

## Spații de birouri în vile și apartamente

Chiriașii pot obține chirii atractive și avantaje suplimentare

**Multe întreprinderi** mici și mijlocii nu își găsesc, în cadrul marilor ansambluri imobiliare, spații de birouri care să corespundă necesităților și bugetelor de care dispun. Ca alternativă, ele pot închiria spații de birouri în vile sau în blocuri situate în zonele centrale.

În București există în jur de 750.000 mp de spații de birouri în vile, din care aproximativ 140.000 - 170.000 mp sunt disponibili anual și se tranzacționează aproximativ 30.000 - 40.000 mp pe an, potrivit datelor companiei ESOP Consulting I CORFAC International.

Închirierea de spații de birouri în vile prezintă interes mai ales pentru firmele care doresc ca imaginea lor să fie asociată cu o anumită clădire sau locație de prestigiu. De asemenea, alegerea este motivată și de dorința de a nu împărți clădirea cu alte firme și de a-și putea gestiona singure costurile de

mentenanță și utilități. Pe de altă parte, este apreciat avantajul disponibilității unei curți adiacente sediului, precizează Alexandru Petrescu, managing partner ESOP Consulting I CORFAC International.

De la începutul anului și până în luna octombrie, ESOP a închiriat 26 de vile, cu o suprafață totală de peste 8.000 mp.

Uzual, vilele cu suprafețe generoase, cuprinse între 500 și 2.000 mp, sunt închiriate îndeosebi de firme de avocatură, de publicitate, ambasade, consulate, clinici medicale etc.

Vilele mai mici, cu suprafețe cuprinse între 200 și 450 mp sunt atractive mai ales pentru firmele de consultanță, servicii profesionale, grădinițe sau reprezentanțe mai mici ale unor firme multinaționale sau firme antreprenoriale românești, menționează domnul Petrescu.

Cele mai multe tranzacții efectuate

prin ESOP au vizat vile noi sau renovate, din zonele foarte bune ale Capitalei. Astfel, 51% din vilele tranzacționate se situează în zona de centru-nord. Această zonă cuprinde de altfel și perimetrul cel mai stabil în criză și anume Aviatorilor – Charles de Gaulle - Primăverii – Kiseleff, care s-a remarcat prin cele mai mici perioade de neocupare (3-4 luni, față de 6-12 luni în alte zone). Zona de centru-nord este preferată datorită poziționării strategice, aproape de centrul orașului, de zonele rezidențiale deosebite (Primăverii, Herăstrău, Iancu Nicolae), dar și de aeroport, precum și datorită prezenței mijloacelor de transport, a metroului în primul rând, argumentează Alexandru Petrescu.

În general, chiriașii vor să obțină costuri cât mai mici și preferă etajele inferioare, precum și proprietățile care sunt dotate cu sisteme individuale de încălzire, deoarece vor să își poată gestiona singuri costul utilităților. Cele mai căutate cartiere din București sunt Dorobanți, 1 Mai, Iancului, Primăverii, precizează Remus Marinat, directorul agenției imobiliare Meyers.

### Chiriile au scăzut și vor continua să scadă și în 2014

Chiriile practicate în prezent pentru spațiile de birouri în vile din București încep de la 7 euro pe mp pe lună și pot ajunge până la 13 euro pe mp pe lună, conform estimărilor ESOP.

În 2013, chiriile s-au redus în Bucu-



Alexandru Petrescu, managing partner ESOP Consulting I CORFAC International

rești față de anul trecut cu 10% până la 20%, în funcție de zonă. „Pentru anul viitor mă aștept să continui scăderea chiriilor și, implicit, a prețurilor de vânzare”, afirmă Remus Marinat.

Vilele cu suprafețe de aproximativ 150 mp pot fi închiriate în București începând cu 750 de euro pe lună. La acest preț agenția Meyers a tranzacționat în acest an o vilă din zona Iancului. La polul opus s-a situat o vilă cu o suprafață similară, amplasată în cartierul Primăverii, tranzacție încheiată la valoarea de 2.500 de euro pe lună.

### Clădirile renovate se închiriază mult mai repede

Evoluțiile din ultimii ani, stocul ridicat de spații de birouri în vile și centre de afaceri deopotrivă, au pus o reală presiune pe calitatea spațiului și renovarea imobilelor. Prin urmare, vilele nerenovate, care necesită diverse lucrări și investiții sunt semnificativ mai dificil de închiriat, uneori chiar imposibil (acolo unde lucrările se ridică la sume importante, echivalente a peste 6-12 luni de chirie). „În primul rând, diferența între vilele renovate și cele nerenovate este că primele au o șansă mult mai ridicată de tranzacționare. În ceea ce



### Chirii medii oferite în București pentru spațiile de birouri în vile

Zonă	Chirie medie oferită de proprietar în euro / mp / lună
Ultracentral și Central-Nord	11-13
Vest	8-11
Est	8-12
Sud	7-10
Nord - periferie	7-9

Sursa: ESOP Consulting I CORFAC International

privește nivelul chiriei, acesta poate fi de doi până la trei euro pe mp mai ridicat în cazul vilelor renovate. Recomandăm ca, în faza de proiectare, alături de un arhitect, beneficiarul să discute și cu un consultant imobiliar cu experiență pe piața închirierilor de birouri în vile pentru a lua decizii corecte în privința proiectului de renovare”, subliniază Alexandru Petrescu.

În opinia domnului Marinat, faptul că o vilă este sau nu renovată constituie criteriul decisiv pentru succesul acesteia la tranzacționare. Dacă o vilă renovată se tranzacționează rapid, în cazul celor nerenovate procesul poate dura și un an. Aceasta deoarece potențialii chiriași nu sunt dispuși să investească în renovarea clădirii și vor să se poată instala cât mai repede. De asemenea, constituie un plus dacă imobilul este și mobilat, susține directorul Meyers.

Faptul că o clădire are statut de monument istoric nu influențează în general tranzacția, decât în sensul restricționării posibilităților chiriașului de a aduce modificări fațadei, precum și de a aplica diverse bannere sau sigle, adaugă domnul Marinat.

### **Contractele de închiriere sunt favorabile chiriașilor**

Contractele de închiriere în vile sunt, de regulă, mai simple din punct de vedere

juridic și, de asemenea, mai flexibile comercial comparativ cu spațiile din marile ansambluri de birouri. Posibilitatea denunțării anticipate a contractului (terminarea înainte de termen), reprezintă principalul avantaj față de majoritatea clădirilor de birouri. Cu toate că mulți chiriași nu au în intenție relocarea la intervale scurte de timp, o astfel de clauză dă managementului companiei chiriașe un confort psihologic mai ridicat și este de preferat să existe, recomandă domnul Petrescu.

Perioada de închiriere este de regulă de doi-trei ani, existând posibilitatea ieșirii din contract și anticipat, dar cu o notificare de trei-patru luni în avans sau cu plata unei despăgubiri, de două-trei luni de chirie.

La încheierea contractului de închiriere se solicită o garanție (de regulă echivalentul a două luni de chirie). Plățile se fac lunar sau trimestrial, la începutul fiecărei luni contractuale, completează reprezentantul ESOP.

Spațiile sunt predate de regulă în stadiul existent la momentul vizitării lor, eventualele partiții urmând a fi realizate de către chiriași, dacă este nevoie. În majoritatea cazurilor, vilele au deja o anumită dispunere și împărțire pe camere, ce poate suporta doar ușoare intervenții și ajustări.

Cheltuielile de întreținere sunt plătite de chiriaș, în baza facturilor remise de către proprietari de la furnizorii de utilități. Acolo unde este posibil, se pot transfera utilitățile pe numele chiriașului, mai spune domnul Petrescu.

La orice tranzacție prețul se negociază. În general, chiriașul este cel care propune un preț, deoarece în prezent piața este a chiriașului, nu a vânzătorului. Clienții mai cer eventual și o lună de grație de la plata chiriei, timp în care să își amenajeze spațiul, mai spune reprezentatul Meyers.

### **Vilele pot fi cumpărate la prețuri între 1.200 și 2.500 euro pe mp**

Companiile care preferă să cumpere clădiri pentru sedii, în loc să închirieze spațiile, au de unde alege. Cele mai multe vile din București (peste 80%) sunt scoase la vânzare la prețuri cuprinse între 1.200 euro/mp și 2.500 euro/mp, în funcție de zonă, facilități, mărimea terenului și starea în care se află construcția, precizează domnul Petrescu.



De exemplu, o vilă cu o suprafață construită de aproximativ 300 mp, situată în zona Titulescu din Capitală, a fost vândută în acest an prin agenția Meyers pentru 400.000 de euro, menționează domnul Marinat.

### **Companiile cu buget redus pot opta pentru închirierea unor apartamente**

Pentru firmele cu puțini angajați și bugete mici, o alternativă de luat în considerare este închirierea unui apartament în blocurile situate în zonele centrale, precum Piața Victoriei și Piața Unirii.

Astfel, în zona Piața Victoriei, apartamentele cu două camere se închiriază în prezent în jurul valorii de 400 de euro pe lună, în timp ce apartamentele cu trei camere sunt disponibile pentru aproximativ 550 de euro pe lună. Principalul dezavantaj este dat de faptul că multe dintre aceste apartamente nu dispun de contoare individuale pentru utilități, iar costurile de întreținere sunt mai greu de controlat, precizează domnul Marinat.

