

Bucureștiul mizează pe flexibilitate. Livrări de birouri flex de peste trei ori mai mari față de anul trecut (iO Partners)

Ponderea spațiilor de birouri flexibile din București a ajuns la 74.000 mp în 48 de locații, depășind 2% din stocul modern de birouri al orașului.

Oferta continuă să se extindă, astfel ca stocul total de spații flex a crescut cu 8,1% în 2025 față de anul precedent, susținut de o revenire a livrărilor în 2025 cu 5.600 mp, reprezentând o creștere de peste 300% față de anul anterior.

Distribuția spațiilor rămâne puternic concentrată în sub piețele centrale: Centru (25%), Floreasca-Barbu Vacarescu (17%), Centru-Vest (16%) și CBD (14%) însumează 72% din piața de flex a Bucureștiului.

Chiriile pentru spațiile flex în birouri private sunt cele mai ridicate în CBD și zona Centrală (400 EUR/persoană/lună).

Zonele Centru-Vest și Floreasca oferă niveluri intermediare (350 EUR), în timp ce Dimitrie Pompeiu și Expoziției rămân cele mai accesibile (250 EUR).

Calitatea clădirilor rămâne un avantaj pentru chiriași: aproximativ 69% din stocul flex este în clădiri de Clasa A, iar clădirile cu certificare verde depășesc 50.000 mp din stoc.

Accesibilitatea este esențială: 84% din stocul flex se află la mai puțin de 1 km de o stație de metrou, iar aproape două treimi în perimetrul a 500 m, făcând aceste locații mai atractive pentru angajați.

Piața este condusă de IWG, ale cărei branduri Regus și Spaces reprezintă împreună 34% din piața după suprafață, fiind urmate de Mindspace (11%), The One (10%), aSpace (9%), Hotspot (6%) și Supertree (4%). Observăm și noi intrări, printre care Betahaus, V7 și OmniOffice, aducând concepte noi și mai multă diversitate în rândul operatorilor.

La scară globală, se așteaptă aproape o dublare a pieței de coworking până în 2029, până la o valoare estimată de 51 miliarde USD. Această creștere este însoțită de o schimbare structurală, întrucât spațiile de coworking corporatist ajung la o cota de piață de 43%, susținută de adoptarea tot mai largă a corporațiilor globale, unde 29% dintre acestea închiriază birouri private.

În paralel, 56% dintre centrele de coworking corporatist integrează soluții tehnologice dedicate, iar 47% dispun de infrastructură avansată pentru întâlniri. În acest context, piața se îndepărtează treptat de configurațiile cu birouri deschise, concepute în mod tradițional pentru freelanceri sau startup-uri, orientându-se către soluții de lucru mai private, adaptate cerințelor corporatiste.

Chiriașii au acces acum la o piață matură de spații flexibile, sustenabile și bine localizate. Pentru proprietari, aceste soluții reprezintă un element-cheie în stabilizarea clădirilor și accelerarea gradului de ocupare în zonele cu competiție ridicată, unii proprietari operându-le direct.

“Biroul rămâne un activ esențial pentru colaborare și cultura organizațională, însă relevanța sa astăzi depinde de cât de bine susține oamenii și operațiunile. Spațiile de coworking răspund acestei schimbări prin a combina locație, design, facilități și tehnologie într-un mod pe care multe companii îl construiesc cu dificultate de la zero. Modelul de coworking nu înlocuiește modelul de închiriere tradițional, ci oferă companiilor posibilitatea de a testa diferite

moduri de lucru. Odata ce modelul potrivit este validat, angajarea într-un contract pe termen lung devine mai ușor de implementat și cu risc scazut”, a declarat Laura Ene, Senior Consultant Office Advisory iO Partners.