

Colliers: Spațiile flexibile de lucru în Europa mai au loc de creștere. În București, aceasta piața a crescut masiv în 2018



Segmentul spațiilor flexibile de lucru s-a dezvoltat într-un ritm alert în ultimii ani. Cu toate acestea, raportul companiei de consultanță imobiliara Colliers International – Flexible Workspace Outlook Report 2019 – arată ca doar o mică parte din stocul de birouri din Europa este ocupat de spații flexibile de lucru, astfel ca există loc de creștere pentru segmentul spațiilor de lucru în regiune. În București, cererea pentru astfel de spații ar putea veni din partea companiilor care doresc să ofere angajaților posibilitatea de a lucra din alte zone ale orașului.

Numarul operatorilor de spații flexibile de lucru din Europa a crescut cu 135% în ultimii patru ani, iar numarul centrelor de astfel de spații a crescut cu 205%. Cu toate acestea, potrivit datelor Colliers, la finalul lui 2018, spațiile flexibile de lucru ajungeau la 1,5% din totalul spațiilor de birouri în 22 de orașe europene, cu cele mai mari procente înregistrate în Londra și Amsterdam – 5%. Bucureștiul este ușor peste medie, cu o pondere de 1,7%. Deci, chiar și în partea superioară a topului, cererea totală este marginală în comparație cu întreaga piață de birouri, ceea ce arată ca acest sector nu a crescut în exces.

“Trecerea de la ideea de spațiu ca serviciu și nu doar ca produs va fi probabil cel mai important motor al creșterii cererii de spații flexibile de lucru în viitor. Concentrarea asupra clientului va sta la baza și e posibil să vedem opțiunile flexibile de spații de lucru crescând spre 10% din stocul de birouri în toate orașele europene mari în anii care vor urma”, a declarat **Tom Sleigh, Head of Flexible Workspace Consulting, Occupier Services – EMEA, Colliers International.**

De asemenea, raportul Colliers evidențiază diferențele între marile orașe europene în ceea ce privește sectorul de spații flexibile de lucru. De exemplu, Amsterdam și Londra sunt piețele remarcabile, spațiile flexibile de lucru înregistrând 10-15% din cerere și 5% din stocul total de birouri la finalul anului 2018. La cealaltă extremitate, spațiile de acest fel din Stuttgart și Düsseldorf au înregistrat doar 1% din cerere și din stocul total de birouri la finalul anului trecut.

În București, piața spațiilor flexibile de lucru a crescut masiv în 2018: cererea totală pentru spații de birouri generate de acest segment a crescut la aproape 27.000 mp. Un interes puternic a venit atât din partea noilor jucători de pe piața din Capitală (Mindspace, 3house) cât și din partea celui mai mare nume din plan local – IWG, care domina piața domestică prin două branduri: Regus și Spaces, cel din urmă fiind mai apropiat de modelul de co-working.

Adevaratele spații de co-working – care ofera vizibil spații de lucru deschise, nu doar birouri mai mici – au reprezentat puțin sub jumătate din piața totală a spațiilor de lucru flexibile din București (în jur de 40.000 mp la finalul lui 2018). În 2019, ne așteptam ca mai multe spații de co-working să fie livrate, adăugând acestei piețe peste 10.000 mp.

“În Capitala, mare parte din cererea pentru astfel de spații ar putea veni de la companiile care caută să ofere angajaților flexibilitatea de a lucra din diverse zone ale orașului, fără a mai fi nevoiți să ajungă la birou în fiecare zi. Acest lucru îi va ajuta pe angajați să reducă timpul alocat deplasării către locul de muncă, având în vedere că Bucureștiul este considerat unul dintre cele mai aglomerate orașe mari din Europa. Cererea mai poate veni și din partea companiilor pentru care business-ul presupune o serie de proiecte care se întind pe termen limitat, fie din partea celor care au o perioadă de tranziție către schimbarea sediului sau intra în piața și au nevoie de o perioadă în care să înțeleagă viteza de dezvoltare a business-ului și, implicit, nevoia de real estate pe termen lung”, a declarat **Daniela Popescu**, Associate Director Office Agency în cadrul *Colliers International Romania*.

Piața de spații flexibile de lucru din EMEA este diversă și alcătuită predominant din operatori cu doar una sau două locații. Acest lucru ofera o alegere pentru chiriași, dar și o oportunitate pentru operatorii existenți să se extindă în regiune prin intermediul activității de fuziuni și achiziții.

“Este dificil să considerăm această nișă drept o amenințare pentru piața, chiar și cu perspectiva încetinirii economice și diminuarea nivelului de creștere a ocupării forței de muncă în anii următori. Orice scădere economică viitoare va testa, într-adevăr, piața spațiilor flexibile de lucru, dar există o șansă bună ca sușurile și coborâșurile vechilor cicluri economice și ocupaționale să fie echilibrate de perioadele mai scurte de închiriere oferite de operatorii de spații flexibile de lucru. Angajamentul economic al acestora este mult mai ușor de gestionat decât cel pentru spațiul tradițional, deoarece costurile spațiilor flexibile de lucru au scăzut, la fel cum și perioadele de închiriere din piața tradițională au fost reduse pentru a putea concura”, a concluzionat **Damian Harrington**, Head of EMEA Research & Forecasting, *Colliers International*.