



Piața birourilor din România

Rezumat – S1 2026

PIAȚA BIROURILOR DIN BUCUREȘTI – S1 2026



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

103.000 mp

(Pre)Închirieri & Extinderi

72.770 mp

Prelungiri

30.440 mp

Neocupare & Nivel Chirii

Rată de neocupare

11,2%



Chirii birouri premium

19 - 23

€/mp/lună



Chirii medii birouri

16 - 18

€/mp /lună



Locally Owned. Globally Connected.



CERERE & TRANZACȚII

■ 103.210 mp închiriați în București în S1 2026

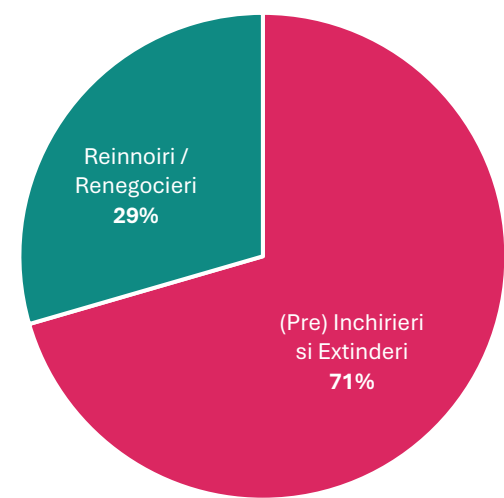
În S1 2026, în București s-au închiriat spații de birouri moderne cu suprafață totală de 103.210 mp.

Din cadrul acestora:

- (Pre) Închirierile și Extinderile au avut o pondere de 71% (și anume 72.770 mp),
- iar Reînnoirile și Renegocierile au reprezentat 29% din volumul tranzacțiilor (respectiv 30.438 mp).

■ Tranzacții reprezentative în primul semestru din 2026

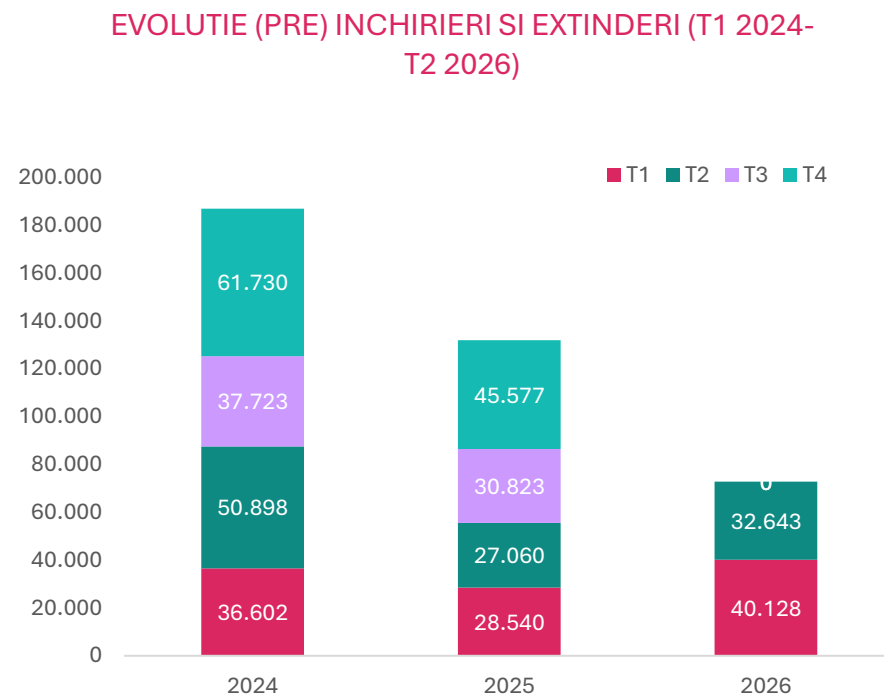
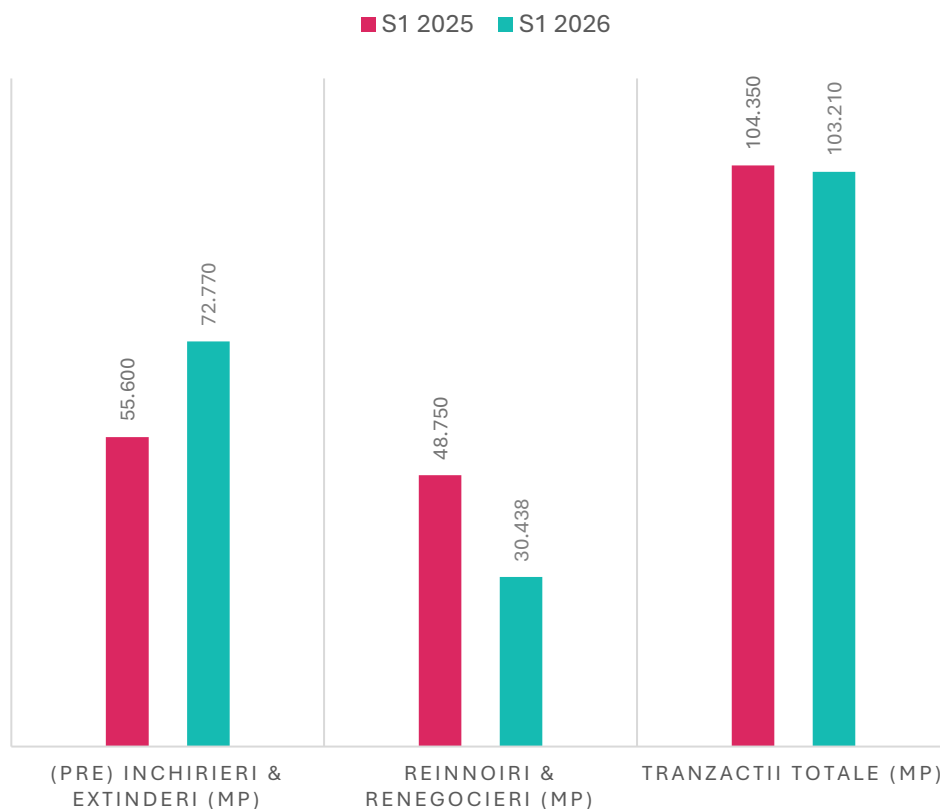
Tranzactii in Bucuresti in S1 2026



Companie	Suprafață (mp)	Clădire	Tip tranzacție	Domeniu
Veolia	6.000	Green Court D	Pre-Închiriere	Energie & Utilități
Engie	5.300	Matei Millo	Extindere	Energie & Utilități
Strabag	4.500	Queens	Pre-Închiriere	Construcții & Imobiliare
SCOR	3.230	Timpuri Noi Square 5	Pre-Închiriere	Servicii Financiare

CERERE & TRANZACȚII (2)

În prima jumătate a anului 2026, contractele noi de închiriere au totalizat 72.770 mp, reprezentând aproape 71% din suprafața totală tranzacționată, în timp ce reînnoirile contractelor de închiriere au însumat 30.438 mp. În aceeași perioadă a anului trecut, au fost încheiate contracte noi pentru 55.600 mp, iar reînnoirile au totalizat 48.757 mp.



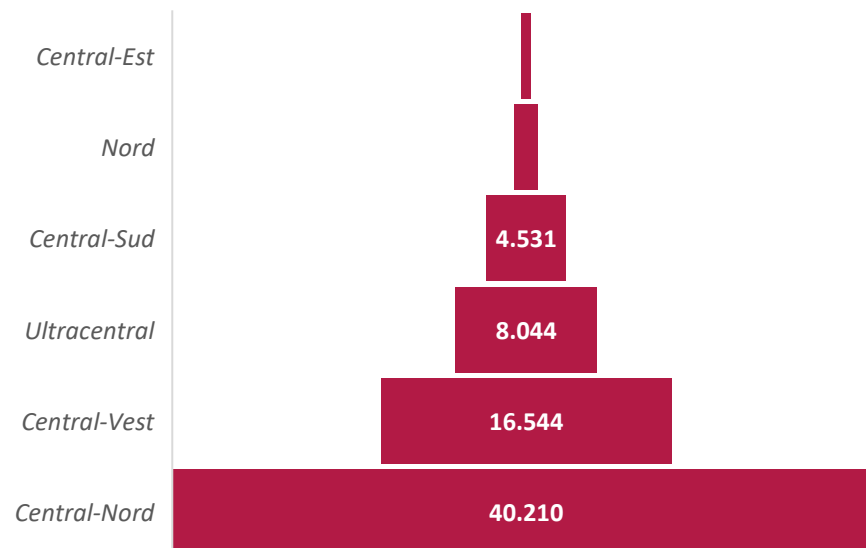
CERERE & TRANZACȚII (3)

■ (Pre) Închirierile și Extinderile, pe ZONE

58% din spațiile nou închiriate, totalizând **41.566 mp**, au fost contractate în zonele Central-Nord și Nord.

În Centru-Vest s-au închiriat **23%** dintre spațiile de birouri nou contractate în semestrul 1, respectiv **16.544 mp**.

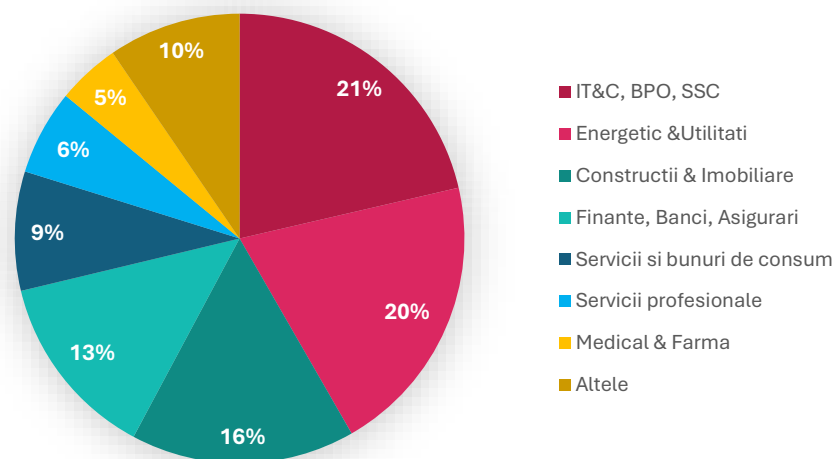
(PRE) INCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPA ZONA



■ (Pre) Închirierile și Extinderile, pe INDUSTRII

Cei mai activi chiriași în București în primul semestru al anului 2026 au fost firmele din sectorul **IT&C, BPO și SSC** cu **21%** din suprafața nou închiriată, urmate de companiile din sectorul **Energie & Utilități** cu **18%**. Ordinea este completată de firmele din sectorul **Construcții & Imobiliare**, cu **16%** din suprafața nou închiriată.

(PRE) INCHIRIERI & EXTINDERI, DUPA INDUSTRIE

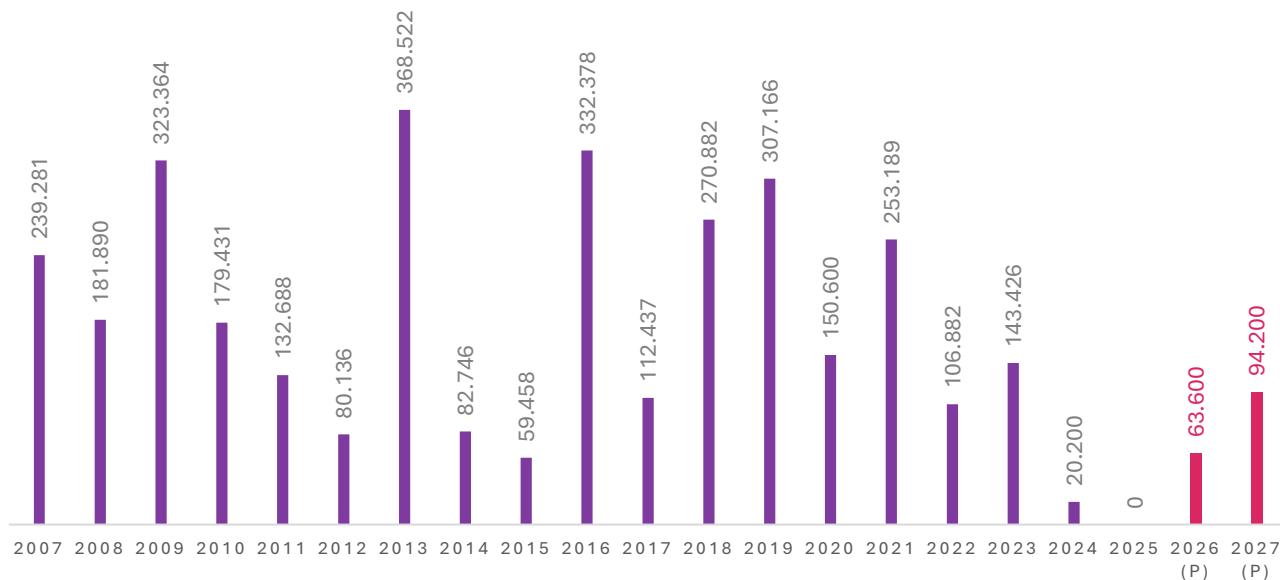


STOC & LIVRĂRI

În primul semestru 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**, deși unele ar putea fi amânate pentru 2027.

Dezvoltări de birouri mai ample, însumând **94.200 mp**, sunt programate pentru **livrare în 2027**.

EVOLUȚIA LIVRĂRILOR DE BIROURI 2007-2027(P)



Nivelul chiriilor & Perspective

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.

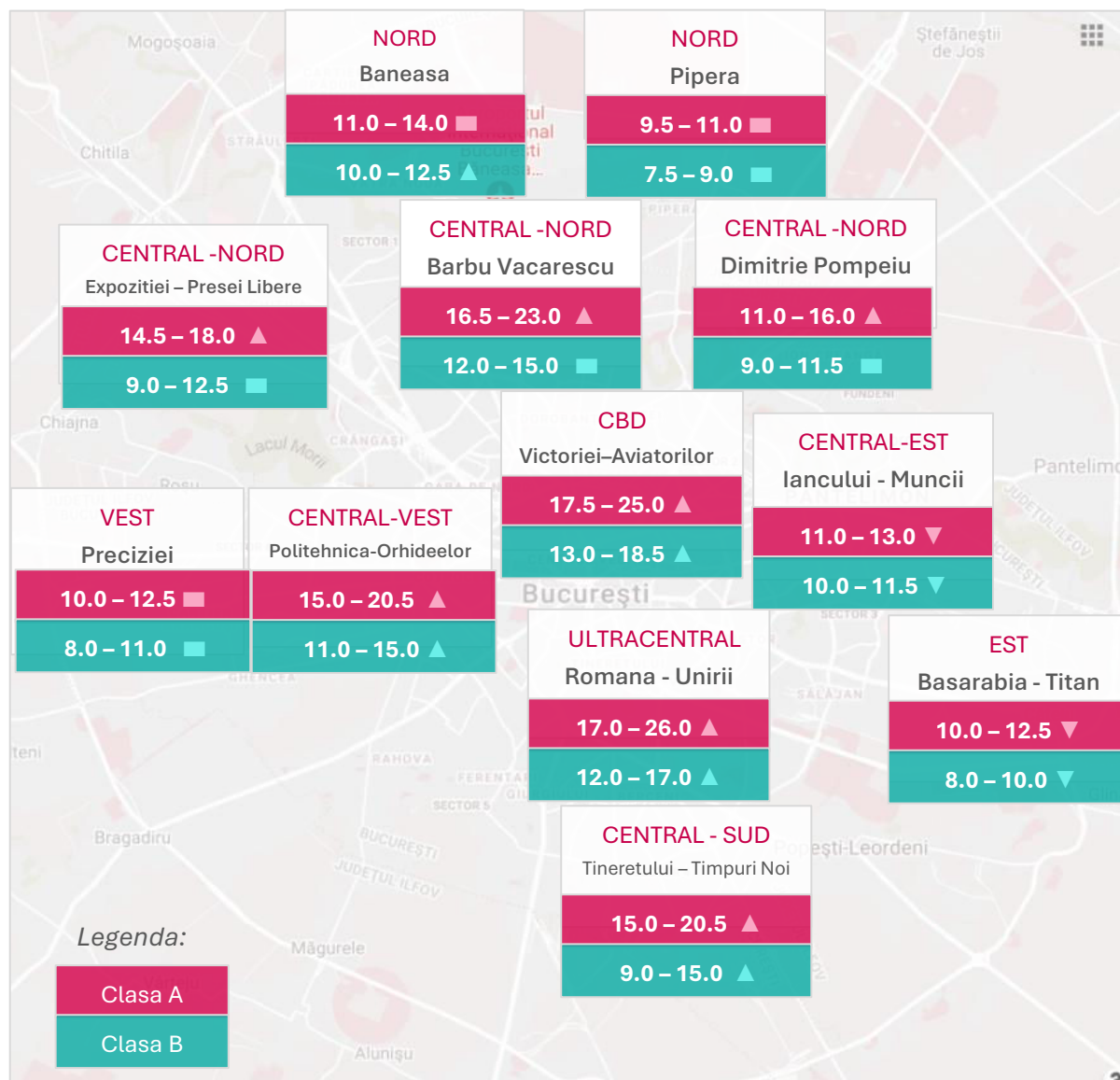
Chiriile solicitate pentru proiectele nou anunțate, a căror livrare este programată pentru perioada 2026-2027, sunt mai ridicate, situându-se de regulă între 19-23 €/mp, în funcție de locație și dotările clădirii.

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 150.000 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**.

Asking Rent Levels (€/sqm), by Building Class and Office Submarket



CEREREA & TRANZACȚIILE ÎN ORAȘELE PRINCIPALE

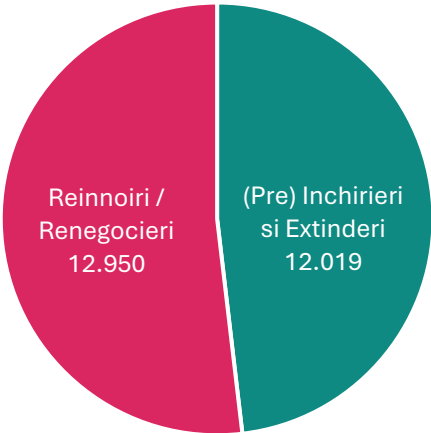
■ 24.969 mp spații închiriate în S1 2026

Suprafața totală de birouri moderne închiriată în S1 2026 în orașele principale, exceptând Bucureștiul, a fost de **24.969 mp**.

Dintre acestea:

- (Pre) Închirierile & Extinderile au avut o pondere de **48%** (adică 12.019 mp),
- Prelungirile & Renegocierile au reprezentat **52%** din totalul tranzacțiilor (12.950 mp).

Tranzacții de birouri în orașele principale



■ Tranzacții reprezentative în S1 2026

Compania	Suprafață (mp)	Clădirea	Tip Tranzacție	Oraș
Magna	4.500	Iulius Town	Prelungire/Renegociere	Timișoara
Grab Chronos	1.850	Binarium	Închiriere	Cluj-Napoca
Banca Transilvania	4.500	AFI Park Timisoara	Prelungire/Renegociere	Timișoara
BCR	3.230	Palas Campus	Închiriere	Iași

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 | 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**.



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