

Cushman & Wakefield Echinox: Stocul de birouri din orașele regionale din România s-a dublat în ultimii zece ani, însa ramâne cu mult în urma celui din Polonia

Stocul de spații de birouri moderne din principalele orașe regionale din România - Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov - totalizeaza aproximativ 1,08 milioane de metri pătrați, în condițiile în care, în ultimii doi ani, dezvoltatorii nu au livrat niciun proiect nou în aceste piețe, potrivit raportului “Romania Office” realizat de compania de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Astfel, cladirile de birouri din orașele regionale reprezinta circa un sfert din stocul modern de birouri din România, estimat la aproximativ 4,5 milioane de metri pătrați, deși potențialul demografic și educațional al acestora este comparabil sau chiar superior celui din București. Datele Institutului Național de Statistica indica un numar cumulat de 197.000 de studenți în cele patru orașe regionale, cu aproape 10% peste nivelul Capitalei, unde sunt înregistrați aproximativ 180.000 de studenți.

În ciuda acestui potențial, stocul de birouri din orașele regionale ramâne cu 68% mai redus decât cel din București, evidențiind un decalaj semnificativ între cererea potențiala și nivelul actual al ofertei.

Comparativ, în Polonia, orașele regionale au cunoscut o dezvoltare accelerata în ultimul deceniu, stocul de birouri din afara Varșoviei depășind 6,7 milioane de metri pătrați, peste nivelul capitalei, care se situeaza la 6,2 milioane de metri pătrați. În ultimii zece ani, piețele regionale din Polonia au beneficiat de peste 3,2 milioane de metri pătrați de proiecte noi, comparativ cu doar 580.000 de metri pătrați livrați în orașele regionale din România.

Cele mai mari piețe de birouri din afara Varșoviei sunt Cracovia, Poznań, Katowice, Wrocław și zona Tricity (Gdańsk, Gdynia și Sopot), cu un stoc cumulat de aproximativ 5,7 milioane de metri pătrați. De asemenea, alte trei orașe poloneze – Łódź, Lublin și Szczecin - dispun fiecare de un stoc de birouri care depășește nivelul din Brașov (152.000 de metri pătrați).

Din perspectiva capitalului uman, diferențele sunt și mai relevante: în timp ce Varșovia concentreaza aproximativ 259.000 de studenți, orașele regionale din Polonia cumuleaza peste 654.000 de studenți.

În Cehia, deși decalajul dintre Praga și orașele regionale ramâne semnificativ, dezvoltarea a fost mai echilibrata decât în România din anumite perspective. Stocul de birouri din Brno și Ostrava totalizeaza 961.000 de metri pătrați, dintre care 276.000 de metri pătrați au fost livrați în ultimii zece ani, comparativ cu 3,9 milioane de metri pătrați stocul din Praga. Cele doua orașe gazduiesc aproximativ 90.000 de studenți, fața de 138.000 în Capitala.

În prezent, orașele regionale din Polonia continua sa atraga cele mai multe investiții, cu mai mult de 150.000 de metri pătrați de spații de birouri în construcție, urmate de Cehia, cu 95.000 de metri pătrați, în timp ce în România sunt în dezvoltare doar 23.000 de metri pătrați, nivel ce reflecta prudența dezvoltatorilor, dar și constrângerile pieței.

Analiza densității spațiilor de birouri raportata la numarul de studenți releva diferențe semnificative între piețe. În București, indicatorul se situeaza la 19 mp/student, comparativ cu 24.1 mp/ student în Varșovia și 28.6 mp/ student în Praga. În orașele regionale din România, densitatea variaza între 4,7 mp/student în Cluj - Napoca și 6,5 mp/student în Timișoara, reflectând o medie de 5,5 mp per student (vs. 10,3 și 10,7 mp/ student in orașele regionale din Polonia și Cehia).

Cu toate acestea, orașele regionale din România se disting printr-o disponibilitate redusa a spațiilor de birouri, cu

rate de neocupare cuprinse între 8,5% și 16,7%, valori comparabile sau chiar inferioare celor din numeroase orașe regionale din Polonia în principal, unde ratele de neocupare depășesc frecvent 18 - 21%. În același timp, chiriile prime se mențin la niveluri competitive, între 13 și 17 euro/mp/luna, sub maximele înregistrate în huburi regionale precum Brno sau Cracovia, unde pot ajunge pâna la 19 euro/mp/luna.

Madalina Cojocaru, *Partner, Office Agency, Cushman & Wakefield Echinox*: „Raportul pieței de birouri din orașele regionale pentru 2026 conturează un peisaj rezilient, dar tot mai selectiv, în principalele centre de afaceri din afara Bucureștiului, evidențiind totodată potențialul semnificativ al acestora. Cluj - Napoca se detașează atât din punct de vedere al dimensiunii, cât și al cererii, în timp ce Timișoara, Iași și Brașov concurează prin costuri mai reduse, acces la forța de munca calificată și conectivitate în dezvoltare. Demografia solidă - peste un milion de locuitori și aproape 200.000 de studenți - susține perspectivele de creștere pe termen lung ale acestor piețe, în timp ce activitatea scăzută de dezvoltare va pune presiune pe nivelul chiriilor.”