

## Taxele, salariile si inflatia împing costurile administrative pentru birouri la noi maxime în 2026 (analiza)

**Costurile de administrare pentru cladirile moderne de birouri din România ar putea creste în 2026 cu aproximativ 10% fata de anul trecut, pe fondul majorarii taxelor pe proprietate, al inflatiei si al cresterii salariilor, potrivit datelor unei companii care administreaza spatii de birouri.**

Costurile cu utilitatile nu sunt incluse, acestea fiind, în majoritatea cazurilor, facturate separat, precizeaza Colliers.

În total, costurile sunt deja cu 40% - 50% mai mari decât înainte de pandemie, subliniaza consultantii, mentionând ca estimarile pentru 2026 se bazeaza pe bugetele de operare realizate împreuna cu proprietarii cladirilor administrate.

"Daca ne uitam la evolutia din ultimii ani, cel mai mare impact asupra costurilor a venit din zona taxelor, care au generat peste o treime din majorari si continua sa creasca semnificativ si în 2026. Acest lucru este strâns legat de cresterea costurilor de constructie, care a dus la o majorare medie de aproximativ 30% a valorii impozabile a cladirilor odata cu reevaluarea acestora. În paralel, vedem cresteri importante si la mentenanta tehnica, servicii de paza si securitate la incendiu sau curatenie, unde costurile sunt cu 35% pâna la 75% mai mari fata de 2022, pe fondul cresterii salariilor, al scumpirii consumabilelor si al revenirii angajatilor la birou", a explicat Mihai Iustin, Operational & Technical Manager | Director | Asset Services în cadrul Colliers, citat în comunicatul companiei.

Potrivit sursei citate, unul dintre principalii factori care apasa asupra costurilor este zona salariala. De la jumatatea lui 2026 este asteptata o noua majorare de aproape 7%, care pune presiune suplimentara pe bugetele deja tensionate. În ultimii ani, impactul a fost semnificativ: fata de 2019, salariul minim brut s-a dublat în România, ceea ce se reflecta direct în costurile serviciilor care depind de forta de munca.

Analiza companiei nu include costurile cu utilitatile, deoarece acestea sunt, în majoritatea cazurilor, facturate separat chiriilor, în functie de consum. Și aici însa apar schimbari relevante: pentru persoanele juridice, tarifele la energia electrica au scazut fata de vârful atins la începutul razboiului din Ucraina, dar s-au stabilizat în 2024 - 2025 la un nivel de peste doua ori mai mare decât în perioada 2018 - 2019. În plus, tensiunile recente din Orientul Mijlociu indica o posibila reluare a trendului de crestere a costurilor energetice pe termen mediu, tendinta care se observa deja în contextul noilor contractari.

Taxele reprezinta cea mai mare componenta a costurilor de administrare, cu aproape 38% din total, urmate de mentenanta tehnica (22%) si serviciile de paza si securitate la incendiu (aproape 14%). În practica, actualizarea valorii impozabile a cladirilor, pe fondul cresterii costurilor de constructie din ultimii ani, duce la ajustari semnificative ale taxelor locale si pune presiune suplimentara pe bugetele chiriilor, sustine compania.

Presiunile nu vin însa doar din zona salariilor si a taxelor, ci si din reglementari. De exemplu, costurile cu gestionarea deseurilor - desi reprezinta doar aproximativ 2% din total - s-au dublat în ultimii ani, atât pe fondul revenirii angajatilor la birou, cât si al noilor cerinte europene privind reciclarea si tratarea deseurilor. În acelasi timp, revenirea treptata a angajatilor la birou contribuie la cresterea costurilor operationale, printr-un consum mai ridicat de servicii si resurse la nivelul cladirilor, mentioneaza Colliers.

La nivel regional, România se mentine în linii mari aliniata cu tarile din Europa Centrala si de Est în ceea ce priveste costurile de administrare. Potrivit datelor companiei de profil, tarifele sunt cu aproximativ 10% sub cele din Ungaria si cu 20% mai mici decât în Polonia, diferentele fiind explicate în principal de nivelul mai redus al

salariilor. Exista însa variatii importante între piete: impactul taxelor este de peste doua ori mai mare în România fata de Ungaria, iar în Polonia chiriisii au platit în 2024 cu aproape 50% mai mult decât în România.

"Chiar si în acest context, nivelul relativ mai redus al costurilor ramâne un avantaj competitiv pentru România în atragerea chiriisilor internationali. Pe termen scurt, evolutia acestor costuri va depinde în mare masura de dinamica salariilor, de politicile fiscale si de contextul geopolitic, însa presiunile ramân ridicate", precizeaza compania imobiliara.

Colliers este administrator de spatii de birouri din România, cu un portofoliu de peste 650.000 de metri patrati de birouri si aproximativ 400 de chiriiasi. În total, compania administreaza aproape 700.000 de metri patrati de proiecte imobiliare, incluzând si proprietati industriale si comerciale, cu bugete operationale si de mentenanta de peste 30 de milioane de euro anual.