

Cushman & Wakefield Echinox: Dezvoltatorii au reluat dezvoltarea de cladiri de birouri în București, după 2 ani în care a fost livrat un singur proiect

Activitatea de dezvoltare a cladirilor de birouri din București s-a animat pe parcursul anului trecut, portofoliul de proiecte aflate în construcție depășind 200.000 metri pătrați suprafață închirială, cel mai mare nivel din 2021 încoace, cu cel puțin 8 cladiri noi așteptate să fie finalizate până la sfârșitul lui 2028, potrivit raportului [Bucharest Office Marketbeat Q4 2025](#) realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Aceasta intensificare a activității de construcție de spații de birouri vine după doi ani în care livrarile de noi proiecte au fost la minime istorice, cu doar 15.000 de metri pătrați finalizați, respectiv o singură clădire. Mai mult decât atât, în 2025 nu a fost livrată nicio clădire de birouri în București, o premieră în istoria erei moderne a spațiilor de birouri din oraș.

Cel mai mare proiect aflat în construcție este reprezentat de o nouă fază a proiectului Timpuri Noi Square dezvoltat de grupul Vastint în zona Centru.

Celelalte proiecte în construcție sunt ARC Project în zona Grozavești – Politehica, al grupului ceh PPF Real Estate – 30.000 metri pătrați, Promenada Offices – 23.400 metri pătrați dezvoltat de NEPI Rockcastle parte a extinderii Promenada Mall din subzona Floreasca – Barbu Vacarescu, proiectul One Technology District, în zona Dimitrie Pompeiu – 20.600 metri pătrați al celor de la One United Properties.

Totodată AFI Europe a început construcția AFI Central Tower, cu o suprafață de 28.000 metri pătrați reprezentând un proiect de redevelopare a fostei clădiri Bucharest Financial Plaza, în timp ce Forte Partners dezvoltă U - Center 3, totalizând 16.300 metri pătrați. Cel mai nou proiect anunțat este Green Court D, de 17.000 metri pătrați în Floreasca, dezvoltat de Globalworth, cel mai mare proprietar de pe piața de birouri din România.

Nivelul redus al livrarilor din ultimii 2 ani, pe fondul intensificării cererii nete, a dus la scăderea ratei de neocupare la 12,1%, cea mai scăzută valoare din trimestrul al treilea al anului 2020, dar și la creșteri ale chiriilor în zonele cu disponibilitate redusă de spații de birouri.

În trimestrul al patrulea, în București s-a înregistrat un volum brut de tranzacții de 85.000 de metri pătrați, iar totalul pentru întregul an a ajuns la 282.200 de metri pătrați, ceea ce reprezintă o scădere de 23% comparativ cu 2024. Cererea netă (ce exclude contractele de renegociere pentru spațiile existente) au avut o pondere de 53% din volum (față de 44% în 2024).

În ceea ce privește chiriile, zona CBD (cuprinsă între Piața Charles de Gaulle - Piața Victoriei – Universitate), unde rata de neocupare este de doar 4%, printre cele mai reduse din oraș, a înregistrat o creștere de 5% a costurilor de închiriere pentru clădirile de top, ajungând la un nivel cuprins între 21 și 22 euro/mp/lună (valori mai ridicate fiind raportate în proiectele boutique de dimensiuni mai mici).

În celelalte zone, chiriile de referință variaza între 15 și 18,5 euro/mp/lună și între 9 și 13,5 euro/mp/lună pentru locațiile centrale/semi-centrale, respectiv periferice, în clădirile deja existente. În cazul proiectelor aflate în construcție chiriile solicitate se situează, în general, între 18 și 22 euro/mp/lună, având în vedere specificațiile tehnice superioare și costurile de construcție mai ridicate.

Stocul spațiilor de birouri din București se situează la 3,43 milioane de metri pătrați, reprezentând 15% din stocul total din capitalele din Europa Centrală și de Est, piața dominată de Varșovia, cu 28% din total, Budapesta – 20%

și Praga – 18%. Cladirile de birouri din Sofia totalizeaza 11% din stocul din regiune, iar cele din Bratislava reprezinta 8%.

Madalina Cojocaru, Partner, Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: „În prezent, criteriile de selecție ale chiriașilor merg dincolo de eficiența clasică a spațiului. Accesul facil la metrou, apropierea de zone rezidențiale și prezența unei infrastructuri bogate de servicii au devenit factori decisivi. La fel de importantă este comunitatea care se formează în jurul clădirii și deschiderea administratorilor clădirii de a integra evenimente și inițiative care anima spațiile comune. Biroul nu mai este doar un loc de operare, ci un ecosistem care trebuie să susțină colaborarea, cultura organizațională și experiența zilnică a angajaților. În acest context, reluarea dezvoltărilor de birouri oferă companiilor oportunitatea de a alege spații care nu doar răspund nevoilor funcționale, ci contribuie activ la atractivitatea lor ca angajator.”

Proiecte în construcție

PROPRIETATE	SUBPIATA	SUPRAFATA (MP)	PROPRIETAR / DEZVOLTATOR
Timpuri Noi Square II	Centru	60.000	Vastint
ARC Project	Centru - Vest	30.000	PPF Real Estate
AFI Central Tower	Centru	28.000	AFI Europe
Promenada Offices	Floreasca - Barbu Vacarescu	23.400	NEPI Rockcastle
One Technology District	Dimitrie Pompeiu	20.600	One United Properties
Green Court D	Floreasca - Barbu Vacarescu	17.000	Globalworth
U - Center 3	Centru	16.300	Forte Partners

Evoluția chiriei de referință & rata de neocupare în București

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox Research