



2025 - al doilea cel mai slab an pentru investițiile imobiliare, din 2013 și până în prezent

● Perspective semnificativ mai optimiste pentru anul în curs

Sectorul imobiliar din țara noastră a traversat, anul trecut, un climat complex, influențat de presiuni inflaționiste, politici fiscale mai stricte, incertitudini geopolitice și o evoluție fluctuantă a apetitului investițional. Totuși, în toate segmentele au apărut semnale de reziliență și repoziționare strategică.

Conform specialiștilor de la Cushman & Wakefield Echinox, piața de investment din România a încheiat anul 2025 cu un volum total de tranzacții de 514 milioane de euro, marcând o scădere de 31% față de anul precedent și

atingând al doilea cel mai redus nivel anual din 2013 până în prezent.

Anul trecut, piața a fost dominată de tranzacțiile cu proprietăți de retail, care au avut o pondere de 39% în volumul total, urmat de office (30%) și hoteluri (11%). Doar trei tranzacții au depășit pragul de 50 milioane de euro - un indicator al prudenței investitorilor într-un climat economic volatil, conform lui Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox.

Acesta ne-a precizat că, printre cele mai importante tranzacții ale anului, se numără achiziția de către M Core a celor șapte strip mall-uri deținute anterior

de MAS RE - Prime Kapital, vânzarea clădirii de birouri Equilibrium 1 de către Skanska către Granit Asset Management și achiziția unor active office & industrial din IRIDE Business Park de către Alfa Group.

În pofida nivelului scăzut al activității din 2025, premisele pentru anul acesta sunt semnificativ mai optimiste. Mai multe tranzacții de portofoliu aflate în pregătire ar putea readuce piața aproape de pragul psihologic de 1 miliard de euro, alimentând un ciclu de revenire pe segmentul investițional.

(continuare în pagina 16)

(urmare din pagina 15)

An fără precedent pe piața de birouri - nicio clădire nouă livrată în București

Pentru piața de birouri, 2025 a fost un an fără precedent, în condițiile în care nu s-a livrat nicio clădire nouă de birouri în București, ceea ce a accentuat competiția pentru spațiile de calitate. Chiar dacă volumul total de închirieri a scăzut, ponderea cererii nete a crescut, contribuind la reducerea ratei de neocupare la 12,1%, cel mai scăzut nivel din 2020, ne-a transmis Mădălina Cojocar, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, apreciind: "Ca ten-



Mădălina Cojocar, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, apreciază: "Ca tendințe generale ale pieței putem să remarcăm migrația către calitate, chiriașii mai mult ca niciodată îndreptându-și atenția către clădiri eficiente energetic și conforme ESG. De asemenea, CBD rămâne una dintre cele mai puternice subpiețe din București, chiriile prime ajungând la 21-22 euro/mp/lună".

dințe generale ale pieței putem să remarcăm migrația către calitate, chiriașii mai mult ca niciodată îndreptându-și atenția către clădiri eficiente energetic și conforme ESG. De asemenea, CBD rămâne una dintre cele mai puternice subpiețe din București, chiriile prime ajungând la 21-22 €/mp/lună.

În plus, activitatea de dezvoltare a clădirilor de birouri din București s-a animat pe parcursul anului trecut, portofoliul de proiecte aflate în construcție depășind 200.000 metri pătrați suprafață închiriabilă, cel mai mare nivel din 2021 încoace, cu cel puțin 8 clădiri noi așteptate să fie finalizate până la sfârșitul lui 2028.

Această intensificare a activității de construcție de spații de birouri vine după doi ani în care livrările de noi proiecte au fost la minime istorice, cu doar 15.000 de metri pătrați finalizați, respectiv o singură clădire. Mai mult decât atât, în 2025 nu a fost livrată nicio clădire de birouri în București, o premieră în istoria erei moderne a spațiilor de birouri din oraș.

Cel mai mare proiect aflat în construcție este reprezentat de o nouă fază a proiectului Timpuri Noi Square dezvoltat de grupul Vastint în zona Centru, conform sursei citate.

Celelalte proiecte în construcție sunt ARC Project în zona Grozăvești - Politehnica, cel al grupului ceh PPF Real Estate - 30.000 metri pătrați, Promenada Offices - 23.400 metri pătrați dezvoltat de NEPI Rockcastle, parte a extinderii Promenada Mall din subzona Floreasca - Barbu Văcărescu, proiectul One Technology District, în zona Dimitrie Pompeiu - 20.600 metri pătrați al celor de la One United Properties.

Totodată, AFI Europe a început construcția AFI Central Tower, cu o suprafață de 28.000 metri pătrați, reprezentând un proiect de redevoltare a fostei clădiri Bucharest Financial Plaza, în timp ce Forte Partners dezvoltă U - Center 3, totalizând 16.300 metri pătrați. Cel mai nou proiect anunțat este Green Court D, de 17.000 metri pătrați în Floreasca, dezvoltat de Globalworth, cel mai mare proprietar de pe piața de birouri din România.

Nivelul redus al livrărilor din ultimii 2 ani, pe fondul intensificării cereri nete, a dus la scăderea ratei de neocupare la 12,1%, cea mai scăzută valoare din trimestrul al treilea al anului 2020, dar și la creșteri ale chiriilor în zonele cu disponibilitate redusă de spații de birou-



Dana Radoveneanu, Head of Retail Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Interesul brandurilor pentru extinderi rămâne solid, iar România continuă să se distingă drept o piață cu potențial ridicat, în ciuda unui context economic încă volatil. Cererea pentru locații bine poziționate este susținută atât de rezultatele bune ale retailerilor, cât și de estimările pozitive privind temperarea inflației, aspecte ce ar trebui să consolideze în perioada următoare puterea de cumpărare".

ri.

Din punct de vedere al cererii, în 2025, în București s-a înregistrat un volum total de tranzacții de 282.200 de metri pătrați, ceea ce reprezintă o scădere de 23% comparativ cu 2024. Cererea netă (ce exclude contractele de renegociere pentru spațiile existente) au avut o pondere de 53% din volum (față de 44% în 2024).

În ceea ce privește chiriile, zona CBD (cuprinsă între Piața Charles de Gaulle - Piața Victoriei - Universitate), unde rata

(continuare în pagina 17)

(urmare din pagina 16)

de neocupare este de doar 4%, printre cele mai reduse din oraș, a înregistrat o creștere de 5% a costurilor de închiriere pentru clădirile de top, ajungând la un nivel cuprins între 21 și 22 euro/mp/lună (valori mai ridicate fiind raportate în proiectele boutique de dimensiuni mai mici).

În celelalte zone, chiriile de referință variază între 15 și 18,5 euro/mp/lună și între 9 și 13,5 euro/mp/lună pentru locațiile centrale/semi-centrale, respectiv periferice, în clădirile deja existente. În cazul proiectelor aflate în construcție chiriile solicitate se situează, în general, între 18 și 22 euro/mp/lună, având în vedere specificațiile tehnice superioare și costurile de construcție mai ridicate.

Stocul spațiilor de birouri din București se situează la 3,43 milioane de metri pătrați, reprezentând 15% din stocul total din capitalele din Europa Centrală și de Est, piață dominată de Varșovia, cu 28% din total, Budapesta - 20% și Praga - 18%. Clădirile de birouri din Sofia totalizează 11% din stocul din regiune, iar cele din Bratislava reprezintă 8%.

Costul de administrare a spațiilor de birouri a înregistrat o creștere medie de aproximativ 17% în 2025, potrivit analizelor realizate de echipa de Property Management a Cushman & Wakefield Echinox. Evoluția ascendentă a fost determinată de un cumul de factori macroeconomici și operaționali, prin-

Cele mai mari tranzacții din 2025

PROPRIETATE	SEGMENT	GLA (mp)	PREȚ (€)	CUMPĂRĂTOR / VANZATOR
Prime Kapital - MAS RE strip malls	Retail	32.000	58.000.000	M Core / Prime Kapital - MAS RE
Part of IRIDE Business Park	Mixed - use	60.000	55.000.000	Alfa Group / CPI Property Group
Equilibrium 1	Office	20.700	52.000.000	Granit Asset Management / Skanska
Focsani Mall	Retail	46.000	45.000.000	M Core / KBC Bank

Proiecte în construcție în București

PROPRIETATE	SUBPIAȚA	SUPRAFAȚA (MP)	PROPRIETAR / DEZVOLTATOR
Timpuri Noi Square II	Centru	60.000	Vastint
ARC Project	Centru - Vest	30.000	PPF Real Estate
AFI Central Tower	Centru	28.000	AFI Europe
Promenada Offices	Floreasca - Barbu Vacarescu	23.400	NEPI Rockcastle
One Technology District	Dimitrie Pompeiu	20.600	One United Properties
Green Court D	Floreasca - Barbu Vacarescu	17.000	Globalworth
U - Center 3	Centru	16.300	Forte Partners

tre care inflația ridicată, creșterea costurilor de personal și modificările fiscale.

Maria Raluca Mihai, Director Property Management, Cushman & Wakefield

Echinox, consideră: "Costurile operaționale au rămas principala provocare în administrarea clădirilor de birouri. În 2025, creșterea prețurilor la servicii și materiale, alături de revenirea într-un număr tot mai mare a angajaților la birou, a exercitat presiune asupra bugetelor. Abordarea proactivă a echipelor de property management rămâne esențială pentru menținerea competitivității clădirilor. În gestionarea costurilor, este esențial să existe instrumente care procesează rapid și corect informațiile financiare, astfel încât deciziile de optimizare să poată fi luate fără întârziere. Economia globală este influențată zilnic de factori imprevizibili, iar digitalizarea rămâne soluția prin care organizațiile pot ține pasul și se pot adapta eficient".

O practică sănătoasă în piață este organizarea periodică a licitațiilor pentru servicii, la intervale de aproximativ 1,5 ani, pentru a obține prețuri competitive. Selectarea unui singur furnizor capabil să ofere servicii integrate (pază, curățenie, mentenanță) și încheierea



(continuare în pagina 18)

(urmare din pagina 17)

unor contracte unitare pentru mai multe proprietăți, care permit negocierea unor discounturi, reprezintă măsuri eficiente pentru a tempera creșterea costurilor.

Și implementarea unor măsuri de eficiență energetică, precum înlocuirea integrală a iluminatului cu LED, instalarea de senzori de mișcare, optimizarea programelor HVAC în funcție de zone și orar de utilizare, implementarea sau modernizarea sistemului BMS, evaluarea și îmbunătățirea izolării termice, pot să aibă efecte pozitive ale bugetelor de cheltuieli.

Totodată, un plan riguros de mentenanță reduce riscul unor reparații costisitoare și limitează impactul creșterilor de preț pentru piese importate, în timp ce reconcilierea trebuie prezentată pe



categorii clare de cost, susținută de documente justificative, astfel încât chirișii să poată urmări detaliat alocarea

cheltuielilor.

Explicarea motivelor din spatele fiecărei majorări - inflație, modificări legislative, consumuri suplimentare - contribuie la menținerea unei relații solide și echilibrate.

Principalele proiecte livrate în 2025

PROPRIETATE	SUBMARKET	SUPRAFAȚĂ (MP)	DEZVOLTATOR / PROPRIETAR
Mall Moldova	Iasi	125.700	Prime Kapital – MAS Real Estate
Agora Arad	Arad	36.000	Amea Construction
Iulius Mall Suceava extension	Suceava	16.500	Iulius Group – Atterbury Europe
Zacaria Retail Park	Cisnadie	8.600	Zacaria
GP Plaza	Hunedoara	6.200	Investitor local
M Park Orăștie	Orăștie	5.500	M Core
Prima Shops III	Sibiu	4.500	Zacaria
TOFF Galleries (Stirbei Palace)	București	4.000	Hagag Development Europe

Conform datelor Marketbeat Retail Q4 2025.

Proiecte majore în construcție sau planificare (2026-2029)

PROPRIETATE	SUBMARKET	SUPRAFAȚĂ (MP)	DEZVOLTATOR / PROPRIETAR
Rivus Cluj	Cluj-Napoca	142.000	Iulius Group - Atterbury Europe
Cluj Mall	Cluj-Napoca	130.000	Prime Kapital - MAS RE
Galați Retail Park	Galați	41.000	NEPI Rockcastle
Promenada Mall - ext.	București	32.000	NEPI Rockcastle
M Park Galați	Galați	28.000	M Core
Palas Iași - ext.	Iași	25.000	Iulius Group
Arena Mall - ext.	Bacău	16.000	Arena City Center
One Gallery	București	14.000	One United Properties

2025 - unul dintre cei mai dinamici ani de până acum pe piața de retail

Piața de retail din România a traversat, în 2025, un an complex, marcat de un mix de factori macroeconomici, investiționali și de consum care au conturat un peisaj în continuă transformare. În pofida încetirii economice și a presiunilor inflaționiste, dezvoltatorii au continuat un ritm alert al livrărilor, iar apetitul pentru proiecte noi rămâne consistent la nivel național, potrivit Ralucai Zlate, Senior Consultant Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox.

Sursa citată ne-a spus că, pe retail, anul trecut a fost unul dintre cei mai dinamici de până acum, marcând livrări noi ce totalizează 208.000 mp, cu 16% mai mult decât în 2024. Doar în trimestrul al IV-lea au fost finalizate trei proiecte totalizând 16.000 mp, inclusiv TOFF Galleries - una dintre cele mai importante destinații de lux din România, amplasată în Știrbei Palace pe Calea Victoriei.

Stocul modern de retail la nivel național a ajuns la 4,81 milioane mp, din care 1,33 milioane metri pătrați în București.

Proiectele în fază de construcție sau în diverse stadii de planificare totalizează peste 750.000 mp, scheme care au

(continuare în pagina 19)

(urmare din pagina 18)

ca termene de livrare 2026-2029.

NEPI Rockcastle, Iulius Group - Atterbury Europe, MAS RE - Prime Kapital, M Core sau Scallier sunt printre cei mai activi dezvoltatori, iar planurile de investiții vizează atât Bucureștiul (22% din suprafața totală a proiectelor anunțate) și orașele regionale precum Cluj Napoca (38%), Brașov (6%) și Iași (4%), cât și orașe terțiare - Bacău (9%), Reșița (5%), Sibiu (2%), Galați (4%), Giurgiu (2%) sau Tulcea (3%). Dacă toate aceste proiecte vor fi finalizate, la sfârșitul anului 2029 stocul de spații de retail la nivel național va depăși pragul de 5,6 milioane de metri pătrați, în creștere cu cel puțin 16% față de nivelul actual, de 4,8 milioane de metri pătrați, subliniază reprezentanții Cushman. Conform acestora, din stocul respectiv, 1,33 milioane de metri pătrați de află în proiecte din București, restul suprafeței fiind localizat în țară (stocul include preponderent proiecte cu o suprafață închirială brută mai mare de 5.000 metri pătrați).

Anul trecut au fost finalizați 208.000 metri pătrați de spații de retail, un volum cu 16% mai mare decât cel din 2024 și unul dintre cele mai ridicate înregistrate vreodată în România. Zece proiecte au fost livrate în 2025, reprezentând scheme noi sau extinderi ale unora deja existente, în București, Iași, Suceava, Arad, Ploiești, Hunedoara,

Proiecte industriale finalizate în 2025 (selecție)

PROIECT	SUPRAFAȚA (MP)	DEZVOLTATOR
CTPark Bucharest West	66.000	CTP
CTPark Bucharest South	27.000	CTP
VGP Park Bucharest A	25.000	VGP
VGP Park Arad B	22.000	VGP
CTPark Bucharest West 24	23.100	CTP
ProInvest Park Miroslava Iasi	20.000	ProInvest
MLP Bucharest South	20.000	MLP
Olympian Park Jucu	17.000	Olympian Parks
WDP Park Stefanesti	15.000	WDP

Proiecte aflate în construcție (selecție)

PROIECT	SUPRAFAȚA (MP)	DEZVOLTATOR
WDP Park Dragomiresti	58.000	WDP
WDP Park Stefanesti	54.000	WDP
CTPark Bucharest West	50.000	CTP
VGP Park Bucharest North	46.500	VGP
VGP Park Brasov	35.000	VGP
CTPark Bucharest West	33.800	CTP

Curtea de Argeș, Oraștie, Sibiu sau Cîsnădie.

Trebuie, de asemenea, remarcat faptul că anul trecut în București a fost fi-

nalizată una dintre cele mai semnificative destinații de retail de lux, tota-

(continuare în pagina 20)





(urmare din pagina 19)

lizând aproximativ 4.000 metri pătrați închiriați, respectiv TOFF Galleries (Stirbei Palace), pe Calea Victoriei.

Peste 68% din suprafața de spații de retail livrate în 2025 a fost în proiecte de tip mall, restul în parcuri de retail și galerii comerciale, o situație total diferită față de 2024, când 64% din suprafața livrată a fost în parcuri de retail.

Moldova Mall din Iași, de 125.700 metri pătrați deținut de Prime Capital și MAS Real Estate a fost cea mai mare schemă de retail finalizată în 2025. Printre alte proiecte livrate în 2025 au fost și Agora Mall Arad (36.000 metri pătrați - o modernizare majoră a fostului Galleria Arad) și extinderea de 16.500 metri pătrați a Iulius Mall Suceava.

Chiriile spațiilor de retail au fost stabilite pe parcursul anului trecut, singura zonă care a înregistrat o creștere substanțială a costului de închiriere în 2025 fiind Calea Victoriei, unde valorile medii ajung la 80 €/mp/lună, un avans de +33% față de 2024, alimentat de deschiderea mai multor magazine de lux.

În cazul centrelor comerciale dominante din București și din marile orașe regionale, chiriile s-au menținut la 50-90 €/mp/lună, nivel valabil pentru spațiile de 100-200 mp.

Livrările consistente din ultimii ani au

propulsat piața locală pe al doilea loc în regiune, după Polonia (13,8 milioane de metri pătrați) din punct de vedere al stocului de retail modern.

Cu toate acestea, raportat la densitatea de astfel de spații, România are nivelul cel mai redus din Europa Centrală și de Est, cu 252 mp/1.000 de locuitori, față de 435 mp/1.000 locuitori în Slovacia, 365 mp/1.000 locuitori în Cehia, 359 mp/1.000 locuitori în Polonia și 326 mp/1.000 locuitori în Ungaria.

Dana Radoveneanu, Head of Retail Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Interesul brandurilor pentru extinderi rămâne solid, iar România continuă să se distingă drept o piață cu potențial ridicat, în ciuda unui context economic încă volatil. Cererea pentru locații bine poziționate este susținută atât de rezultatele bune ale retailerilor, cât și de estimările pozitive privind temperarea inflației, aspecte ce ar trebui să consolideze în perioada următoare puterea de cumpărare. Toate aceste elemente creează premisele unei evoluții pozitive a pieței de retail și sprijină planurile de dezvoltare ale operatorilor și investitorilor".

Pentru 2026 se anticipează o revitalizare progresivă a consumului pe măsură ce inflația se temperează, iar veniturile disponibile își reiau trendul ascendent. Investitorii continuă să mizeze pe proiecte de tip retail park, datorită co-

sturilor eficiente și flexibilității operaționale. Aceștia vor miza pe zonele premium urbane, unde cererea depășește oferta. Totodată, vom vedea re poziționări și extinderi ale centrelor comerciale dominante, menite să mențină atractivitatea mixului de chiriași. Pe cealaltă parte, expansiunea brandurilor internaționale va continua, în special pe segmentul fashion.

Volumul spațiilor industriale livrate anul trecut - în scădere cu 42%

În 2025 au fost livrate proiecte noi totalizând 332.000 metri pătrați, pe piața industrială, reprezentând o scădere de 42% față de 2024, contracție care are la bază o activitate încetinită în ceea ce privește spațiile construite speculativ.

Stocul de spații industriale și logistice la finalul anului trecut a ajuns la 7,9 milioane de metri pătrați, 48% fiind concentrat în București, 15% în zona de Vest (Timișoara, Arad, Deva, Caransebeș), 12% în zona Sud-Muntenia (Pitești, Ploiești), 9,4% în Centru (Brașov, Sibiu, Târgu-Mureș, Alba Iulia) și 8,6% în Nord-Vest (Cluj, Oradea, Baia Mare), potrivit Rodicăi Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wake-

(continuare în pagina 21)

Piața imobiliară

(urmare din pagina 20)

field Echinox.

În zona Moldovei, deși stocul de astfel de spații a înregistrat în ultimii trei ani a doua cea mai mare creștere din cele opt regiuni geografice (29%), pe fondul dezvoltării infrastructurii de transport, rămâne una dintre cele mai slab dezvoltate piețe de la nivel național cu 2,7% din stocul total din România.

România este a treia cea mai mare piață din Europa Centrală și de Est, după Polonia, liderul incontestabil al regiunii, cu 36,4 milioane metri pătrați și Cehia, unde stocul este de 13,2 milioane de metri pătrați.

Stocul spațiilor industriale și de logistică este preconizat să atingă circa 8,3 milioane de metri pătrați la finalul acestui an, aproape jumătate din suprafață fiind concentrată în București-Ilfov, zonă care va beneficia de peste 70% din suprafața anunțată pentru livrare în acest an.

Pentru 2026, dezvoltatorii au anunțat livrarea a aproximativ 350.000 metri pătrați, reprezentând parcuri logistice și industriale noi, nivel comparabil cu cel din 2025. Cea mai mare suprafață va fi livrată în București-Ilfov (260.000 metri pătrați), în Centru (49.000 metri pătrați) și în zona de Nord-Est (20.000 metri pătrați).

Din punct de vedere al activității de închiriere, cererea pentru spații industriale și de logistică a crescut cu 51% în 2025, ajungând la 1,275 milioane metri pătrați, al doilea cel mai mare nivel din istoria modernă a pieței de profil.

Cea mai mare parte a suprafeței închiriate - 60% (774.000 metri pătrați) - reprezintă cerere nouă, ceea ce arată interesul companiilor pentru extinderea facilităților de logistică și industriale, în ciuda fluctuațiilor și incertitudinilor macroeconomice locale și globale, dar și consolidarea pieței.

Cererea s-a polarizat în jurul Bucureștiului, care a fost ținta preferată pentru chiriași, cu 75% din suprafața închiriată în 2025, pe poziția secundă fiind Timișoara (77.100 mp), al doilea cel mai mare hub logistic din țară. Companiile de retail, e-commerce și FMCG au fost cele mai active pe piața închirierilor, cu 430.000 metri pătrați contractați, aceștia fiind urmați de operatorii de logistică, cu 217.000 mp contractați, și companiile de curierat 80.000 mp.

Creșterea susținută a cererii a avut drept consecință scăderea ratei medii de neocupare la nivel național până la 5,3%, cu 4,7% în București. Astfel, 417.000 de metri pătrați construiți sunt neocupați în întreaga țară, din care 180.000 metri pătrați în jurul Bucu-

reștiului.

Chiriile de referință din București și din principalele destinații industriale și logistice din țară s-au menținut la niveluri cuprinse între 4.30 și 4.75 euro/mp/lună în 2025, tendință ascendentă care se așteaptă să continue. Pentru perioada următoare am putea asista la creșteri minore, în contextul majorării continue a prețurilor terenurilor și a costului de construcție în toate locațiile relevante din țară.

Piața locală oferă cele mai avatajoase costuri de ocupare din Europa Centrală și de Est pentru companiile care doresc să închirieze spații industriale și de logistică, țările cu care adeseori România este în competiție pentru a atrage investiții, având chirii mai mari cu până la 60%, cum este cazul Cehiei. Astfel, în Ungaria, chiria de referință este de 5,7 euro/mp/lună, în Cehia de 7,5 euro/mp/lună și în Polonia de 5,75 euro/mp/lună.

