

Colliers: Birourile flexibile își pastrează relevanța într-un peisaj imobiliar în continua schimbare

Într-un context care continua să fie caracterizat de tranziția către munca hibridă, presiunea pe costuri și nevoia de a atrage și păstra talente, spațiile de lucru flexibile reprezintă o soluție care poate rezolva o mare parte din aceste provocări. Cu o cota de doar 2,3% din stocul total de birouri moderne din Capitală, la un nivel comparabil cu Dublin sau Praga, Bucureștiul se afla sub media din piețele mature europene. În prezent, Bucureștiul număra peste 50 de locații operate de aproape 30 de furnizori, potrivit raportului Colliers „Flexpansion: The Architecture of Agility”. Consultanții Colliers sprijină companiile să găsească mixul optim între stabilitatea birourilor tradiționale și agilitatea spațiilor flexibile..

„La Colliers, expertiza noastră extinsă și rețeaua solidă la nivel european ne permit să înțelegem nu doar nevoile imediate ale companiilor, ci și direcțiile strategice către care se îndreaptă acestea. Într-un context în care munca devine tot mai fluidă, iar companiile caută soluții agile, spațiile de lucru trebuie să reflecte această transformare. Nu mai vorbim despre o opoziție între birourile clasice și cele flexibile, ci despre o complementaritate strategică între două modele cu funcții diferite, dar importante. Birourile tradiționale oferă stabilitate, predictibilitate și spațiu personalizat pe termen lung, asemenea membrilor unei orchestre care țin ritmul constant. Pe de altă parte, spațiile flexibile aduc dinamism, adaptabilitate și ușurință în mobilizare, la fel ca niște soliști agili care pot improviza rapid în funcție de context. Împreună, creează un ecosistem armonios, în care stabilitatea și flexibilitatea nu se exclud, ci se potențează reciproc”, explică **Daniela Popescu**, *Director | Tenant Services & Workplace Advisory în cadrul departamentului Office al Colliers*.

Această nouă realitate de lucru, adăuga directorul Colliers, pune presiune inclusiv pe segmentul birourilor tradiționale, care se transformă pentru a răspunde așteptărilor moderne ale angajaților - mai mult confort, spații comune atractive, servicii integrate și o experiență de lucru care contează. Proprietarii de spații tradiționale investesc tot mai mult în zone comune prietenoase și design centrat pe starea de bine a angajaților, transformând spațiile clasice în adevărate platforme de conectare și eficiență.

Unul dintre avantajele semnificative ale pieței de birouri flexibile din București rămâne, în continuare, nivelul competitiv al costurilor. Potrivit datelor Colliers, chiria medie pentru un birou privat într-un spațiu flexibil din Capitală este de aproximativ 300 de euro pe luna - semnificativ mai mică decât în alte orașe europene comparabile, unde prețurile urcă la 500 de euro în Amsterdam, 625 de euro în Dublin sau chiar 850 de euro în Londra. Acest avantaj de cost, corelat cu o piață office stabilă și în dezvoltare, poate deveni un element-cheie pentru operatorii internaționali care vizează extinderea strategică în Europa Centrală și de Est.

Transformarea pieței de birouri flexibile nu este doar cantitativă, ci și calitativă. Dacă în trecut aceste spații erau asociate mai ales cu freelanceri, antreprenori la început de drum sau echipe creative, astăzi ele sunt integrate în strategiile corporative ale companiilor mijlocii și mari, care folosesc spațiile flexibile pentru echipe aflate în tranziție, puncte de lucru satelit sau testarea unor piețe noi, într-un mod care maximizează adaptabilitatea și minimizează riscurile.

Pe lângă București, orașe precum Cluj-Napoca, Iași și Timișoara atrag tot mai mult atenția operatorilor de spații flexibile, susținute de ecosisteme IT&C dinamice, un bazin solid de talente și de deschiderea către modele de muncă moderne. Această extindere dincolo de Capitală susține un trend regional amplu, documentat și de raportul Colliers: în 2024, cele mai dinamice piețe au fost Riga, Ljubljana, Tallinn și Sofia, orașe care și-au dublat aproape capacitatea de spații flexibile într-un singur an.

La nivelul regiunii EMEA, piața spațiilor de birouri flexibile a înregistrat o expansiune semnificativă în ultimii ani,

ajungând la un stoc total de aproximativ 8,3 milioane de metri pătrați la finalul lui 2024, comparativ cu doar 2 milioane de metri pătrați în 2010. În paralel, numărul operatorilor activi s-a triplat, depășind 1.850, iar peste 80 de jucatori noi au intrat pe piața doar în 2024. Aceasta efervescența vine la pachet cu o diversificare a modelelor - de la spațiile flexibile cu accent pe comunitate la spații corporative complet personalizate, cu servicii integrate și standarde WELL sau ESG.

Potrivit datelor departamentului de administrare a proprietăților din cadrul Colliers, lider pe piața de profil din România, cu un portofoliu de cladiri de birouri de peste jumătate de milion de metri pătrați prezența angajaților la birou depășește 50% încă din 2024, dar se afla mult sub valorile dinaintea pandemiei. Pentru a răspunde noilor nevoi ale companiilor și angajaților, Colliers ofera, prin serviciul sau de Workplace Advisory, sprijin specializat în regândirea spațiului de lucru. Printr-o abordare integrată și orientată către obiectivele de business, echipa Colliers contribuie la crearea unor spații care favorizează colaborarea, flexibilitatea și starea de bine, adaptate realităților actuale ale muncii hibride.