

Analiza ESOP: Anul trecut au avut loc sapte tranzactii de închiriere a unor spatii de birouri de peste 10.000 mp

Șapte tranzactii mari de închiriere, cu suprafete de peste 10.000 mp, realizate în 2019, au cumulat o suprafata de 104.520 mp, ceea ce reprezinta aproximativ o treime din totalul închirierilor birouri noi (închirieri, pre-închirieri si extinderi) din Bucuresti, potrivit unei analize a companiei de consultanta imobiliara ESOP.

În anul precedent, au fost doar doua tranzactii cu suprafete de peste 10.000 mp, care au totalizat 35.000 mp, ceea ce înseamna ca în 2019 s-au tranzactionat spatii cu un volum de trei ori mai mare.

Pe de alta parte, se remarca o scadere a segmentului de tranzactii cu suprafete cuprinse între 5.001 mp si 10.000 mp, de la un volum total de 67.213 mp, la 34.400 mp.

"Ca si în anii precedenti, în anul 2019 principalul motor al pietei de birouri a fost sectorul companiilor IT&C, BPO si SSC. Estimam ca dinamismul acestor industrii se va pastra si în anul 2020, iar oferta de aproximativ 300.000 mp anuntata pentru acest an va oferi variante de relocare atractive firmelor aflate în expansiune", afirma **Alexandru Petrescu**, *Managing Partner la ESOP Consulting l CORFAC International*, citat în comunicat.

Segmentul tranzactiilor de mijloc, cu spatii de birouri ce au suprafete cuprinse între 3.001 mp si 5.000 mp este apropiat de cel din anul anterior: zece tranzactii, cu un total de 37.800 mp, în 2019, fata de noua tranzactii în 2018, cu un total de 38.100 mp.

Oscilatii s-au semnalat pe segmentele spatiilor pentru IMM-uri, cu pâna în 250 angajati. Astfel, pe segmentul spatiilor cu suprafete cuprinse între 1.001 si 3.000 mp, numarul tranzactiilor a scazut de la 51, la 43, iar volumul spatiilor tranzactionate, de la 83.480 mp, la 72.260 mp.

În schimb, segmentul închirierii de spatii de birouri de pâna în 1.000 mp a cunoscut o crestere: de la 131 tranzactii, cu un total de 53.724 mp, în 2018, la 143 tranzactii, cu un total de 60.210 mp, în 2019.

Pe segmentul tranzactiilor mari de birouri, cu suprafete de peste 10.000 mp, companiile chiriase provin doar din doua sectoare de activitate: IT&C si Financiar.

Ponderea companiilor din domeniul IT&C este mai mare pe segmentul tranzactiilor cu suprafete foarte mari, decât la nivelul întregii piete. Marii chiriasi din domeniul IT&C au semnat contracte pentru aproximativ 75% din volumul total de tranzactii de peste 10.000 mp, restul de 25% au fost ocupate sau rezervate de companii din domeniul financiar.

La nivelul întregii piete de birouri din Bucuresti, domeniile sunt mult mai diversificate, iar sectorul de IT&C reprezinta jumatate din total, pe locul doi fiind domeniul Finante, Banci si Asigurari, cu 17% si pe locul trei Constructii si Imobiliare (care include si operatorii de spatii de birouri co-working), cu 8%.