



# PIATA BIROURILOR DIN BUCURESTI

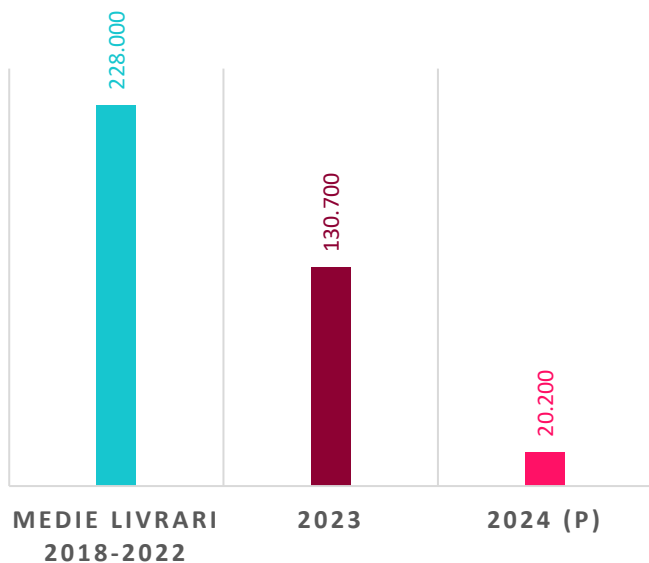
---

LA INCEPUT DE 2024

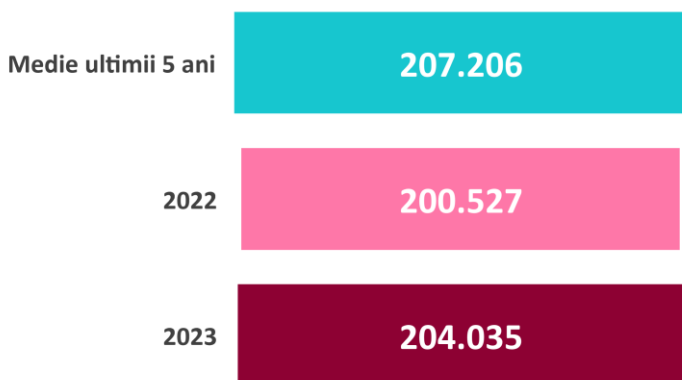


# 2023 PE SCURT

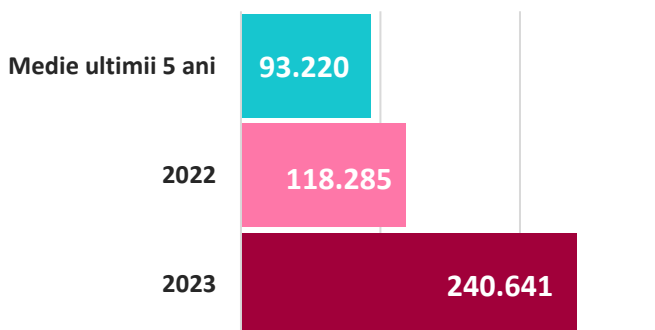
## LIVRARILE DE SPATII DE BIROURI



## (PRE) INCHIRIERI si EXPANSIUNI



## REINNOIRILE / RENEGOCIERILE



**2023 a adus in piata birourilor livrari de 130.700 mp**, ce au reprezentat **o crestere cu 22% fata de anul precedent**. Totodata insa, raportat la media livrarilor in ultimii 5 ani, de 228.000 mp livrari anuale, 2023 a inregistrat **o scadere de 43%**.

- ✓ 68% din livrari in 2023 s-au finalizat in **Semestrul 1**
- ✓ iar 89% din spatii sunt in **parcuri de afaceri**.

**Pentru 2024 livrarile vor fi de numai 20.200 mp, cel mai scazut nivel inregistrat in ultimii 20 de ani**. Este anuntat un singur proiect semnificativ de clasa superioara, si anume AFI Loft Cotroceni.

**Privit in ansamblu, volumul tranzactiilor de birouri din 2023**, cumuland atat (Pre)Inchirierile si Extinderile cat si Reinnoirile / Renegocierile, a inregistrat **o crestere substantiala fata de cel din 2022, de aproape 40%, si o crestere de 48% fata de media ultimilor 5 ani**.

Analizate distinct, **(Pre) Inchirierile si Expansiunile in 2023 s-au mentinut la valori stabile**, cu variatii de doar +/-2% atat fata de 2022, cat si fata de media ultimilor 5 ani. **In 2023, industria IT&C, BPO, SSC a fost cea mai activa**, revenind la nivelul de tranzactionare pre-pandemic, cu 46% din suprafetele nou inchiriate.

**Tranzactiile de Reinnoiri / Renegocieri au inregistrat insa o crestere deosebita**, respectiv o dublare in 2023 fata de anul precedent, si o crestere de 2,5 ori fata de media tranzactiilor de reinnoire din ultimii 5 ani.

**In ceea ce priveste chirile, acestea au inregistrat o usoara crestere in ceea ce priveste chiria contractuala (headline)**, in special in zonele centrale si pe segmentul cladirilor de clasa A. Cresteri de pana la 1 – 1,5 Euro/mp/luna in functie de locatie s-au inregistrat la nivelul chirilor headline.

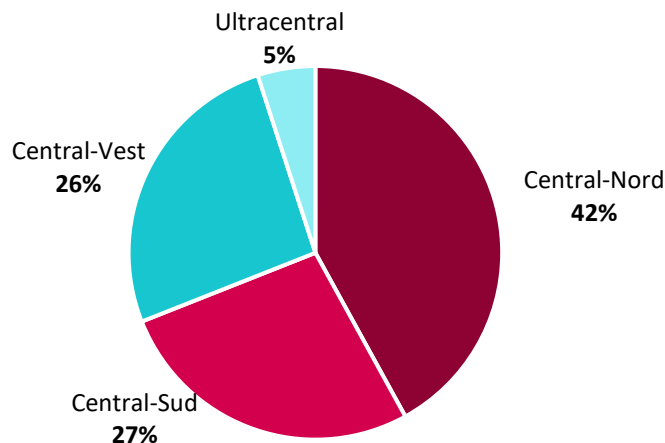
# OFERTA

In 2023, in Bucuresti s-au livrat 130.700 mp spatii de birouri, cu 15% mai putin decat estimarea facuta la inceputul anului. Aceasta suprafata reprezinta totusi o crestere de 22% fata de nivelul anului precedent, cand s-au livrat 107.000 mp.

Majoritatea cladirilor de birouri livrate in 2023 au fost grupate in **zona Centru-Nord, cu 42% din suprafata totala**, cu 22% mai mult ca procentaj decat in 2022. Celelalte zone in care s-au finalizat cladiri de birouri au fost **zona Centru-Sud cu 27%, Centru-Vest cu 26% si zona Ultracentrala cu 5%** din suprafata livrata.

Spatiile in proiecte **multi-building / tip business park** au reprezentat **89% din livrarile anului 2023**.

LIVRARILE DE SPATII BIROURI IN 2023, PE ZONE



## Principalele proiecte livrate in 2023 in Bucuresti

Livrare	Nume Proiect	Suprafata (mp)	Zona	Locatia
S1 2023	One Cotroceni Park – Faza 2	34.000	CENTRAL-VEST	Razoare
	@Expo – Cladirea A	28.300	CENTRAL-NORD	Piata Presei
	Equilibrium – Faza 2	19.400	CENTRAL-NORD	Barbu Vacarescu
	Muse	7.000	CENTRAL-NORD	Piata Presei
S2 2023	U-Center – Cladirea B	35.000	CENTRAL-SUD	Tineretului
	Arghezi 4	7.000	ULTRACENTRAL	Universitate



Locally Owned. Globally Connected.

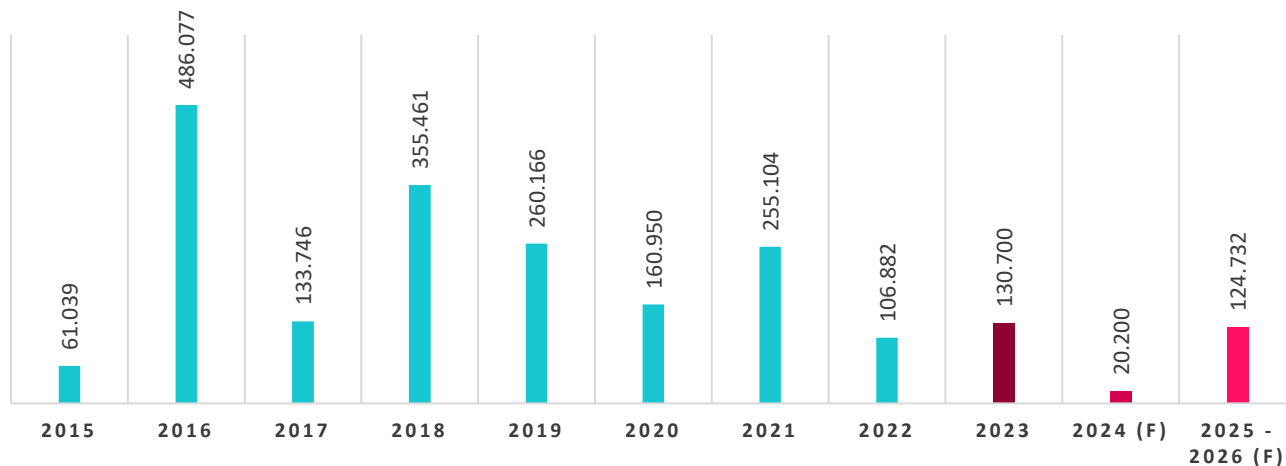


## Livrari estimate pentru 2024

La inceput de 2024, pentru anul in curs este previzionata finalizarea unui singur proiect de birouri nou, AFI Loft, integrat in mall-ul AFI Cotroceni, precum si reconversia fostei Poste Puișor in spatii pentru birouri.

Cu toate ca in anul 2024 se prefigureaza o perioada de acalmie in dezvoltarea de cladiri de birouri in Bucuresti, companiile care iau in calcul schimbarea sau extinderea sediilor lor au la dispozitie suprafete extinse in cladiri de birouri de clasa superioara deja date in folosinta si care au spatii de birouri disponibile.

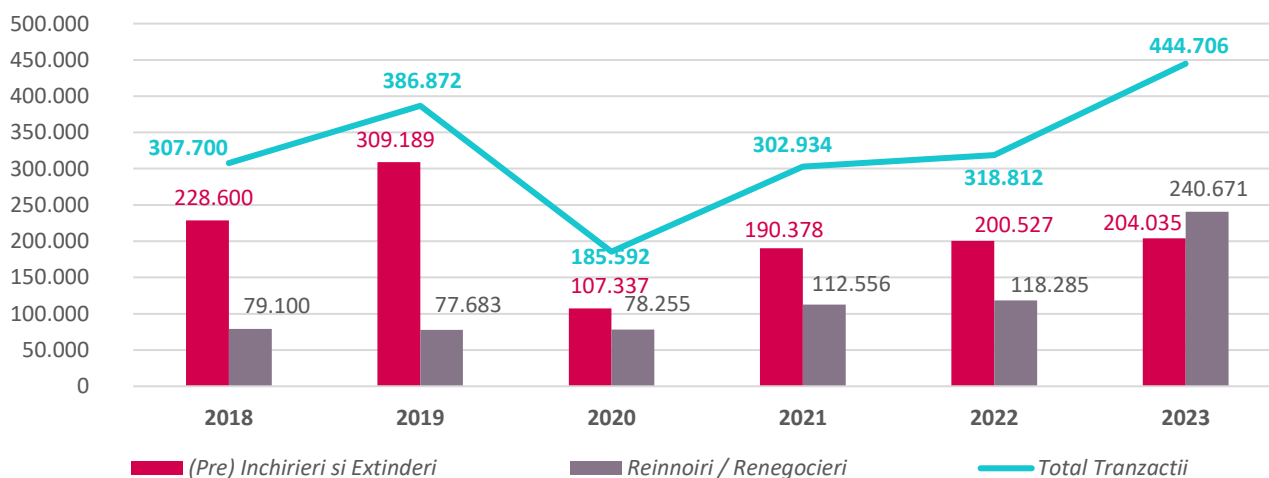
### LIVRARILE DE SPATII DE BIROURI INTRE 2015 - 2025/2026



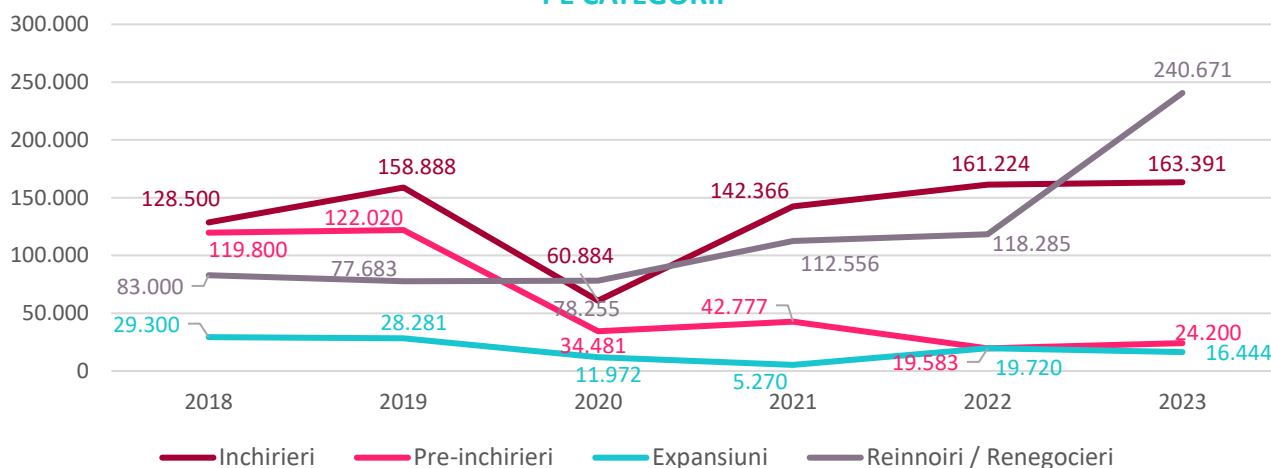
## CEREREA

In Bucuresti, volumul de spatii tranzactionate in 2023 cumulat pe cele doua componente – (Pre) Inchirieri si Expansiuni, respectiv Reinnoiri / Renegocieri s-a situat la aproximativ 445.000 mp. Daca in anul 2020, pandemia a determinat multe companii sa isi suspende planurile de schimbare sau extindere a sediilor, incepand cu anul 2021 volumul total al tranzactiilor a inregistrat un trend ascendent. In 2023, aceasta crestere s-a datorat in principal dublarii tranzactiilor de reinnoire fata de anul precedent.

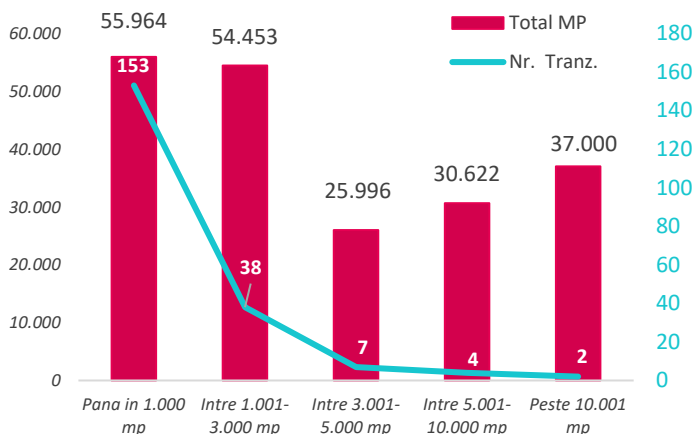
### EVOLUTIA TRANZACTIILOR INTRE 2018-2023



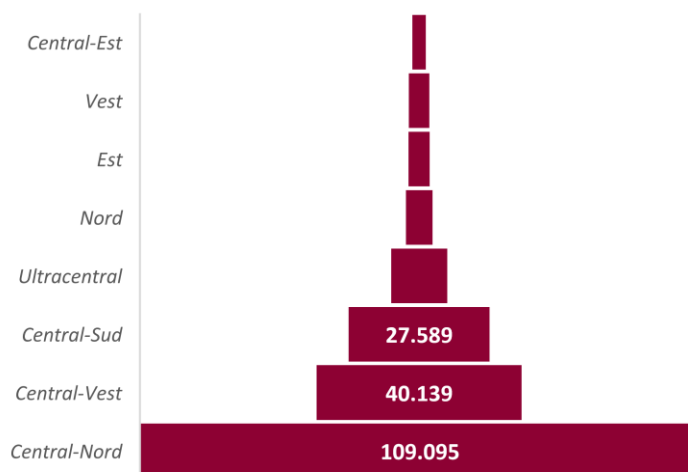
## EVOLUTIA TRANZACTIILOR INTRE 2018-2023, PE CATEGORII



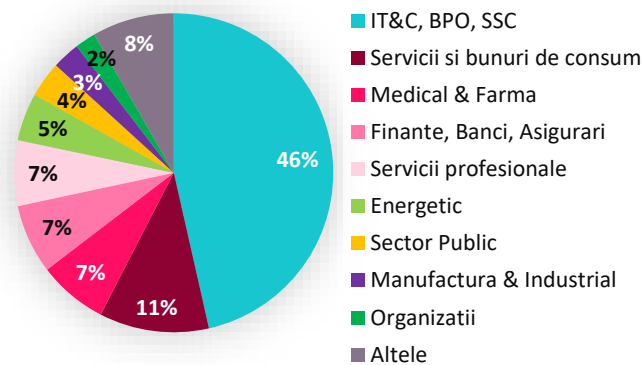
### (PRE) INCHIRIERI SI EXPANSIUNI, DUPA SUPRAFATA SI NUMAR TRANZACTII



### (PRE) INCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPA ZONA



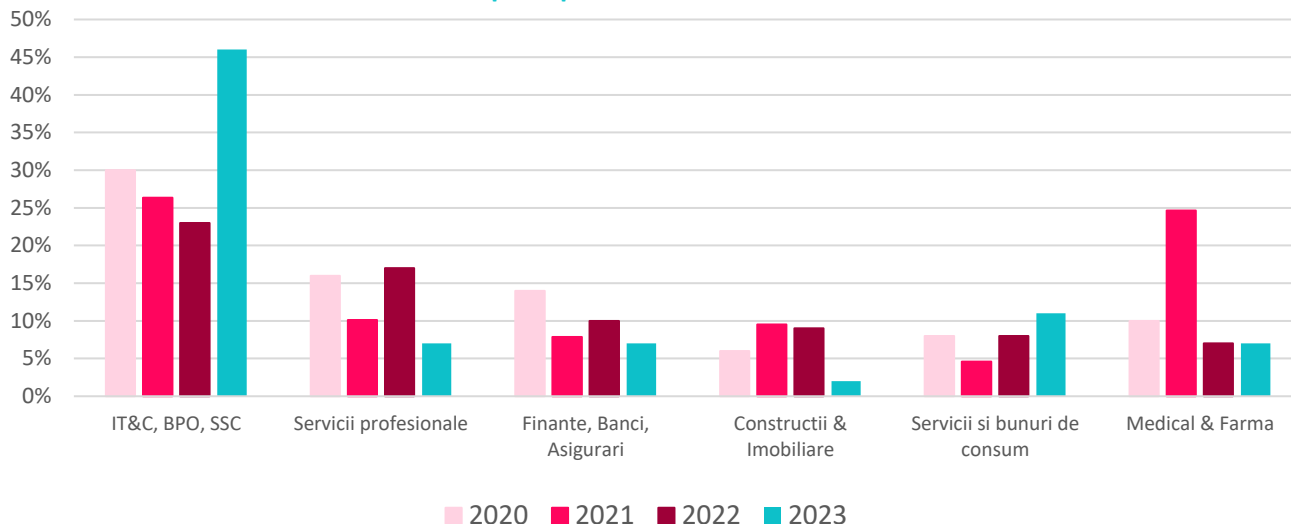
### (PRE) INCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPA INDUSTRIE



In 2023 cele mai active companii au fost cele din **domeniul IT&C, BPO și SSC**, cu **46% din volumul total al tranzactiilor**, urmate de cele din **domeniul Serviciilor si Bunurilor de Consum** cu **11%**.

Dupa cativa ani in care domeniul IT&C BBO și SSC a inregistrat o scadere constanta ca pondere (de la 50% in 2019, la 23% in 2022), scadere corelata cu dezvoltarea modelelor de munca hibrida si de la distanta, anul 2023 aduce o revigorare evidenta a cererii de spatii noi venite de la firmele din acest domeniu.

### (PRE) INCHIRIERI SI EXPANSIUNI, Evolutia principalelor industrii intre 2020-2023



### Tranzactii cu suprafete importante in 2023, in Bucuresti

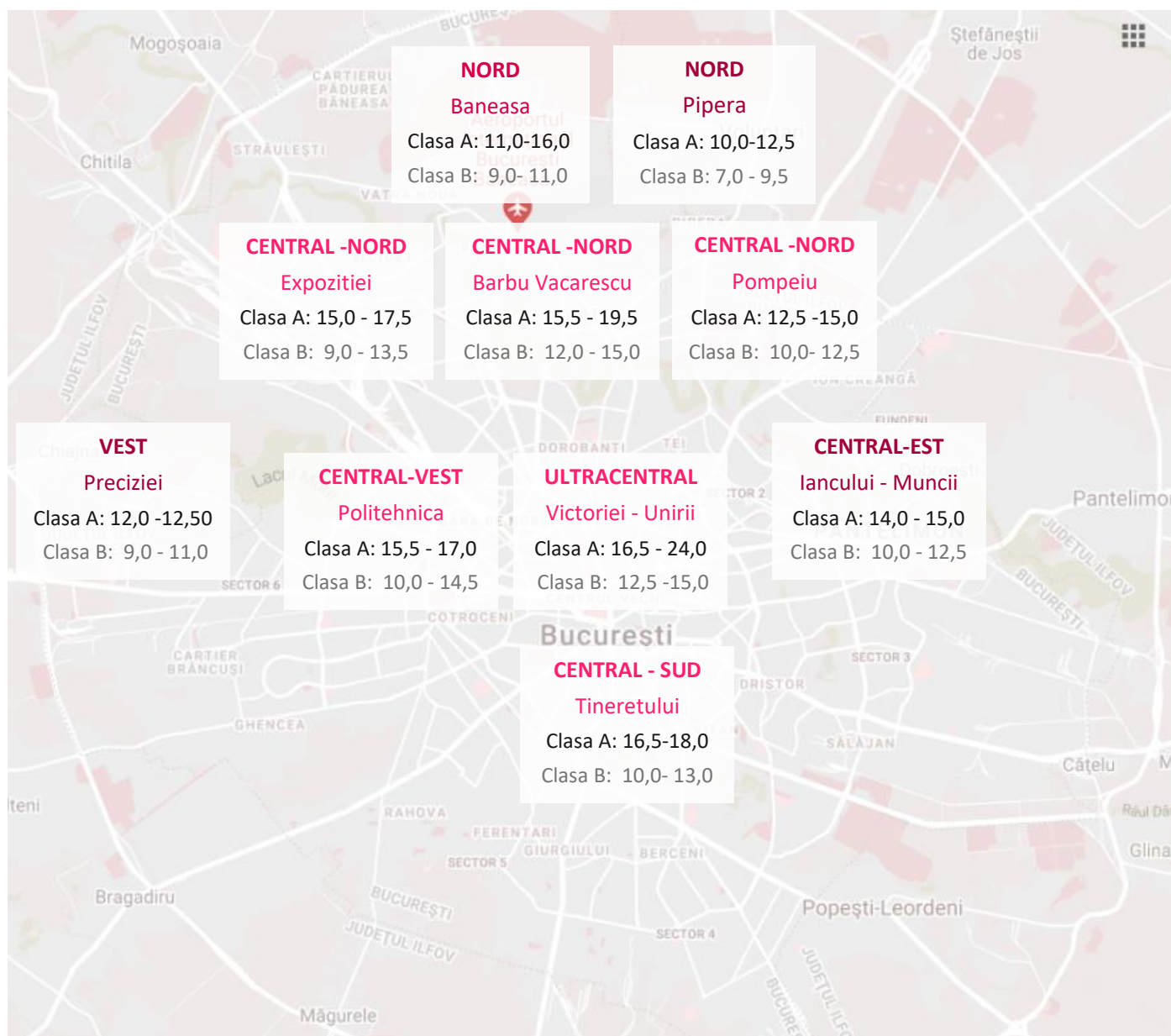
Companie	Suprafata (mp)	Domeniu	Tip Tranzactie	Proprietate	Zona
INFINEON	20.000	IT & Communication	Pre-Inchiriere	One Technology District	CENTRAL-NORD
ADOBE	17.000	IT & Communication	Inchiriere	U-Center 2	CENTRAL-SUD
EMAG	10.000	IT & Communication	Inchiriere	Globalworth Square	CENTRAL-NORD
BANCA TRANSILVANIA	9.960	Servicii financiare	Inchiriere	Green Court A	CENTRAL-NORD
VOIS	5.400	IT & Communication	Inchiriere	The Bridge 2	CENTRAL-VEST
STRIPE	5.200	IT & Communication	Inchiriere	One Cotroceni 2	CENTRAL-VEST
COCA-COLA	4.500	Bunuri de consum	Inchiriere	Globalworth Campus B	CENTRAL-NORD
WNS Global Services	3.800	IT & Communication	Extindere	West Gate Park	VEST
MINISTERUL TRANSPORTURILOR	3.780	Sector Public	Inchiriere	Sema London	CENTRAL-VEST
NUCLEARELECTRICA	3.139	Energetic	Inchiriere	Crystal Tower	CENTRAL-NORD

# TERMENII COMERCIALI

Nivelul chiriilor a **inregistrat o usoara crestere in ceea ce priveste chiria contractuala (headline)**, de pana la 1 – 1,5 Euro/mp/luna in functie de locatie, in contextul in care indexarea chiriilor cu rata inflatiei a ridicat valoarea chiriilor platite de chiriasii care au contracte aflate in derulare. De asemenea, trendul descendent al noilor autorizatii de constructii pentru spatii de birouri si costurile de constructie in crestere au avut o contributie la decizia de majorare a chiriilor headline de catre proprietari.

## Marje ale chiriilor solicitate, pe Clase, in principalele Zone I Poli de birouri

Harta de mai jos arata nivelul general al chiriilor in Bucuresti, pe parcursul anului 2023.



# Parteneri Esop in timp



Companie: **HARMAN**

Domeniu: Auto  
Suprafata: 10.000 mp  
Cladire: Metrooffice  
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**, angjate 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, Corea 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](mailto:irina.ghitulescu@esop.ro)

**MIRELA RAICU**  
Partner

Tel: 021 - 528.04.40

[mirela.raicu@esop.ro](mailto:mirela.raicu@esop.ro)

**ALEXANDRU PETRESCU**  
Managing Partner

Tel: 021 - 528.04.40

[alexandru.petrescu@esop.ro](mailto:alexandru.petrescu@esop.ro)



*Locally Owned. Globally Connected.*

