



Piața birourilor din Romania T3 2026

Overview T3 2026

Piața Birourilor din București

Tranzacții de birouri în T3

(Pre)Închirieri&Extinderi

24.601 mp

▼ 25% vs. T1 2025

Reînnoiri / Renegocieri

15.365 mp

▼ 39% vs. T1 2025

Total tranzacții

39.966 mp

▼ 29% vs. T1 2025

Tranzacții total în T1-T3

(Pre)Închirieri&Extinderi

97.372 mp

▲ 13% vs. T1-T3 2025

Reînnoiri / Renegocieri

45.803 mp

▼ 38% vs. T1-T3 2025

Total tranzacții

143.175 mp

▼ 11% vs. T1-T3 2025

Livrări birouri & Chirii

Livrări în T3 2026

20.000 mp



Chirii birouri premium

19 - 23

€/mp/lună



Chirii medii birouri

16 - 18

€/mp /lună



TRANZACȚII ÎN T3 2026 ÎN BUCUREȘTI

■ 40K mp închiriați în București în T3 2026

În cel de-al treilea trimestru din 2026, în București s-au închiriat spații de birouri moderne cu **suprafață totală de 39.966 mp, cu 29% mai puțin față de T3 2025.**

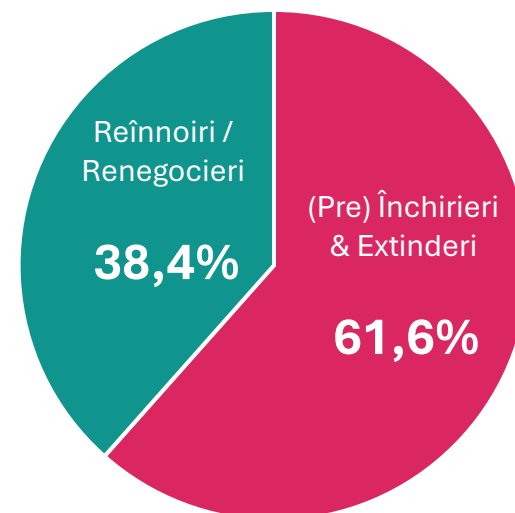
Din cadrul acestora:

- **(Pre) Închirierile și Extinderile** au avut o pondere de **61,6%** (și anume 24.601 mp),
- iar **Reînnoirile / Renegocierile** au reprezentat **38,4%** din volumul tranzacțiilor (respectiv 15.365 mp).

■ Tranzacții reprezentative în București, T3 2026

Companie	Suprafață (mp)	Clădire	Tip tranzacție	Industrie
Premier Energy	3.000	ARC Office	Pre-Închiriere	Energie & Utilități
B+N Integrated Facility Services	1.500	Green Court D	Pre-Închiriere	Construcții & Imobiliare
Hotspot	1.400	ONE Tower	Închiriere	Construcții & Imobiliare
Mogo Finance	1.000	Business Garden Bucharest	Închiriere	Servicii Financiare
Tema Energy	1.000	Globalworth Tower	Închiriere	Energie & Utilități

Structura tranzacțiilor de birouri
București, T3 2026

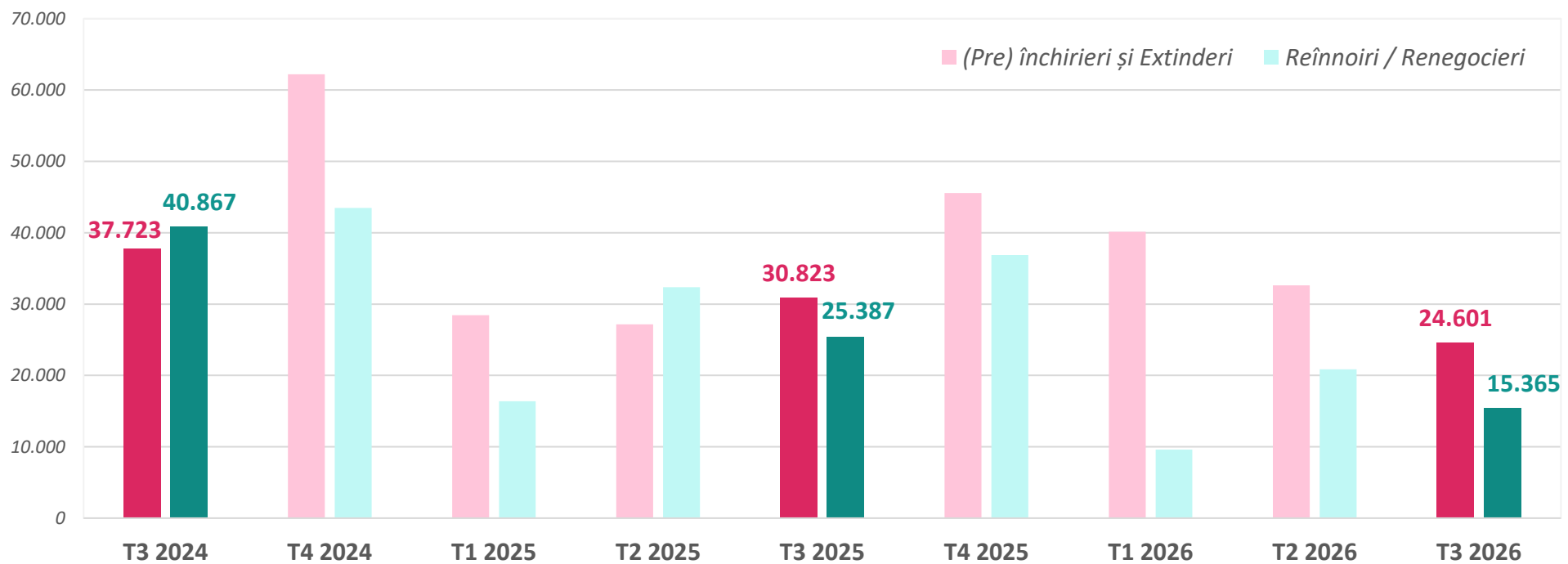


Trimestrul 3, caracterizat în general de o activitate mai redusă pe piața birourilor, pe fondul sezonului estival, a înregistrat în 2026 un volum al tranzacțiilor sub nivelurile din perioadele similare ale anilor 2024 și 2025.

Astfel:

- **(Pre)închirierile și extinderile** au fost **cu 25% mai reduse față de T3 2025 și cu 35% față de T3 2024**.
- **Reînnoirile / Renegocierile** au înregistrat, de asemenea, o scădere semnificativă, volumul acestora reducându-se **cu 39% față de T3 2025 și cu 62% comparativ cu T3 2024**.

**Evoluția tranzacțiilor trimestriale în București,
în perioada T3 2024 - T3 2026**



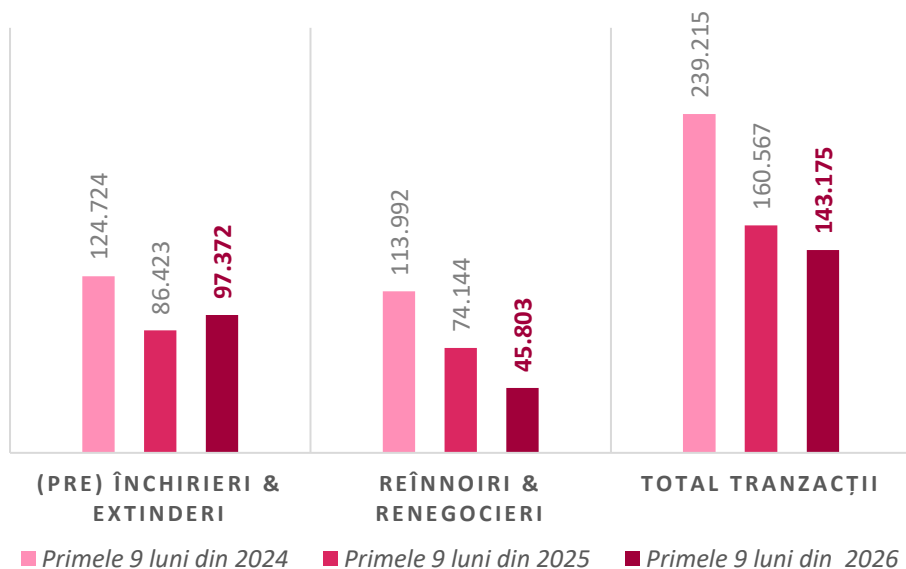
■ Volumul tranzacțiilor în primele 9 luni din 2026, în București

Analizând activitatea cumulată din primele nouă luni ale anului 2026, **volumul (pre)închirierilor și extinderilor a înregistrat o creștere de 13%** față de perioada similară din 2025, situându-se însă cu 22% sub nivelul consemnat în 2024.

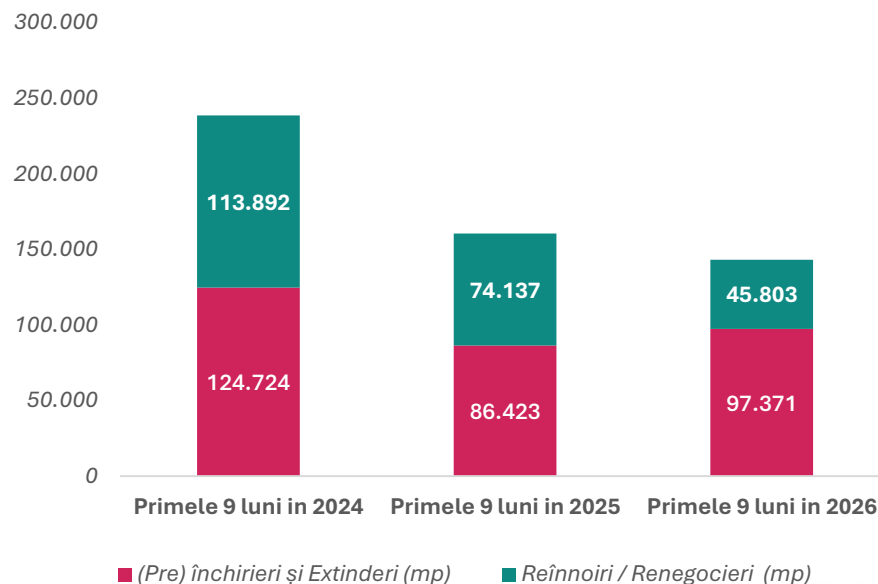
Reducerea semnificativă a volumului reînnoirilor și renegocierilor, cu 38% față de primele nouă luni din 2025 și cu 60% comparativ cu 2024, a influențat puternic evoluția pieței. Astfel, în ciuda creșterii (pre)închirierilor și extinderilor, volumul total al tranzacțiilor a scăzut cu 11% față de 2025 și cu 40% față de 2024.

Deși activitatea de tranzacționare s-a temperat în T3 2026, după două trimestre mai dinamice, **rezultatele ultimului trimestru vor fi importante pentru conturarea bilanțului anual al pieței de birouri.**

EVOLUȚIA TRANZACȚIILOR ÎN PRIMELE 9 LUNI DIN 2024 - 2026, ÎN BUCUREȘTI



Evoluția tranzacțiilor în primele 9 luni din perioada 2024 - 2026, în București

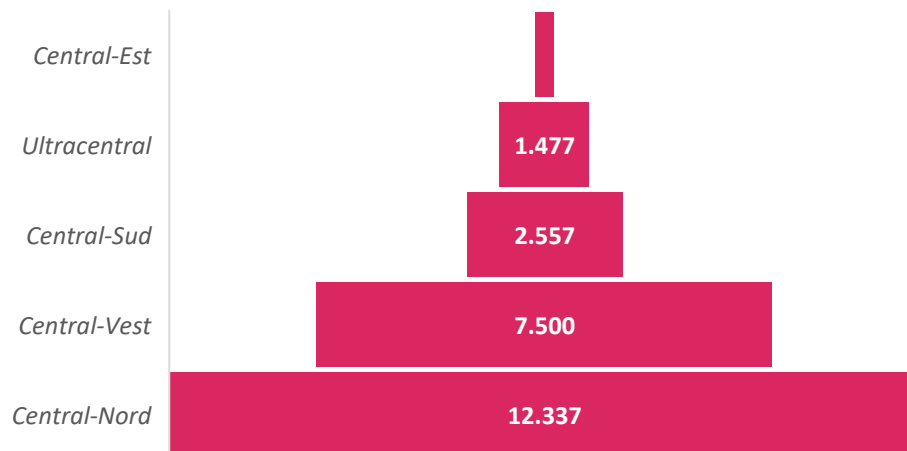


■ (Pre) Închirierile și Extinderile, pe ZONE

51% din spațiile nou închiriate, totalizând **12.337 mp**, au fost contractate în zona de Central-Nord.

În Centru-Vest s-au închiriat **31%** dintre spațiile de birouri nou contractate în trimestrul 3, respectiv **7.500 mp**.

(PRE) ÎNCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPĂ ZONĂ

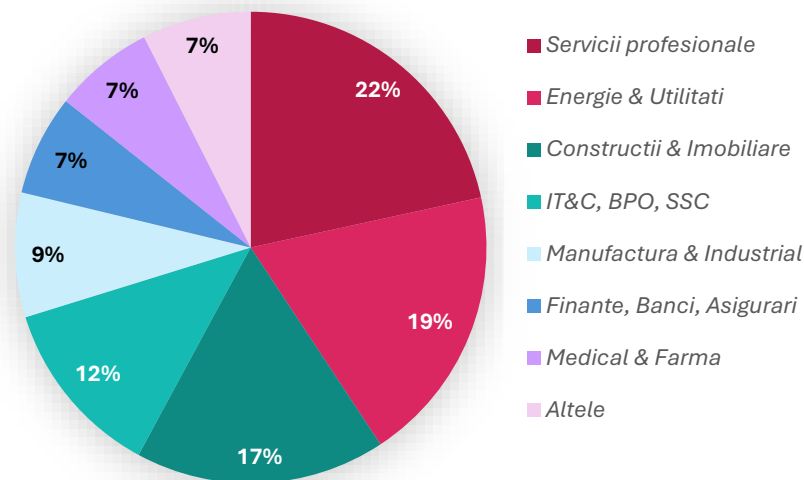


■ (Pre) Închirierile și Extinderile, pe INDUSTRII

Cei mai activi chiriași în București în al treilea trimestru al anului 2026 au fost firmele din sectorul **Serviciilor Profesionale** cu **22%** din suprafața nou închiriată, urmate de companiile din sectorul **Energie & Utilități** cu **19%**.

Clasamentul este completat de firmele din sectorul **Construcții & Imobiliare**, cu **17%** din suprafața nou închiriată, și **IT&C, BPO, SSC**, cu doar **12%**.

(PRE) ÎNCHIRIERI & EXPANSIUNI, DUPĂ INDUSTRIE



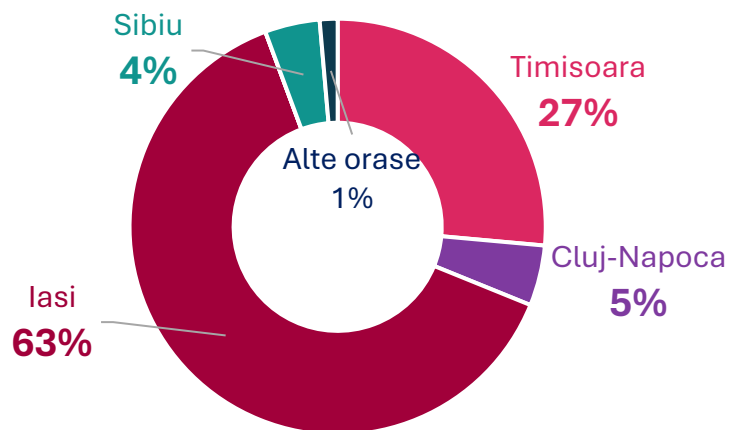
TRANZACȚII ÎN T3 2026 ÎN PRINCIPALELE ORAȘE DIN ȚARĂ

În T3 2026, volumul tranzacțiilor de birouri din principalele orașe ale țării a totalizat **13.842 mp**, dintre care 56% au reprezentat (pre)închirieri și extinderi, iar 44% reînnoiri și renegocieri.

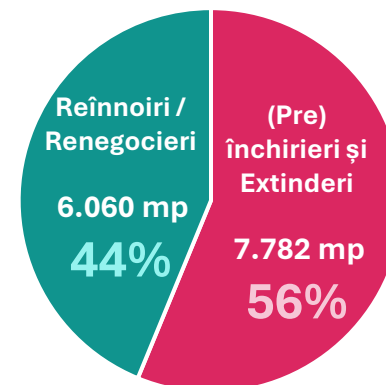
Iași a dominat activitatea de tranzacționare, concentrând 63% din volumul total, urmat de Timișoara (27%) și Cluj-Napoca (5%).

La nivelul primelor nouă luni din 2026, volumul total al tranzacțiilor a ajuns la **38.811 mp**, în scădere cu 20% față de 2025 și cu 22% comparativ cu 2024. Această evoluție a fost determinată în principal de reducerea cu 38% a volumului (pre)închirierilor și extinderilor față de 2025, în timp ce reînnoirile și renegocierile au înregistrat o creștere de 16%.

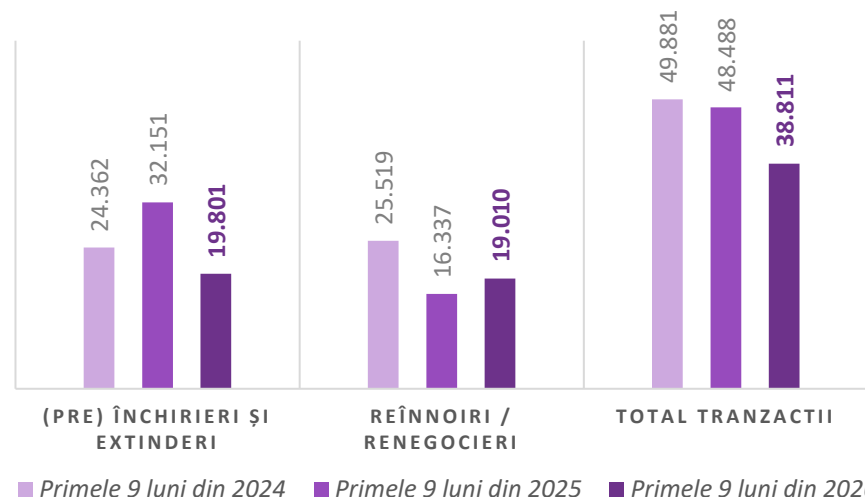
Volumul tranzacțiilor de birouri
în principalele orașe din țară, T3 2026



Structura tranzacțiilor de birouri
în principalele orașe din țară, T3 2026



EVOLUȚIA ÎN PRIMELE 9 LUNI DIN 2024 - 2026, ÎN PRINCIPALELE ORAȘE DIN ȚARĂ



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

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