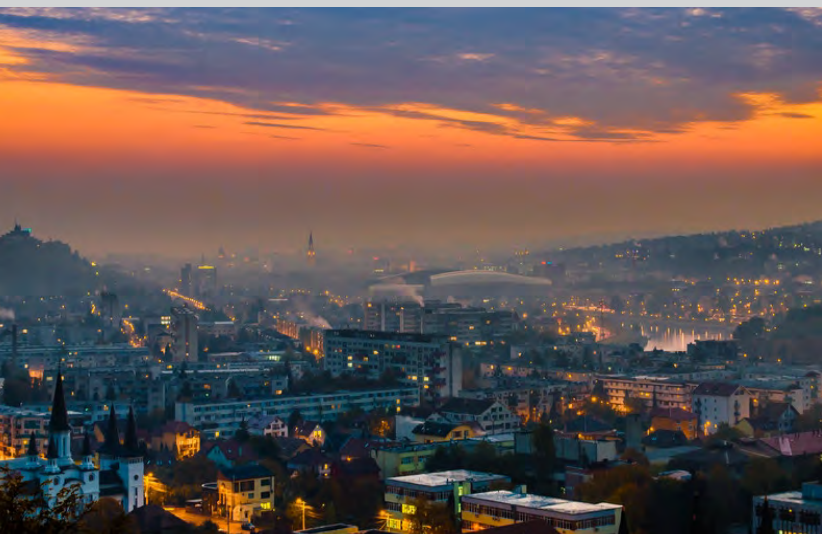


Analiză de piață birouri 2014



Municipiul Cluj Napoca

Prezentare generala

Municipiul Cluj-Napoca se afla în partea centrala a Transilvaniei, pe o importanta axa rutiera care uneste Europa de Vest cu partea sudica si estica a continentului.

Se intinde pe o suprafata de **179,5 kmp**, cu o populatie in jur de **325.000 locuitori**. Populatia studenteasca impreuna cu populatia stabila a orasului formeaza una dintre cele mai mari pietele ale Romaniei, aproape **400.000 consumatori** pentru o perioada de cel putin zece luni pe an.

Fondul locativ la sfarsitul anului 2012 era de **293.265 locuinte** (11.334.000 mp).

În Cluj-Napoca, rata somajului este mult sub media nationala, iar evolutia acesteia este in continua scadere.

Salarul mediu in Cluj Napoca este de aproximativ **400 euro**.

Invatamant si cercetare

Universitatea Babes-Bolyai este una dintre cele mai mari universitati din tara, cu peste 45.500 de studenti.

Universitatile clujene - Universitatea Babes-Bolyai, Universitatea de Medicina si Farmacie, Universitatea Tehnica, Academia de Muzica Gheorghe Dima, Academia de Arte Vizuale Ion Andreescu, Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara - se dovedesc a fi extrem de atractive pentru ca anual orasul gazduieste aproximativ 54.000 de studenti (conform Institutului de statistica, anul universitar 2011/2012).

Cluj Napoca este orasul ideal pentru investitorii in cautarea unui mediu profesional cu oameni competenti, cu bune abilitati de limbi straine, cu costuri competitive scazute si proximitate „near shore” europeana.

Municipiul Cluj-Napoca este expus de la o vârsta frageda la o diversitate lingvistica si culturala, forta de munca tânara si motivata este încurajata sa se adapteze si sa îmbratiseze mentalitatea americana si vest europeana.





Oferta de birouri

Stocul actual de birouri de clasa A, B, si C este de aprox 200.000 mp. In absenta spatiilor de birou in zonele centrale si semicentrale in anii 2010-2012 si suprapolularea centrelor existente, au stimulat construirea unor noi centre office.

Oferta de proiecte noi a fost redusa in ultimii ani inasa in intervalul 2013 - 2014 s-a predat un stoc nou de birouri de clasa A si A+ insumand o suprafata de aprox 50.000 mp si ocupati pana la trimestrul 2 in proportie de 70 %.

In urmatorii ani mai sunt in proiect aprox. 90.000 mp, in cladiri de clasa A si B.

Un mic procent al proiectelor noi il reprezinta contractele de preinchiriere, o tendinta inceputa prin 2011 si preferata de companiile de IT si centrele medicale.

In trimestrul 3 al anului 2013 si trimestrul 1al anului 2014, marile miscari pe segmentul office au fost facute de companii de IT sau servicii care fie s-au relocat fie si-au extins birourile.

Odata cu dezvoltarea noilor proiecte chirasii au eliberat sau dau curs relocarii in noile centre de business, iar o consecinta este eliberarea unor centre office consacrate.

Cererea pentru spațiile de birouri este structurată în două părți mari pe piața clujeană. Pe de o parte sunt companiile ce solicită, în general, suprafețe mai restrânse (pana la 150 mp) și orientate cu precădere către clasa B și C, iar pe de altă parte companiile multinationale al caror interes se indreapta catre centrele de clasa superioara positionate central sau in zone foarte populate si usor accesibile.

Clasificarea birourilor in functie de zona

Clasa birou	Centru	Semicentru	Cartier	Periferie
A	62 %	15 %	19 %	4 %
B	56 %	20 %	12 %	12 %
C	22 %	27 %	40 %	11 %

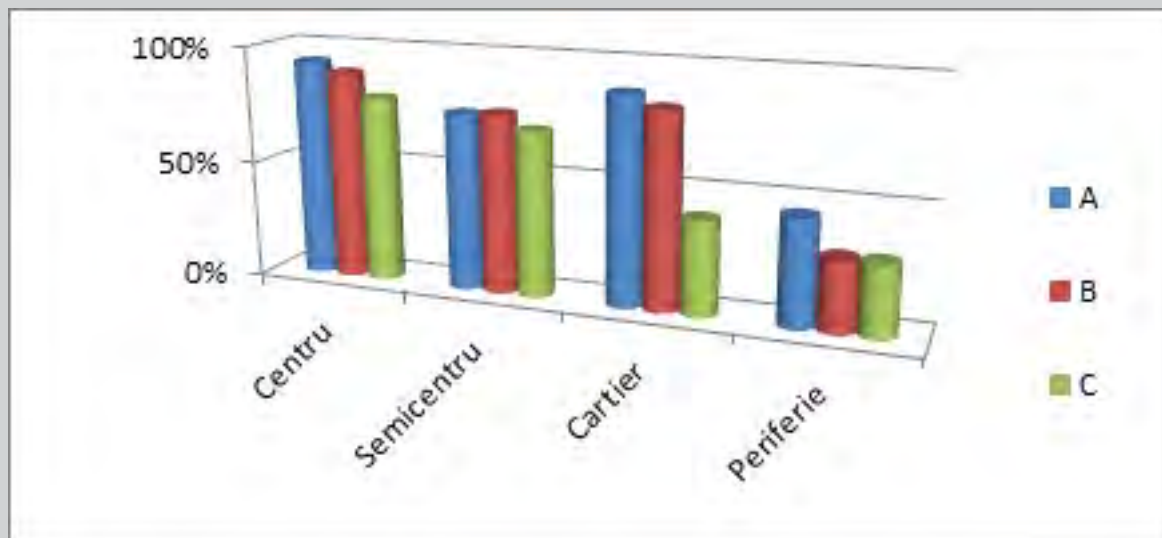
Impartirea procentuala a birourilor in functie de zone



Clasificarea in functie de gradul de ocupare

Birou Clasa	Centru	Semicentru	Cartier	Periferie
A	93 %	75 %	88 %	45 %
B	89 %	76 %	83 %	30 %
C	79 %	70 %	40 %	30 %

Clasificarea birourilor in functie de gradul de ocupare, pe zone



Din analiza facuta mai sus reiese ca birourile pe zona Centrala sunt cele mai cautate, urmate indeaproape de birourile pe cartiere pentru clasa A si B.

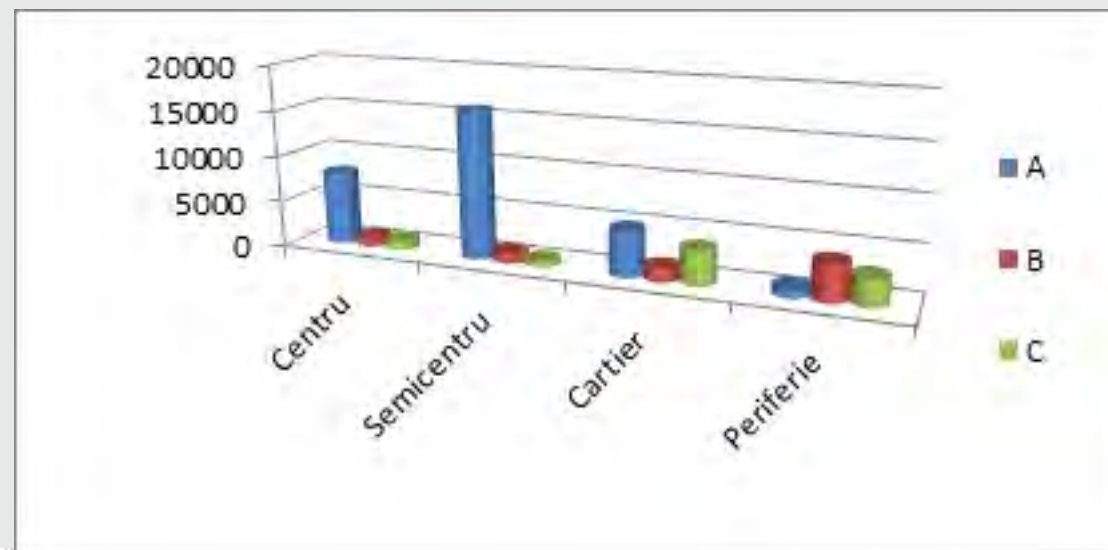
Gradul cel mai mic de ocupare il au cladire de birouri in zone periferice ale orasului.



Suprafata birourilor in functie de cartier si clasa

Birou Clasa	Centru	Semicentru	Cartier	Periferie
A	8000	16000	5000	1000
B	1000	1200	1500	4000
C	1100	700	3800	3000

Tabel cu suprafetele totale de birouri expimate in mp





Cele mai cautate spatii de birouri sunt cele situate in zona centrala datorita conexiunii cu mijloace de transport in comun, una din caracteristicile cu cea mai mare importanta in alegerea unui spatiu de birou.

Birourile situate in centru business ofera clientilor posibilitatea optimizarii spatiului inchiriat adica suprafat inchiriată este direct proportional cu cea utilizata in mod exclusiv pentru birou.

Acest fenomen se intampla pentru ca imobilele cu alta destinatie decat centru business , nu au fost construite cu destinatia birou ci au fost adaptate ulterior.

Chiriile birourilor in functie de zona si clasa

Birou Clasa	Centru	Semicentru	Cartier	Periferie
A	10-13	9-12	9-12	8-12
B	7,5-10	7- 10	6-8	5-7
C	6-7	5-7	5-7	3-5

Preturi exprimate in Euro/mp