

Analiza Crosspoint: Evoluție încurajatoare a pieței de birouri flexibile în 2022



În cel mai recent studiu de piață al Crosspoint Real Estate, “Romanian Flex Offices 2022”, compania imobiliara a realizat o analiza a parcursului segmentului spațiilor flexibile de birouri în perioada post-pandemica.

Trecerea la modul de lucru remote sau în regim hibrid a avut un efect pozitiv asupra segmentului de spații flexibile de birouri din România pe parcursul ultimilor doi ani. Vazute mai mult ca un trend de moment decât ca o alternativă convenabilă la mediile tradiționale de lucru, birourile flexibile au devenit o unealtă importantă și au atras noi clienți, din alte industrii exceptând IT-ul, care au început să fie interesate de coworking și birouri servitate. În plus, pe fondul conflictului dintre Rusia și Ucraina, o parte dintre companiile și freelancerii ucraineni au căutat să se relocheze în România, iar spațiile flexibile au fost o opțiune ideală în acest context. Astfel, ratele de ocupare ale birourilor flexibile au crescut, unele din locațiile consacrate din București înregistrând o rată de ocupare de 85-90% în 2022.

Potrivit analizei Crosspoint, 21 noi centre de coworking și birouri servitate au fost deschise în România în perioada post-pandemica. În plus, trei hub-uri de coworking din București, Brașov și Oradea au fost redeschise după ce în 2020 își încetaseră activitatea. În total, 18.129 mp au fost adăugați pieței de birouri flexibile în 2022, dintre care peste 11.000 în București.

Bucureștiul găzduiește cele mai multe birouri flexibile din țară, dar și cele mai mari, cu o medie de 1.260 mp, capitala fiind urmată de Cluj-Napoca și Iași, unde birourile au în medie 879 mp, respectiv 529 mp. Hub-urile de coworking au rămas cele mai răspândite, însă, în medie, acestea ocupă suprafețe mai mici decât birourile servitate – 470 mp pentru coworking versus 1.708 mp pentru un birou servitat.

“Deși tarifele practicate de operatori au rămas relativ neschimbate comparativ cu începutul anului 2020, creșterea rapidă a ratei inflației și atingerea unui nivel record pentru ultimii ani vor afecta piața de birouri flexibile. Probabil că în perioada următoare proprietarii de spații flexibile vor fi nevoiți să ajusteze tarifele pentru a se alinia noilor costuri din piață” precizează **Ilinca Timofte**, *Head of Research, Crosspoint Real Estate*.

Potrivit raportului “2022 Coworking Trends Survey” efectuat de DeskMag, numărul centrelor care au înregistrat profit la nivel global a scăzut considerabil, operatorii de dimensiuni medii (cei care dețin 2-4 locații) fiind cel mai puțin afectați de schimbările negative din piață. În plus, Savills EME Investor Sentiment Survey Autumn 2022 arată că doar 29% dintre investitori și-ar crește în următoarele 12 luni expunerea față de spațiile flexibile de lucru.

Deși stocul existent de birouri flexibile ramâne sub nivelul pre-pandemic, atât la nivel național cât și în București, segmentul are o capacitate crescuta de redresare, datorata creșterii cererii pentru astfel de spații. Ultimii doi ani au scos în evidența avantajele și dezavantajele pieței de birouri flexibile, care, deși poate fi o alternativa extrem de utila la birourile tradiționale, este foarte sensibila la schimbari. Cu toate acestea, și în 2023 birourile flexibile ramân o afacere profitabila pentru operatorii cu experiența. Doar în București se așteptata deschiderea a patru noi locații de dimensiuni medii si mari, de la 1.000 mp la 4.000 mp.

Daca operatorii nou-veniți exploreaza acum zone noi, cei cu experiența, care au rezistat în condițiile actuale de piața, se extind pe pietele regionale și, cu scopul de a încuraja colaborarea și de a crea comunitați, ofera gratuit spațiile de birouri. Astfel, mediile inovative înlocuiesc biroul tradițional cu tabere de coworking în inima naturii, în timp ce companiile mari aleg coworking-ul pentru angajații sau colaboratorii care lucreaza remote.

Despre Crosspoint Real Estate

Fondata în 2005, Crosspoint Real Estate ofera atât servicii de tranzacționare și consultanța pentru domeniul imobiliar, cât și solutii financiare necesare marilor investitori, pentru toate tipurile de proprietăți: birouri, retail, industrial, terenuri, hoteluri și rezidențial. Crosspoint Real Estate este asociatul internațional Savills în România, una dintre cele mai mari companii de real estate la nivel mondial, fondata în 1855 – cu venituri de peste 2,15 mld GBP generate în 2021.