



BUCHAREST OFFICE MARKET

Outlook | T1 2026

Overview T1 2026

Piața Birourilor din București

Cererea de spații birouri

Total tranzacții

49.718 mp

▼ vs. 2024

(Pre) Închirieri & Extinderi

40.128 mp

▼ 29.5% vs. 2024

Reînnoiri

9.590 mp

▼ 29.2% vs. 2024

Oferta spații de birouri

Stoc birouri Clasa A

3,66 mil. mp



Stoc birouri Clasa A & B

4,21 mil mp



Livrări în T1 / est. 2026

0 / 63,6 mii
mp



Neocupare & Nivel Chirii

Rată de neocupare

11,05%



Chirii birouri premium

19 - 23

€/mp/lună



Chirii medii birouri

16 - 18

€/mp /lună



CERERE & TRANZACȚII

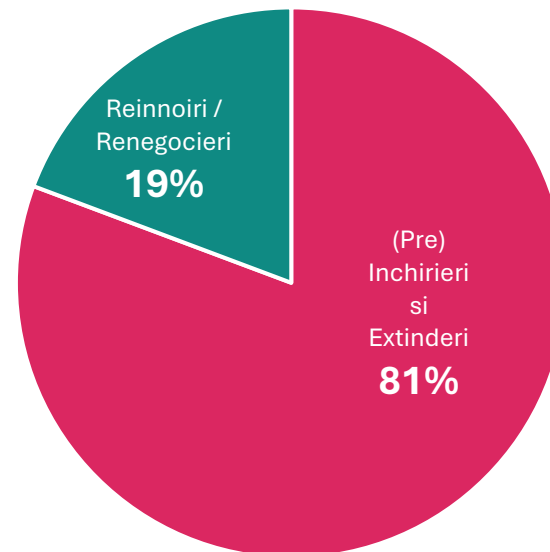
■ 49.718 mp închiriați în București în T1 2026

În T1 2026, în București s-au închiriat spații de birouri moderne cu suprafață totală de **49.718 mp**.

Din cadrul acestora:

- (Pre) Închirierile și Extinderile au avut o pondere de **81%** (și anume 40.128 mp),
- iar Reînnoirile și Renegocierile au reprezentat **19%** din volumul tranzacțiilor (respectiv 9.590 mp).

Tranzacții birouri în București în T1 2026



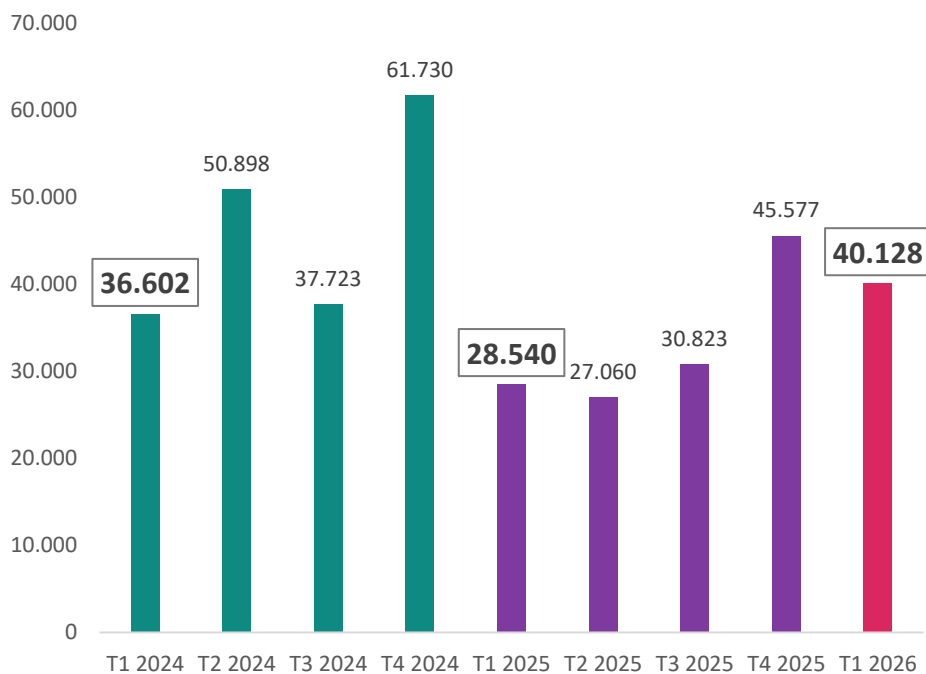
■ Tranzacții reprezentative în primul trimestru din 2026

Companie	Suprafață (mp)	Clădire	Tip tranzacție	Domeniu
Engie	5.300	Matei Millo	Extindere	Energetic
SCOR	3.231	Timpuri Noi Square	Pre-închiriere	Servicii financiare
Prima Development	1.300	U-Center	Închiriere	Manufactură & Industrial
PIP Global Safety	1.000	Hermes Business Campus	Închiriere	Manufactură & Industrial

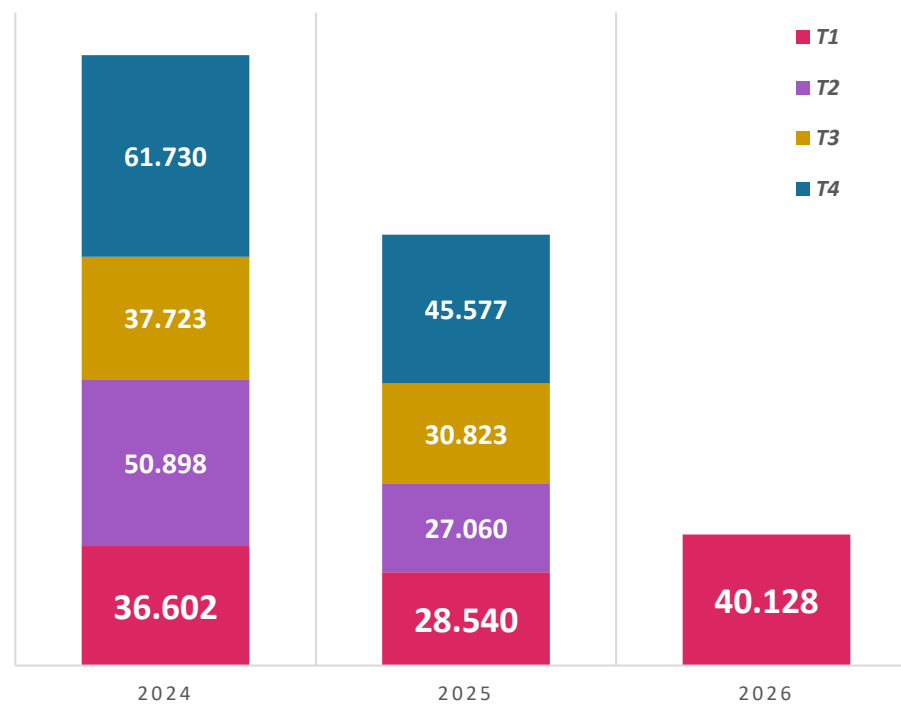
CERERE & TRANZAȚII (2)

Deși tranzacțiile trimestrului 1 din 2026 se situează ușor sub nivelul trimestrului precedent (T4 2025), este de remarcă faptul că el înregistrează o **creștere de 40,6% față de T1 2025**, respectiv de **9,6% față de T1 2024**.

Evoluție (Pre) Închirieri și Expansiuni Trimestriale (T1 2024 - T1 2026)



EVOLUȚIE (PRE) ÎNCHIRIERI ȘI EXPANSIUNI (T1 2024 - T1 2026)



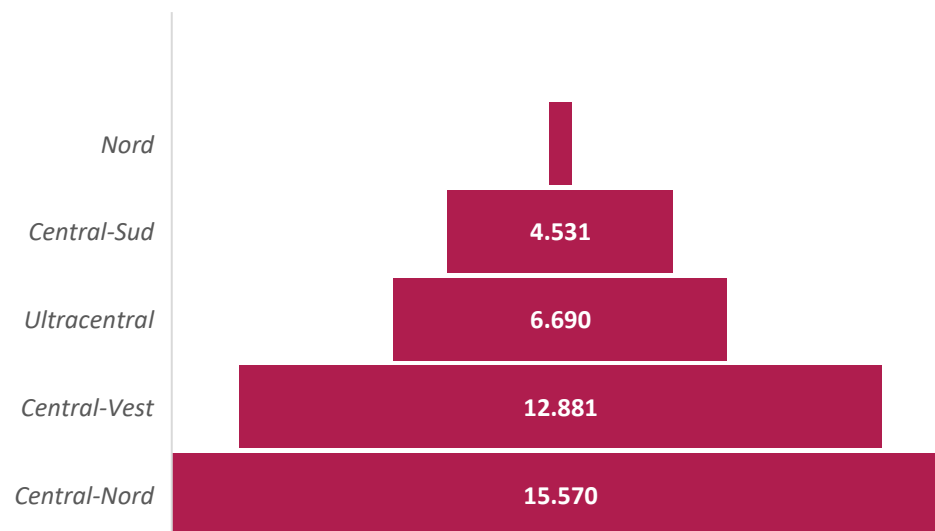
CERERE & TRANZACȚII (3)

■ (Pre) Închirierile și Extinderile, pe ZONE

40% din spațiile nou închiriate, totalizând peste **16.026 mp**, au fost contractate în zonele Central-Nord și Nord.

În Centru-Vest s-au închiriat **32%** dintre spațiile de birouri nou contractate în trimestrul 1, respectiv **12.881 mp**.

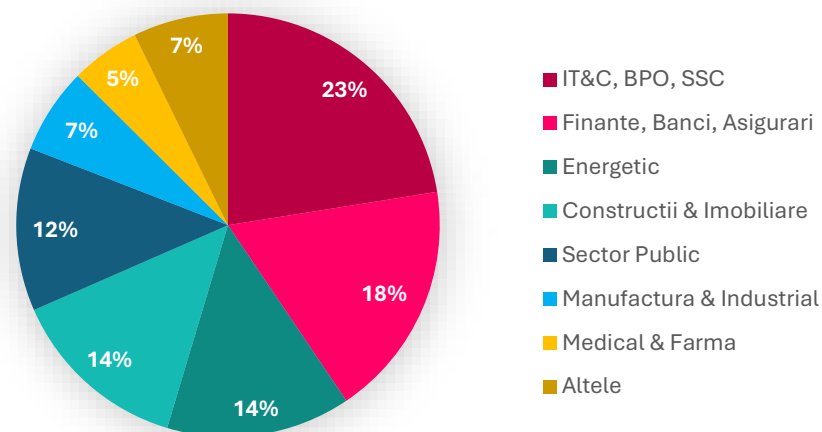
(PRE) ÎNCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPĂ ZONĂ



■ (Pre) Închirierile și Extinderile, pe INDUSTRII

Cei mai activi chiriași în București în primul trimestru al anului 2026 au fost firmele din sectorul **IT&C, BPO și SSC** cu **23%** din suprafața nou închiriată, urmate de companiile din sectorul **Servicii Financiare** cu **18%**. Ordinea este completată de firmele din sectoarele **Energetic** și **Constructii & Imobiliare**, ambele cu **14%** din suprafața nou închiriată.

(PRE) ÎNCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPĂ INDUSTRIE

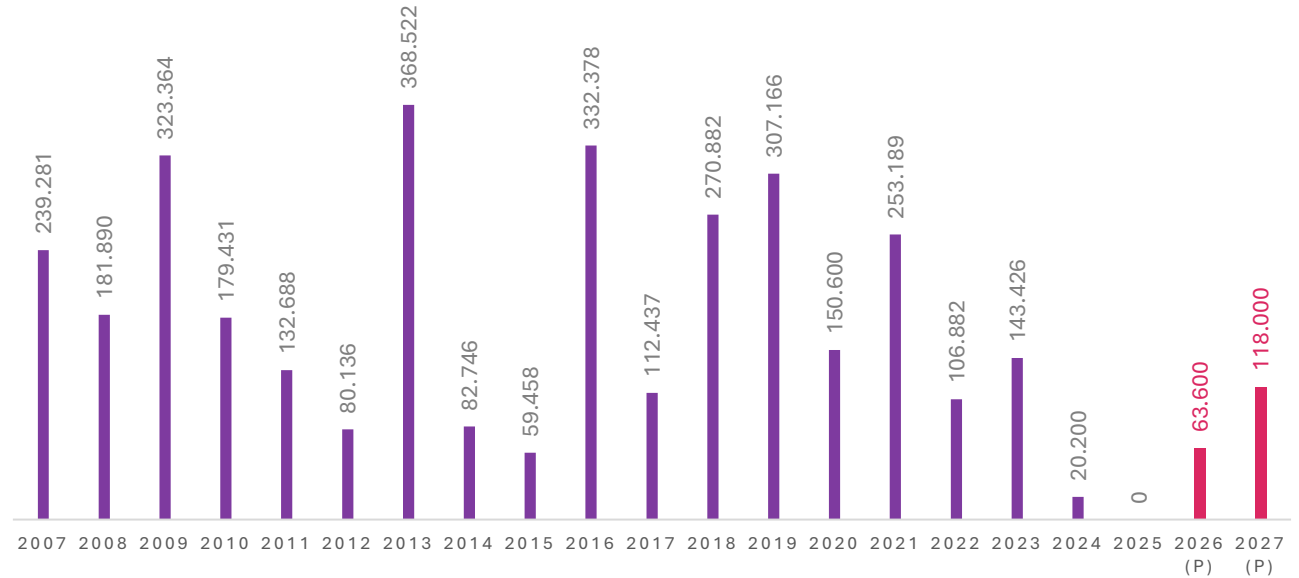


STOC & LIVRĂRI

În primul trimestru din 2026 nu a fost livrate noi clădiri de birouri. Cu toate acestea, pentru 2026 sunt programate pentru livrare trei clădiri de birouri, 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 **118.000 mp**, sunt programate pentru **livrare în 2027**.

EVOLUȚIA LIVRĂRILOR DE BIROURI 2007-2027(P)



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.

ESOP | Parteneri în timp



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: **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.

Începând 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**.

