

Cushman & Wakefield: Nivelul costurilor și accesul la forța de munca principalii factori luați în calcul de companii când închiriază birouri

Nivelul costurilor și accesul la forța de munca reprezintă principalii factori la care companiile se uita atunci când iau decizii legate de închirierea de spații de birouri, o importanță deosebită fiind acordată de asemenea și standardelor ESG, arată studiul “*What Occupiers Want*” realizat pe baza unui sondaj efectuat la nivel mondial de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield.

Pentru Europa, Orientul Mijlociu și Africa, nivelul costurilor reprezintă principalul criteriu de selecție atunci când semnează noi contracte de închiriere, pe locul al doilea fiind indicată disponibilitatea forței de munca și apoi calitatea spațiilor de birouri.

Autorii studiului menționează ca preocuparea legată de costuri nu este surprinzătoare având în vedere incertitudinea crescută de la mijlocul anului 2022, pe fondul creșterii inflației și a ratelor dobânzilor.

Având în vedere că presiunea asupra costurilor este cea mai mare provocare cu care se confruntă ocupanții în 2023, iar componenta de real estate este de obicei a doua cea mai mare categorie de cheltuieli pentru o companie, după angajați, chiriașii acordă o atenție deosebită modalităților prin care le pot reduce: prin diminuarea suprafețelor închiriate, prin subînchirierea unor părți din spațiile pe care le ocupa, prin preservarea spațiilor subutilizate sau neutilizate, dar și prin extindere pe piețe cu costuri mai mici.

Cu toate acestea, chiriașii sunt dispuși să cheltuiască bani pentru investițiile potrivite. Ne referim aici la clădiri sustenabile, cu certificări verzi sau la spații care oferă condiții de a crește prezența și implicarea angajaților.

Focusul companiilor asupra standardelor ESG a accelerat în ultimii doi ani, chiriașii apreciind contribuția pe care o poate avea asupra mediului implementarea de măsuri de sustenabilitate în designul spațiilor de birouri și în strategiile privind portofoliile imobiliare. În consecință, ocupanții sunt dispuși să plătească cu peste 20% mai mult pentru clădirile verzi, sustenabile.

Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: “Viziunea asupra birourilor este în plin proces de schimbare și vedem acest lucru și pe piața românească. Aceasta schimbare de paradigmă devine un motor al pieței de închiriere a spațiilor de birouri, un generator de cerere pentru servicii de consultanță, dincolo de cele de intermediere imobiliară. Mai mult decât niciodată, chiriașii, dar și proprietarii conștientizează valoarea adăugată pe care un consultant imobiliar îl poate aduce într-un proces de calibrare a nevoii de spații de birouri, de identificare a celor mai bune soluții de acomodare și negociere a termenilor unui contract”.

Sondajul a analizat și strategiile companiilor privind utilizarea spațiilor de birouri, precum și modul în care acestea sunt configurate pentru a oferi cele mai bune condiții pentru implementarea modelului de munca hybrid și pentru a încuraja angajații să revină în birouri.

Astfel, companiile au menționat că vor aloca mai mult spațiu pentru zonele comune care să stimuleze creativitatea și inovația. În acest sens, ponderea acestor spații va ajunge la 40-50% din suprafața birourilor comparativ cu 20-30% cât reprezenta înainte de pandemie.

Angajatorii consideră că asigurarea unui spațiu de lucru flexibil și unei autonomii pentru angajați de a lucra de unde doresc reprezintă o modalitate de a atrage și de a reține talentele în companie.

Pe de altă parte, zonele ultracentrale și centrale sunt preferatele ocupanților de spații de birouri, însă atunci când

vine vorba de recrutarea angajaților aceștia nu se limitează doar la orașul în care au sediile, ci se uita oriunde în lume, profitând de avantajul muncii remote.

Un element care reiese din sondaj și care merita menționat se refera la faptul ca tot mai multe companii au o viziune mult mai clara asupra nevoii de spații de birouri pentru urmatorii ani. În acest sens, circa 60% dintre respondenți au indicat ca intenționează sa reduca spațiile pe care le operează în prezent, simultan punând accent pe optimizarea spațiilor cu facilități și servicii pentru a crește gradul de utilizare a birourilor și pentru oferi mai multe experiențe angajaților.

Sondajul a fost realizat prin interviuare a 180 de companiile la nivel mondial cu 9,6 milioane de angajați și care ocupa aproape 70 milioane de metri patrați de birouri.