

Cererea pentru spatii moderne de birouri din Bucuresti a scazut cu aproximativ o treime în acest an (analiza)

Cererea pentru spatii moderne de birouri din Bucuresti a scazut cu aproximativ o treime în 2025, în principal din cauza reducerii activitatii companiilor din sectorul IT&C, care au generat doar 10% din totalul închirierilor din primele noua luni ale anului, cel mai redus nivel începând din 2010, potrivit unei analize realizate de Colliers.

Conform unui comunicat al companiei de consultanta imobiliara, în afara acestui sector, piata se mentine totusi stabila, cu un volum al tranzactiilor apropiat de media ultimilor ani si de perioada de dinaintea pandemiei.

În total, companiile au închiriat aproximativ 150.000 de metri patrati de birouri, iar cererea noua - cea care contribuie direct la cresterea gradului de ocupare - s-a redus cu aproape 30%, la sub 60.000 de metri patrati.

"Scaderea activitatii din sectorul IT&C la nivel global este principalul motiv pentru cererea mai redusa de birouri pe piata locala. Este o schimbare importanta, daca ne gândim ca, înainte de pandemie, între 2016 si 2019, acest domeniu domina piata si o ducea la recorduri istorice. În 2025, companiile de IT au închiriat cu 83% mai putin fata de media ultimului deceniu în Bucuresti, daca ne uitam la media trimestriala. În schimb, restul pietei - excluzând IT&C - a fost doar cu 7% sub medie, ceea ce arata ca, în ansamblu, piata birourilor se mentine într-o forma destul de solida", a afirmat Victor Cosconel, partner, head of Leasing, Office & Industrial Agencies la Colliers, citat în comunicat.

Acesta a subliniat ca în perioada urmatoare sunt asteptate câteva contracte importante din sectorul IT, care ar putea fi finalizate în trimestrul al patrulea.

Totusi, chiar si cu aceste tranzactii, imaginea de ansamblu nu se va schimba semnificativ, deoarece activitatea companiilor IT ramâne mult sub nivelul anilor anteriori. Pentru comparatie, în perioada 2010-2024, sectorul IT&C a avut o pondere medie de aproape 40% în totalul închirierilor de birouri din Bucuresti, atingând un vârf de 50% în 2019, mentioneaza sursa citata.

Consultantii Colliers subliniaza ca, pe piata închirierilor de birouri, 2025 nu se contureaza ca un an exceptional. Pe de o parte, incertitudinile economice globale îi determina pe multi jucatori internationali sa fie mai prudenti în planurile de extindere, la care se adauga dificultatile specifice sectorului IT&C.

Pe de alta parte, climatul economic mai pesimist din România influenteaza încrederea firmelor cu capital local si a celor expuse unor domenii mai vulnerabile, precum retailul, arata reprezentantii Colliers.

"Exista si vesti mai bune pentru proprietarii de birouri. Tot mai multe companii își doresc o prezenta mai constanta a angajatilor la birou. Chiar daca nu vom reveni 100% la modelul de lucru de cinci zile pe saptamâna, o frecventa de 3 zile, uneori chiar 4, a devenit tot mai des întâlnita, ceea ce mentine o nevoie reala de spatii de birouri. Observam, astfel, ca o parte semnificativa dintre suprafetele oferite anterior spre subînchiriere au fost retrase de pe piata, pe fondul unei reevaluari a nevoilor pe termen mediu. În plus, se contureaza o tendinta, chiar daca înca modesta, a unor companii care încep sa își extinda suprafetele ocupate, un contrast clar fata de reducerile consistente din anii trecuti", a adaugat Victor Cosconel.

Pe fondul acestei schimbari de atitudine, tot mai multe companii profita de moment pentru a-si transforma spatiile si a le adapta noilor cerinte de lucru si colaborare.

Un aspect pozitiv pentru proprietarii de birouri, subliniat de Colliers, este faptul ca cererea, desi mai redusa în ultimii ani si în special în 2025, este echilibrata de o oferta limitata de spatii moderne si bine amplasate, inclusiv dintre cele aflate înca în constructie.

Conform analizei companiei, la nivelul actual al cererii, Bucurestiul ar putea absorbi spatiile vacante de birouri în aproximativ cinci ani. Prin comparatie, în multe orase din Europa de Vest, acest proces ar dura între 10 si 15 ani, cum este cazul Parisului sau Rotterdamului, iar în unele cazuri chiar peste 30 de ani, precum în Barcelona sau Munchen.

"Disponibilitatea spatiilor de birouri în Bucuresti este relativ redusa, iar în acest context este de asteptat ca nivelul chiriilor sa continue sa creasca si în 2026. Consultantii Colliers observa deja majorari de 5-10% în ofertele de renegociere pentru cladirile competitive, în timp ce proiectele noi, cu livrare în perioada 2026-2027, vin cu preturi considerabil mai mari, influentate de oferta restrânsa si de cresterea costurilor de constructie.", mai arata analiza.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor.