



Orășele Regionale din România

Office Snapshot

T3 2020



Timișoara

Perspectivă Generală

Raportul pieței de birouri din orașele regionale oferă o prezentare generală a pieței cu privire la centrele de birouri regionale din România și oportunitățile pe care le pot oferi chiriașilor de birouri, dezvoltatorilor imobiliari și investitorilor. Piețele regionale pot oferi alternative atractive, precum și spațiu pentru extindere și creștere suplimentară în România.

Urmând o tendință naturală, principalii ocupanți internaționali de birouri au gravitat către capitala României, București, de departe cel mai mare oraș din țară, cu aproximativ două milioane de locuitori, fără a lua în calcul zona metropolitană.

Atât dezvoltatorii internaționali, cât și investitorii imobiliari își încep de obicei investițiile în România cu Bucureștiul.

Cu toate acestea, pe măsură ce economia românească se maturizează și se extinde, dar și pe măsură ce salariile medii cresc și nivelurile șomajului sunt din ce în ce mai mici, atât investitorii imobiliari, cât și ocupanții de birouri caută să se extindă dincolo de București, pentru a profita de potențialul de dezvoltare al României.

Investiții

Volumul investițiilor imobiliare din România pentru T3 2020 este estimat la 408 milioane de Euro, cu aproximativ 68% mai mare comparativ cu cel înregistrat în aceeași perioadă din 2019. În total, în primele nouă luni ale anului 2020, volumul tranzacțiilor a ajuns la 816 milioane EUR.

Chiar dacă așteptările pentru T3 nu au fost foarte mari, având în vedere apariția celui de-al doilea val al pandemiei COVID-19, volumul investițiilor a fost susținut de încheierea uneia dintre cele mai mari tranzacții semnate vreodată în România, achiziționarea portofoliului de birouri al NEPI Rockcastle de către AFI Europe, tranzacție în valoare de aproximativ 307 milioane de Euro, care include mai multe proprietăți în București și una în Timișoara, cu o suprafață închirială totală de aproape 120.000 m².

A doua cea mai mare tranzacție încheiată în T3 a fost vânzarea complexului de birouri Floreasca Park, cu o suprafață închirială de 37.500 m². Proiectul a fost vândut de GLL către Resolution Property Investment Management și Zeus Capital, pentru o valoare estimată de 101 milioane de Euro.

Deși drumul care urmează este marcat de incertitudine, având în vedere persistența pandemiei COVID-19 și restricțiile asociate acesteia, există în perspectivă o listă consistentă de tranzacții care ar putea fi închise în viitorul apropiat și pe parcursul anului 2021.

Închirierea de spații de birouri

Piața închirierilor de spații de birouri a continuat să fie activă în orașele regionale. În primele nouă luni ale anului 2020, cererea totală a înregistrat o creștere de aproximativ 8% față de aceeași perioadă din 2019.

În Cluj-Napoca, volumul total al închirierilor pentru T1-T3 2020 a ajuns la 32.600 m². În Brașov, acesta a fost de 10.900 m² și de 9.400 m² în Timișoara.

Aproximativ 4.200 m² au fost închiriați la Iași în T1-T3 2020.

Cererea de spații de birouri în orașele regionale a fost dominată de tranzacții între 500 și 1.000 m² și de spații de birouri de gradul A (73%).

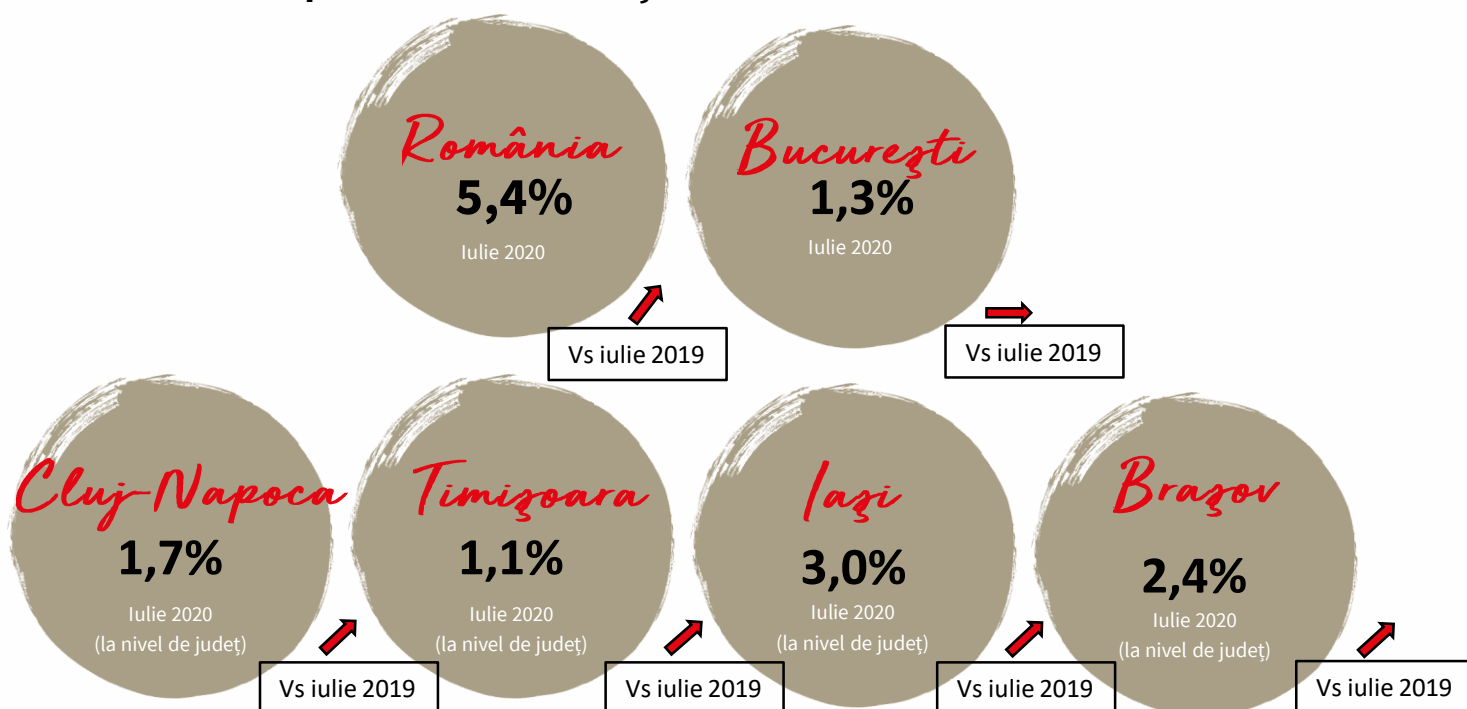
Chiriile prime și stimulentele din T3 au fost stabile în toate orașele regionale.

Macroeconomie

Salariile medii nete în orașele regionale sunt considerabil mai mici comparativ cu Bucureștiul. Brașovul este cel mai competitiv oraș în privința costurilor.



Rata medie a șomajului este semnificativ mai scăzută în vestul României comparativ cu estul țării



Principali chiriași

Marii chiriași ținesc în mod activ orașele regionale

Cluj-Napoca

Cluj-Napoca este un **hub IT&C** puternic în România și concentrează, de asemenea, mulți furnizori de servicii.

Dimensiunea medie a tranzacției în ultimii 5 ani:
1.200 m²

Cluj-Napoca Chiriași Principali

MHP Porsche
Accenture
Vertiv
SDL
Cognizant
Steelcase
Telenav
Bitdefender
Yonder
SIG Combibloc

Timișoara

Timișoara este renumită pentru **industria auto** și pentru sectoarele SSC și IT.

Dimensiunea medie a tranzacției în ultimii 5 ani:
1.400 m²

Timișoara Chiriași Principali

Nokia
Atos
ACI Worldwide
Continental
Bosch
Autoliv
Visteon
Wipro
Cognizant Softvision
Visma Software

Iași

Iași a atras un număr mare de operatori **BPO și SSC** în ultimii ani, dar și companii de IT.

Dimensiunea medie a tranzacției în ultimii 5 ani:
1.800 m²

Iași Chiriași Principali

HCL Technologies
UniCredit
Conduent
Webhelp
Cognizant Softvision
Endava
Ness Romania
Accenture
Continental
Cegeka

Brașov

Brașov găzduiește o gamă largă de furnizori **hi-tech**, dar și companii din industria farmaceutică și IT&C

Dimensiune medie a tranzacției în ultimii 5 ani:
1.600 m²

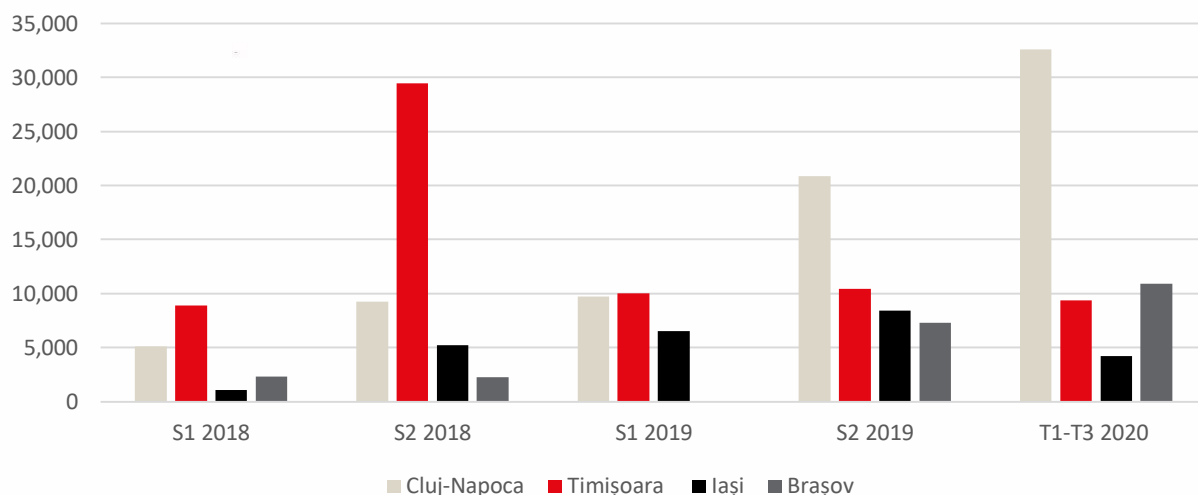
Brașov Chiriași Principali

CGS
Sykes
Accenture
Waters
Tata Technology
NTT Data
Cerner
iQuest
Ipsos
Xperi

Piața Chiriașilor

Cluj-Napoca și Brașov au avut în primele 9 luni din 2020 cea mai mare pondere în tranzacțiile cu spații de birouri

*Cererea totală de spații de birouri (m²)
2018 – T3 2020



*Până în 2018, datele regionale nu au fost colectate în mod sistematic, prin urmare, pentru acuratețe, seria de date pornește din 2018

Cluj-Napoca

Cererea totală: **32.600 m²** (T1-T3 2020)
 Cererea medie în ultimii 5 ani: **14.200 m²**
 Rata de neocupare: **6,0%**

Timișoara

Cererea totală: **9.400 m²** (T1-T3 2020)
 Cererea medie în ultimii 5 ani: **26.800 m²**
 Rata de neocupare: **6,0%**

Iași

Cererea totală: **4.200 m²** (T1-T3 2020)
 Cererea medie în ultimii 5 ani: **25.000 m²**
 Rata de neocupare: **6,0%**

Brașov

Cererea totală: **10.900 m²** (T1-T3 2020)
 Cererea medie în ultimii 5 ani: **7.100 m²**
 Rata de neocupare: **4,4%**

Chiriile din Piață

Chiriile pentru birouri clasa A au fost stabile în ultimii 5 ani

Chirii birouri clasa A €/m²/lună

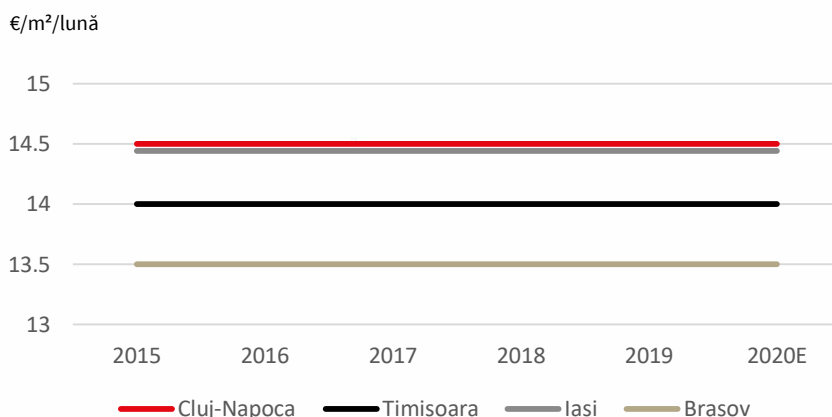
Cluj-Napoca Timișoara

€/13,5-14,5 €/13-14

Iași

Brașov

€/13,5-14,5 €/12,5-13,5



Furnizorii de servicii au avut cea mai mare pondere în tranzacțiile din T1-T3 2020

Principalele tranzacții de închiriere T1-T3 2020

Cluj-Napoca T1-T3 2020

Chiriaș	Clădire	Suprafață (m ²)
Cognizant Softvision	Hexagon Offices	3.400
MassMutual	Record Park	1.700
Endava	UBC 0	1.500
Modis – Adecco Group	UBC 0	1.400

Timișoara T1-T3 2020

Chiriaș	Clădire	Suprafață (m ²)
Wipro	City Business Center	4.600
Kromberg & Schubert	Vox Technology Park	2.000
Confidential	United Business Center	750
Plentydev	Fructus Plaza	600

Iași T1-T3 2020

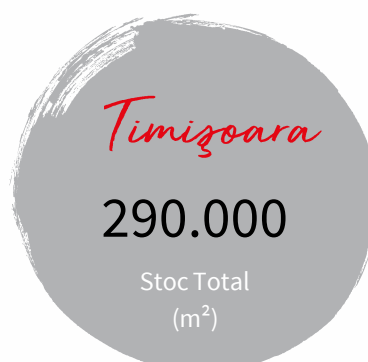
Chiriaș	Clădire	Suprafață (m ²)
Accenture	UBC	1.700
Cognizant	Tester Centro	850

Brașov T1-T3 2020

Chiriaș	Clădire	Suprafață (m ²)
Confidențial	AFI Park Brasov	5.500
Confidențial	AFI Park Brasov	2.700

Stoc și Livrări Viitoare

Stocul de birouri a crescut constant în orașele regionale



Proiecte în plan

Cluj-Napoca 2020-2022 (selecție)

Proiect	Suprafață închirială (m ²)	Dezvoltator
Record Park	12.000	Speedwell
Novis Plaza C	5.000	Transilvania Constructii
Hexagon Offices faza 2	5.000	Hexagon

Iași 2020-2022 (selecție)

Proiect	Suprafață închirială (m ²)	Dezvoltator
United Business Center 8	5.600	Iulius
Palas Campus	60.000	Iulius

Timișoara 2020-2021 (selecție)

Proiect	Suprafață închirială (m ²)	Dezvoltator
ISHO faza 3	19.700	Mulberry Development
UBC 0, faza 1	30.000	Iulius și Atterbury
Bega Business Park 3	15.000	Bega Group

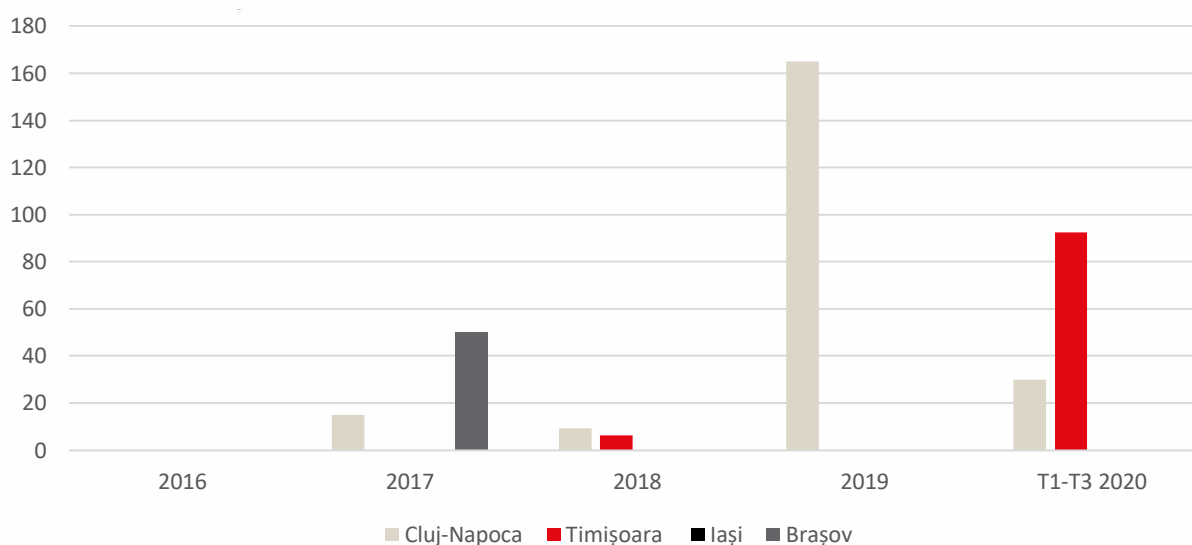
Brașov 2020-2022 (selecție)

Proiect	Suprafață închirială (m ²)	Dezvoltator
AFI Park Brasov 1	8.300	AFI Europe
AFI Park Brasov 2	10.000	AFI Europe

Piața de Investiții

Viitorul va fi din ce în ce mai bun pentru piețele regionale în privința tranzacțiilor de investiții

Volumul total de investiții pe segmentul de birouri (mil. €)



Cluj-Napoca

Volumul de investiții: 219 mil. € (2016-T3 2020)

Număr de tranzacții: 5

3 tranzacții individuale și 2 portofolii

3 tranzacții > 30 mil. €

Dimensiunea medie: 44 mil. €

Timișoara

Volumul de investiții: 98,4 mil. € (2016-T3 2020)

Număr de tranzacții: 2

o tranzacție individuală și un portofoliu

o tranzacție > 90 mil. €

Dimensiunea medie: 49,2 mil. €

Iași

Volumul de investiții: 0 mil. € (2016-T3 2020)

Număr de tranzacții: 0

0 tranzacții

Dimensiunea medie: 0 mil. €

Brașov

Volumul de investiții: 50 mil. € (2016-T3 2020)

Număr de tranzacții: 1

o tranzacție individuală

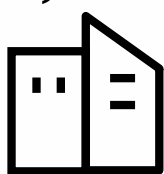
Dimensiunea medie: 50 mil. €

Randamente Prime Birouri

Orașele Regionale din România oferă randamente prime* atractive pentru birouri

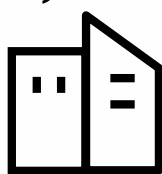
Cluj-Napoca

8,25%



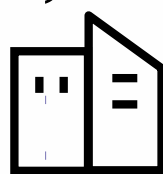
Timișoara

8,25%



Iași

8,25%



Brașov

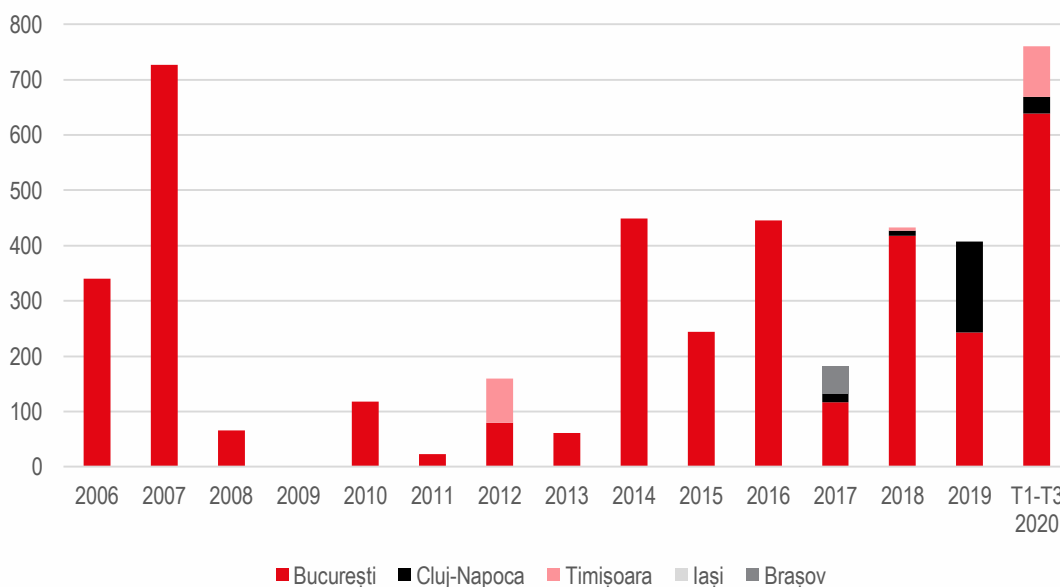
8,50%



*Randamentele (yields) prime reprezintă cele mai bune randamente estimate că pot fi obținute pentru o clădire de birouri de cea mai înaltă calitate, situată într-una dintre cele mai bune zone din oraș.

Deși Bucureștiul continuă să aibă supremația în privința volumelor de investiții, orașele regionale își fac apariția pe scena tranzacțiilor mari. Cu toate acestea, încă așteaptă prima tranzacție mare pe spații de birouri din Iași

Volumul investițiilor în clădiri de birouri din România (mil. €)



Principalele tranzacții cu spații de birouri în orașele regionale în T1-T3 2020

Sector	Proprietate	Piață	Preț estimat (mil. €)	Vânzător	Cumpărător
Birouri	City Business Centre	Timișoara	90	NEPI Rockcastle	AFI Europe
Birouri	Portofoliu de 3 clădiri	Cluj-Napoca	30	Hexagon	Ideal Projects Services
Birouri și Retail	Oradea Plaza	Oradea	9	Portico Investments	Lotus Center

Prezentare Generală

Unde se situează orașele regionale comparativ cu Bucureștiul Macroeconomie

Oraș	București	Cluj-Napoca	Timișoara	Iași	Brașov
*Populația rezidentă (iulie 2019) la nivel de municipiu	2.139.439	326.145	326.636	382.767	289.190
*Populația rezidentă (iulie 2019) la nivel de județ	2.139.439	734.168	756.218	956.216	635.861
PIB în mld. € la nivel de județ (2019)	52,29	10,63	10,40	6,89	7,56
PIB per capita în € la nivel de județ (2019)	24.441	14.479	13.753	7.205	11.889
Număr de angajați la nivel de județ (iulie 2020)	1.028.308	258.850	250.545	175.416	188.388
Rata șomajului în % la nivel de județ (iulie 2020)	1,3	1,7	1,1	3,0	2,4
Salariul mediu net în € la nivel de județ (iulie 2020)	893	825	703	700	608

** Populația rezidentă permanentă reprezintă numărul persoanelor cu cetățenie română și reședință permanentă în România, delimitat după criterii administrativ-teritoriale.*

Surse: JLL Research, Institutul Național de Statistică, Comisia Națională de Strategie și Prognoză

Piața spațiilor de birouri

Oraș	București	Cluj-Napoca	Timișoara	Iași	Brașov
Stocul de birouri în m ² (T3 2020)	2.925.000	348.200	290.000	220.000	157.000
Cererea totală în m ² (T1-T3 2020)	99.500	32.600	9.400	4.200	10.900
Rata de neocupare estimată în % (T3 2020)	10,9	6,0	6,0	6,0	4,4
Chiria pentru spații clasa A în €/m ² /lună (T3 2020)	*14-16	13,5-14,5	13-14	13,5-14,5	12,5-13,5
Volumele de investiții în mil. € (2016-T3 2020)	1.862	219	98	0	50
Randamente (yields) prime în % (T3 2020)	7,00	8,25	8,25	8,25	8,50

** Chiria menționată pentru București este pentru zonele principalele de birouri, deoarece acestea sunt considerate comparabile cu cele mai bune proprietăți din orașele regionale.*

Sursa: JLL Research,

Jones Lang LaSalle Services SRL

Victoria Center

Calea Victoriei nr. 145, etaj 10

București, România

Tel: +40 (0) 21 302 3400



*Achieve
Ambitions*

www.jll.ro

www.jll.com

www.officefinder.ro

www.cautabirouri.ro

Faceți cunoștință cu echipa

Managing Director

Silviana Petre-Badea

silviana.petre-badea@eu.jll.com

Capital Markets

Andrei Văcaru

Head of Capital Markets

andrei.vacaru@eu.jll.com

Business Development

Viorel Opaiț

Business Development Director

viorel.opait@eu.jll.com

Project & Development Services

Cezar Florea

LEED Green Associate & BREEM

International Assessor

Head of Project&Development Services

cezarc.florea@eu.jll.com

Office Department & Tenant Representation

Marius Șcuta, MRICS

Head of Office Department & Tenant Representation

maris.scuta@eu.jll.com

Maria Florea

Key Client Director

maria.florea@eu.jll.com

Valuation

Alina Cojocaru, MRICS

Head of Valuation Advisory

alina.cojocaru@eu.jll.com

Research & Consultancy

Alexandru David

Research Consultant

alexandru.david@eu.jll.com

Industrial Agency

Costin Bănică

Head of Industrial Agency

costin.banica@eu.jll.com

Living

Andreea Hamza

Senior Director Living

andreea.hamza@eu.jll.com

Development & Land

Attila Peli

Head of Development & Land

attila.peli@eu.jll.com

© 2020 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.