



Vlad Săftoiu



Rodica Târcavu



Mădălina Cojocaru



Raluca Zlate

Sectorul imobiliar din România se află într-o fază de consolidare; Ce perspective văd analiștii

(Interviu cu Vlad Săftoiu, Head of Research, Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency, Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency și Raluca Zlate, Senior Consultant Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox)

Sectorul imobiliar din România se află într-o fază de consolidare, cu perspective pozitive în special pentru segmentele industrial-logistic și retail, în timp ce cererea pentru birouri dă semne de stabilizare, conform reprezentanților Cushman & Wakefield Echinox. Aceștia susțin că investitorii manifestă un optimism temperat, mizând pe creșteri selective ale

portofoliilor și pe o adaptare continuă la noile cerințe ESG și la dinamica consumului intern. Despre piața de profil am discutat cu Vlad Săftoiu, Head of Research, Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency, Mădălina Cojocaru, Partner Office Agency și Raluca Zlate, Senior Consultant Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox.

Reporter: Cum a evoluat piața pe care activați, în acest an?

Vlad Săftoiu: Referindu-ne la piața imobiliară comercială - respectiv birouri, retail, industrial și logistică -, prima jumătate a anului a scos în

evidență încă o dată fundamentele sănătoase pe care funcționează această industrie. Și aici ne referim la faptul că deciziile de investiții, atât din partea dezvoltatorilor, cât și a chiriașilor, sunt foarte atent analizate și cali-

brate în funcție de realitățile macroeconomice, politice și sociale.

În acest sens, într-o perioadă tumultuoasă, în toate cele trei medii amintite mai sus piața imobiliară a continuat să se dezvolte, prin li-

vrări de proiecte noi - mai ales pe segmentul industrial și de retail -, segmente unde cererea este alimentată de trendul crescător al consumului și al salariilor.

(continuare în pagina 9)

(urmare din pagina 8)

Reporter: Considerați că urmează un colaps imobiliar?

Vlad Săftoiu: Cu siguranță nu, pentru că nu există motive care să justifice un colaps imobiliar.

Reporter: Cum au evoluat prețurile în segmentele pe care le acoperiți?

Vlad Săftoiu: Pe segmentele comercial/industrial și de birouri nu au fost înregistrate schimbări semnificative ale chiriilor.

Chiriile centrelor comerciale și pentru spațiile stradale nu au înregistrat modificări semnificative, menținându-se la un nivel maxim de 90 de euro/mp/lună, respectiv 60 de euro/mp/lună în București, în timp ce în

(continuare în pagina 10)

Industrial

PROIECT	ORAȘ	SUPRAFAȚA (MP)	DEZVOLTATOR
CTPark Bucharest West	București	100.000	CTP
CTPark Bucharest South	București	54.000	CTP
WDP Park Stefanesti	București	54.000	WDP
WDP Park Dragomirești	București	47.000	WDP

Birouri București

PROIECT	SUBPIAȚA	SUPRAFAȚA (MP)	DEZVOLTATOR
Timpuri Noi Square II	Centru	55.000	Vastint
ARC Project	Centru - Vest	30.000	PPF Real Estate
Promenada Offices	Floreasca - Barbu Văcărescu	23.400	NEPI Rockcastle
One Technology District	Dimitrie Pompeiu	20.600	One United Properties

Retail (proiecte în construcție sau în diferite faze de planificare)

PROIECT	ORAȘ	SUPRAFAȚA (MP)	DEZVOLTATOR
Cluj Mall	Cluj - Napoca	130.000	Prime Kapital - MAS Real Estate
Rivus Cluj	Cluj - Napoca	120.000	Iulius Group - Atterbury Europe
Galati Retail Park	Galați	41.000	NEPI Rockcastle
Nhood Reșița	Reșița	35.000	Nhood
Promenada Mall extension	București	32.000	NEPI Rockcastle
Arena Mall Extension	Bacău	16.000	Arena City Center
One Gallery	București	14.000	One United Properties





(urmare din pagina 9)

orașele secundare precum Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Constanța, acestea ajung la 50-65 euro/mp/lună.

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară s-au stabilizat la nivelurile cuprinse între 4,30 și 4,70 de euro/mp/lună, niveluri ce ar putea suporta ușoare ajustări până la finalul anului, pe fondul costurilor mai crescute de construcție și a prețurilor mai mari de achiziție a terenurilor.

În ceea ce privește evoluția chiriilor de pe piața de birouri din prima jumătate a anului, nu au fost înregistrate mișcări semnificative, costurile de închiriere menținându-se la un nivel de 20-21 de euro/mp/lună în CBD (cea mai scumpă subzonă de birouri din București), în timp ce valorile de referință pentru alte subpiețe au variat între 15 și 18 euro/mp/lună, în zonele centrale și semicentrale și între 9 și 13,5 euro/mp/lună în locații periferice.

Reporter: Care a fost evoluția cererii în această perioadă, pe segmente?

Rodica Târcavu: Companiile au închiriat, în primul

semestru al acestui an, spații industriale și logistice cu o suprafață totală de peste jumătate de milion de metri pătrați, volum în creștere cu 25%, comparativ cu perioada similară a anului trecut. Evoluția cererii de pe segmentul industrial și logistic din primele șase luni creează premisele pentru un an în care volumul închirierilor ar putea atinge din nou pragul de un milion de metri pătrați.

Mădălina Cojocaru: Cereea 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 trimestrul al doilea, înregistrând o creștere cu 37%, până la 70.100 metri pătrați.

Raluca Zlate: Interesul pentru spații de retail rămâne ridicat, având în vedere că proiectele livrate în acest an sunt ocupate aproape integral.

Reporter: Cum caracterizați oferta din prima parte a

(continuare în pagina 12)

Provocări și oportunități în sectorul de retail

La nivel național, densitatea spațiilor de retail a crescut la 248 metri pătrați/1.000 locuitori, suprafață care se plasează printre cele mai reduse din Europa. Localitățile cu cea mai mare densitate de spații comerciale sunt Pitești (1.510 mp/1.000 locuitori), Suceava (1.471 mp/1.000 locuitori), Deva (1.252 mp/1.000 locuitori), Sibiu (1.213 mp/1.000 locuitori), Oradea (1.123 mp/1.000 locuitori) - orașe cu până la 150.000 de locuitori și Timișoara (1.089 mp/1.000 de locuitori) - oraș primar cu o populație de peste 250.000 de locuitori.

În celelalte orașe cu peste 250.000 de locuitori acest indicator variază între 522 mp/1.000 de locuitori în Cluj Napoca și 914 mp/1.000 de locuitori în Iași, conform Colliers.

Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Piața de retail din România traversează o perioadă de expansiune accelerată, stimulată de dorința dezvoltatorilor de a-și extinde portofoliile și de densitatea redusă de spații în multe din orașele secundare și terțiare. Bucureștiul rămâne un pol important, însă regiunea Centru-Vest a preluat conducerea la nivel național. Aceste două zone, în care locuiește aproximativ 45% din populația țării și unde se înregistrează printre cele mai ridicate câștiguri salariale nete lunare, cumulează peste 50% din stocul modern de retail. Pe de altă parte Moldova, unde se află cel mai redus stoc la nivel național, a început să recupereze din decalajul față de celelalte zone ale țării, fiind pe harta celor mai mari dezvoltatori pentru proiecte viitoare".



Cum evoluează piața birourilor

Numărul de angajați din clădirile de birouri de clasa A și B din București a depășit 340.000 la finalul primului semestru, reprezentând circa 30% din efectivul total al salariaților din Capitală, conform cifrelor Cushman & Wakefield Echinox. În prima jumătate a anului, companiile au contractat spații de birouri pentru peste 7.000 de angajați, având în vedere că, în acest interval, cererea nouă (suprafața închiriată ce exclude renegocierile 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 nouă 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 clădirilor de birouri existente în diferitele zone ale Bucureștiului, în Centru-Vest (zona Politehnica - Grozăvești) lucrează cel mai mare număr de angajați (aproximativ 65.000 de persoane), circa 60.000 lucrează în zona Floreasca Barbu-Văcărescu și în jur de 50.000 în Centru.

În prezent, se află în construcție proiecte ce totalizează 132.300 metri pătrați, suprafață din care mai mult de 90% urmează să fie livrată în 2026 și 2027, ceea ce înseamnă birouri pentru încă 15.000 de angajați. Astfel, numărul angajaților din clădirile moderne de birouri din București 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-Văcărescu, 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 construiți, 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 netă (excluzând renegocierile) a avut o pondere robustă de 53% în activitatea tranzacțională consemnată în semestrul întâi, în timp ce rata de neocupare din București și-a continuat tendința descrescătoare, ajungând la 13,4% (cel mai scăzut nivel din trimestrul al doilea 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 20-21 de euro/mp/lună în CBD (cea mai scumpă subzonă de birouri din București), în timp ce valorile de referință pentru alte subpiețe au variat între 15 și 18 euro/mp/lună, în zonele centrale și semicentrale, și între 9 și 13,5 euro/mp/lună, 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.

Mădălina Cojocar, Partner, Office Agency C&W Echinox, arată: "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".

(urmare din pagina 10)

acestui an?

Raluca Zlate: Piața de retail a fost foarte activă în prima jumătate a anului, perioadă în care au fost finalizate proiecte de peste 140.000 metri pătrați, la nivel național. Stocul de retail modern din România a ajuns la 4,72 milioane de euro, la jumătatea anului, cea mai mare parte fiind localizată în zona de Centru - Vest a țării (16 județe din Transilvania și Banat), cu circa 1,6 milioane de metri pătrați (33% din total) și în București, cu 1,33 milioane de metri pătrați (28%).

În prima jumătate a anului livrările de noi proiecte au crescut cu peste 60% față de perioada similară a anului trecut. Mall Moldova din Iași (125.700 mp) și extinderea Iulius Mall din Suceava (14.500 mp) sunt proiectele livrate în acest interval.

Rodica Târcavu: Stocul

modern de spații industriale și logistice a ajuns la 7,75 milioane metri pătrați la sfârșitul trimestrului secund, în condițiile în care dezvoltatorii au finalizat în primele șase luni ale anului proiecte noi cu o suprafață totală închiriabilă de circa 184.100 metri pătrați, în creștere cu 77% față de perioada similară a anului trecut.

De asemenea, dezvoltatorii au în construcție proiecte de aproximativ 370.000 de metri pătrați, la nivel național.

Mădălina Cojocaru: Pe segmentul de birouri nu a fost livrat niciun proiect nou în acest an, nici în București și nici în orașele regionale, acesta fiind primul an din istoria pieței de birouri fără livrări.

În prezent, se află în construcție proiecte ce totalizează 132.300 metri pătrați, suprafață din care mai mult de 90% urmează a fi livrată în 2026 și 2027, ceea ce înse-

amnă birouri pentru încă 15.000 de angajați.

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 închiriabilă 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-Văcărescu, 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.

Reporter: Ce perspective are sectorul imobiliar din România?

Vlad Săftoiu: Sectorul imobiliar din România se află într-o fază de consolidare, cu perspective pozitive în special pentru segmentele indu-

strial-logistic și retail, în timp ce cererea pentru birouri dă semne de stabilizare. Investitorii manifestă un optimism temperat, mizând pe creșteri selective ale portofoliilor și pe o adaptare continuă la noile cerințe ESG și la dinamica consumului intern. În ciuda provocărilor macroeconomice, apetitul pentru investiții rămâne ridicat, susținut de accesul la finanțare și de atractivitatea piețelor secundare și terțiare.

Reporter: Mulțumesc!

