

# Raport privind piața spațiilor de birouri din România

**H1 2026**

O piață bucureșteană cu două viteze atinge minimul ciclului, în timp ce Cluj-Napoca conduce o piață regională de birouri rezilientă

## Prezentare națională — birouri în România

Piața de birouri din România a încheiat anul 2025 într-o fază de stabilizare. Bucureștiul, cu un stoc modern de aproximativ 3,43 milioane m<sup>2</sup>, a înregistrat o scădere a ratei agregate de neocupare la 11,75% (de la 13% în 2024), însă cifra principală maschează o dinamică cu două viteze: spațiile prime clasa A din CBD și de pe coridoarele Floreasca-Barbu Văcărescu au o rată de neocupare aproape nulă, în timp ce stocul secundar trage media în sus. Chiriile prime din CBD s-au menținut în jurul valorii de €20–22/m<sup>2</sup>/lună (≈€240–264/m<sup>2</sup>/an). Activitatea de închiriere a scăzut la circa 252.800 m<sup>2</sup> pe parcursul anului, cu o absorbție netă redusă, însă anul 2025 nu a adus nicio livrare nouă, tensionând segmentul superior. Cele patru mari orașe regionale (Cluj-Napoca, Iași, Timișoara, Brașov) au depășit împreună 1,08 milioane m<sup>2</sup> de stoc modern, Cluj-Napoca fiind lider la închirieri și cu cea mai scăzută rată de neocupare.

### CHIRIE PRIME

CITAT

**€240–  
264/m<sup>2</sup>/an**

Colliers · T4 2025

### RANDAMENT PRIME

ESTIMARE

**7,5–7,75 %**

Est. · Colliers indică randamente prime pentru birouri de ~7,25–7,75%; pentru 2025 este raportat un randament prime de ~7,5%

### RATA DE NEOCUPARE

CITAT

**11,75 %**

Colliers · T4 2025

### CERERE (TAKE-UP)

CITAT

**252.800 m<sup>2</sup>**

Colliers · FY 2025

### ÎN CONSTRUCȚIE

CITAT

**100.000–  
170.000 m<sup>2</sup>**

Cushman & Wakefield Echinox · 2026–2027 (Bucharest)

### STOC TOTAL

ESTIMARE

**4.500.000–  
4.510.000 m<sup>2</sup>**

Est. · Stoc modern al Bucureștiului de ~3,43 mil. m<sup>2</sup> (Colliers) plus ~1,08 mil. m<sup>2</sup> în cele patru orașe regionale (C&W Echinox)

### CHIRIE PRIME PE ORAȘE (€/M<sup>2</sup>/AN)

|             |  |                                  |
|-------------|--|----------------------------------|
| București   |  | €240–264/m <sup>2</sup> /an      |
| Cluj-Napoca |  | €204/m <sup>2</sup> /an          |
| Timișoara   |  | €168–180/m <sup>2</sup> /an      |
| Iași        |  | €168–192/m <sup>2</sup> /an      |
| Brașov      |  | €162–204/m <sup>2</sup> /an est. |

### RANDAMENT PRIME PE ORAȘE (%)

|             |  |                 |
|-------------|--|-----------------|
| București   |  | 7,5–7,75 % est. |
| Cluj-Napoca |  | nepublicat      |
| Timișoara   |  | nepublicat      |
| Iași        |  | nepublicat      |
| Brașov      |  | nepublicat      |

**Perspective.** Semnalele indică atingerea minimului de ciclu. În absența livrărilor în perioada 2024–2025 și cu un volum modest în construcție, oferta prime limitată ar trebui să susțină chiriile, chiar

dacă absorbția generală rămâne redusă. Randamentele prime în jur de 7,5% și chiriile cu 20–25% sub nivelul Bucureștiului mențin atractivitatea polilor regionali — conduși de Cluj-Napoca și de un Iași în creștere rapidă — pentru chiriașii din IT&C și BPO.

## Metodologie și proveniența datelor

Fiecare cifră din acest raport este atribuită unei cercetări denumite din domeniul imobiliar comercial, marcată ca estimare etichetată sau afișată drept „nepublicat”. Nimic nu este afirmat fără proveniență.

### CIFRE CITATE

**23**

din cercetări ale unor terți

### ESTIMĂRI ETICHETATE

**4**

interpolate, cu baza indicată

### NEPUBLICAT

**9**

fără sursă în această perioadă

#### CITAT

#### Preluare de la case de cercetare

Chiria prime, randamentul, rata de neocupare, cererea (take-up), proiectele în construcție și stocul sunt preluate din rapoarte de piață publicate de case de cercetare de top precum JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills și Knight Frank. Sursele specifice utilizate în acest raport sunt menționate pe pagina Surse. Atunci când o casă indică un interval (de exemplu, o bandă de randament prime), este afișat intervalul respectiv. Fiecare cifră poartă sursa și perioada de referință proprii.

- **Chirie prime** — Cea mai mare chirie realizabilă, spații de top (€/m<sup>2</sup>/an).
- **Randament prime** — Randament inițial net, activ prime complet închiriat (%).
- **Rata de neocupare** — Spații neocupate ÷ stoc total (%).
- **Cerere (take-up)** — Spații închiriate în perioadă (m<sup>2</sup>).
- **În construcție** — În construcție / de livrat (m<sup>2</sup>).
- **Stoc total** — Stoc modern total (m<sup>2</sup>).

#### ESTIMARE

#### Estimări și lacune

Principalele case de cercetare acoperă îndeaproape capitalele și axele primare, dar publică puține date pentru piețele regionale mai mici. Acolo unde nu este publicată nicio cifră, afișăm fie „nepublicat”, fie un interval de estimare clar etichetat, cu baza indicată la cifră (de regulă, o interpolare din valoarea prime națională și un discount regional). Estimările ne aparțin și nu sunt niciodată prezentate ca date ale unor terți.

Perioadele de raportare diferă în funcție de sursă (de exemplu, T1 2026, S2 2025, anul întreg 2025); fiecare cifră afișează propria dată de referință. Date compilate 2026-07-02, date de piață la T4 2025 – T1 2026 (cele mai recente date publicate).

## Piețe urbane

### București 6 din 6 indicatori publicați

Piață agregată; cu două viteze — spațiile prime din CBD/Floreasca au o rată de neocupare aproape nulă, față de stocul secundar. Chirie prime €20–22/m<sup>2</sup>/lună.

#### CHIRIE PRIME

CITAT

**€240–  
264/m<sup>2</sup>/an**

Colliers · T4 2025

#### RANDAMENT PRIME

ESTIMARE

**7,5–7,75 %**

Est. · Randament prime pentru birouri Colliers de ~7,5% (interval S1 2025: 7,25–7,75%)

#### RATA DE NEOCUPARE

CITAT

**11,75–12,5 %**

Colliers · T4 2025

#### CERERE (TAKE-UP)

CITAT

**252.800 m<sup>2</sup>**

Colliers · FY 2025

#### ÎN CONSTRUCȚIE

CITAT

**49.000 m<sup>2</sup>**

Colliers · 2026F

#### STOC TOTAL

CITAT

**3.429.000 m<sup>2</sup>**

Colliers · T4 2025

### Cluj-Napoca 4 din 6 indicatori publicați

Cel mai mare și mai tensionat pol regional; chirie prime €17/m<sup>2</sup>/lună. Lider la închirierile regionale.

#### CHIRIE PRIME

CITAT

**€204/m<sup>2</sup>/an**

Property Forum (Griffes data) · 2025

#### RANDAMENT PRIME

*nepublicat*

#### RATA DE NEOCUPARE

CITAT

**5 %**

Property Forum (Griffes data) · 2025

#### CERERE (TAKE-UP)

CITAT

**18.000 m<sup>2</sup>**

Property Forum (Griffes data) · FY 2025

#### ÎN CONSTRUCȚIE

*nepublicat*

#### STOC TOTAL

CITAT

**350.000 m<sup>2</sup>**

Property Forum (Griffes data) · 2025

## Piețe urbane

### Timișoara 4 din 6 indicatori publicați

Chirie prime €14–15/m<sup>2</sup>/lună. Închirieri în creștere cu ~60% de la an la an în 2025.

#### CHIRIE PRIME

CITAT

**€168–  
180/m<sup>2</sup>/an**

Property Forum (Griffes data) ·  
2025

#### RANDAMENT PRIME

*nepublicat*

#### RATA DE NEOCUPARE

CITAT

**13 %**

Property Forum (Griffes data) ·  
2025

#### CERERE (TAKE-UP)

CITAT

**14.000 m<sup>2</sup>**

Property Forum (Griffes data) · FY  
2025

#### ÎN CONSTRUCȚIE

*nepublicat*

#### STOC TOTAL

CITAT

**280.000 m<sup>2</sup>**

Property Forum (Griffes data) ·  
2025

### Iași 4 din 6 indicatori publicați

A depășit Timișoara, devenind al doilea cel mai mare pol regional. Chirie prime €14–16/m<sup>2</sup>/lună. Închirierile s-au triplat de la an la an.

#### CHIRIE PRIME

CITAT

**€168–  
192/m<sup>2</sup>/an**

Property Forum (Griffes data) ·  
2025

#### RANDAMENT PRIME

*nepublicat*

#### RATA DE NEOCUPARE

CITAT

**15 %**

Property Forum (Griffes data) ·  
2025

#### CERERE (TAKE-UP)

CITAT

**6.000 m<sup>2</sup>**

Property Forum (Griffes data) · FY  
2025

#### ÎN CONSTRUCȚIE

*nepublicat*

#### STOC TOTAL

CITAT

**290.000 m<sup>2</sup>**

Property Forum (Griffes data) ·  
2025

## Piețe urbane

### Brașov 3 din 6 indicatori publicați

Cel mai mic dintre cei patru poli, dar cu cea mai scăzută rată de neocupare regională (~7%). Stoc de ~152.000 m<sup>2</sup>. Chirie prime estimată la €13,5–17/m<sup>2</sup>/lună.

#### CHIRIE PRIME

ESTIMARE

**€162–  
204/m<sup>2</sup>/an**

Est. · Chirii prime regionale clasa A de €13–17/m<sup>2</sup>/lună (C&W Echinox); pentru Brașov sunt indicate €13,5–17/m<sup>2</sup>/lună

#### RANDAMENT PRIME

*nepublicat*

#### RATA DE NEOCUPARE

CITAT

**7 %**

Business Review · 2025

#### CERERE (TAKE-UP)

*nepublicat*

#### ÎN CONSTRUCȚIE

*nepublicat*

#### STOC TOTAL

CITAT

**152.200 m<sup>2</sup>**

Cushman & Wakefield Echinox · end-2023 (latest disaggregated)

## Surse și declinarea responsabilității

### CERCETĂRI CITATE ALE UNOR TERȚI

- **Colliers** — Bucharest Office Market — Market Report 2026 (T4 2025 / FY 2025).  
<https://market-report.colliers.ro/office-market/>
- **Property Forum (Griffes data)** — Cluj-Napoca leads Romania's regional office leasing in 2025 (FY 2025).  
<https://www.property-forum.eu/news/cluj-napoca-leads-romanias-regional-office-leasing-in-2025/21006>
- **Cushman & Wakefield Echinox** — Consistent office pipeline in Bucharest — ~170,000 m<sup>2</sup> due 2026-2027 (2026-2027).  
<https://www.romania-insider.com/cushman-wakefield-office-pipeline-bucharest-nov-2025>
- **Cushman & Wakefield Echinox** — Modern office stock in major regional cities exceeded 1 million m<sup>2</sup>; Iași overtakes Timișoara (end-2023 / update 2025).  
<https://cwechinox.com/the-modern-office-stock-in-the-major-regional-cities-exceeded-1-million-sq-m-iasi-overtakes-timisoara-and-becomes-the-second-largest-regional-hub-after-cluj-napoca/>
- **Business Review** — Commercial rents edge higher across Romania's property market in 2025 (2025).  
<https://business-review.eu/real-estate-guide/br-analysis-commercial-rents-edge-higher-across-romanias-property-market-in-2025-286898>

Declinarea responsabilității. Cifrele sunt atribuite caselor de cercetare terțe menționate mai sus și reflectă definițiile și perioadele de raportare proprii ale acestora; OfficeRentInfo nu garantează exactitatea lor. Cifrele etichetate „estimare” sunt aproximări proprii, etichetate, ale OfficeRentInfo pentru piețele unde nu este publicată nicio cifră și nu trebuie interpretate ca date ale unor terți. Perioadele de raportare și definițiile de piață diferă între case. Acest raport este furnizat exclusiv în scop informativ și nu constituie consultanță de investiții, de evaluare sau de închiriere. © 2026 OfficeRentInfo (rețeaua GWG).