

Disponibilitatea spațiilor din București aflate la subînchiriere a crescut pe măsura ce companiile și-au optimizat birourile



Disponibilitatea spațiilor de birouri oferite la subînchiriere a atins în ultimii 3 ani cel mai înalt nivel din istoria pieței imobiliare din București, arată un raport al companiei de servicii imobiliare iO Partners. Principalul motiv este adoptarea într-o măsură tot mai mare a muncii în regim hibrid și a utilizării flexibile a birourilor în perioada post-pandemie, arată analiza realizată de departamentul Office Advisory din cadrul iO Partners.

Înainte de pandemie, găsirea unui birou de subînchiriat era văzută ca o oportunitate, în cele mai multe cazuri spațiul fiind ori deja amenajat, ori necesitând investiții mai mici din partea viitorilor subchiriași. Însă, începând cu 2021, disponibilitatea acestor spații pe piața imobiliară de birouri a crescut până la nivelul de 65.000 mp. Prin comparație, acest volum a fost mai mare decât stocul total al sub-piețelor de birouri din zona de Sud sau Est a Bucureștiului, și a reprezentat aproximativ 2% din stocul total de birouri din București.

Cele mai multe din spațiile de birouri din piața ce urmau să devină disponibile pentru subînchiriere, au fost amenajate înainte de debutul pandemiei, în 2020, când Bucureștiul înregistra cel mai ridicat nivel al cererii de spații de birouri. Acest lucru s-a datorat unui număr mare de companii care și-au extins suprafața, ca urmare a creșterii activității, dar și a companiilor noi intrate pe piață. În perioada COVID, o mare parte dintre aceste spații nici nu au fost folosite de angajați, iar cele care au ajuns să fie disponibile pe piața de subînchiriere au fost în mare parte birouri nou amenajate. În ciuda acestei oferte consistente, doar până la 12% din spațiile oferite la subînchiriere au fost tranzacționate în 2021, acest nivel scăzând și mai mult în 2022 și 2023.

Companiile au fost condiționate de contractele de închiriere semnate în 2019, majoritatea având data de expirare în 2024, moment în care suprafața spațiilor de birouri a putut fi ajustată fără penalități, în funcție de nevoile actuale ale noilor modalități de lucru. Prin urmare, subînchirierea a fost o opțiune viabilă înainte de data expirării contractului, pentru a evita penalitățile pentru returnarea spațiului către proprietar în perioada contractuală.

Deoarece majoritatea contractelor de închiriere au fost deja renegociate și produc efecte din 2024, cu redimensionarea corespunzătoare, disponibilitatea subînchirierii va scădea semnificativ în perioada următoare, deoarece spațiile excedentare vor fi predate înapoi proprietarilor și vor deveni parte a disponibilității generale de birouri în piață, preconizează analiza iO Partners.

O analiză atent documentată a folosirii spațiului scade semnificativ costurile

Volumul de spații de birouri oferite spre subînchiriere a variat în funcție de sectorul de activitate al companiilor care le ofereau și în funcție de scenariul hibrid ales. Însa, BPO-urile au reprezentat cea mai mare pondere pe aceasta nișă de piață, cu până la 30%, fiind urmate de sectorul computers & hi-tech, cu 25%, și servicii profesionale, cu 21%.

Acest lucru a declanșat în 2023 o disponibilitate ridicată de spații la subînchiriere în sub-piețele de birouri Centru-Vest și Floreasca-Barbu Vacarescu, urmată de sub-piața de birouri Vest, unde sunt concentrate majoritatea sectoarelor menționate anterior. A fost o provocare pentru dinamica pieței și pentru proprietari, dar în același timp a oferit mai multe oportunități pentru chiriașii în căutare de spațiu.

Componenta imobiliară poate fi unul dintre cei mai importanți factori de cost pentru companii, după salarizare. Devine totodată din ce în ce mai dificil de găsit un echilibru între contractele de închiriere pe termen lung, luând în calcul chiriile crescute pe fondul indexării, costul crescut al materialelor de construcție, munca la distanță și în regim hibrid ș.a.m.d. Prin urmare, pentru o adaptare la schimbările survenite în regimul de muncă este nevoie de o analiză completă a modului în care biroul este utilizat zilnic, ce spații de colaborare sunt cele mai folosite, care este ponderea lucrului de acasă pe zilele săptămânii, cum sunt utilizate efectiv stațiile de lucru, ce tehnologii ar putea fi implementate, etc.

iO Partners sprijină companiile în crearea unui mediu de lucru atractiv și confortabil pentru angajați, pentru a crește eficiența și pentru a reduce impactul asupra costurilor printr-o strategie bazată pe analiza unor date concrete.

„Ma bucur să transmit că iO Partners România a înaintat dezvoltarea departamentului de servicii și strategii specializate de Workplace Management, susținând companiile pe tot parcursul acestei experiențe de schimbare a mediului de lucru, de la curba schimbării pentru eliminarea rezistenței și până la evaluarea rezultatelor post-ocupare. Sprijinim companiile în a configura noua normalitate. Locul de muncă ar trebui să fie agil, fluid, conectiv și adaptabil în timp, deoarece susține sănătatea organizației și se conectează cu cultura și scopul corporativ. Succesul unei zile de lucru nu depinde de o locație fixă, a devenit un proces structurat în funcție de activitate și nevoi. Obişnuința nu înseamnă excelență. ”, declară **Claudia Cetațoiu**, *Corporate Transaction Director iO Partners*.