

Piata românească de spații de coworking, într-o nouă etapă de creștere (analiza)

Piata spațiilor de coworking din România intra într-o etapă nouă de creștere, pe măsura ce tot mai multe companii își regândesc structura de costuri, iar Bucureștiul devine tot mai atractiv pentru investitori, releva o analiză de specialitate, data miercuri publicității.

În România, piața se află într-o fază de dezvoltare, cu peste 100 de spații de coworking și aproximativ 70.000 de metri pătrați de birouri flexibile în București, reprezentând 2,3% din stocul total de birouri moderne, cifre care indică un potențial semnificativ de creștere pentru următorii ani.

Într-un context economic dificil, marcat de incertitudine, presiune pe cash și schimbări fiscale, 2026 se conturează ca un an favorabil pentru birourile flexibile, în condițiile în care peste 30% din cererea nouă de birouri în Europa în 2025 a fost orientată spre spații flexibile, tendința accelerând anul acesta, potrivit analizei Supertree Workspaces & More.

"2026 este un an mai promitator pentru piața spațiilor de coworking, iar evoluția cererii confirmă această tendință. În București, spațiile flexibile reprezintă încă sub 5% din stocul total de birouri, comparativ cu 10-15% în orașe precum Londra sau Amsterdam. Acest decalaj nu este un minus, ci un potențial clar de creștere. În ceea ce privește atractivitatea investitorilor străini, care testează piața preponderent prin închirierea de birouri flexibile, România se află într-o etapă similară cu Polonia de acum 7-8 ani: adopție accelerată, dar încă spațiu pentru diferențiere. Nu mai este o întrebare dacă piața de coworking va crește, ci cine va captura această creștere", explică fondatorul și directorul general al Supertree Workspaces & More, Gianina Craciun, în comunicat.

În 2026, principala problemă nu este nivelul taxelor, ci volatilitatea. România a avut peste 15 modificări fiscale majore în ultimii 3 ani, conform analizelor internaționale. Lipsa de predictibilitate fiscală și presiunea pe cash-flow accelerează tranziția de la birouri clasice la modele flexibile de lucru, dinamică susținută de datele oficiale. Firmele care operează în piețe cu volatilitate fiscală mare diminuează durata medie a contractelor imobiliare cu 30 - 50%, indică analiza.

Pentru o companie medie, un sediu clasic într-o clădire de birouri înseamnă: contract pe 5 ani, garanție contractuală echivalentul a 3 luni de chirie + service charge; investiții inițiale de 800 - 1.200 de euro/mp pentru fit-out; cash blocat fără flexibilitate.

"În coworking, costul este previzibil, lunar și complet deductibil. Într-un context de presiune pe cash-flow, diferența devine decisivă. Coworking-ul funcționează ca un hedge financiar, nu doar ca spațiu de lucru", susțin autorii analizei.

Datele McKinsey arată că peste 70% dintre companiile europene au revizuit în jos planurile de investiții fixe, dar au crescut bugetele pentru soluții flexibile și outsourcing. Acest lucru definește 2026 ca fiind nu un an de expansiune agresivă, ci un an de reconfigurare a costurilor.

Cele mai active companii pe piața spațiilor flexibile sunt companiile internaționale cu echipe de 10 - 50 de angajați la intrarea pe o piață nouă, firmele din România de tipul scale-up care evită blocarea capitalului și cele multinaționale care își reduc suprafața de birouri cu 20 - 40%.

Reprezentanții Supertree observă o creștere a cererii din partea companiilor din tech, servicii financiare, energie și ESG - domenii unde echipele sunt mobile și internaționale. Spațiile de coworking nu mai sunt pentru "small players", ci pentru companii care știu să-și optimizeze structura.

Practic, o firma care activeaza într-un spatiu de coworking poate reduce costurile cu pâna la 30% fata de un birou traditional, fiind eliminate cheltuielile ascunse, precum mentenanta, utilitatile sau amenajarea spatiului. Datorita contractelor flexibile si posibilitatii de a extinde rapid suprafata ocupata, coworkingul a devenit o strategie extrem de atractiva pentru companiile mari, de talie internationala, pentru cele aflate în expansiune, dar si pentru IMM-uri.

Perioada medie de închiriere variaza între 1 si 2 ani pentru birourile private, respectiv aproximativ 12 luni pentru zonele open-space, utilizate în general de echipe de 5-15 persoane. Rata de ocupare a spatiilor de birou fost în medie de 80-90% în 2025, potrivit datelor Supertree.

Bucurestiul ramâne extrem de atractiv pentru companii deoarece costurile de închiriere pot fi chiar cu 50 - 90% mai mici decât în alte capitale europene comparabile. Daca în Bucuresti chiriile pentru birourile prime sunt în jur de 18 - 22 euro/mp, în Varsovia ajung la 25 - 28 euro/mp, în Praga la 26 - 30 euro/mp, iar în Viena pot depasi 28 - 35 euro/mp, ceea ce face Capitala României una dintre cele mai eficiente optiuni din regiune pentru companiile în expansiune.

La nivel global, industria spatiilor flexibile intra în 2026 într-o etapa de consolidare discreta si expansiune constanta, tendinta care se reflecta si în România, arata studiul.

Segmentul de coworking continua sa creasca accelerat la nivel global, fiind estimat sa depaseasca 40 de miliarde dolari pâna în 2030. În Europa, piata spatiilor flexibile este evaluata la peste 7 miliarde dolari si reprezinta aproximativ 2,5% din stocul total de birouri moderne.

Supertree Workspaces & More un concept de coworking gândit ca un ecosistem complet de servicii, cu spatii moderne, dotari premium si facilitati pentru productivitate si colaborare.