

## 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 alternativa convenabila la mediile tradiționale de lucru, birourile flexibile au devenit o unealta importanta și au atras noi clienți, din alte industrii exceptând IT-ul, care au început sa fie interesate de coworking și birouri servitate. În plus, pe fondul conflictului dintre Rusia și Ucraina, o parte dintre companiile și freelancerii ucraineni au cautat sa se relocheze în România, iar spațiile flexibile au fost o opțiune ideala în acest context. Astfel, ratele de ocupare ale birourilor flexibile au crescut, unele din locațiile consacrate din București înregistrând o rata 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 dupa ce în 2020 își încetaseră activitatea. În total, 18.129 mp au fost adaugați pieței de birouri flexibile în 2022, dintre care peste 11.000 în București.

Bucureștiul gazduiește cele mai multe birouri flexibile din țara, dar și cele mai mari, cu o medie de 1.260 mp, capitala fiind urmata de Cluj-Napoca și Iași, unde birourile au în medie 879 mp, respectiv 529 mp. Hub-urile de coworking au ramas cele mai raspândite, însa, în medie, acestea ocupa suprafețe mai mici decât birourile servitate – 470 mp pentru coworking versus 1.708 mp pentru un birou servitat.

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

Potrivit raportului “2022 Coworking Trends Survey” efectuat de DeskMag, numarul centrelor care au înregistrat profit la nivel global a scazut considerabil, operatorii de dimensiuni medii (cei care dețin 2-4 locații) fiind cel mai puțin afectați de schimbarile negative din piața. În plus, Savills EME Investor Sentiment Survey Autumn 2022 arata ca doar 29% dintre investitori și-ar crește în urmatoarele 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.