

Cushman & Wakefield Echinox: Peste 80% dintre cei mai mari chiriași din România platesc sub 5% din cifra de afaceri pentru ocuparea spațiilor de birouri moderne

Cei mai mari ocupanți de birouri din România platesc anual cumulativ mai mult de 260 de milioane de euro pentru spațiile de birouri moderne pe care le închiriază (sediul central și cele secundare), reprezentând sub 1% din cifra de afaceri cumulată a acestor companii realizată în 2024, potrivit unei analize a firmei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Analiza ia în calcul rezultatele financiare din 2024 a 76 de companii din domenii diverse, precum IT&C, servicii profesionale, financiar, petrol & gaze, energie, automotive, e-commerce, retail, FMCG, publicitate, electronice, gambling, cosmetice. Fiecare din companiile luate în considerare ocupă spații de birouri de peste 4.000 de metri pătrați.

Cumulativ, aceste companii au aproape 1,1 milioane de metri pătrați de spații de birouri moderne în București și în principalele orașe regionale – Iași, Cluj-Napoca, Brașov și Timișoara – capitala și acest oraș având un stoc cumulativ de 4,5 milioane de metri pătrați de astfel de spații.

Pentru cele mai multe companii din analiză (53%), costurile de ocupare a spațiilor de birouri reprezintă până la 2% din cifra de afaceri, în timp ce 31% dintre marii chiriași platesc între 2% și 5% din veniturile anuale pentru închirierea birourilor în care își desfășoară activitatea. În cazul restului de 16% costurile de ocupare depășesc 5% din cifra de afaceri, dar nu ajung la 10% pentru niciuna din companiile analizate.

Companiile respective au realizat în 2024 o cifră de afaceri cumulată de 41,1 miliarde de euro, având aproximativ 120.000 de angajați strict în birourile moderne pe care le închiriază. Astfel, costul de ocupare a acestor spații de birouri pentru companiile analizate, cost format din chirie, taxa de servicii și utilități, estimat la mai mult de 260 de milioane de euro pe an, reprezintă echivalentul a circa 180 de euro / angajat / luna.

Analiza mai arată faptul că 44% dintre cei mai mari chiriași sunt companii de IT&C, care ocupă 540.000 metri pătrați de birouri, pentru care platesc 130 milioane de euro anual costuri de ocupare. Circa 11% sunt companii din domeniul financiar, cu 180.000 metri pătrați, și costuri de circa 50 de milioane de euro pe an, iar 5% dintre cei mai mari chiriași sunt operatori telecom, cu 47.000 metri pătrați închiriați pentru care platesc anul mai puțin de 14 milioane de euro.

Costurile companiilor din IT&C, financiar și telecom reprezintă aproximativ 75% din totalul costurilor de ocupare ale celor mai mari chiriași de birouri.

Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: "Acesta este al doilea exercițiu pe care îl facem pentru a afla cât reprezintă costul de ocupare cu spațiile de birouri în veniturile companiilor, după cel de la finalul anului 2020. Chiar dacă au fost realizate în contexte diferite, ambele analize arată un efort financiar destul de redus pe care companiile îl fac pentru închirierea spațiilor de birouri. De asemenea, cu toate că în ultimii ani costurile au fost sub presiunea majorării salariului minim, al inflației, și totodată a creșterii gradului de utilizare a spațiilor de birouri, ponderea acestora în cifra de afaceri se menține semnificativ sub pragul de 5%".