

CBRE: Stocul modern de spații de birouri din România a ajuns la peste 4,3 milioane mp în Q2. Alți 335.300 mp urmeaza sa fie livrați până în 2023



Cu 76% din stocul modern de spații de birouri în București, segmentul de birouri a ajuns la peste 4,3 milioane mp la nivel național în primul semestru al anului 2022, conform raportului Romania Office Destinations 2022, lansat de CBRE România, lider pe piața de consultanță imobiliară. Mai mult, rata de neocupare pe segmentul de birouri este de doar 12%, fiind pe un trend descendent față de aceeași perioadă a anului trecut.

Pe segmentul office, Bucureștiul se afla pe primul loc, cu un stoc total de 3,3 milioane mp, în contextul unei populații totale de 2,1 milioane și o rată a șomajului de 5,1%. Gazduind 31 de universități, atât publice, cât și private, Capitala furnizează peste 170.000 de absolvenți în fiecare an, contribuind la atractivitatea orașului ca destinație pentru companiile care doresc să-și extindă afacerile în România.

Capitala este urmată de Cluj-Napoca (350.000 mp), Timișoara (294.000 mp), Iași (205.000 mp) și Brașov (155.000 mp). Totodată, piața cu cea mai rapidă creștere este reprezentată de București, stocul modern fiind cu 10% mai mare în T2 față de același trimestru din 2021.

Cluj-Napoca are peste 740.000 de locuitori și o rată a șomajului de 2,1%. 72.000 de absolvenți își finalizează studiile în fiecare an în cele nouă universități publice și private ale acestui oraș. Populația Timișoarei a depășit 700.000 de persoane, în timp ce rata șomajului este de 1,8%. Cu șapte universități publice și private, Timișoara are peste 44.000 de absolvenți anual.

„După o perioadă de stagnare în timpul pandemiei, segmentul office își revine puternic. Am observat că a crescut atât numărul de tranzacții de închiriere de birouri, cât și cererea în principalele orașe ale României. Creșterea este susținută de reluarea hibridă a activității la birou, de extinderea companiilor și de intrarea pe piața a unor noi companii. Dinamica pieței de birouri din orașele regionale indică noi modele de migrație într-o piață a muncii limitată și provoacă unele companii să gândească mai larg despre locații, confirmând o distribuție hibridă a forței de muncă.”, spune **Tudor Ionescu**, *Head al A&T Services Office în cadrul CBRE România*.

Raportul CBRE arată că, odată ce 335.300 mp vor fi adăugați stocului actual până în 2023, stocul de spații de birouri va ajunge la 4,7 milioane mp la începutul anului viitor, în creștere cu 9%. Astfel, Bucureștiul va mai avea 135.300 mp de spații de birouri, nivel care îl plasează pe primul loc în ceea ce privește noile dezvoltări, urmat de Iași cu 80.000 mp, Cluj-Napoca (55.000 mp), Timișoara (40.000 mp) și Brașov (25.000 mp).

În ceea ce privește rata de neocupare, Cluj-Napoca și Iași au înregistrat cel mai ridicat nivel de închiriere, cu doar 8% rata de neocupare fiecare din stocul total în T2. Pe locul doi în top se afla Brașov, cu o rata de neocupare de 13,7%, urmat de București (13,9%) și Timișoara (15%). Având în vedere rata scăzut de neocupare la nivel de țară, este vizibilă o creștere a cererii pentru închirierea spațiilor de birouri.

Potrivit raportului *Romania Office Destinations 2022* lansat de CBRE, care include și rezultatele unui sondaj online, *Traditional vs Hybrid: Where to work from*, peste 50% dintre angajați au spus că ar prefera să lucreze de la birou pentru a restabili legătura cu colegii lor și pentru a câștiga timpul consumat pentru deplasarea între casă și birou. În același timp, 36% dintre respondenți doresc să fie la curent cu informațiile care îi ajută în cariera sau în îndeplinirea sarcinilor, iar 33% consideră discuțiile cu colegii un argument puternic pentru a se întoarce la birou. Pentru 13% dintre angajați lipsa spațiului acasă a fost un alt argument în favoarea lucrului de la birou. Restul de 5% s-au gândit la reducerea cheltuielilor cu utilitățile atunci când au votat pentru a reveni la birou.

„După o perioadă îndelungată de lucrat de acasă, care a afectat colaborarea și comunicarea dintre angajați, în prezent în companii domina dorința de reluare a activității la birou. Ca o consecință a ultimilor ani, multe companii au decis să adapteze și să reorganizeze spațiul de lucru pentru a răspunde noilor solicitări și în același timp să crească rata de retenție a angajaților. Aceste noi direcții au devenit componente importante în strategia de branding, în special în Computers & Hi-Tech, dar și în alte industrii, precum Professional & Business Services, Consumer Services & Leisure și sectorul Financiar”, explică **Daniela Gavril**, *Head of Research în cadrul CBRE România*.

Tendința de piață care s-a conturat în ultimii doi ani și jumătate este acum integrată în modelul de lucru al celor mai multe companii. Munca în format hibrid va fi în continuare o opțiune și va completa modul tradițional de a lucra. Echilibrul dintre telemunca și munca de la birou este încă o strategie în curs de dezvoltare, care va constitui cu siguranță un argument important în relația companiilor cu angajații lor.