

Cushman & Wakefield Echinox: Piața de birouri în 2025: cerere temperata, livrari minime, dar semnale de revenire



Cererea de spații de birouri a încetinit în primul trimestru în Europa Centrală și de Est (ECE), într-o piață în care au fost livrați sub 30.000 metri pătrați, corespunzând suprafeței unei cladiri de dimensiune medie, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

La nivelul regiunii, suprafața de birouri închiriată de companii în T1 2025 a totalizat circa 500.000 metri pătrați, în scădere cu 40% față de trimestrul anterior, și de 2% față de T1 2024.

În București, companiile au închiriat 51.300 metri pătrați în primele trei luni, reprezentând o scădere de 44% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, dar estimările noastre arată o accelerare a cererii în a doua jumătate a anului, când o serie de tranzacții majore urmează să fie semnate.

Cererea nouă (excluzând renegocierile contractelor existente) a avut o cota de 64% în volumul tranzacționat în T1, reprezentând cea mai mare pondere din T1 2022, indicând un interes în creștere din partea companiilor pentru spațiu suplimentar.

Rata de neocupare din București și-a continuat trendul descendent, ajungând la 13,6% (cel mai scăzut nivel din T2 2021), tendința care se va manifesta și în perioada următoare având în vedere că nicio clădire de birouri de dimensiuni mari sau medii nu va fi finalizată în 2025 în București.

Cea mai mare rată de neocupare din regiune se înregistrează în Sofia (14,6%), Bratislava (14,5%) și Budapesta (14,1%), în timp ce Praga are cea mai mică rată (de doar 7,0%). În Varșovia, 10,5% din stocul de birouri este neocupat.

Din punct de vedere al ofertei noi, Praga, Varșovia, Budapesta și Sofia au beneficiat de finalizarea unor proiecte în primul trimestru, însă toate aceste noi investiții reprezintă clădiri de sub 10.000 metri pătrați închiriable.

Pentru perioada 2026 și 2027, sunt așteptate mai multe dezvoltări de birouri atât în regiune, cât și în București, chiar dacă suprafața totală este sub nivelurile obișnuite.

Astfel, în București sunt în construcție proiecte care totalizează 132.200 metri pătrați închiriable, cele mai multe cu livrare în 2026 și 2027, reprezentând 11% din suprafața în construcție în capitalele ECE, de aproximativ 1.190.000 metri pătrați.

Dezvoltatorii din Budapesta sunt cei mai activi, cu 472.000 metri pătrați în construcție (mare parte din aceștia fiind în cladiri de tip owner - ocupied ce urmeaza a fi utilizate de instituții publice și bancare), urmați de cei din Sofia, cu 196.000 metri pătrați. În Praga, proiectele în dezvoltare cumuleaza 173.000 metri pătrați, iar în Varșovia 179.000 metri pătrați.

Chiriile prime București au ramas stabile în T1, între €20.00 - 21.00/mp/luna în CBD, în timp ce în zonele centrale și semicentrale acestea au variat între €15.00 - 18.00/mp/luna, iar valori de €9.00 - 13.50/mp/luna au fost înregistrate în cele periferice. O creștere limitata a chiriilor este așteptata pâna la sfârșitul anului, în special în subpiețele unde ratele de neocupare sunt foarte scazute, respectiv CBD sau Centru.

Birourile din București se mențin printre cele mai ieftine din regiune, doar în Sofia și Bratislava consemnându-se niveluri mai mici (19 euro/mp/luna, respective 20 euro/mp/luna). Praga este cea mai scumpa piața din regiune, cu o chirie de referință de 30 de euro/mp/luna, aceasta fiind urmate de Varșovia și Budapesta cu 25 euro/mp/luna fiecare.

Madalina Cojocaru, *Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox*: „Piața de birouri din România trece printr-o perioada de ajustare, într-un context regional dominat de prudența și decizii de amânare din partea chiriașilor. La nivelul Europei Centrale și de Est, volumul mai redus al închirierilor reflecta o atitudine rezervata a companiilor, generata de incertitudinile economice. Totuși, în București se remarca o revenire a cererii, în special pentru spații noi, ceea ce a dus la cea mai mare pondere a cererii nete - relocari, extinderi și intrari noi pe piața - din ultimii trei ani. Ne așteptam ca activitatea de tranzacționare sa se intensifice în a doua parte a anului, pe masura ce firmele își reiau planurile de extindere sau relocare. În plus, lipsa livrarilor importante în 2025 va contribui la scaderea ratei de neocupare și, în anumite zone, la o creștere a chiriilor.”