

Cushman & Wakefield Echinox: Tranzacțiile de tip pre-lease câștiga teren pe piața de birouri din București și susțin absorbția unui volum record de proiecte în construcție

Piața de birouri din București începe să arate semne de revigorare, pe fondul unei creșteri vizibile a tranzacțiilor de tip pre-lease, care indică un interes în revenire al companiilor pentru spații viitoare. Pe măsura ce chiriașii își securizează din timp suprafețele, spațiile aflate în construcție depășesc în prezent 215.600 mp, un nivel record al ultimilor ani ar urma să fie absorbite gradual, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Tendința este deja vizibilă în condițiile în care două dintre cele mai mari cinci tranzacții din primul trimestru au fost pre-lease-uri, iar și în 2025 una dintre cele mai importante tranzacții a avut aceeași structură.

Dacă ne raportăm la primul trimestru din acest an, din volumul total al tranzacțiilor de închiriere de 49.100 mp, 25% au fost contracte de tip pre-lease, în proiecte care urmează să fie finalizate în următorii 1-2 ani, potrivit raportului Bucharest Office Marketbeat Q1 2026.

Aceste tranzacții poziționează pre-lease-ul ca un instrument strategic pentru ocuparea viitoarelor livrări și reducerea riscurilor pentru dezvoltatori.

Mai mult decât atât, 83% din tranzacțiile din acest interval au reprezentat cerere nouă (net take-up), cel mai ridicat nivel din perioada post-pandemie, sugerând că firmele continuă să se extindă sau să se relocheze, în ciuda contextului economic provocator.

Rata de neocupare la nivelul Capitalei a continuat să scadă și a ajuns la 12%, în scădere față de 13,6% în Q1 2025, pe fondul lipsei de livrări noi și al absorbției treptate a spațiilor existente.

Stocul total de birouri moderne rămâne stabil la aproximativ 3,43 milioane mp, în condițiile în care în primul trimestru nu a fost livrat niciun proiect nou.

Piața urmează să fie alimentată de un volum semnificativ de dezvoltări, cu peste 215.000 mp de spații sunt în construcție, dintre care aproximativ un sfert sunt programate pentru livrare până la finalul anului 2026.

Printre cele mai importante proiecte aflate în dezvoltare se numără Timpuri Noi Square II (60.000 mp), ARC Project (30.000 mp), AFI Central Tower (28.000 mp), Queens District (23.000 mp), One Technology District (20.600 mp).

Aceste proiecte vor consolida pozițiile principalelor hub-uri de birouri din București - Floreasca-Barbu Vacarescu și Centru-Vest, în timp ce zona de Centru va deveni a treia sub-piață de Capitală unde stocul de birouri depășește 500.000 metri pătrați.

Și când vine vorba de nivelul ratei de neocupare, datele arată o polarizare accentuată între zone, cu un minim de 3%-4% în CBD (zona dintre Piața Charles de Gaulle și Bulevardul Dacia), în timp ce Pipera Nord înregistrează cea mai ridicată rată, de 36,6%, dar oferă printre cele mai competitive chirii (€9-11/mp/lună).

Pe măsura ce lucrările de infrastructură din zona Pipera, care au început în acest an, vor fi finalizate, va fi eliminat unul dintre motivele pentru care birourile din această zonă sunt printre cele mai goale din București, și am putea vedea și aici o rată de neocupare în scădere.

Zonele centrale și semi-centrale, precum Floreasca - Barbu Vacarescu sau Center - West, continuă să concentreze cea mai mare parte a cererii, cumulând peste 80% din volumul tranzacționat în primele trei luni ale anului.

Chiriile prime s-au menținut stabile în CBD, la €21-22/mp/luna, dar au crescut în zonele centrale și semi-centrale, unde nivelurile ajung la €15-20/mp/luna. În zonele periferice, chiriile rămân competitive, variind între €9 și €13,50/mp/luna.

Madalina Cojocaru, *Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox*: „Creșterea tranzacțiilor de tip pre-lease, alături de un pipeline consistent de dezvoltări, indică o re poziționare a pieței de birouri din București către un nou ciclu de creștere. În condițiile unei cereri dominate de extinderi și relocări, spațiile aflate în construcție au premise solide să fie absorbite gradual, pe măsura ce încrederea companiilor revine și contextul economic se stabilizează. Companiile nu mai așteaptă livrarea proiectelor, ci aleg să securizeze din timp spațiile potrivite. Acest trend va susține absorbția pipeline-ului consistent aflat în construcție și va contribui la reducerea în continuare a ratei de neocupare, în special în clădirile moderne și bine poziționate.”