

ALEXANDRU PETRESCU, ESOP CONSULTING:

“Am tranzacționat cu 22% mai multe birouri, în primele nouă luni”

Suprafața totală a spațiilor de birouri tranzacționate, în Capitală, prin ESOP Consulting, a crescut cu 22% în primele nouă luni față de aceeași perioadă de anul trecut, rezultatul depășind media de 7% a pieței, ne-a declarat Alexandru Petrescu, managing partner al companiei de consultanță imobiliară. Cele mai active companii au fost din sectorul BPO (business process outsourcing) și IT&C, acestea închirind suprafețele cele mai mari în acest an. Domnul Petrescu estimează că, în 2015, vor fi livrați, în total, aproape 130.000 mp de spații de birouri, iar anul viitor vor fi încheiate lucrări la birouri în suprafață de peste 350.000 de metri pătrați.

Reporter: Cum a evoluat activitatea de tranzacționare cu spații de birouri, în București, în primele nouă luni din 2015 față de aceeași perioadă de anul trecut?

Alexandru Petrescu:

Primele trei trimestre din 2015 au continuat trendul ascendent ponderat din 2014. La nivelul întregii piețe de birouri, suprafața totală tranzacționată în primele nouă luni din 2015 a crescut cu circa 7% față de aceeași perioadă de anul trecut, o componentă importantă fiind cea a închirierii de sedii noi, în detrimentul reînnoirilor de contracte.

La nivelul ESOP Consulting, creșterea suprafeței totale închiriate a fost de 22%, mai mare față de media pieței. ESOP a asistat companii românești și străine în re-

locare. Acestea au închiriat și cumpărat spații de birouri care totalizează 28.234 de metri pătrați.

Reporter: În ce zone ale Capitalei ați înregistrat cele mai multe tranzacții?

Alexandru Petrescu:

ESOP a intermediat cele mai multe închirieri în zona de centru-nord, pe locul doi aflându-se zona ultracentrală și pe locul trei zona de centru vest. În total, am asistat 53 de companii, de diverse

"Comaniile medii reprezintă un volum important în afacerile noastre, circa 60% din birouri fiind închiriate de către acestea".



mărimi, de la start-up-uri până la multinaționale, înregistrând o creștere a suprafeței medii pe tranzație de la 331 mp la 537 mp.

Comaniile medii reprezintă un volum important în afacerile noastre, circa 60% din birouri fiind închiriate de către acestea.

Reporter: Care a fost trendul activității de relocare a sediilor de birouri din provincie?

Alexandru Petrescu: În marile orașe, precum Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Craiova, Brașov se înregistrează o efervescentă pe piața birourilor, care nu se vede



neapărat în volumul total de birouri închiriate, ci în intenții de extindere pe viitor. Aceste intenții se vor concretiza, probabil, în tranzații mai mari în perioada imediat următoare, când și stocul de birouri moderne din aceste orașe va crește la standardele de calitate și amplasare dorite de potențialii chiriași.

Am avut cerere crescută pentru spații de birouri în Timișoara și Craiova. S-a concretizat o tranzație de închiriere cu o suprafață de 4.000 mp în Timișoara, în clădirea centrală City Business Center și mai avem tranzații în curs de realizare.

Reporter: Care au fost cele mai active companii în ceea ce privește închirierea spațiilor de birouri, în primele nouă luni din 2015?

Alexandru Petrescu: Cele mai active companii au fost cele de BPO (business process outsourcing) și IT&C, acestea închirind suprafețele cele mai mari de birouri în 2015, atât la nivelul companiei noastre ESOP, cât și la nivelul pieței. În ceea ce privește prețurile pentru sediile de birouri din provincie, acestea s-au menținut con-

stante comparativ cu cele din București, iar cele de tranzacționare au fluctuat ușor, în funcție de zonă și de concurența pe segmentul respectiv de piață.

Reporter: Ce rezultate ați înregistrat în ceea ce privește tranzațiile cu vile pentru sedii de birouri?

Alexandru Petrescu: Cu toate că ponderea tranzațiilor cu vile a scăzut, la nivel ESOP, la mai puțin de un sfert din suprafața totală tranzacționată, s-a simțit și aici o îmbunătățire a cererii, din punctul de vedere al calității spațiilor solicitate. Vilele închiriate au fost alese doar din cele de top, cu finisaje de calitate, renovate recent, situate în zone ultracentrale sau centrale.

Reporter: Care au fost tendințele și nivelul chiriiilor pe principalele zone căutate pentru închirieri în București, în primele nouă luni?

Alexandru Petrescu: Nivelul chiriei s-a menținut la un nivel asemănător cu cel înregistrat la începutul anului: în zona Centru Nord (Piața Victoriei, Aviatorilor, Barbu Văcărescu etc) -

16,5-18 euro/mp/lună pentru clădirile clasa A și 12-14 euro/mp/lună pentru clasa B; în zona Pipera - 10-11 euro/mp/lună pentru clădirile clasa A și 8-9 euro/mp pentru clasa B; în zona ultracentrală (Universitate, Unirii etc.) -

15-16 euro/mp/lună pentru clădirile clasa A și 12-14 euro/mp pentru clasa B; în zona Centru Vest (Grozăvești, Semănătoarea, Politehnică etc.) - 14,5-15,5 euro/mp/lună pentru clădirile clasa A și 11-13 euro/mp/lună pentru clasa B; în zona Est - 10-12 euro/mp/lună pentru clădirile clasa A și 9-10 euro/mp/lună pentru clasa B; în zona Sud - 10-11 euro/mp/lună

"Cu toate că ponderea tranzațiilor cu vile a scăzut, la nivelul ESOP, la mai puțin de un sfert din suprafața totală tranzacționată, s-a simțit și aici o îmbunătățire a cererii, din punctul de vedere al calității spațiilor solicitate".

pentru clădirile clasa A și 8-10 euro/mp pentru clasa B.

Reporter: Care este stocul actual de spații de birouri și câte clădiri noi vor mai fi livrate până la sfârșitul anului?

Alexandru Petrescu: Stocul de spații livrate pe tot anul 2015 se va apropia de 130.000 de metri pătrați. Însă, anul viitor va fi mult mai activ din acest punct de vedere, estimându-se că vor fi finalizate birouri cu o suprafață mai mult decât dublă decât în acest an, care va trece de 350.000 mp.

Reporter: Cum a evoluat rata medie de neocupare a spațiilor de birouri din București, în 2015 față de anul trecut?

Alexandru Petrescu: Din evaluările noastre, rata medie actuală de neocupare este de aproximativ 12% la nivelul Bucureștiului, cu un nivel mai ridicat, de aproximativ 17%, în zona Nord - Pipera și cu un nivel mai scăzut, de aproximativ 5%, în zona Centru - Vest.

Reporter: Vă mulțumesc!

