

Colliers: 2025, primul an fara livrari de birouri în București de mai bine de doua decenii

Piața birourilor din București a marcat în 2025 primul an fara livrari de proiecte noi de peste doua decenii. În acest context, cererea totala de închiriere a scazut cu circa 25% față de anul anterior, pâna la aproximativ 250.000 de metri patrați, iar cererea noua s-a situat la aproape 90.000 de metri patrați, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Chiar daca activitatea de leasing a încetinit, piața a continuat sa se ajusteze: rata de neocupare a coborât la 11,75% la finalul lui 2025 - un minim de mai bine de 5 ani, de la aproximativ 13% în anul anterior, iar chiriile medii solicitate au crescut cu circa 3%, depășind ușor 15 euro pe metru patrat. Evoluția confirma ca deficitul de spații moderne, bine poziționate și conectate la infrastructura de transport ramâne principalul factor care susține echilibrul pieței și presiunea pe chirii.

„Piața nu se confrunta cu o lipsa generala de spații, ci cu un deficit tot mai evident de cladiri de calitate, amplasate în zone bine conectate și cu specificații tehnice adaptate cerințelor actuale ale chiriașilor. Aceasta polarizare explica de ce, în anumite subpiețe, vedem simultan o scadere a cererii și o presiune de creștere a chiriilor. În 2025, suprafața de birouri ocupata efectiv a crescut cu aproximativ 40.000 de metri patrați, unul dintre cele mai reduse niveluri ale absorbției nete din ultimele doua decenii. Totuși, o mare parte din spațiile disponibile este concentrata în cladiri mai vechi sau mai puțin bine poziționate, care ramân dificil de închiriat”, explica **Victor Coșconel**, Partner | Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

În acest context, consultanții Colliers subliniaza ca nivelul actual al spațiilor disponibile ar putea fi ocupat în aproximativ patru ani, daca rata absorbției nete din ultimii ani se menține. Acesta este un interval mult mai redus decât în majoritatea capitalelor europene, unde acest orizont depășește adesea un deceniu, inclusiv în capitale regionale precum Budapesta sau Varșovia.

În contrast cu nivelul mai redus al cererii în ansamblu, la nivel de piața, anul 2025 a adus și tranzacții de referință, care confirma ca interesul pentru proiectele de calitate ramâne solid. Cea mai importanta a fost extinderea Adobe în proiectul U-Center, cu peste 13.000 de metri patrați, care alaturi de tranzacția inițiala de acum 2 ani, de 17.000 de metri patrați, reprezinta cele mai mari tranzacții de cerere noua intermediare de Colliers și una din cele mai semnificative înregistrate vreodata pe piața din București. Dincolo de prudența generala a companiilor, consultanții Colliers subliniaza ca astfel de decizii arata ca spațiile moderne, bine poziționate și adaptate cerințelor actuale continua sa atraga investiții semnificative și pot funcționa ca repere pentru o posibila stabilizare a cererii.

Pe sectoare, cererea a fost relativ echilibrata, cu serviciile financiare pe primul loc, care au generat 23% din cererea totala de leasing, urmate de IT&C, cu 20%, dupa o revenire vizibila în a doua parte a anului, și de serviciile profesionale, cu 17%. Chiar și așa, ponderea IT&C ramâne mult sub nivelurile pre-pandemie, când sectorul reprezenta frecvent 40 - 50% din cererea totala, semn ca piața trece printr-o ajustare mai profunda, nu doar printr-un ciclu temporar.

În același timp, dimensiunea medie a unei tranzacții a scazut la aproximativ 1.400 de metri patrați, cu circa 11% sub media ultimului deceniu, ceea ce arata o abordare mai prudenta a companiilor în deciziile legate de spațiile de birouri. Aceasta tendința ar putea influența, pe termen mediu, atât modul în care vor fi gândite noile proiecte, cât și strategiile proprietarilor, printr-o diversificare mai mare a bazei de chiriași.

Deși rata medie de neocupare ramâne la nivel de doua cifre, diferențele dintre cladiri și zone sunt tot mai evidente. În CBD, zona Centrala și Floreasca-Barbu Vacarescu, spațiile de birouri bine poziționate și de calitate înregistreaza niveluri de neocupare apropiate de minimele dinainte de pandemie, ceea ce le ofera proprietarilor mai multa putere de negociere, pe fondul unui interes constant din partea chiriașilor. În acest context, chiriile sunt sub

presiune de creștere. Proiectele aflate în dezvoltare testează deja niveluri de chirie peste cele mai ridicate valori practicate în prezent, de aproximativ 22 de euro pe metru patrat, iar confirmarea acestor niveluri prin tranzacții ar putea susține o creștere graduală a chiriilor în anii următori, în special în zonele bine conectate.

Dupa anul „zero” din 2025, livrarile de spații de birouri revin treptat, dar rămân la un nivel redus. Pentru 2026 sunt estimate aproximativ 50.000 de metri pătrați de spații noi, iar pentru 2027 sub 100.000 de metri pătrați, mult mai puțin decât media anuală de 150.000 de metri pătrați înainte de pandemie. Un ritm similar celui din perioada de creștere ar putea fi atins abia în 2028. În același timp, consultanții Colliers observă ca tot mai multe companii își cheama angajații la birou, solicitând prezența fizică cel puțin trei, iar în unele cazuri patru zile pe săptămână. Aceasta tendință, împreună cu discuțiile de leasing inițiate în a doua parte a lui 2025, ar putea susține o creștere treptată a cererii în 2026, în absența unor șocuri economice majore.

„Piața birourilor din București este încă sub nivelul altor capitale europene, cu un stoc de aproximativ 3,4 milioane de metri pătrați, adică în jur de 1.500 de metri pătrați la 1.000 de locuitori în zona metropolitană. Chiar dacă pe termen scurt companiile rămân prudente, pe termen lung fundamentele pieței sunt solide, iar lipsa spațiilor moderne va continua să susțină interesul pentru proiectele de calitate”, conchide Victor Coșconel.