

Piata spatiilor de birouri din Bucuresti da semne de revenire treptata; rata de neocupare, putin peste 11 % (analiza)

Piata spatiilor de birouri din Bucuresti da semne de revenire treptata, iar rata de neocupare a scazut semnificativ, situându-se la un nivel mediu de aproape 11,2%, ceea ce creeaza un spatiu sustenabil pentru aparitia proiectelor noi, indica o analiza de specialitate data joi publicitatii.

"Piata spatiilor de birouri din Bucuresti se stabilizeaza: scaderea ratei de neocupare face loc noilor cladiri de birouri ce vor livra 181.000 de metri patrati în 2026 si 2027. Dupa mai bine de 5 ani de rezilianta si ajustare dupa efectele muncii hibride si impactului noilor tehnologii (AI), piata spatiilor de birouri din Bucuresti da semne de revenire treptata. Rata de neocupare a scazut semnificativ, situându-se la un nivel mediu de aproximativ 11,2%, ceea ce creeaza spatiu sustenabil pentru aparitia proiectelor noi, si de ajustare a chiriilor la noile realitati ale costurilor de constructie si a dobânzilor bancare mai ridicate", se arata în analiza realizata de ESOP | CORFAC International.

Dupa mai multi ani în care companiile au redus suprafetele sau au amânât deciziile de relocare, stocul excedentar rezultat din pandemie si datorat trecerii la modele hibride de lucru a fost în mare parte absorbit.

Oferta limitata de spatii noi în ultimii ani a contribuit la scaderea gradului de neocupare si la stabilizarea pietei.

"Vorbim deja de niveluri de neocupare de 5-7% în zonele CBD (Piata Victoriei - Aviatorilor - Charles de Gaulle) si în cladirile de birouri clasa A bine pozitionate, ceea ce reprezinta un nivel semnificativ mai redus fata de media pietei si înca o dovada a interesului crescut al companiilor pentru spatii de calitate superioara", considera **Alexandru Petrescu**, *Managing Partner ESOP | CORFAC International*, citat în comunicat.

Anul 2025 a marcat un minim istoric, primul an din ultimele doua decenii în care nu a fost livrat niciun proiect de birouri clasa A, dupa un nivel foarte scazut în 2024. Anul 2026 vine, însa, cu peste 63.000 mp în cadrul a trei proiecte noi, dar care au, la început de an, mai putin de jumatate dintre spatiile disponibile la închiriere.

Anul trecut, volumul total tranzactionat a atins 243.000 mp, iar motorul pietei a fost reprezentat de (pre)închirieri si expansiuni, care au generat peste jumatate din activitate. Chiar daca volumul tranzactiilor este sub nivelul de anul trecut cu aproximativ 29%, exista premise pentru o dinamizare a tranzactiilor în urmatoarele 12-24 de luni, pe fondul reluarii livrarilor de proiecte noi de birouri.

(Pre)închirierile si expansiunile au reprezentat componenta dominanta a pietei de birouri din Bucuresti, cu 132.000 mp (54%), în timp ce reînnoirile si renegocierile au totalizat 111.000 mp (46%).

"Aceasta distributie arata ca firmele nu doar își pastreaza spatiile, ci continua sa ia decizii de crestere sau optimizare, în cladiri mai performante si în locatii bine conectate la metrou si RATB", releva analiza.

Cea mai atractiva zona a ramas Centru-Nord, cu 53,6% din spatiile nou închiriate, urmata de Centru-Vest, cu 23%.

Pe fondul costurilor de constructie mai mari si al finantarii mai scumpe, chiriile pentru proiectele noi ce se vor livra în 2026 - 2027 sunt peste nivelurile din urma cu câtiva ani, situându-se între 19-23 euro/mp pentru cladirile clasa A.

În paralel, si cladirile existente de calitate au beneficiat de ajustari de chirii, nivelul mediu situându-se în prezent

între 16-18 euro/mp pentru cladirile pozitionate central si ultra-central. Cele mai accentuate cresteri s-au înregistrat în CBD si în proiectele clasa A cu rata mica de neocupare a spatiilor.

"Reluarea livrarilor de proiecte noi, estimate la peste 210.000 mp în 2026-2028, creeaza premisele pentru o dinamizare a activitatii de tranzactionare în urmatorii 2 ani. Ramânem totusi într-un context în care deciziile companiilor sunt mai prudente, iar ritmul tranzactiilor va depinde în continuare de evolutia mediului macroeconomic si al celui geopolitic si de gradul de încredere în economia Romaniei", considera Alexandru Petrescu.

ESOP se numara printre primele 5 companii specializate în segmentul comercial al pietei. Începând din 2013, este partenerul pentru România al CORFAC International, retea globala de companii de consultanta, cu sediul în SUA.