

Cushman & Wakefield Echinox: Costurile de ocupare a spațiilor de birouri reprezintă 3-4% din cifra de afaceri a companiilor de servicii din București



Costurile de ocupare a spațiilor de birouri reprezintă, în medie, între 3 și 4% din cifra de afaceri a companiilor de servicii din București, putând coborî chiar și sub 2%, în anumite cazuri, potrivit unei analize a companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Analiza ia în calcul rezultatele din 2019 realizate de companii din domenii diverse, precum realizarea de software-uri, agenții de publicitate, consultanța în tehnologia informației, inginerie și consultanța tehnică, servicii de suport pentru întreprinderi, contabilitate și audit financiar, arhitectura sau agenții imobiliare.

Companiile analizate, ale caror venituri sunt realizate preponderent din munca prestată în cadrul spațiului de birouri, au realizat în 2019 o cifră de afaceri cumulată de 8 miliarde de euro, având circa 112.000 de angajați și o productivitate medie de 70.000 de euro per angajat. Costul de ocupare a spațiilor de birouri pentru aceste companii, format din chirie, taxa de servicii și utilități, a fost estimat la 255 de milioane de euro pe an, echivalentul a circa 190 de euro / angajat / luna.

În contextul pandemiei Covid-19, care a impus o serie de reguli de distanțare pentru a limita raspândirea virusului, companiile au implementat proceduri pentru desfașurarea activității de acasă pentru cea mai mare parte a angajaților, reducând gradul de ocupare fizică a birourilor spre nivelul de 35 – 40%. În condițiile în care noul model de lucru a venit cu o serie de provocări, dar și cu beneficii, cea mai mare parte a companiilor analizează în prezent felul în care își vor desfașura activitatea pe termen mediu și lung, monitorizând atent evoluția productivității și reanalizând costurile de ocupare a spațiilor.

Madalina Cojocaru, Partner, Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox: „Datele analizate ne arată că restricționarea muncii de la birou, impusă de regulile de distanțare socială, poate fi daunătoare punând în pericol productivitatea, nevoile sociale ale angajaților sau nevoia de diversitate, de a învăța și a realiza lucruri noi. Angajații care au lucrat de acasă s-au adaptat în contextul actual și au cautat să performeze într-o situație excepțională percepend-o, în cele mai multe cazuri, ca o etapă temporară. Într-un scenariu în care munca de acasă ar fi adoptată pe scară largă pe termen mediu și lung, credem că indicatorul de productivitate ar fi greu pus la încercare, iar o scădere de doar 5% ar anula practic integral reducerea de costuri generată de eventuala renunțare la spațiile de birouri”.

Totodată, consultanții Cushman & Wakefield Echinox atrag atenția că o parte din costurile de ocupare a spațiilor de birouri au fost “transferate” în această perioadă în conturile angajaților, aceștia fiind puși în situația de a achita facturi la utilități mai mari și chiar de a investi în mobilier de birou sau locuințe mai spațioase pentru a-și putea desfașura activitatea profesională de acasă.

Bucureștiul are un stoc modern de birouri destinate închirierii de peste 2,9 milioane de metri pătrați, spații în care înainte de izbucnirea pandemiei Covid-19 își desfășurau activitatea aproximativ 260.000 de angajați, un sfert din salariații din Capitala. Proprietarii acestor spații realizează o cifră anuală de circa 600 de milioane de euro din închirierea și administrarea acestor spații. Pe lângă firmele de servicii incluse în analiză, în cadrul acestor birouri își mai desfășoară activitatea bănci, firme de asigurări sau case de avocatură, precum și echipele de management și suport ale unor companii din energie, industrie, farmă sau comerț.