



## Sectorul imobiliar comercial, după primul semestru

**P**iața imobiliară comercială din România traversează, în acest an, o perioadă de ajustare și consolidare, într-un context economic caracterizat de inflație ridicată, creștere economică modestă și o diminuare temporară a consumului. Cu toate acestea, principalele segmente ale pieței continuă să afișeze fundamente solide, susținute de cererea pentru active de calitate, de oferta limitată pe anumite segmente și de interesul investitorilor pentru tranzacții de dimensiuni mari aflate în proces de negociere.

### Piața de birouri

Piața de birouri din București continuă să beneficieze de efectele unei

oferte noi limitate și ale revenirii cererii generate de relocări, extinderi și proiecte de pre-închiriere, ne-a spus Mădălina Cojocar, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox. Conform domniei sale, după doi ani caracterizați de livrări reduse și după un an 2025 în care nu a fost finalizată nicio clădire nouă de birouri, presiunea asupra stocului existent începe să se reflecte în reducerea gradului de neocupare și în consolidarea nivelului chiriiilor pentru proiectele premium.

Volumul total al tranzacțiilor de leasing a atins 109.500 mp în primele șase luni ale anului, dintre care 60.400 mp au fost contractați în trimestrul al doilea. Un aspect relevant pentru evoluția pieței este reprezentat de ponderea de 73% a tranzacțiilor noi, extinderilor și

pre-închirierilor în activitatea totală de leasing, comparativ cu 53% în perioada similară din 2025. Această evoluție sugerează reluarea planurilor de dezvoltare și extindere ale companiilor și o diminuare a ponderii renegocierilor. Cererea rămâne concentrată în clădirile cu specificații tehnice ridicate și certificări ESG, tendință care continuă să favorizeze proprietățile moderne și eficiente energetic, potrivit sursei citate.

Rata de neocupare a coborât la 11,6% în trimestrul al doilea, cel mai redus nivel înregistrat din trimestrul al treilea al anului 2020, evoluție susținută în principal de creșterea cererii din partea companiilor din sectorul IT&C, subliniază Mădălina Cojocar.

*(continuare în pagina 10)*

(urmare din pagina 9)

Aceasta arată că sectorul IT&C a redevenit principalul generator de cerere pentru spațiile de birouri din Capitală, companiile din acest domeniu contractând peste 30.500 mp în primele șase luni ale anului, aproape dublu față de perioada similară din 2025. În schimb, sectorul financiar, care a dominat activitatea de leasing anul trecut, a înregistrat o diminuare semnificativă a volumului tranzacționat.

În paralel, dezvoltatorii au reactivat mai multe proiecte aflate în construcție, portofoliul de scheme care urmează să fie livrate până în 2028 depășind 200.000 mp, ceea ce indică o perspectivă de creștere graduală a ofertei pe termen mediu.

În ceea ce privește proiectele în construcție, cele mai mari cinci dezvoltări aflate în prezent în dezvoltare sunt faza a doua a Timpuri Noi Square II (Centru, 60.000 mp, dezvoltator Vastint), ARC Project (Centru-vest, 30.000 mp, dezvoltator PPF Real Estate), AFI Central Tower (Centru, 28.000 mp, AFI Europe), Queens District (Floreasca - Barbu Văcărescu, 23.000 mp, Speedwell) și One Technology District (Dimitrie Pompeiu, 20.600 mp, One United Properties).

Dezechilibrul dintre cererea în creștere și oferta limitată contribuie la consolidarea fundamentelor pieței și susține presiunea ascendentă asupra chiriilor, în special în cazul clădirilor de cea mai bună calitate. Chiriile prime din zona CBD s-au

(continuare în pagina 11)



Mădălina Cojocar, Partner Office Agency Cushman & Wakefield Echinox, a declarat că, după doi ani caracterizați de livrări reduse și după un an 2025 în care nu a fost finalizată nicio clădire nouă de birouri, presiunea asupra stocului existent începe să se reflecte în reducerea gradului de neocupare și în consolidarea nivelului chiriilor pentru proiectele premium.

Principalele proiecte de birouri în construcție în București

| Proiect                 | Sub-piață                   | Suprafață (mp) | 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            |
| Queens District         | Floreasca - Barbu Vacarescu | 23.000         | Speedwell             |
| 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        |
| Promenada Offices       | Floreasca - Barbu Vacarescu | 12.000         | NEPI Rockcastle       |



(urmăre din pagina 10)

menținut la 21-22 euro/mp/lună în trimestrul al doilea, însă pentru anumite clădiri premium nivelul solicitat ajunge la 25-26 euro/mp/lună, potrivit specialistului citat.

În context regional, Bucureștiul rămâne competitiv în raport cu principalele piețe din Europa Centrală și de Est. Chiria prime este comparabilă cu cea din Bratislava și se situează sub nivelurile înregistrate în Varșovia și Praga, în timp ce la nivelul regiunii CEE chiriile pentru birourile premium au crescut cu aproximativ 5% în ultimul an, peste media europeană de 4,5%.

## Piața de retail

Piața de retail a intrat într-o etapă de normalizare, după ritmul accelerat de dezvoltare din ultimii ani. Deși consumul populației a fost afectat în prima jumătate a anului de persistența inflației și de diminuarea puterii de cumpărare, fundamentele sectorului continuă să fie susținute de nivelul redus al șomajului, creșterea salariilor și interesul retailerilor internaționali pentru extindere pe piața locală.

România continuă să beneficieze de una dintre cele mai ridicate perspective de creștere economică pe termen lung din Europa Centrală și de Est, fiind susținută de o populație de aproximativ 19 milioane de locuitori și de un salariu

## Proiecte de retail finalizate în S1 2026

| PROIECT                  | ORAȘ          | SUPRAFAȚĂ (mp) | Dezvoltator       |
|--------------------------|---------------|----------------|-------------------|
| M Park Titan             | București     | 8.500          | M Core            |
| Urbano Shopping & Living | Cluj - Napoca | 16.300         | Urbano Group      |
| Arena Mall extensie      | Bacău         | 14.000         | Arena City Center |
| Aurora Retail Park       | Bacău         | 12.000         | Cometex           |

## Principalele proiecte de retail în construcție sau în diferite stadii de planificare

| PROIECT                 | ORAȘ          | SUPRAFAȚĂ (MP) | DEZVOLTATOR                     |
|-------------------------|---------------|----------------|---------------------------------|
| Rivus Cluj              | Cluj - Napoca | 142.000        | Iulius Group - Atterbury Europe |
| Galati Retail Park      | Galati        | 38.300         | NEPI Rockcastle                 |
| Promenada Mall extensie | București     | 32.000         | NEPI Rockcastle                 |
| M Park Galati           | Galati        | 28.500         | M Core                          |
| Palas Iasi extensie     | Iasi          | 25.000         | Iulius Group                    |
| Family Market Tomesti   | Iasi          | 16.000         | Iulius Group                    |
| One Gallery             | București     | 14.000         | One United Properties           |

mediu net care a depășit 1.080 euro pe lună. Cu toate acestea, inflația de peste 10% și contracția vânzărilor de retail din trimestrul al doilea au determinat amânarea unor decizii de consum și o abordare mai prudentă a operatorilor comerciali.

În prima jumătate a acestui an, aproximativ 60.000 mp de spații comerciale noi au fost livrați în această perioadă prin extinderea unui centru comercial și inaugurarea a 4 retail parkuri în orașe precum București, Bacău, Cluj-Napoca și Drobeta-Turnu Severin,

ne-a spus Raluca Zlate, Senior Consultant Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox.

Piața de retail modern din România a ajuns la un stoc de aproximativ 4,92 milioane mp, dintre care circa 1,34 milioane mp sunt concentrați în București.

În ceea ce privește nivelul chiriilor, piața a rămas stabilă, în condițiile în care valorile prime de pe Calea Victoriei și din centrele comerciale dominante din București se situează la aproximativ 90 euro/mp/lună, în timp ce în marile orașe regionale maximul ajunge la 50-65 euro/mp/lună pentru spații de aproximativ 100-200 mp localizate la parterul acelor proiecte, susține sursa citată.

Pe termen mediu, dezvoltarea marilor proiecte aflate în construcție sau planificare, precum Rivus Cluj, extinderea Promenada București sau dezvoltările anunțate de Iulius și NEPI Rockcastle, va continua să susțină dinamica sectorului. Astfel, aproximativ 540.000 mp de spații de retail se află în prezent în construcție sau în diferite stadii de planificare la nivelul României, cu livrare estimată până în 2029, conform doamnei Zlate.

## Piața industrială și logistică

Segmentul industrial și logistic rămâne unul dintre cele mai solide sectoare

(continuare în pagina 12)



*Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, a declarat că volumul total al investițiilor a fost de aproximativ 211 milioane euro, în scădere cu 46% comparativ cu prima jumătate a anului 2025. Au fost încheiate 11 tranzacții, iar aproape două treimi din volum au fost generate de active de birouri, ne-a spus domnia sa.*

*(urmare din pagina 11)*

ale pieței imobiliare locale, chiar dacă ritmul de creștere s-a temperat în contextul încetinirii activității industriale din Europa și al reducerii producției industriale locale, după cum ne-a spus Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox.

Rata de neocupare a urcat la 6,7%, menținându-se însă sub nivelurile considerate problematice pentru dezvoltatori. În același timp, chiriiile prime au continuat tendința ascendentă și au ajuns la circa 4,80 euro/mp/lună, pe fondul majorării costurilor de construcție și al creșterii valorii terenurilor din principalele huburi logistice.

În pofida provocărilor macroeconomice, România continuă să ofere cele mai competitive costuri de ocupare din Europa Centrală și de Est și rămâne una dintre destinațiile preferate pentru proiectele de logistică și distribuție care vizează regiunea. Dezvoltatorii își mențin planurile de extindere, în special în zona București-Ilfov și în principalele centre regionale conectate la noile investiții în infrastructură, spune sursa citată.

Stocul total de spații industriale și logistice moderne a ajuns la 8,14 milioane metri pătrați la finalul lunii iunie, dintre care aproximativ 4 milioane me-



*Segmentul industrial și logistic rămâne unul dintre cele mai solide sectoare ale pieței imobiliare locale, chiar dacă ritmul de creștere s-a temperat în contextul încetinirii activității industriale din Europa și al reducerii producției industriale locale, după cum ne-a spus Rodica Târcavu, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox.*

tri pătrați sunt localizați în București și în zona limitrofă, în timp ce proiectele aflate în construcție totalizau 532.000 metri pătrați la nivel național.

Livrările din prima jumătate a anului au fost concentrate în București, unde cele mai importante proiecte finalizate

au fost VGP Park Bucharest A3, cu o suprafață de 45.000 metri pătrați, o nouă clădire de 41.000 metri pătrați în CTPark Bucharest West și VGP Park Bucharest A2, cu 33.000 metri pătrați.

În același timp, cele mai importante

*(continuare în pagina 13)*



(urmare din pagina 12)

proiecte aflate în dezvoltare confirmă, de asemenea, rolul dominant al Bucureștiului pe acest segment de piață. Printre cele mai mari proiecte în construcție se numără GARBE Park Bucharest cu 61.000 metri pătrați, CTPark Bucharest West cu 60.000 metri pătrați, WDP Park Dragomirești cu 58.000 metri pătrați, WDP Park Ștefănești cu 54.000 metri pătrați, o nouă clădire în cadrul proiectului CTPark Bucharest West pentru Leroy Merlin de 50.000 metri pătrați și ELI Park Bucharest cu 36.000 metri pătrați.

Activitatea de închiriere a accelerat în trimestrul al doilea, când au fost tranzacționați aproximativ 329.000 metri pătrați, volumul total al cererii din primul semestru ajungând la 569.000 metri pătrați, în creștere cu 11% comparativ cu perioada similară a anului trecut, după cum ne-a precizat Rodica Târcavu.

Cererea nouă a reprezentat 58% din volumul total, confirmând reziliența ocupanților și capacitatea pieței de a genera proiecte noi, chiar într-un mediu economic mai prudent.

## Piața investițională

Piața investițională a rămas relativ modestă în prima jumătate a anului 2026, însă structura tranzacțiilor indică un interes susținut pentru activele de calitate și pentru oportunitățile de re-poziționare, spune Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox. Volumul total al investițiilor a



fost de aproximativ 211 milioane euro, în scădere cu 46% comparativ cu prima jumătate a anului 2025. Au fost încheiate 11 tranzacții, iar aproape două treimi din volum au fost generate de active de birouri, ne-a spus domnia sa.

Conform acesteia, segmentul office a concentrat cea mai mare parte a activității investiționale, cu tranzacții de 138 milioane de euro, reprezentând aproximativ 65% din volumul total.

Cele mai importante tranzacții au vizat active precum clădirea de birouri @EXPO din București, achiziționată pentru aproximativ 52 milioane euro,

*În prima jumătate a acestui an, aproximativ 60.000 mp de spații comerciale noi au fost livrați în această perioadă prin extinderea unui centru comercial și inaugurarea a 4 retail parkuri în orașe precum București, Bacău, Cluj-Napoca și Drobeta-Turnu Severin, ne-a spus Raluca Zlate, Senior Consultant Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox.*

Equilibrium 2, evaluată la circa 37 milioane euro, Record Park din Cluj-Napoca și portofoliul NEST Retail Parks. Tranzacțiile demonstrează că investitorii continuă să privilegieze activele generatoare de venituri stabile și proprietățile situate în piețe regionale consacrate.

În ceea ce privește proveniența capitalului, investitorii din Europa Centrală și de Est, inclusiv cei români, au fost cei mai activi, cu un volum cumulat de 144 milioane euro (68% din total), urmați de investitorii turci (52 milioane euro, 25% din total).

Randamentele prime au rămas stabile la 7,25% pentru birouri și centre comerciale și la 7,50% pentru proprietățile industriale și logistice, niveluri care mențin România printre cele mai atractive piețe din regiune din perspectiva raportului risc-randament.

Perspectivile pentru a doua jumătate a anului sunt, însă, semnificativ mai optimiste, subliniază sursa citată, apreciind că mai multe tranzacții de mari dimensiuni aflate în diferite stadii de negociere ar putea împinge volumul investițional anual către pragul de un miliard de euro, ceea ce ar marca una dintre cele mai puternice reveniri ale pieței investiționale din ultimii ani.

## Parcuri de logistică și industriale finalizate în S1 2026

| PROPERTY               | SUBMARKET | SIZE (SQ. M) | OWNER / DEVELOPER |
|------------------------|-----------|--------------|-------------------|
| VGP Park Bucharest A3  | București | 45.000       | VGP               |
| VGP Park Bucharest A2  | București | 33.000       | VGP               |
| CTPark Bucharest West  | București | 41.000       | CTP               |
| VGP Park Brașov        | Brașov    | 35.000       | VGP               |
| CTPark Bucharest South | București | 27.000       | CTP               |

## Principalele parcuri industriale și logistice în construcție sau în diferite stadii de planificare

| PROIECTE              | ORAȘ      | SUPRAFAȚĂ (mp) | DEZVOLTATOR      |
|-----------------------|-----------|----------------|------------------|
| GARBE Park Bucharest  | București | 61.000         | GARBE - Fortress |
| CTPark Bucharest West | București | 60.000         | CTP              |
| WDP Park Dragomiresti | București | 58.000         | WDP              |
| WDP Park Stefanesti   | București | 54.000         | WDP              |
| CTPark Bucharest West | București | 50.000         | CTP              |
| ELI Park Bucharest    | București | 36.000         | ELI Parks        |