

**> CBRE România**

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
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 (%)	12,9%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 12% Brasov: 12% Timisoara: 8% Constanta: 25%	15%-18%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	8,75 - 9,25%	9,5%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	60	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.75%	9 - 9,5%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,8 pentru suprafețe < 10.000 mp 3 - 3,50 pentru suprafețe > 10.000 mp	2,80 - 3,80 in functie de suprafata	2,5 - 3 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	7.80%	10 - 12%	n/a
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	10 - 14		9 - 13	
		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	n/a		
				Brașov	n/a		
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.5 - 7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	9% - 10%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparentă redusă a tranzacțiilor	n/a	
	produse secundare	9.5% - 11%					
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	produse primare	60 - 70	produse primare	20 - 25	media pe centrele din țară	15 - 20
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7,5 - 8%	produse primare	8,75% - 9,25%	media pe centrele din țară	9% - 9,5%
		produse secundare	9% - 10%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	3,6 - 4,15	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad	3,5 - 4	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Pitești	3,75 - 4,25
		> 3,000 mp	3,4 - 3,75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3,6 - 4,25		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	8.0%	Brașov	1%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Pitești	n/a
				Cluj Napoca, Timișoara	6-10%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	9-9.5%	produse primare	9,75% - 10,5%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Pitești, Ploiești, Arad	11%

# INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

› Darian DRS																											
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)																								
<b>Spații de birouri</b>																											
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 13 - 17 central: 12 - 16 semicentral: 11 - 15	10 - 15	8 - 13																								
Rata medie de neocupare (%)	15% - 17%	Iași: 12%-15% Cluj Napoca: 7%-10% Brașov: 7%-10% Timișoara: 5%-7% Constanța: 20%“	12% - 17%																								
Rata de capitalizare (%)	8,00% - 9,25%	8,25% - 9,50%	8,75% - 10,00%																								
<b>Centre comerciale</b>																											
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	32 - 47	20 - 30	10 - 15																								
Rata de capitalizare (%)	8,25% - 9,50%	8,75% - 9,50%	9,00% - 10,25%																								
<b>Industrial</b>																											
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,25 - 4,25 pentru suprafețe < 3,000 mp 3,00 - 4,00 pentru suprafețe cuprinse între 3,000 și 10,000 mp 2,75 - 3,25 pentru suprafețe > 10,000 mp	2 - 4 în funcție de suprafață	1,75 - 3,25 în funcție de suprafață																								
Rata medie de neocupare (%)	15%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rata de neocupare</th> <th>&lt; 3.000 mp</th> <th>3.000 - 10.000 mp</th> <th>&gt; 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>5%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>10%</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>	Rata de neocupare	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp	Brașov	10%	12%	15%	Cluj-Napoca	5%	10%	15%	Timișoara	10%	10%	10%	Iași	16%	17%	18%	Constanța	20%	25%	30%	10% - 15%
Rata de neocupare	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp																								
Brașov	10%	12%	15%																								
Cluj-Napoca	5%	10%	15%																								
Timișoara	10%	10%	10%																								
Iași	16%	17%	18%																								
Constanța	20%	25%	30%																								
Rata de capitalizare (%)	8,50% - 10,25%	9,50% - 10,75%	9,50% - 10,75%																								
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)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 16 - 18.5 semicentral: 13 - 15 periferie: 9 - 11	12 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	14.0%	Iași: 7% Cluj Napoca: 7% Brașov: 10% Timișoara: 5% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.75%	9%	9,50%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	60 - 70	30 - 35	20 - 25
Rata de capitalizare (%)	7,5%	8,50%	9 - 10%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,50 - 3,9	3 - 3,5	3 - 3,5
Rata medie de neocupare (%)	6%	4%	n/a
Rata de capitalizare (%)	9.50%	10%	10,50%

› Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orașe secundare
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18,5 Semicentral: 14 - 15 Periferie: 10 - 12,5	Iasi: 11 - 13 Cluj: 12 - 14 Timișoara: 12- 14 Brașov: 10 - 12	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	13,3%	Cluj: 8 - 11% Iasi: 7 - 10% Brasov: 9 - 11% Timisoara: 5 - 7% Constanta: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7,5%	8,75%	9,5%
<b>Spații comerciale</b>			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	60 - 70	30 - 35	20 - 25
Rata de capitalizare	7,75%	8,5 - 9%	9 - 9,5%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,5 - 4,0 (suprafețe < 20,000) 3 - 3,5 (suprafețe > 20,000)	2,8 - 4,0 în funcție de suprafață	2,5 - 3,2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	10 - 12,5%	n/a
Rata de capitalizare	9,25%	10 - 10,5%	10,5 - 11,5%

› Knight Frank			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 16-18 semicentral: 13-16 periferic: 8-13	10-14	7-10
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	14-15%	Iași: 15-20% Cluj Napoca: 5% Brașov: 10-15% Timișoara: 8-10% Constanța: n.a.	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5-9%	9.5-10.5%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	50 - 60	20 - 30	18 - 20
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.75%	8.75-9.25%	9.25-9.75%
<b>Spații industriale</b>			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	3.9-4.2 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3.75-4.0 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 3.3-3.6 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.5-3.9 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 3-3.5 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 2.5-3.0 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)	3.2-3.5 (suprafețe mai mici de 3.000 mp); 2.5-3.3 (suprafețe între 3.000 și 10.000 mp); 2-3.5 (suprafețe mai mari de 10.000 mp)
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	8%	n/a	n/a
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.75-9.25%	9.5-10.5%	10-11%