

› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 18,5 semicentral: 14,5-16,5 periferie: 10	11 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	12,3%	Iași: 8% Cluj Napoca: 12% Brașov: 12% Timișoara: 8% Constanța: 25%	13%-18%
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8,75 - 9,25%	9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	60	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	7,25%	8,00%	9,00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp 3 - 3,60 pentru suprafețe > 10.000 mp	2,80 - 3,80 în funcție de suprafață	2,5 - 3,3 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	2,0%	2 - 6%	0 - 10%
Rata de capitalizare (%) *	8,75%	10 - 11%	10,5 - 11,5%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

> Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central	16 - 18	12 - 14		8 - 12	
		semicentral	14 - 16				
		periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	14.00%	Timișoara, Iași	n.a.	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	8.5% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	8.5% - 10%					
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	55 - 70	produse primare	20 - 40	media pe centrele din țară	15 - 20
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7 - 7.25%	produse primare	8% - 9%	media pe centrele din țară	8.5% - 9.5%
		produse secundare	7.5 - 8%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	3.8 - 4.25	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5 - 4	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.75 - 4.25
		> 3,000 mp	3.75 - 4.1	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5 - 4.25		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	<2%	Brașov	1%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	6-10%		
				Iași, Constanța	n.a.		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.75-9%	produse primare	9.5%-10%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	10-11%

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)																																																				
Spații de birouri																																																							
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 18 central: 14 - 17 semicentral: 13 - 16	Iași: 7 - 10 Cluj Napoca: 12 - 14 Brașov: 10 - 13 Timișoara: 12.5 - 14 Constanța: 7.5 - 13	Sibiu: 7 - 11.5 Craiova: 8 - 10 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 6 - 12 Pitești: 6 - 11 Arad: 8 - 12																																																				
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iași: 14% Cluj Napoca: 10% Brașov: 8% Timișoara: 5% Constanța: 20 - 22%"	Sibiu: 12% Craiova: 10% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%																																																				
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 10%																																																				
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9.25 - 10.50%																																																				
Centre comerciale																																																							
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 23	Iași: 7 - 12 Cluj Napoca: 14 - 25 Brașov: 12 - 20 Timișoara: 15 - 22 Constanța: 8.5 - 13	Sibiu: 12 - 23 Craiova: 12 - 16 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 12 - 17 Pitești: 6 - 12 Arad: 6 - 9																																																				
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.5 - 8.5%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.25%	Artere comerciale principale: 9.00 - 10.25%																																																				
	Artere comerciale secundare: 9 - 10 %	Artere comerciale secundare: 9 - 10%	Artere comerciale secundare: 9.75 - 11.00%																																																				
Industrial																																																							
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.25 - 4.50 pentru suprafețe < 3.000 mp 3.25 - 4.00 pentru suprafețe cuprinse între 3.000 și 10.000 mp 2.75 - 3.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 3.000 mp</th> <th>3.000 - 10.000 mp</th> <th>> 10.000 mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brașov</td> <td>2.5 - 4.5</td> <td>2 - 3.5</td> <td>1.5 - 2.5</td> </tr> <tr> <td>Cluj-Napoca</td> <td>2.5 - 4.5</td> <td>2 - 3.5</td> <td>1.5 - 2.5</td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>3 - 4</td> <td>3 - 4</td> <td>2.5 - 3.3</td> </tr> <tr> <td>Iași</td> <td>1 - 4.5</td> <td>1 - 4</td> <td>1 - 4</td> </tr> <tr> <td>Constanța</td> <td>3.5 - 5</td> <td>3 - 4.5</td> <td>2 - 3</td> </tr> </tbody> </table>		< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp	Brașov	2.5 - 4.5	2 - 3.5	1.5 - 2.5	Cluj-Napoca	2.5 - 4.5	2 - 3.5	1.5 - 2.5	Timișoara	3 - 4	3 - 4	2.5 - 3.3	Iași	1 - 4.5	1 - 4	1 - 4	Constanța	3.5 - 5	3 - 4.5	2 - 3	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 3.000 mp</th> <th>3.000 - 10.000 mp</th> <th>> 10.000 mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Craiova</td> <td>2.5 - 4</td> <td>2.5 - 3.5</td> <td>2 - 3.5</td> </tr> <tr> <td>Pitești</td> <td>3.35 - 4</td> <td>2.7 - 3.35</td> <td>2.7 - 3</td> </tr> <tr> <td>Ploiești</td> <td>3 - 4</td> <td>3 - 3.25</td> <td>2 - 3</td> </tr> <tr> <td>Arad</td> <td>1.5 - 3</td> <td>1 - 2.5</td> <td>0.8 - 2</td> </tr> <tr> <td>Sibiu</td> <td>2 - 4</td> <td>1.8 - 3.5</td> <td>1.3 - 2.7</td> </tr> <tr> <td>Tg. Mureș</td> <td>2 - 3.5</td> <td>1.5 - 3</td> <td>1.5 - 2.5</td> </tr> </tbody> </table>		< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp	Craiova	2.5 - 4	2.5 - 3.5	2 - 3.5	Pitești	3.35 - 4	2.7 - 3.35	2.7 - 3	Ploiești	3 - 4	3 - 3.25	2 - 3	Arad	1.5 - 3	1 - 2.5	0.8 - 2	Sibiu	2 - 4	1.8 - 3.5	1.3 - 2.7	Tg. Mureș	2 - 3.5	1.5 - 3	1.5 - 2.5
	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp																																																				
Brașov	2.5 - 4.5	2 - 3.5	1.5 - 2.5																																																				
Cluj-Napoca	2.5 - 4.5	2 - 3.5	1.5 - 2.5																																																				
Timișoara	3 - 4	3 - 4	2.5 - 3.3																																																				
Iași	1 - 4.5	1 - 4	1 - 4																																																				
Constanța	3.5 - 5	3 - 4.5	2 - 3																																																				
	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp																																																				
Craiova	2.5 - 4	2.5 - 3.5	2 - 3.5																																																				
Pitești	3.35 - 4	2.7 - 3.35	2.7 - 3																																																				
Ploiești	3 - 4	3 - 3.25	2 - 3																																																				
Arad	1.5 - 3	1 - 2.5	0.8 - 2																																																				
Sibiu	2 - 4	1.8 - 3.5	1.3 - 2.7																																																				
Tg. Mureș	2 - 3.5	1.5 - 3	1.5 - 2.5																																																				
Rata medie de neocupare (%)	10%	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 3.000 mp</th> <th>3.000 - 10.000 mp</th> <th>> 10.000 mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Brașov</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Cluj-Napoca</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>10%</td> <td>10-15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Iași</td> <td>16%</td> <td>17%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Constanța</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>		< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp	Brașov	10%	12%	15%	Cluj-Napoca	10%	10%	15%	Timișoara	10%	10-15%	15%	Iași	16%	17%	18%	Constanța	20%	25%	30%	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 3.000 mp</th> <th>3.000 - 10.000 mp</th> <th>> 10.000 mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Craiova</td> <td>10%</td> <td>13%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Pitești</td> <td>15%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Ploiești</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Arad</td> <td>10 - 15%</td> <td>15 - 20%</td> <td>20 - 25%</td> </tr> <tr> <td>Sibiu</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Tg. Mureș</td> <td>12%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>		< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp	Craiova	10%	13%	15%	Pitești	15%	15%	15%	Ploiești	10%	10%	10%	Arad	10 - 15%	15 - 20%	20 - 25%	Sibiu	12%	15%	15%	Tg. Mureș	12%	15%	15%
	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp																																																				
Brașov	10%	12%	15%																																																				
Cluj-Napoca	10%	10%	15%																																																				
Timișoara	10%	10-15%	15%																																																				
Iași	16%	17%	18%																																																				
Constanța	20%	25%	30%																																																				
	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp																																																				
Craiova	10%	13%	15%																																																				
Pitești	15%	15%	15%																																																				
Ploiești	10%	10%	10%																																																				
Arad	10 - 15%	15 - 20%	20 - 25%																																																				
Sibiu	12%	15%	15%																																																				
Tg. Mureș	12%	15%	15%																																																				
Rata de capitalizare (%)	9.25 - 10.25%	9.25% - 10.5%	10.25% - 11.5%																																																				

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective

› DTZ Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 16.5 periferie: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	12.0%	Iași: 8% Cluj Napoca: 5% Brașov: 8% Timișoara: 3%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.50%	8 - 8.5%	9.50%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65 - 75	32 - 35	22 - 27
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.25%	8.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4 - 4.25 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.5 - 4.25 în funcție de suprafață	3 - 4 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	9.00%	9.75%	10.25 - 10.50%

› Jones Lang LaSalle

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18.5 Semicentral: 14 – 16 Periferie: 10 - 12	10 – 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	12.9%	Cluj: 6 – 7% Iași: 6 – 7% Brașov: 8 – 9% Timișoara: 5 – 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.5%	8.5 – 9.0%	9.0 – 9.5%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65 - 75	30- 35	20 -25
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 – 4.1 (suprafețe < 10,000) 3 - 3.5 (suprafețe > 10,000)	2.8 – 4.1 în funcție de suprafață	2.5 – 3.2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10%	n/a
Rata de capitalizare	9.0%	9.50 – 10.0%	10.0 – 11.0%

> Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 16-18 semicentral: 13-15 periferic: 8-11	10-14	7-10
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	12%	Iasi: n.a. Cluj Napoca: n.a. Brașov: n.a. Timișoara: n.a. Constanța: n.a.	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5-9%	9.5-10.5%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	50-60	25-35	18-20
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.75%	8.75-9.25%	9.25-9.75%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.2 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.75-4.0 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3.3-3.75 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.8-4 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.5-3.8 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.2 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.5-4 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3-3.3 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3-3.5 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	7%	n.a.	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	9%	9.5-10.5%	10-11%