

PIAȚA BIROURILOR din BUCUREȘTI

Perspectivă | Început de 2026



PIAȚA BIROURILOR DIN BUCUREȘTI – 2025 ÎN CIFRE

Oferta de spații de birouri

Stoc birouri moderne
3,66 mil. mp

Livrări în 2025
0 mp

Livrări est. în 2026
63,6 mii mp

Cererea de spații birouri

Total tranzacții
243.000 mp
▼ 29.4% vs. 2024

(Pre)Închirieri & Extinderi
132.000 mp
▼ 29.5% vs. 2024

Prelungiri
111.000 mp
▼ 29.2% vs. 2024

Neocupare & Nivel Chirii

Rată de neocupare
11,2%
▼

Chirii birouri premium
19 - 23
€/mp/lună
▲

Chirii medii birouri
16 - 18
€/mp /lună
▲

STOC DE BIROURI & LIVRĂRI

La finalul anului 2025, stocul de spații de birouri moderne, clasa A, a depășit **3,66 milioane mp**, ajungând la un total de **4,21 milioane mp** dacă sunt incluse și clădirile de birouri clasa B.

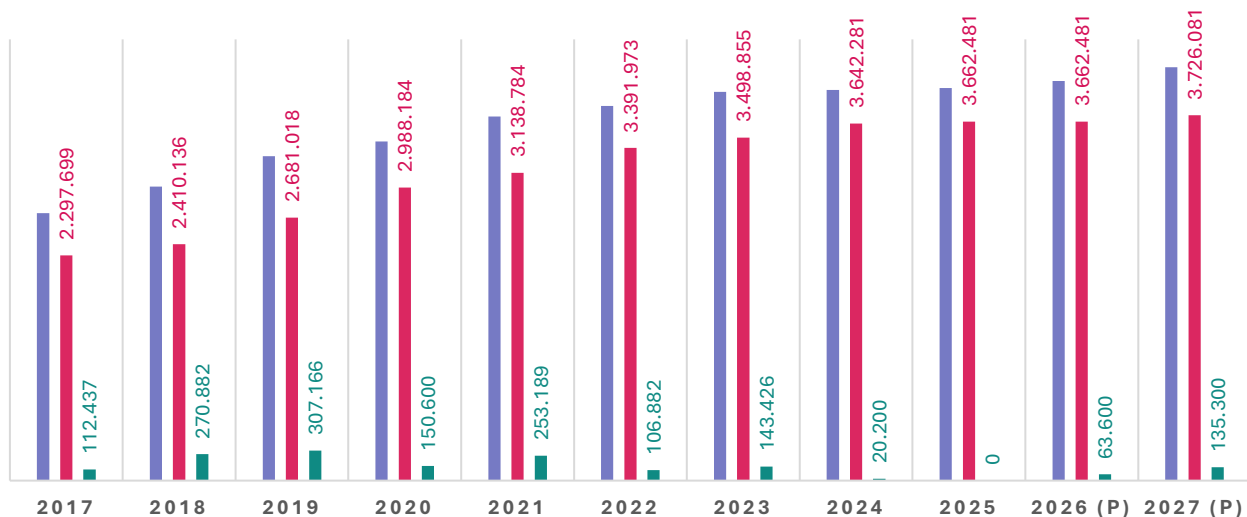
▲ Anul 2025 marchează **primul an din ultimele două decenii în care nu a fost livrat niciun proiect de birouri clasa A**, după un nivel istoric minim de doar 20.200 mp finalizați în 2024.

Trei clădiri de birouri sunt programate pentru livrare în 2026, cu o suprafață cumulată de 63.600 mp: **ONE Technology Park** (proiect build-to-suit pentru un singur chiriaș), **ARC Project** și **ONE Gallery**.

Dezvoltări de birouri mai ample, însumând **135.000 mp**, sunt programate pentru **livrare în 2027**.

EVOLUTIE STOC SI LIVRARI SPATII BIROURI

■ Total Stoc Birouri (incl. Clasa B) ■ Stoc Birouri Moderne ■ Livrari Birouri Moderne



ARC Project



ONE Technology Park



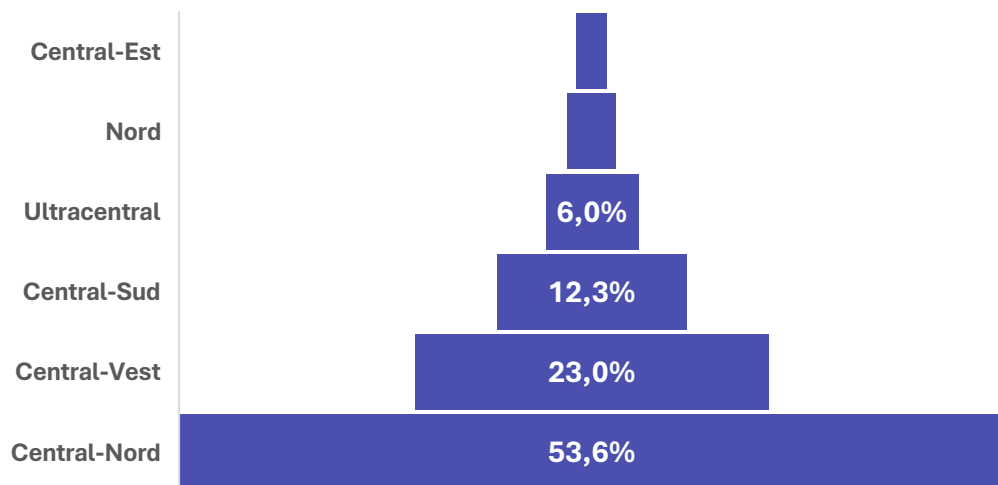
ONE Gallery

CEREREA & NIVELUL DE TRANZACȚIONARE

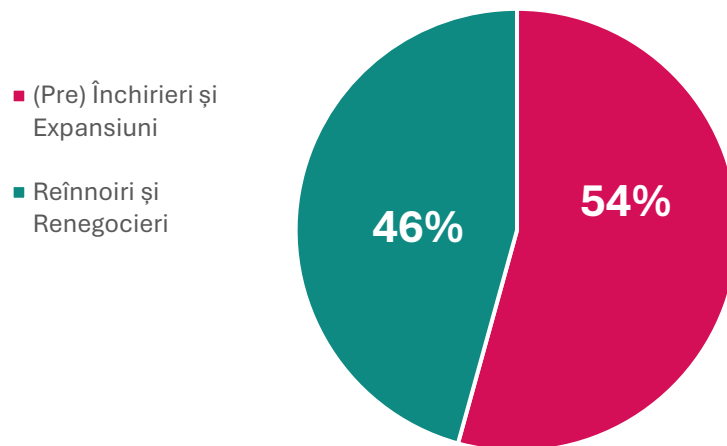
În 2025, volumul total tranzacționat a depășit 243.000 mp, din care **aproximativ 132.000 mp (54%)** reprezintă tranzacțiile de **(Pre) Închiriere and Extindere**, iar **Prelungirile și Renegocierile** contabilizează **111.000 mp (46%)**.

- **SUPRAFEȚE.** În timp ce tranzacțiile de pre-închiriere și extindere au avut o **medie de 855 mp** rezultată din **154 de tranzacții**, prelungirile și renegocierile au implicat suprafețe mult mai mari, **cu o medie de 2.783 mp**, dar dintr-un număr mai mic de tranzacții (**doar 40**).
- **LOCAȚIE.** Cea mai atractivă zonă a rămas **Centru-Nord**, cu **53,6%** din spațiile nou închiriate, urmată de **Centru-Vest** cu **23%**.

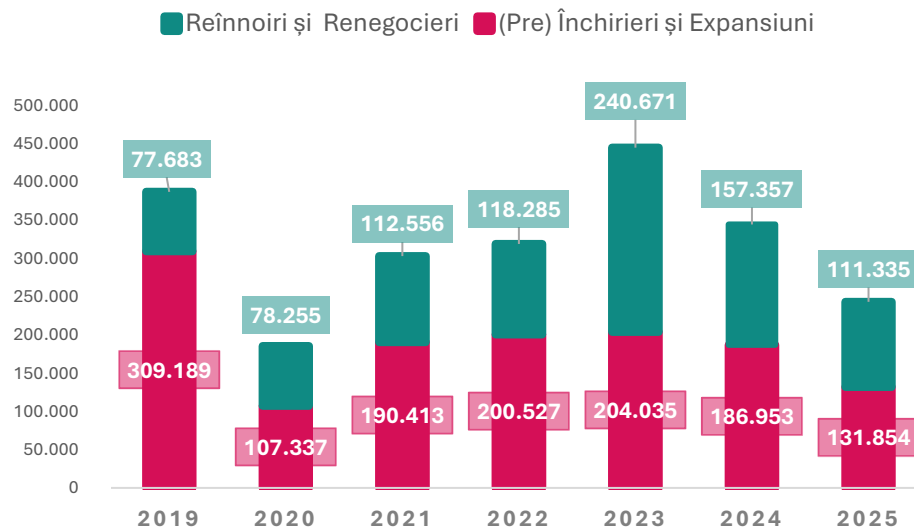
(Pre) Închirieri și Expansiuni în 2025, după ZONĂ



Structură închirieri, pe TIP TRANZACȚII



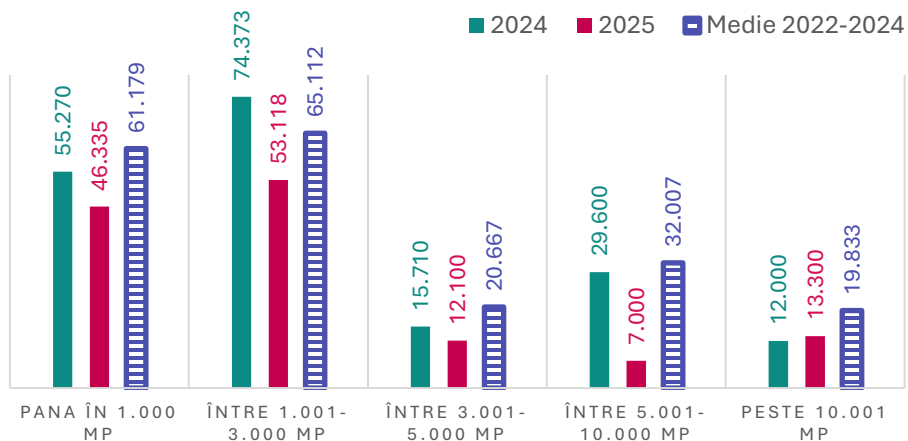
EVOLUȚIE ÎNCHIRIERI BIROURI PE TIP TRANZACȚII



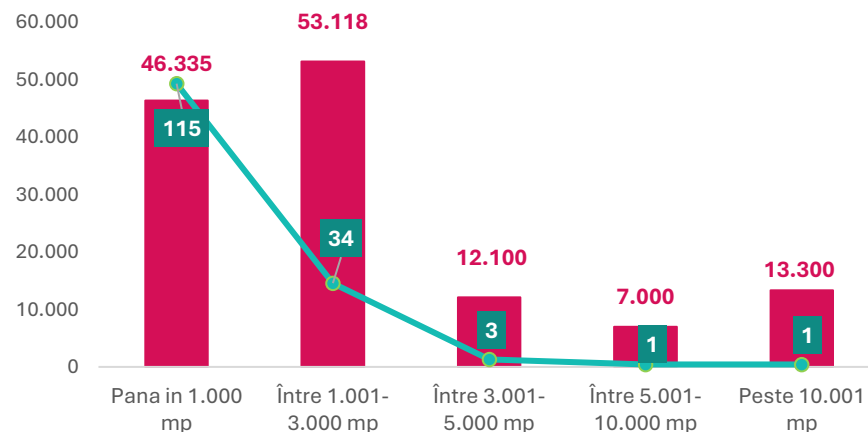
(Pre) Închirieri și Extinderi, pe suprafețe

- Dintre cele 154 de tranzacții finalizate în 2025, **doar 5 au avut suprafețe de peste 3.000 mp**, cu toate acestea totalizând **aproape 25%** din volumul total tranzacționat.
- Comparativ cu media ultimilor trei ani, se observă o **ușoară scădere pe toate categoriile de suprafețe**, atât în ceea ce privește **numărul de tranzacții**, cât și **volumul acestora**, cea mai pronunțată reducere fiind înregistrată în categoria 5.000-10.000 mp.
- Categoriile de suprafețe de **peste 3.000 mp** au înregistrat **cea mai mare scădere**, fiind cele mai afectate de livrarea limitată a proiectelor de birouri noi în ultimii doi, trei ani.

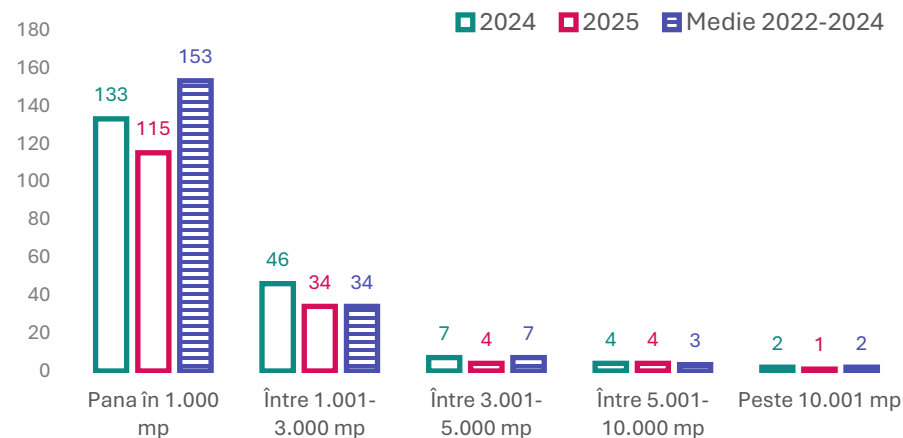
EVOLUȚIE TOTAL VOLUM (PRE)ÎNCHIRIERI ȘI EXPANSIUNI, PE CATEGORII DE SUPRAFEȚE



Volum și Număr tranzacții (Pre) Închirieri și Expansiuni, după SUPRAFAȚĂ



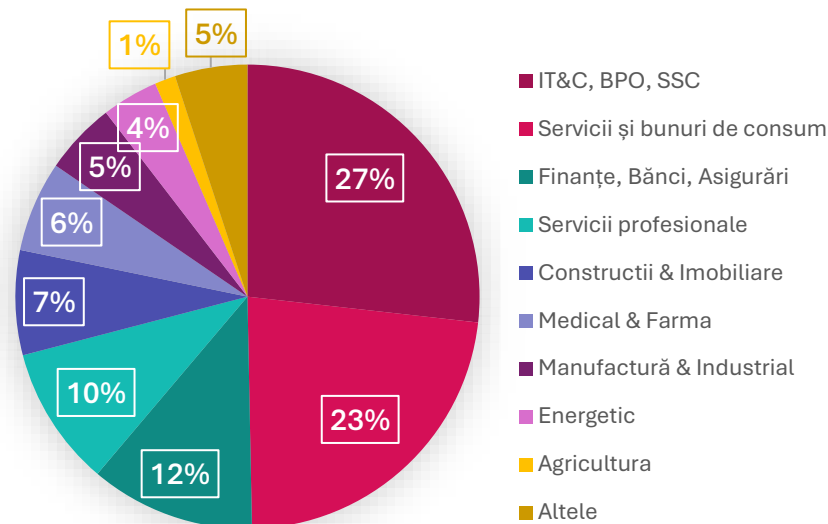
EVOLUȚIE NUMĂR TRANZACȚII (PRE)ÎNCHIRIERI ȘI EXPANSIUNI, PE CATEGORII DE SUPRAFEȚE



(Pre) Închirieri și Extinderi, pe DOMENII DE ACTIVITATE

- ✓ Domeniul **IT&C, BPO, și SSC** continuă să fie lider după cota de piață în 2025, cu **27%** din totalul tranzacțiilor de birouri.
- ✓ Domeniul **Servicii și Bunuri de consum** s-a situat pe locul secund, cu o **cotă de 23%**.
- ✓ **Sectorul financiar** s-a situat pe locul trei, reprezentând **12%** din activitatea totală.
 - ▲ Sectorul Servicii și Bunuri de consum s-a clasat **pentru prima dată** printre **industriile cu cea mai bună performanță**, ca urmare a unei creșteri constante a activității în ultimii cinci ani.

(Pre) Închirieri & Expansiuni, după DOMENIU ACTIVITATE



Tranzacții reprezentative în 2025

Companie	Suprafață (mp)	Clădire	Tip tranzacție	Domeniu
Adobe	13.300	U-Center 3	Pre-Închiriere	IT & Communication
Procter & Gamble	7.000	Yunity Park	Închiriere	Servicii & Bunuri de consum
Banca Transilvania	4.800	Green Court	Extindere	Servicii financiare
Leroy Merlin	4.000	Floreasca Park	Închiriere	Servicii & Bunuri de consum
Teleperformance	3.300	J8 Office Park	Închiriere	Servicii profesionale
FROO	2.900	Hermes Business Campus	Închiriere	Servicii & Bunuri de consum
Cris-Tim	2.800	Oregon Park	Închiriere	Servicii & Bunuri de consum
Procredit Bank	2.500	Business Garden Bucharest	Închiriere	Servicii financiare
Terapia - Sun Pharma	2.500	Floreasca Park	Închiriere	Medical & Farma

Nivelul chiriilor

În ultimii doi ani, oferta extrem de limitată de spații noi (20.200 mp) a determinat **absorbția stocului existent** de birouri și **scăderea ratelor de neocupare** în majoritatea zonelor.

Această dinamică, coroborată cu presiunile inflaționiste persistente, a susținut **creșteri continue ale chiriilor solicitate pentru clădirile existente**, pe o gamă mai largă de proprietăți.

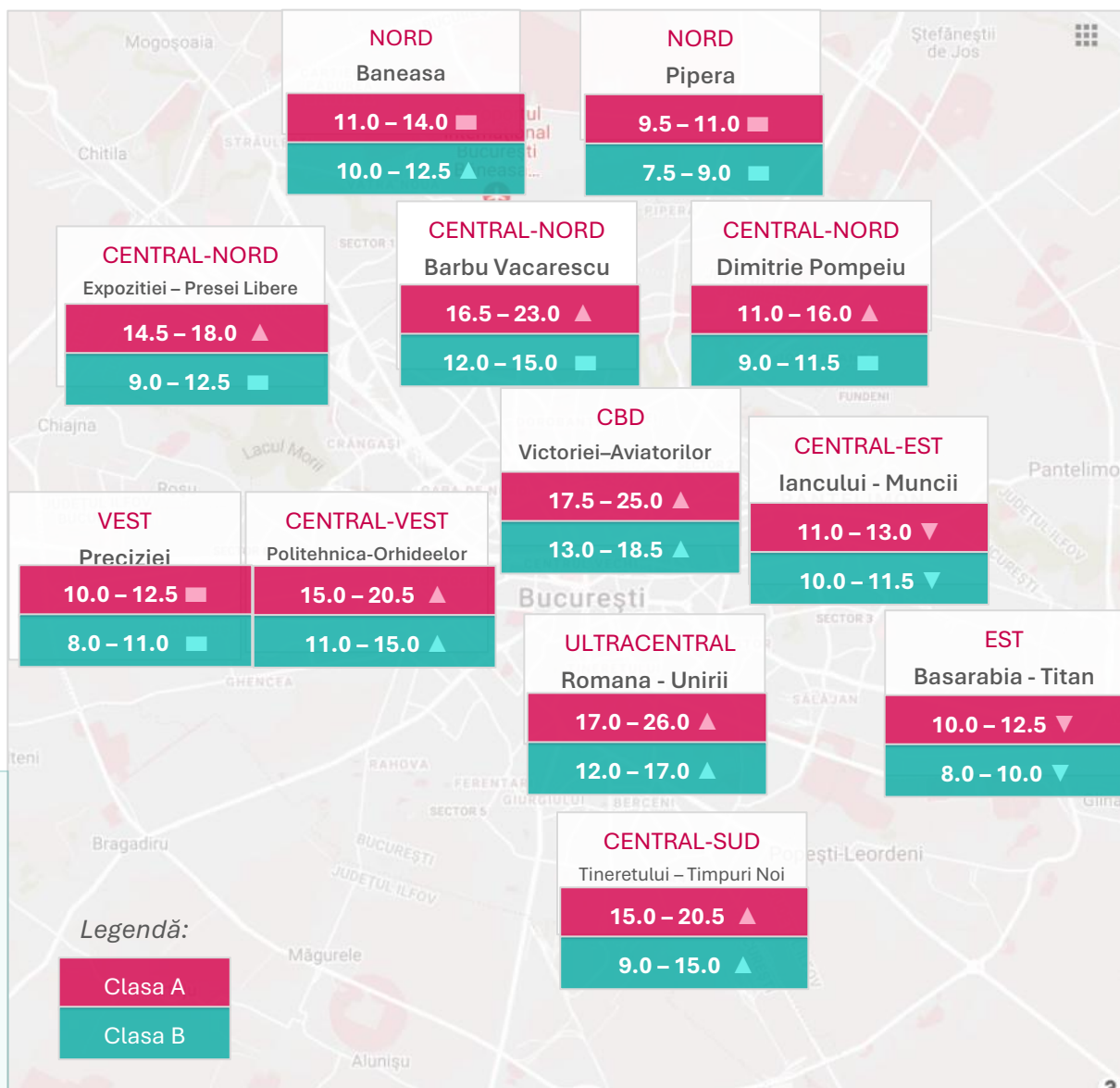
Chiriile solicitate pentru proiectele nou anunțate, a căror livrare este programată pentru perioada 2026-2027, sunt mai ridicate, situându-se de regulă între 19-23 €/mp, în funcție de locație și dotările clădirii.

Creșterea chiriilor pentru proiectele noi este determinată de factori precum **majorarea costurilor de construcție** (materiale, forță de muncă și energie) și **creșterea costurilor de finanțare** (rate ale dobânzii), care pun presiune asupra bugetelor de investiții.

Livrarea a aproximativ 200.000 mp în perioada 2026-2027 ar putea **susține un volum mai mare al tranzacțiilor în următoarele 12-18 luni**.

Totuși, **ritmul tranzacțiilor** rămâne incert, întrucât companiile continuă să navigheze într-un context macroeconomic **marcat de schimbări și provocări constante**.

Marje ale chiriilor solicitate (€/mp), pe Clase și Zone



ESOP | Parteneri în 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: **TRACTEBEL Engineering**

Domeniu: Servicii profes.

Suprafata: 1.620 mp

Cladire: Expo BP

Oras: Bucuresti



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: **World Class Romania**

Domeniu: Servicii personale

Suprafata: 2.100 mp

Cladire: Record Park

Oras: Cluj Napoca

ESOP | Expertiză locală. Conectare globală

Înființată în 2002, **ESOP** este un nume de încredere pe piața imobiliară din România, printre **primele 5 companii de consultanță** pe segmentul comercial și brand-ul local nr. 1 pe segmentul de birouri, mediind închirierea a peste 50.000 mp în ultimii 3 ani.



Locally Owned.
Globally Connected.

Începand din 2013, ESOP este afiliatul din România al **CORFAC International**, rețea globală de **companii imobiliare antreprenoriale**, angajate să ofere servicii de calitate la nivel **local, național și internațional**.



Pentru detalii suplimentare, ne puteți contacta la:

IRINA GHITULESCU

Research Consultant

Tel: [+40 21 528 04 40](tel:+40215280440)

irina.ghitulescu@esop.ro

MIRELA RAICU, SIOR

Partner

Tel: [+40 21 528 04 40](tel:+40215280440)

mirela.raicu@esop.ro

ALEXANDRU PETRESCU

Managing Partner

Tel: [+40 21 528 04 40](tel:+40215280440)

alexandru.petrescu@esop.ro



Limitarea responsabilității

Acest raport a fost întocmit de ESOP Consulting | CORFAC International doar în scop informativ și nu constituie consiliere juridică, financiară, fiscală sau de investiții. Analiza și datele prezentate se bazează pe informații obținute din surse considerate de încredere, inclusiv date confidențiale și surse terțe. Deși s-au depus toate eforturile rezonabile pentru a asigura corectitudinea și acuratețea informațiilor, ESOP Consulting | CORFAC International nu oferă nicio garanție, expresă sau implicită, cu privire la acuratețea, sau exhaustivitatea informațiilor conținute în acest raport. Orice opinii, estimări sau puncte de vedere exprimate reflectă condițiile pieței la data publicării și sunt supuse modificării fără notificare prealabilă. Beneficiarii acestui raport sunt sfătuiți să efectueze propria analiză independentă și diligența necesară înainte de a încheia orice tranzacție sau angajament legat de piața imobiliară. ESOP Consulting | CORFAC International nu va fi responsabilă pentru nicio pierdere sau daună, directă sau indirectă, rezultată din utilizarea sau încrederea acordată informațiilor conținute în acest raport.