

Colliers: Oferta limitata și creșterea chiriilor pun presiune pe accesul la spații moderne de birouri



Piața de birouri din București se afla într-un proces de transformare semnificativa după un deceniu de dezvoltare intensă. Oferta de spații noi a atins minime istorice, în timp ce în zona cererii, interesul pentru cladiri de calitate a rămas relativ constant în ultimii ani, ceea ce va înclina tot mai vizibil balanța în favoarea proprietarilor. Potrivit unui raport Colliers care analizează comportamentul chiriașilor și tendințele de la începutul lui 2025 și care va fi publicat în perioada următoare, chiriile din zonele centrale în cladiri de top au ajuns la 22 de euro pe metrul patrat în multe cazuri, iar în unele situații sar de acest nivel. Cum spațiile moderne sunt tot mai puține, firmele care vor să se mute sau să se extindă au din ce în ce mai puține opțiuni și plătesc chirii mai mari. Experții Colliers notează că intențiile de angajare pe termen scurt ale firmelor locale rămân, în mare parte, la un nivel decent pentru contextul economic actual, în timp ce pentru sectoarele mai pesimiste, sunt departe de minimele din perioada 2009-2010 sau 2020-2021.

Analiza Colliers evidențiază o piață tot mai polarizată. Pe de-o parte, doar 20 de cladiri (23% din suprafața închirială totală din Capitală) înregistrează un grad ridicat de neocupare - 33% în medie pentru aceste proiecte, acumulând în total 181.000 metri pătrați vacanți. Celelalte 186 de cladiri (77% din suprafața totală) au o disponibilitate mult mai redusă - doar 7% rata de neocupare. În total, aceste cladiri au 265.000 de metri pătrați, dar experții Colliers subliniază că aceste cifre trebuie puse în context și raportate la suprafața închirială. Acest ecart arată preferința clară a companiilor pentru spațiile moderne, bine poziționate și eficiente energetic, în defavoarea celor mai vechi sau mai puțin atractive.

După o medie de 160.000 de metri pătrați livrați anual în ultimul deceniu în București, volumul de birouri noi a scăzut semnificativ, în 2024 finalizându-se doar 16.500 de metri pătrați, iar pentru 2025 sunt planificați aproximativ 6.500 de metri pătrați.

„Aceste cifre, mult sub nivelurile anterioare, arată că oferta de spații moderne este tot mai redusă dacă ne gândim atât la spațiile existente cât și la cele care urmează să fie livrate. În consecință, companiile care vor să se extindă sau să se relocheze găsesc tot mai greu opțiuni potrivite. Dacă nu urmează o corecție economică în România - și acesta nu este scenariul de bază al economiștilor care se uita la țara noastră, este de așteptat să vedem și o creștere a presiunii asupra nivelului chiriilor, care ar putea să mă crească în perioada următoare”, explică **Victor Coșconel**, *Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.*

La nivel global, tot mai multe companii își aduc angajații înapoi la birou, inclusiv în program complet. România urmează această tendință, dar mai are de recuperat față de alte țări europene, subliniază consultanții Colliers. În

acest context, spațiile moderne și bine amenajate devin un avantaj important pentru companiile care vor să își pastreze sau să atragă angajați. Consultanții Colliers observa că celelalte centre de birouri din România - Cluj-Napoca, Timișoara, Iași - au luat-o ușor înaintea Capitalei din prisma prezenței la birou a angajaților, chiar dacă se remarcă îmbunătățiri și în București.

Consultanții Colliers estimează că, dacă nu apar schimbări economice importante, cererea de închiriere pentru spații de birouri va rămâne cel puțin la un nivel decent, fiind susținută de planuri stabile de angajare, de oferta redusă de spații moderne și de tendința globală de revenire la munca de la birou. Potrivit datelor Eurostat analizate de Colliers, majoritatea companiilor nu își reduc personalul, iar unele continuă să se extindă. Deși sectorul IT rămâne rezervat în ceea ce privește angajările, la fel ca în alte țări, nivelul de precauție este mult mai scăzut decât în perioada crizei din 2009–2010.

În același timp, firmele din zona de consultanță și cele care coordonează activitatea la nivel central (head office) sunt mai active decât de obicei, semn că mediul de business este stabil și deschis dezvoltării. În acest context, companiile care vor să se mute sau să se extindă ar putea întâmpina dificultăți în găsirea unor spații moderne potrivite, din cauza stocului limitat și a cererii care se menține ridicată.