



PIATA BIROURILOR IN BUCURESTI

S1 2023



Locally Owned. Globally Connected.



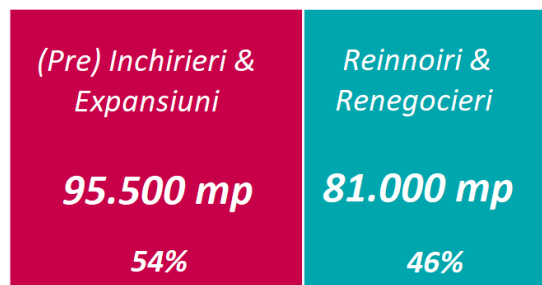
PREFERINTELE CHIRIASILOR

Tranzactiile de inchiriere pe categorii

In S1 2023, volumul total al tranzactiilor pe piata de birouri din Bucuresti, a ajuns la **176.900 mp**.

Dintre acestea, **(Pre)Inchirierile & Extinderile** au constituit **54%**, restul de 46% fiind reprezentat de tranzactiile de Prelungire/Renegociere.

Tranzactiile din Bucuresti in S1 2023, dupa Categorie

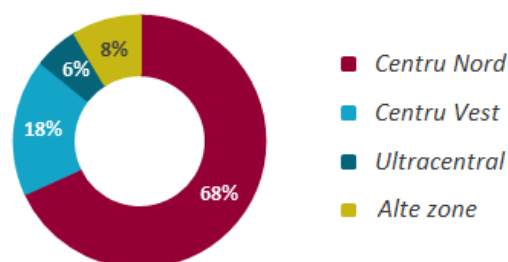


Sursa: FORUMUL companiilor imobiliare

(Pre)Inchirieri & Expansiuni, dupa zona

Cea mai cautata zona in S1 2023 a fost **Centru-Nord**, cu 69% din volumul de (Pre)Inchirieri si Expansiuni, urmata la mare distanta de zona de **Centru-Vest** cu **18%** si de cea **Ultracentrala** cu doar **6%**.

(Pre) Inchirieri si Expansiuni in S1 2023, dupa Zona

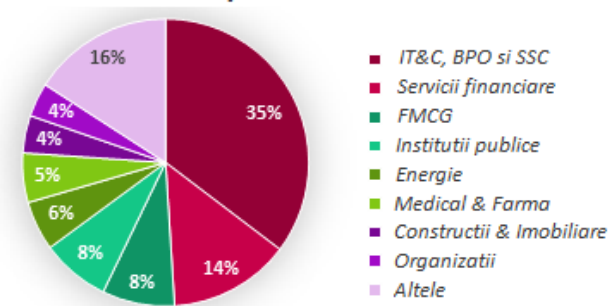


(Pre)Inchirieri & Expansiuni, dupa domeniu

Sectorul IT&C conduce detasat piata inchirierilor in S1 2023, cu 35% din suprafata nou inchiriata. Aceasta valoare marcheaza o crestere cu 50% fata de 2022, cand ponderea sectorului IT a fost de 23%

Sectoarele **Financiar** si **FMCG** urmeaza cu **14%** si respectiv **8%** din suprafata inchiriata.

(Pre) Inchirieri si Expansiuni in S1 2023, dupa Domeniu

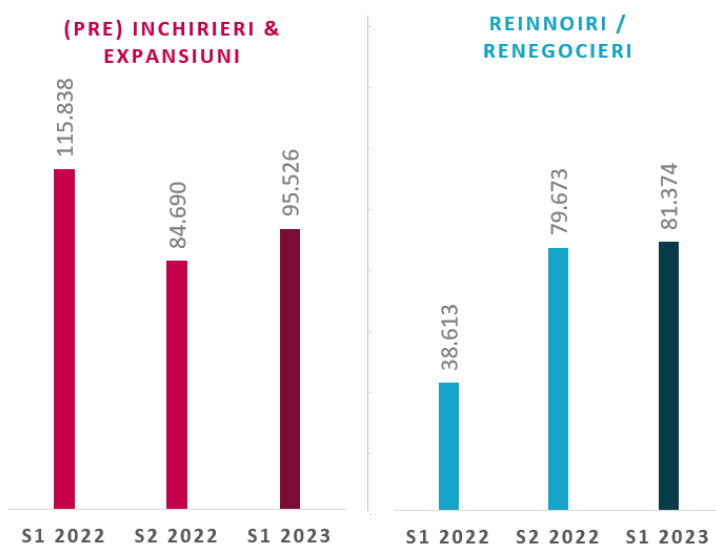


Stabilitate relativa pe piata birourilor

Atat segmentul reprezentat de (Pre)Inchirieri & Expansiuni, cat si cel al Prelungirilor au ramas la valori apropiate de cele din 2022.

Segmentul (Pre)Inchirieri & Expansiuni se mentine dar totusi la un nivel cu 17% mai scazut decat in primul semestru din 2022.

Evolutii recente pe segmentele:



Principalele tranzactii in S1 2023

Chirias	Suprafata (mp)	Cladire	Zona
EMAG	10.000	Globalworth Square	Centru Nord
BANCA TRANSILVANIA	9.960	Green Court A	Centru Nord
VOIS	5.460	The Bridge 2	Centru Vest
COCA-COLA	4.500	Globalworth Campus B	Centru Nord
MINISTERUL TRANSPORTURILOR	3.780	Sema Parc London	Centru Vest
NUCLEARELECTRICA	3.140	Crystal Tower	Ultracentral
Auchan (spatiu retail)	2.600	U Center – Cladirea B	Centru Sud
ADSWIZZ	2.270	AFI Park Floreasca A	Centru Nord
BURSA DE VALORI BUCURESTI	2.230	America House	Ultracentral
FLIP TECHNOLOGIES	2.000	Riverview House Atrium	Centru Vest

LIVRARILE DE BIROURI

Principalele proiecte de birouri cu livrare in 2023

Zona	Nume proiect	Livrare	Suprafata (mp)	Locatie
CENTRAL-VEST	ONE Cotroceni Park – Faza II	S1 2023	34.000	Razoare
CENTRAL-NORD	Equilibrium – Faza II	S1 2023	19.400	Barbu Vacarescu
	@EXPO - Cladirea A	S1 2023	28.300	Piata Presei
	Muse	S1 2023	7.000	Piata Presei
CENTRAL-SUD	U-Center - Cladirea B	S2 2023	35.000	Tineretului
ULTRACENTRAL	ARGHEZI 4 Business Center	S2 2023	7.500	Universitate

Pana la finalul primului semestru din 2023, au fost finalizate in Bucuresti patru cladiri de birouri, cu suprafata totala de 88.700 mp.

PERSPECTIVE

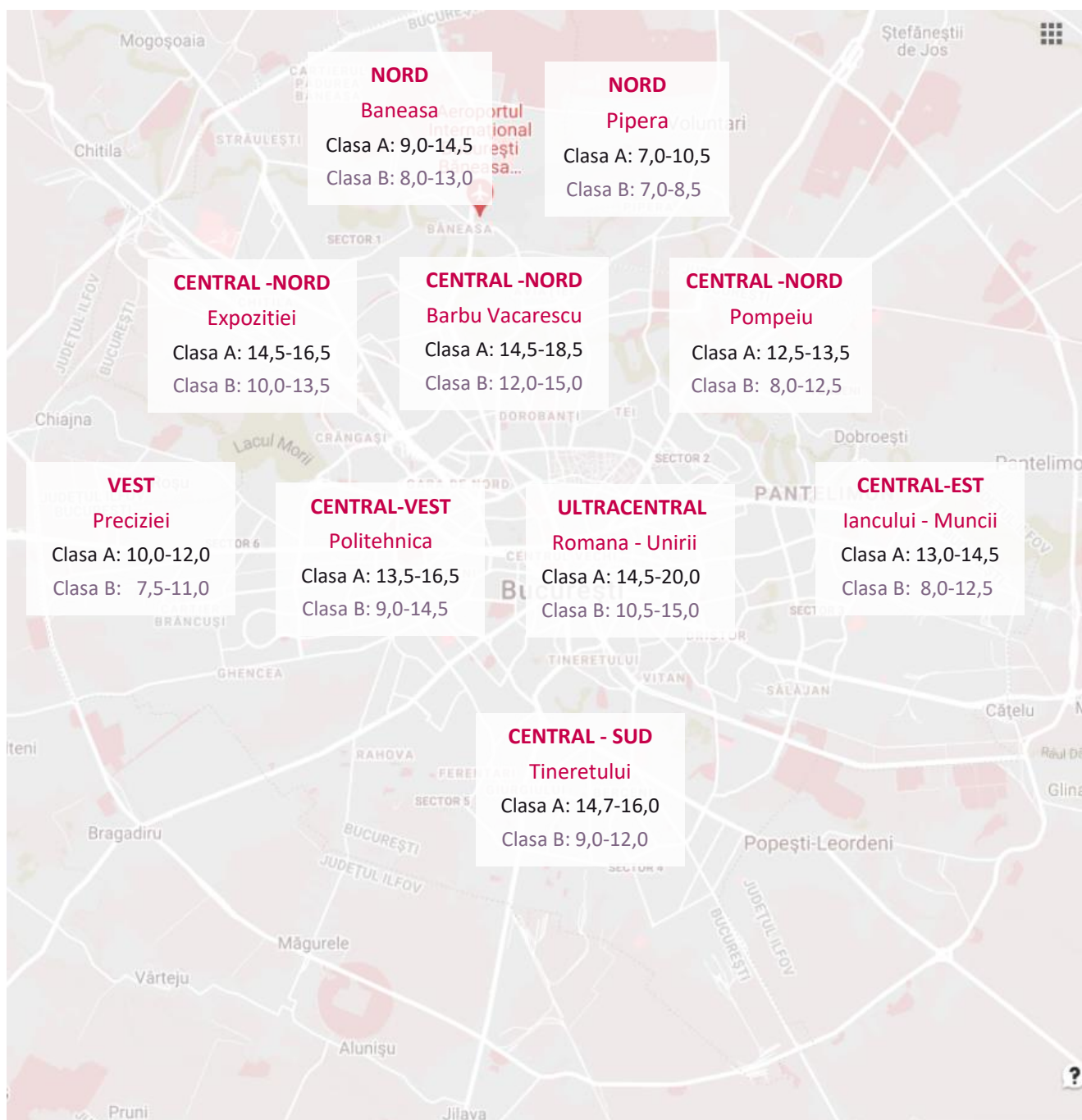
Desi comparativ cu S1 2022 livrarile au fost cu 11% mai scazute in acest semestru, pana la finalul anului este de asteptat sa se atinga suprafata totala de 136.500 mp de spatii de birouri livrate. Acest volum ar reprezenta o crestere de 28% fata de suprafata totala livrata in 2022.

Avand in vedere ca livrarile pentru 2024 vor fi limitate din cauza ca majoritatea proiectelor au amanat inceperea lucrarilor de constructie, urmatoarele 12-18 luni vor pune presiune pe spatiile noi. In compensatie insa, se vor elibera o serie de spatii de birouri in cladirile existente, acolo unde contractele de inchiriere ajung la termenele de expirare si chirasii reinnoiesc contractele pentru o suprafata mai mica, in contextul muncii hibride.

Chiriile in S1 2023

In S1 2023 nivelul chiriilor solicitate a inregistrat o usoara crestere, determinata de cresterea nivelului inflatiei.

Harta de mai jos arata nivelul general al chiriilor in Bucuresti, la mijlocul lui 2023.



Parteneri Esop



Companie: **HARMAN**

Domeniu: Auto

Suprafata: 10.000 mp

Cladire: Metroffice

Oras: Bucuresti



Companie: **HELLA Romania**

Domeniu: Auto

Suprafata: 4.000 mp

Cladire: City BC

Oras: Timisoara



Companie: **HELLA Romania**

Domeniu: Auto

Suprafata: 5.800 mp

Cladire: Electroputere BP

Oras: Craiova



Companie: **UP Romania**

Domeniu: Servicii de afaceri

Suprafata: 2.400 mp

Cladire: U Center

Oras: Bucuresti



Companie: **IDEMIA Romania**

Domeniu: IT & C

Suprafata: 4.030 mp

Cladire: Berlin-Sema

Oras: Bucuresti



Companie: **1 & 1 Internet Development**

Domeniu: IT & C

Suprafata: 3.500 mp

Cladire: Sky Tower

Oras: Bucuresti



Companie: **TRACTEBEL Engineering**

Domeniu: Servicii profes.

Suprafata: 1.620 mp

Cladire: Expo BP

Oras: Bucuresti



Companie: **LUDAN Engineering**

Domeniu: Servicii profes.

Suprafata: 1.100 mp

Cladire: AFI Tech Park I

Oras: Bucuresti



Companie: **SNC LAVALIN Romania**

Domeniu: Servicii profes.

Suprafata: 1.150 mp

Cladire: Hermes Campus

Oras: Bucuresti



Locally Owned. Globally Connected.



Despre ESOP Consulting | CORFAC International

Infiintata in 2002, **ESOP** este un **nume de incredere** pe piata imobiliara din Romania, printre **primele 5 companii de consultanta** pe segmentul comercial si **brand-un local nr. 1 pe segmentul de birouri**, mediind inchirierea a peste 100.000 mp in ultimii 3 ani.

Incepand din 2013, ESOP este afiliatul din Romania al **CORFAC International**, retea globala de **companii imobiliare antreprenoriale**, angajate sa ofere servicii de calitate la nivel **local, national si international**. Membrii CORFAC au experienta pe piata de birouri, rezidentiala, comerciala si industriala, investitii, managementul proprietatii si servicii corporate. Prin cele **80 de birouri la nivel global**, CORFAC acopera 46 de piete in SUA, 6 in Canada si alte 27 de state, incluzand **Australia, Columbia, Franta, Germania, Irlanda, Israel, Italia, Mexic, Romania, Rusia, Africa de Sud, Coreea de Sud, Elvetia si Marea Britanie**. CORFAC se remarca prin devotamentul membrilor sai de a oferi solutii in cadrul unui proces personalizat, creativ si de incredere. **Factual – peste 10.000 de tranzactii anual**, insumand **55 mil mp** si peste **9,2 miliarde \$** ca valoare.



Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la:

IRINA GHITULESCU

Research Consultant

Tel: 021 - 528.04.40

irina.ghitulescu@esop.ro

MIRELA RAICU

Partner

Tel: 021 - 528.04.40

mirela.raicu@esop.ro

ALEXANDRU PETRESCU

Managing Partner

Tel: 021 - 528.04.40

alexandru.petrescu@esop.ro



Locally Owned. Globally Connected.

