

C&W Echinox: Companiile au contractat birouri pentru peste 7.000 de noi angajați în S1 2025



Numarul de angajati din cladirile de birouri de clasa A si B din Bucuresti a depășit 340.000 la finalul primului semestru, reprezentând circa 30% din efectivul total al salariatilor din Capitala. În prima jumătate a anului, companiile au contractat spații de birouri pentru peste 7.000 de angajați, având în vedere ca în acest interval cererea noua (suprafața închiriată ce exclude renegocierea contractelor existente) a totalizat 64.300 metri pătrați, așa cum reiese din datele din raportul [Office Marketbeat Q2 2025](#) publicat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Companiile din domeniul IT&C au generat cea mai mare parte din cererea noua de spații de birouri, 25% din total, acestea fiind urmate de operatorii de FMCG și retail, cu 17% și de cei din domeniul financiar cu 15%.

Luând în calcul suprafața cladirilor de birouri existente în diferitele zone ale Bucureștiului, în Centru – Vest (zona Politehnica – Grozavești), lucrează cel mai mare număr de angajați (aproximativ 65.000 de persoane), circa 60.000 lucrează în zona Floreasca Barbu – Vacarescu și în jur de 50.000 în Centru.

De asemenea, în prezent se afla în construcție proiecte ce totalizează 132.300 metri pătrați, suprafața din care mai mult de 90% urmează a fi livrată în 2026 și 2027, ceea ce înseamnă birouri pentru încă 15.000 de angajați. Astfel, numărul angajaților din cladirile moderne de birouri din Bucuresti ar putea urca spre 360.000 până la finalul anului 2027.

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 închirială de 55.000 metri pătrați, Centru - Vest, care va beneficia de proiectul ARC Project, al grupului ceh PPF Real Estate – 30.000 metri pătrați, Barbu - Vacarescu, unde NEPI Rockcastle dezvoltă Promenada Offices – 23.400 metri pătrați și Dimitrie Pompeiu, cu proiectul One Technology District – 20.600 metri pătrați al celor de la One United Properties.

Proiectele în construcție deși reprezintă o revenire a activității de dezvoltare, sunt cu mult sub potențialul pieței din București, unde în ultimii zece ani au fost construite în medie peste 153.000 metri pătrați de spații noi pe an.

Cererea de spații de birouri din București a totalizat 121.400 metri pătrați în primul semestru, ceea ce corespunde unei scăderi de 28% comparativ cu perioada similară a anului trecut. După un prim trimestru mai lent, cu doar 51.300 metri pătrați tranzacționați, cererea a început să accelereze în T2, înregistrând o creștere cu 37%, până la 70.100 metri pătrați.

Cererea neta (excluzând renegocierile) a avut o pondere robusta de 53% în activitatea tranzacțională consemnată în H1, în timp ce rata de neocupare din București și-a continuat tendința descrescătoare, ajungând la 13,4% (cel mai scăzut nivel din T2 2021).

Rata de neocupare este preconizată să scadă în continuare până la sfârșitul anului, având în vedere că în 2025 nu va fi livrată nicio clădire nouă de birouri, iar cererea nouă se va îndrepta în principal către spațiile neocupate din clădirile existente.

În ceea ce privește evoluția chiriilor din prima jumătate a anului, nu au fost înregistrate mișcări semnificative, costurile de închiriere menținându-se la un nivel de €20,00 – 21,00/ mp/ luna în CBD (cea mai scumpă subzonă de birouri din București), în timp ce valorile de referință pentru alte subpiețe au variat între €15,00 - 18,00/ mp/ luna în zonele centrale și semicentrale și €9,00 – 13,50/ mp/ luna în locații periferice.

Pentru perioada următoare am putea asista la o creștere limitată a chiriilor în anumite subpiețe precum CBD sau Centru, zone cu rate foarte scăzute de neocupare ce atrag profiluri diferite de chiriași față de alte subpiețe din oraș.

Madalina Cojocaru, Partner, Office Agency C&W Echinox: “Piața de birouri din București rămâne solidă, chiar dacă cererea totală a înregistrat o scădere temporară. Interesul pentru spații moderne, eficiente și bine amplasate este ridicat, mai ales în zonele centrale și în CBD, unde rata de neocupare este foarte scăzută. Cum în 2025 nu sunt planificate livrări noi, această situație favorizează ocuparea rapidă a spațiilor existente și pune presiune pe chirii în subpiețele cu disponibilitate limitată. Până la finalul anului, estimăm o stabilizare a cererii și o activitate susținută în procesele de relocare și optimizare a portofoliilor de birouri.”