

Colliers: Piața birourilor din București a coborât la minimele ultimilor 4 ani. Capitala rămâne una dintre piețele cele mai dinamice din perspectiva evoluției pe termen lung

Prima jumătate a anului a adus tranzacții de închiriere în clădiri moderne de birouri totalizând peste 100.000 de metri pătrați, în scădere cu peste o treime față de aceeași perioadă a anului trecut - un semn că piața rămâne precaută în contextul incertitudinilor interne și externe, potrivit consultanților Colliers. Este cel mai slab semestru din ultimii patru ani, însă există perspective mai încurajatoare pe termen mediu, dacă va fi evitat un scenariu economic advers. Bucureștiul rămâne însă un reper important pe harta birourilor din Europa Centrală și de Est, într-un context regional marcat de investiții prudente și cerințe tot mai mari privind calitatea și sustenabilitatea spațiilor, iar raportul „ExCEEDing Borders Office 2025”, publicat de Colliers, arată că România urmează aceste tendințe, cu accent pe clădiri bine amplasate, eficiente energetic și adaptate modului modern de lucru.

Potrivit datelor aferente primei jumătăți a anului, în București s-au închiriat peste 100.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne. Dintre aceștia, mai puțin de 40.000 de metri pătrați au reprezentat cerere nouă - adică acel tip de contracte care au un efect net favorabil asupra ratei de ocupare. Ambele valori indică un nivel de activitate apropiat mai degrabă de minimele din perioada pandemiei decât de cel din anii de revenire, 2022–2024. Mai mult, nivelul cererii noi este la aproximativ jumătate față de media semestrială înregistrată în perioada 2017–2019.

„Piața locală a trecut printr-o perioadă mai puțin favorabilă în contextul în care incertitudinile externe s-au suprapus pe o serie de evenimente interne care au determinat diverși actori - de la companii la investitori - să arate un grad mai ridicat de precauție. Atâta timp cât situația internă se mai liniștește, putem vedea o reluare graduală a activității în perioada următoare, dar nu există premisele unei reveniri rapide. Totuși, ca factor favorabil pentru sănătatea financiară a proprietarilor și a dezvoltatorilor, trebuie să menționăm că este un lucru bun că actuala conjunctură s-a suprapus pe un calendar redus de livrări noi în următorii ani”, explică **Victor Coșconel**, *Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers*.

Cu un stoc modern de peste 3,4 milioane de metri pătrați și o rată de neocupare de 12,5%, piața din Capitală menține un echilibru relativ, deși se confruntă cu o ofertă redusă de proiecte noi și cu o cerere aflată într-o tranziție vizibilă. În ultimul an, în București au fost livrați doar 16.500 de metri pătrați de spații noi de birouri, iar alți aproximativ 118.000 de metri pătrați se afla în construcție - un volum insuficient pentru a acoperi cererea viitoare, în special pentru clădirile premium, conforme cu standardele ESG. Prin comparație, Varșovia a livrat 62.000 de metri pătrați în 2024, iar Budapesta 45.000 de metri pătrați, menținând un ritm superior de dezvoltare față de București.

Totodată, multe companii evită preînchirierile în primul rând din cauza incertitudinilor economice dar și a schimbărilor legate de impactul muncii hibride, preferând să se mute în spații deja disponibile sau mai simplu, în contextul dat, să-și renegocieze contractele existente.

„Piața birourilor din București trece printr-o perioadă de tranziție: cererea rămâne stabilă în industriile tradiționale, precum serviciile financiare și profesionale, însă companiile devin mai prudente și își ajustează nevoile de spațiu în funcție de noile modele de lucru. În același timp, lipsa proiectelor noi, mai ales în zonele centrale, pune presiune pe stocul existent, iar clădirile verzi, certificate sustenabil și amplasate în locații bine conectate, devin tot mai atractive pentru chiriașii de calitate”, adaugă Victor Coșconel.

Chiriile pentru clădirile de birouri premium din zona CBD din București au ajuns la aproximativ 22 de euro pe metru pătrat, și chiar pot urca peste acest nivel în cazuri punctuale, în creștere față de anii trecuți, pe fondul

inflației și al lipsei de alternative competitive în zonele centrale. Pentru comparație, chiriile de top sunt de 27 de euro pe metru patrat în Praga, 25 de euro în Varșovia și 20 de euro în Budapesta. Proprietarii din București rămân însă flexibili în negocieri, oferind stimulente precum contribuții pentru amenajări interioare sau perioade de chirie gratuită, mai ales în cazul contractelor pe termen lung.

Un trend tot mai vizibil pe piața birourilor este implicarea activă a sectorului public, care ar trebui să înceapă să joace un rol semnificativ ca ocupant, în special în clădirile moderne ce oferă condiții atractive pentru angajați. Alegerea unor spații de calitate devine o strategie pentru instituțiile de stat care își doresc să atragă și să pastreze profesioniști valoroși. Acest fenomen se observă și în alte piețe din ECE, precum Bratislava sau Budapesta, unde administrațiile publice devin actori relevanți pe piața office.

Pe termen mediu, consultanții Colliers anticipează o concentrare a cererii în jurul clădirilor moderne, bine localizate, în zone cunoscute de business și birouri, precum cele de pe axa Piața Universității - Piața Romana - Piața Victoriei, Charles de Gaulle, dar și în segmentele de piață dezvoltate în Floreasca - Barbu Vacarescu, respectiv în Centru-Vest sau Tineretului - Timpuri Noi, unde accesul este bun și infrastructura adaugă valoare suplimentară. Clădirile secundare sau cele din zonele periferice vor avea nevoie de investiții majore pentru a rămâne competitive, iar o parte ar putea fi reconvertite. Segmentul spațiilor flexibile continuă să se dezvolte, fiind preferat de companiile în tranziție sau expansiune, care caută adaptabilitate și costuri eficiente.

„România continuă să fie o piață atractivă pentru investitori, mai ales într-un context regional în care eficiența energetică, sustenabilitatea și accesibilitatea devin criterii esențiale în alegerea spațiilor de birouri. Pe termen lung, Bucureștiul are nevoie de un ritm mai susținut al dezvoltărilor noi, aliniat atât cu cerințele concrete ale chiriașilor, cât și cu direcțiile strategice ale Uniunii Europene privind tranziția către un parc imobiliar verde și adaptat noilor realități de lucru”, conchide Victor Coșconel.