusi, comparativ cu ultimii 2 ani, domeniul IT&C BBO și SSC a inregistrat o scadere constanta (50% si 30% in 2019, respectiv 2020), **in timp ce domeniul Medical & Farma a crescut de la 3% si 10% in 2019 si 2020, la 21% in 2021, clasandu-se pe poziţia a doua** din totalul tranzactiilor de (Pre) Inchiriere si Expansiune.



## Tranzactii cu suprafete importante in 2021

| CHIRIAS | SUPRAFATA (mp inchiriati) | DOMENIU | TIP TRANZACTIE | PROPRIETATE | ZONA |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Medicover*** | **15,000** | Medical & Farma | Inchiriere | Multigalaxy 1 | CENTRAL-NORD |
| ***Provita*** | **11,000** | Medical & Farma | Inchiriere | Iride Business Park | CENTRAL-NORD |
| ***Wipro*** | **11,000** | IT & C | Pre-Inchiriere | Globalworth Square | CENTRAL-NORD |
| ***Estee Lauder*** | **5,400** | Servicii personale | Inchiriere | Matei Millo Office Building | ULTRACENTRAL |
| ***Allianz Tiriac*** | **4,640** | Servicii financiare | Inchiriere | Tiriac Tower | CENTRAL-NORD |
| ***Telekom*** | **4,500** | IT & C | Pre-Inchiriere | @Expo | CENTRAL-NORD |
| ***Sameday*** | **4,500** | Transport & Cargo | Inchiriere | Globalworth Square | CENTRAL-NORD |
| ***Rovere*** | **4,200** | Bunuri personale | Pre-Inchiriere | Miro | NORD |
| ***Corporate Office Solutions*** | **4,000** | Constructii & Imobiliare | Pre-Inchiriere | Miro | NORD |
| ***Regina Maria*** | **3,000** | Medical & Farma | Inchiriere | Globalworth Tower | CENTRAL-NORD |
| ***Banca Transilvania*** | **2,800** | Servicii financiare | Pre-Inchiriere | U-Center | CENTRAL-SUD |

# TERMENII COMERCIALI

Nivelul chiriilor a rămas relativ stabil în ceea ce privește chiria contractuala (headline). **Usoare scaderi de pana la 1 Euro/mp/luna in functie de locatie s-au inregistrat la nivelul chiriilor nete** (ce iau in calcul lunile libere de chirie si contributia la fit-out acordata de proprietari),

Scaderi mai accentuate s-au inregistrat in zonele semi-centrale/periferice, in special pentru cladirile de clasa B.

**Zona Centru-Nord a fost cea mai stabilă** și cea care a înregistrat cel mai mare nivel de tranzacție, în funcție de spațiile disponibile.

**Nivelul cheltuielilor de mentenanta** a crescut de la 3,5-4,0 Euro/mp la 4,0-4,5 Euro/mp.

**Perioadele contractuale** au devenit mai flexibilite, opțiunile “break” putand fi obținute dupa 3 ani.

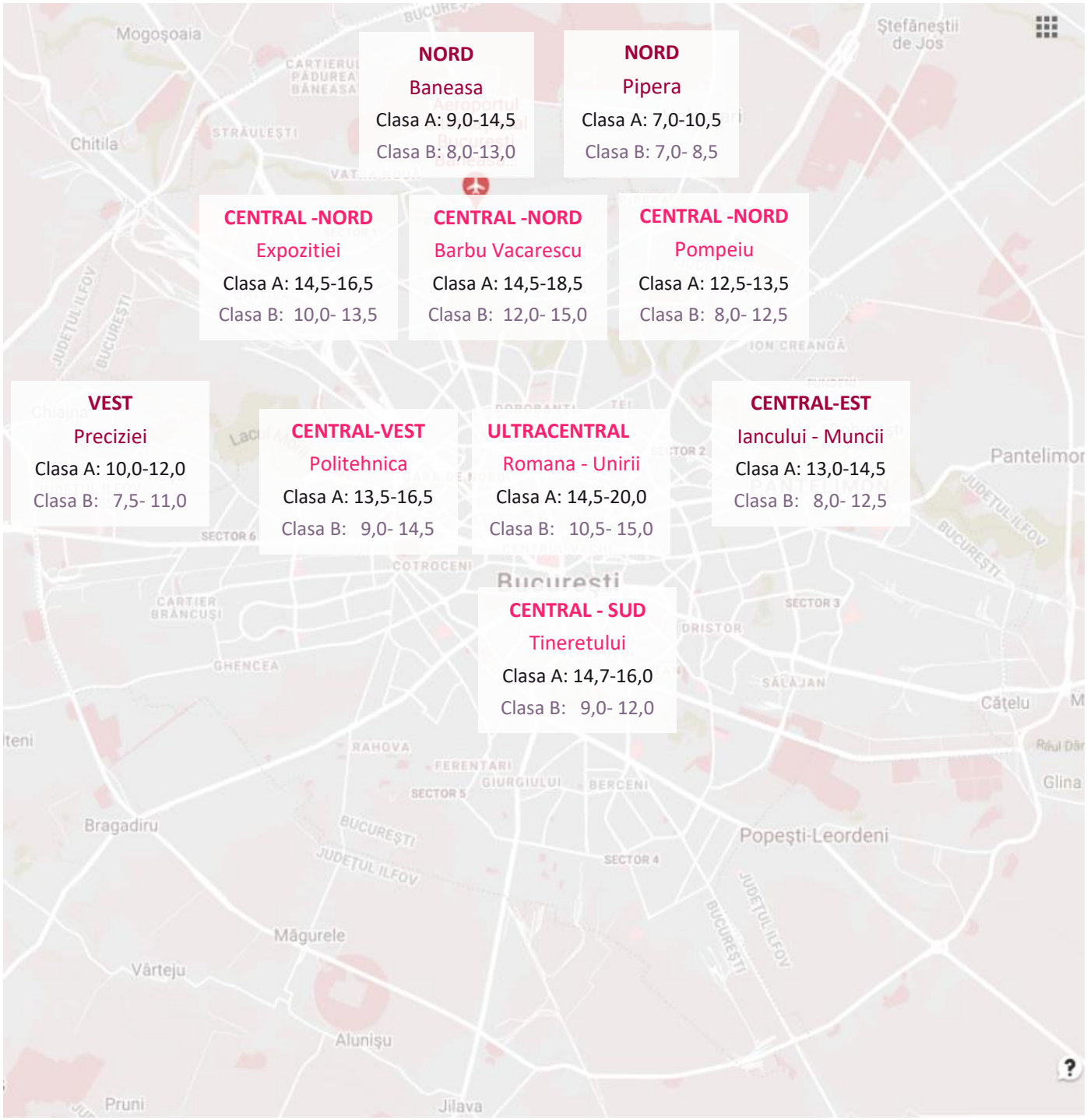
## Subinchirierile

In 2021 s-au inregistrat semnificativ mai multe tranzactii de sub-inchiriere fata de anul precedent, cumuland un volum total de peste 4.500 mp. Totusi, acesta este un procentaj mic in comparatie cu totalul spatiilor disponibile pe piata.

Nivelul chiriilor a fost in aceste cazuri in general cu 20-25% mai mic fata de chiriile spatiilor disponibile promovate de proprietari in proiectele respective. In multe situatii, acest avantaj financiar nu a inclinat insa balanta.

Investiția in designul spatiilor s-a dovedit de bun augur, cele mai rapide spații subinchiriate fiind cele cu amenajari impresionante.

## Marje ale chiriilor solicitate, pe Clase, in principalele Zone l Poli de birouri



# Despre ESOP Consulting I CORFAC International

Infiintata in 2002, **ESOP** este un **nume de incredere** pe piata imobiliara din Romania, printre **primele 5 companii de consultanta** pe segmentul comercial si **brand-un local nr. 1 pe segmentul de birouri**, mediind inchirierea a peste 100.000 mp in ultimii 3 ani.

Incepand din 2013, ESOP este afiliatul din Romania al **CORFAC International**, retea globala de **companii imobilare antreprenoriale,** angajate sa ofere servicii de calitate la nivel **local, national si international**. Membrii CORFAC au experienta pe piata de birouri, rezidentiala, comerciala si industriala, investitii, managementul proprietatii si servicii corporate. Reteaua cuprinde **75 de birouri la nivel global** din **SUA, Canada** și piețele internaționale, inclusiv **Australia, Franța, Germania, Irlanda, Italia, Japonia, Malaezia, Olanda, România, Rusia, Singapore, Coreea de Sud, Elveția, Thailanda și Regatul Unit.** CORFAC se remarca prin devotamentul membrilor sai de a oferi solutii in cadrul unui proces personalizat, creativ si de incredere. **Factual – peste 10.000 de tranzactii** anual, insumand **55 mil mp** si peste **9,2 miliarde $** ca valoare.

*Pentru orice detalii referitoare la prezentul material, ne puteti contacta folosind coordonatele de mai jos:*

*IRINA GHITULESCU*
*Research Consultant*
*Tel: 021 - 528.04.40*
*irina.ghitulescu@esop.ro*

*MIRELA RAICU*
*Partner*
*Tel: 021 - 528.04.40*
*mirela.raicu@esop.ro*

*ALEXANDRU PETRESCU*
*Managing Partner*
*Tel: 021 - 528.04.40*
*alexandru.petrescu@esop.ro*