

Cushman & Wakefield Echinox: Costurile de administrare a spațiilor de birouri au crescut în medie cu 17% în 2025, pe fondul inflației, majorării salariului minim și a creșterii TVA



Costul de administrare a spațiilor de birouri a înregistrat o creștere medie de aproximativ 17% în 2025, potrivit analizelor realizate de echipa de Property Management a Cushman & Wakefield Echinox. Evoluția ascendentă a fost determinată de un cumul de factori macroeconomici și operaționali, printre care inflația ridicată, creșterea costurilor de personal și modificările fiscale.

Costurile de administrare sunt cheltuieli suportate de chiriași, și se adaugă la chiria pe care aceștia o plătesc pentru spațiul ocupat, iar împreună compun costul de ocupare al spațiilor.

Acestea includ taxa pe proprietate, mentenanța tehnică, asigurarea, serviciile de curățenie, securitate fizică (inclusiv securitatea la incendiu), cele pentru curățenie, internet, property management.

Cea mai mare pondere în costurile de operare ale proiectelor imobiliare o au taxele de proprietate care pot reprezenta și până la 50% din total.

Maria - Raluca Mihai, Director Property Management, Cushman & Wakefield Echinox: „Costurile operaționale au rămas principala provocare în administrarea clădirilor de birouri. În 2025, creșterea prețurilor la servicii și materiale, alături de revenirea într-un număr tot mai mare a angajaților la birou, a exercitat presiune asupra bugetelor. Abordarea proactivă a echipelor de property management rămâne esențială pentru menținerea competitivității clădirilor. În gestionarea costurilor, este esențial să existe instrumente care procesează rapid și corect informațiile financiare, astfel încât deciziile de optimizare să poată fi luate fără întârziere. Economia globală este influențată zilnic de factori imprevizibili, iar digitalizarea rămâne soluția prin care organizațiile pot ține pasul și se pot adapta eficient”.

Inflația ridicată a fost unul dintre factorii care au generat scumpiri semnificative în aproape toate categoriile de costuri operaționale, de la utilități până la materiale și servicii specializate.

De asemenea, creșterea salariului minim cu 9,46% a avut impact direct asupra costurilor cu personalul furnizorilor de servicii, în special în ariile de curățenie și securitate. Totodată costurile de întreținere și reparații ale sistemelor HVAC au crescut, polițele de asigurare ale clădirilor s-au scumpit, creșterea prezenței la birou — la peste 50%, în unele cazuri chiar 100% — a intensificat consumul de materiale și necesarul de personal operațional.

Majorarea TVA la 21% și posibilele majorări de impozite previzionate pentru 2026 se traduc în presiuni suplimentare asupra costurilor operaționale, afectând atât chiriașii, cât și proprietarii.

În acest context, gestionarea optimă a costurilor operaționale reprezintă principala provocare în administrarea activelor în opinia principalilor dezvoltatori din România, conform celei de-a patra ediții a Real Estate Investors Sentiment Barometer, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

În această ediție a sondajului, realizat în rândul celor mai mari investitori și dezvoltatori din România, respondenții au evaluat importanța serviciilor de administrare a activelor imobiliare în cadrul portofoliilor lor. Astfel, 51% dintre investitori (față de 39% în 2024) considera că gestionarea optimă a costurilor operaționale reprezintă principala provocare în administrarea activelor. Pentru 28% dintre respondenți, navigarea complexității reglementărilor legislative este una dintre provocări.

Atunci când au fost întrebați despre tendințele care vor avea cea mai mare influență asupra serviciilor de administrare a proprietăților comerciale, respondenții au indicat experiența și comportamentul chiriașilor ca fiind factorul principal (48%), în creștere constantă față de 2024 (36%), urmat de tehnologie și digitalizare (30%).

Într-un context economic volatil, rolul unui Property Manager devine esențial pentru menținerea sub control a cheltuielilor și pentru eficientizarea operațiunilor unei clădiri de birouri.

O practică sănătoasă în piață este organizarea periodică a licitațiilor pentru servicii, la intervale de aproximativ 1,5 ani, pentru a obține prețuri competitive. Selectarea unui singur furnizor capabil să ofere servicii integrate (paza, curățenie, mentenanță) și încheierea unor contracte unitare pentru mai multe proprietăți, care permit negocierea unor discounturi, reprezintă măsuri eficiente pentru a tempera creșterea costurilor.

La fel și implementarea unor măsuri de eficiență energetică, precum înlocuirea integrală a iluminatului cu LED, instalarea de senzori de mișcare, optimizarea programelor HVAC în funcție de zone și orar de utilizare, implementarea sau modernizarea sistemului BMS, evaluarea și îmbunătățirea izolării termice, pot să aibă efecte pozitive ale bugetelor de cheltuieli.

Totodată, un plan riguros de mentenanță reduce riscul unor reparații costisitoare și limitează impactul creșterilor de preț pentru piese importate, în timp ce reconcilierea trebuie prezentată pe categorii clare de cost, susținută de documente justificative, astfel încât chiriașii să poată urmări detaliat alocarea cheltuielilor. Explicarea motivelor din spatele fiecărei majorări — inflație, modificări legislative, consumuri suplimentare — contribuie la menținerea unei relații solide și echilibrate.

Echipa de Asset Services a Cushman & Wakefield Echinox are un portofoliu de 13 proiecte imobiliare, cu o suprafață de peste 400.000 de metri pătrați și o valoare de piață de aproape 400 de milioane de euro, la nivel național, acoperind toate segmentele pieței imobiliare. În total, aceste proiecte gazduiesc 123 de chiriași, din domenii foarte diverse de activitate. Pe segmentul de birouri compania administrează o serie de clădiri emblematiche din București, printre care putem aminti Floreasca Park, Țiriac Tower, iar bugetul de cheltuieli operaționale gestionat se ridică la peste 7,5 milioane de euro.