

Cushman & Wakefield Echinox: Investițiile în construcția de cladiri de birouri în creștere, proiecte de aproape 170.000 mp vor fi livrate în 2026-2027 în București

Companiile au închiriat în primele 9 luni ale anului 197.200 metri patrați de spații de birouri în București, peste jumătate reprezentând cerere nouă. Volumul total tranzacționat în intervalul analizat este cu 25% mai mic comparativ cu cel din perioada corespunzătoare a anului trecut, dar în contextul unui an fara niciun proiect nou de birouri livrat, rata de neocupare a scăzut la 12,8%, cel mai redus nivel din T4 2020, potrivit raportului Bucharest Office Marketbeat Q3 2025 realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Stocul spațiilor de birouri din București se situează la 3,429 milioane de metri patrați, reprezentând 15% din stocul total din Europa Centrală și de Est, piața dominată de Varșovia, cu 28% din total, Budapesta – 20% și Praga – 18%. Cladirile de birouri din Sofia totalizează 11% din stocul din regiune, iar cele din Bratislava reprezintă 8%.

Rata de neocupare din regiune se situează la 11,06%, cele mai mari procente fiind înregistrate în Bratislava – 14,47%, Budapesta – 13,45% și Sofia – 12,86%. În Praga și Varșovia ratele de neocupare sunt sub 10%.

În trimestrul al treilea, cererea a înregistrat cel mai mare nivel din acest an, respectiv 75.800 metri patrați tranzacționați, față de 51.300 metri patrați în T1 și 70.000 metri patrați în T2.

Cea mai mare parte a cererii de birouri în primele nouă luni ale anului a fost pentru cladirile din zona Centru-Vest (Politehnica, Grozavești) – 23% din total, Floreasca Barbu-Văcărescu – 18%, Dimitrie Pompeiu și CBD – fiecare cu câte 16% din suprafața tranzacționată în București.

Mai mult, în al treilea trimestru a fost începută construcția a două cladiri noi, astfel ca suprafața totală a proiectelor aflate în dezvoltare în București a crescut la 169.500 metri patrați suprafața închiriabilă, toate fiind programate pentru livrare până la finalul anului 2027.

Madalina Cojocaru, Partner, Office Agency Cushman & Wakefield Echinox: “Dezvoltatori precum AFI Europe, Forte Partners, Vastint, PPF Real Estate și NEPI Rockcastle se numără printre cei mai activi investitori pe piața de dezvoltare de spații de birouri, având proiecte cu o valoare totală estimată la 200–250 milioane de euro. Observăm o revenire a interesului atât pentru investițiile în construcția de cladiri de birouri, cât și pentru achiziția unor astfel de proprietăți, din partea capitalului românesc și străin. Cu toate acestea, activitatea de dezvoltare rămâne, deocamdată, la un nivel redus. Într-un context regional competitiv, Bucureștiul are nevoie de proiecte de anvergură pentru a atrage noi companii și talente. Totodată, tot mai multe companii solicită angajaților să revină la birou, ceea ce va stimula cererea pentru spații de birouri. Această tendință va contribui la consolidarea pieței de office, în special în zonele cu acces facil și infrastructura bine dezvoltată, precum Centru, Centru-Vest sau Floreasca-Barbu Văcărescu, care deja concentrează cea mai mare parte a cererii.”

Noile proiecte vor aduce spații noi în cele mai dinamice zone din București – Centru, unde grupul Vastint construiește o nouă fază a proiectului Timpuri Noi Square, cu o suprafață închiriabilă de 55.000 metri patrați, Centru - Vest, care va beneficia de proiectul ARC Project, al grupului ceh PPF Real Estate – 30.000 metri patrați, Barbu - Văcărescu, unde NEPI Rockcastle dezvoltă Promenada Offices – 23.400 metri patrați și Dimitrie Pompeiu, cu proiectul One Technology District – 20.600 metri patrați al celor de la One United Properties.

Totodată AFI Europe a început construcția AFI Central Tower, cu o suprafață de 28.000 metri patrați reprezentând un proiect de redevelopare a fostei clădiri Bancorex, în timp ce Forte Partners dezvoltă U-Center III, totalizând 12.500 metri patrați.

Din punct de vedere al evoluției chiriilor, piața a fost caracterizată de stabilitate, cu mici fluctuații mai ales în principalele centre de business din oraș. Clădirile de birouri din zona CBD au, în general, valori de referință pentru chirii între €20,00 – 21,00/mp/luna (cu niveluri chiar mai ridicate pentru unele proiecte de referință din zona) și între €15,00– 18,50/mp/luna și €9,00 – 13,50/mp/luna pentru zonele centrale/semi-centrale și periferice.

Pentru următoarele 12-18 luni este prognozată o creștere limitată a chiriilor, în special în subpiețele dominante, precum CBD, Centru, Floreasca-Barbu Vacarescu sau Centru-Vest, zone care se remarcă fie prin rate reduse de neocupare, fie printr-un portofoliu robust de proiecte în dezvoltare.