

Cushman & Wakefield Echinox: Costurile de amenajare a birourilor au crescut cu până la 30% în 2022, dar rămân cele mai reduse din regiune

Costul mediu pentru amenajarea spațiilor de birouri a crescut în 2022 cu 20-30%, pe fondul creșterii prețurilor, sincopelor lanțurilor de aprovizionare, scumpirii materiilor prime și a materialelor, dar și a forței de muncă, astfel ca pentru amenajarea unui metru patrat de birouri companiile au platit în medie 820 euro, arata datele companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

În funcție de complexitatea proiectului, a materialelor și a soluțiilor utilizate, dar și a sistemelor tehnice și de securitate implementate, bugetele totale pot varia de la circa 600 de euro/metru patrat până la peste 1.200 de euro/metru patrat. Costurile cu lucrările de fit-out arhitectura și instalațiile (50%) și cu mobilierul (circa 30%) reprezintă cea mai mare pondere în costul total și au fost impactate cel mai mult de creșterea prețurilor. Sistemele audio-video și tehnologia de IT, precum și serviciile de proiect management și proiectare reprezintă celelalte componente ale costurilor totale pentru amenajarea spațiilor de birouri.

Ana Stroie, Business Development Manager - Project Management Department Cushman & Wakefield Echinox: "Creșterea prețurilor determinată de întreruperile de la nivelul lanțurilor de aprovizionare, dar și dificultățile legate de disponibilitatea forței de muncă specializată au avut un impact major asupra costurilor de amenajare a spațiilor de birouri. În acest context, am observat o creștere a cererii de servicii de proiect management, companiile apreciind beneficiile angajării unui manager de proiect care să urmărească implementarea procesului de amenajare a spațiului, cu scopul de a reduce riscurile de întârziere și de depășire a bugetelor inițiale, dar și pentru a se asigura că sunt utilizate cele mai moderne și eficiente soluții din punct de vedere al standardelor de sustenabilitate".

Costurile din România rămân printre cele mai reduse din Europa Centrală și de Est, iar perspectivele sunt pozitive având în vedere că cel puțin pentru moment nu mai vedem sincope în lanțurile de aprovizionare, iar prețurile s-au stabilizat.

Bugetele pe care companiile sunt dispuse să le aloce pentru amenajarea birourilor vor continua însă să crească, nevoia de flexibilitate, de realizarea de spații colaborative și implementarea de măsuri pentru a crea un mediu "green" și sustenabil necesitând fonduri suplimentare.

În acest context, companiile alocă fonduri mai mari pentru sisteme audio-video și soluții tehnice care permit colaborarea în cele mai bune condiții pentru angajații care lucrează remote sau din birou, pentru soluții care oferă flexibilitate spațiilor, cum ar fi pereți mobili, dulapuri și ecrane interactive portabile, phonebooth-uri etc. Serviciile de proiect management presupun conducerea, coordonarea și supravegherea proiectelor de amenajare a spațiilor - birouri, retail, rezidențial, mixed use, industriale și logistice - alături de echipa de proiectare, consultanți și antreprenori, pentru toate etapele principale ale proiectului.

Departamentul de Project Management al companiei Cushman & Wakefield Echinox a realizat în ultimii doi ani proiecte cu o suprafață de 560.000 de metri pătrați reprezentând birouri, spații de retail, industriale și de logistică, atât pentru proprietari, cât și pentru chiriași. Pe segmentul de birouri, proiectele finalizate au implicat un buget de circa 60 milioane de euro.

Creșterea cererii de servicii de proiect management a venit atât din partea companiilor mari, care, fie au închiriat spații noi, fie și-au reconfigurat spațiile ca urmare a adoptării modelului hibrid de lucru și a implementării de facilități pentru atragerea și retenția angajaților în birouri, cât și din partea firmelor mai mici, care au început să fie din ce în ce mai active pe piața închirierilor de birouri.

De remarcat, interesul crescut din partea companiilor mici și mijlocii, cu 50-100 de angajați, care și-au mutat

birourile din cladiri de clasa B sau vile, în spații de birouri de clasa A, și care vor sa-și amenajeze spațiul de lucru în linie cu standardele acestor cladiri.