

Mirela Raicu, ESOP:

"Tranzacțiile cu birouri, în București, au crescut cu 35%, în primul trimestru"

Activitatea totală privind tranzacțiile cu spațiile de birouri din București a înregistrat o creștere de 35% în primul trimestru din 2016, în comparație cu aceeași perioadă de anul trecut, ne-a declarat Mirela Raicu, manager al diviziei de Birouri Corporate la ESOP Consulting.

Domnia sa apreciază că, pe segmentul de reînnoiri și expansiuni de sedii, a fost înregistrată o dublare a activității, respectiv o creștere cu 119%.

Reporter: Cum a evoluat activitatea de tranzacționare cu spații de birouri, în București, în primele trei luni din 2016 față de aceeași perioadă de anul trecut?

Mirela Raicu: Dacă includem tranzacțiile de relocare, preînchiriere, renegocieri și expansiuni, activitatea din București a înregistrat o creștere cu 35% față de primul trimestru din 2015, totalul de spații de birouri fiind de 95.801 de metri pătrați. Pe segmentul de tranzacții noi (relocări și preînchirieri) ritmul este constant, de aproximativ 45.000 mp. Pe segmentul de reînnoiri și expansiuni de sedii s-a înregistrat o dublare a activității, mai exact o creștere cu 119%.

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



Mirela Raicu: Cel mai tranzacționat perimetru a rămas în primul trimestru din 2016 zona de centru-nord, perimetrul cuprins între Piața Victoriei - Piața Presei Libere - Barbu Văcărescu - Pompei, datorită ofertei bogate de spații.

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

Mirela Raicu: La nivelul totalului tranzacțiilor, în provincie s-a înregistrat o creștere cu 25% în prime-

le trei luni din 2016 față de aceeași perioadă a anului trecut. Această creștere a fost determinată de majorarea cu 85% a reînnoirilor și expansiunilor și cu 5% a tranzacțiilor de închiriere și preînchiriere.

Reporter: Care au fost cele mai active companii în ceea ce privește închirierea spațiilor de birouri, în primele trei luni din 2016?

Mirela Raicu: Companiile din domeniul IT&C (incluzând aici subdomeniile software și telecomunicații), outsourcing și BPO continuă să domine tranzacțiile, cu peste 50% din pondere.

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

Mirela Raicu: Aproximativ o treime din spațiile închiriate de ESOP în primul trimestru au fost spații situate în vile, similar cu ponderea înregistrată anul trecut.

Reporter: Care au fost tendințele și nivelul chiriilor pe principalele zone căutate pentru închirieri în București, în primele trei luni din 2016?

Mirela Raicu: Principalele spații

de birouri căutate de peste 70% din companii sunt cele situate în centre de afaceri, cu accesibilitate la metrou, iar ideal ar fi la o distanță de 5-7 minute de mers pe jos. Pe segmentul mediu al pieței sunt atractive acele spații ce dispun de o partiționare existentă ce poate fi utilizată de noul chiriaș sau acele proprietăți ce acordă un buget de fit-out, întrucât acest lucru reduce costurile sale de relocare. Pentru companiile mari, este importantă analiza corectă a opțiunilor de preînchiriere existente în piață și negocierea unor termeni comerciali în linie cu bugetele ce pot fi alocate. Este de asemenea deosebit de importantă flexibilitatea spațiului (de creștere ulterioară) și confortul oferit angajaților.

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

Mirela Raicu: La finalul primului trimestru din 2016, stocul total de spații de birouri (indiferent de clasă) se ridică la 2,48 milioane de metri pătrați. Pentru anul în curs sunt anunțate să fie livrate 15 proiecte însumând peste 390.000 mp. Probabil, aproximativ 100.000 mp pot fi decalajați la livrare pentru trimestrul întâi al anului următor. Oricum, este cel mai mare stoc de spații de birouri anunțat în ultimii șase ani, similar cu nivelul înregistrat în 2009, anul de vârf de livrare al proiectelor demarate în perioada de boom 2007-2008.

Reporter: Cum a evoluat rata medie de neocupare a spațiilor de birouri în primele trei luni din 2016?

Mirela Raicu: Rata de neocupare s-a diminuat ușor față de nivelul mediu de 16% înregistrat la finalul anului precedent, rămânând dominată de variații importante între diverse zone.

Reporter: Mulțumesc!

