

Cushman & Wakefield Echinox: Stocul de retail din România, al doilea cel mai mare din regiune, dar raportat la populație rămâne cel mai redus

Dezvoltatorii de spații comerciale țin pedala pe accelerație, astfel încât mai mult de 750.000 de metri pătrați de scheme de retail sunt în diverse stadii de construcție și de planificare în întreaga țară, cu livrare programată până în 2029, potrivit raportului [Romania Retail Marketbeat Q4 2025](#) realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

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. Din stocul respectiv, 1,33 milioane de metri pătrați de afla 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.

10 proiecte au fost livrate în 2025, reprezentând scheme noi sau extinderi ale unora deja existente, în București, Iași, Suceava, Arad, Ploiești, Hunedoara, Curtea de Argeș, Oraștie, Sibiu sau Cîlnadie.

Trebuie, de asemenea, remarcat faptul că în 2025 în București a fost finalizată una dintre cele mai semnificative destinații de retail de lux, totalizând 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 Kapital și MAS Real Estate a fost cea mai mare schema 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.

Livrarile 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.

În ceea ce privește evoluția chiriilor, singura mișcare semnificativă a costurilor pentru spațiile prime a fost observată în ultimul trimestru al anului pentru spațiile de pe Calea Victoriei, unde chiria medie a ajuns la 80 €/mp/lună (+33% față de anul precedent, o tendință ascendentă impresionantă determinată de deschiderea mai multor magazine importante). Centrele comerciale dominante din București și din principalele orașe secundare

înregistrează chirii între 50 și 90 €/mp/luna pentru spații de 100–200 mp situate la parter.

Dana Radoveneanu, Head of Retail Cushman & Wakefield Echinox: „Interesul brandurilor pentru extinderi rămâne solid, iar România continuă să se distinga 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.”

REPARTIZAREA PE ORAȘE A VOLUMULUI DE SPAȚII DE RETAIL ÎN CONSTRUCȚIE

Piața de retail din Europa Centrală și de Est

România	4.811.800	90	252
Ungaria	3.132.300	95	326
Cehia	3.974.400	160	365
Polonia	13.775.500	170	359
Slovacia	2.350.800	100	435

□ valabile pentru centrele comerciale de tip mall

Proiecte livrate în 2025 (selecție)

Mall Moldova	Iasi	125.700	Prime Kapital – MAS Real Estate
Agora Arad	Arad	36.000	Amea Construction
Iulius Mall Suceava extindere	Suceava	16.500	Iulius Group – Atterbury Europe
Zacaria Retail Park	Cisnădie	8.600	Zacaria

GP Plaza	Hunedoara	6.200	Investitor local
M Park Oraştie	Oraştie	5.500	M Core
Prima Shops III	Sibiu	4.500	Zacaria
TOFF Galleries	Bucureşti	4.000	Hagag Development Europe

Proiecte de retail în diverse stadii de construcţie (selecţie)

			Proprietar/Dezvoltator
Rivus Cluj	Cluj-Napoca	142.000	Iulius Group - Atterbury Europe
Cluj Mall	Cluj-Napoca	130.700	Prime Kapital – MAS Real Estate
Galaţi Retail Park	Galaţi	41.000	NEPI Rockcastle
Promenada Mall extension	Bucureşti	32.000	NEPI Rockcastle
M Park Galaţi	Galaţi	28.000	M Core
Palas Iasi extension	Iasi	25.000	Iulius Group
Arena Mall extension	Bacau	16.000	Arena City Center
One Gallery	Bucureşti	14.000	One United Properties

Cushman & Wakefield Echinox este o companie de consultanta imobiliara de top pe piata locala si afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, deţinut şi operat independent. Echipa de peste 60 de profesionişti şi colaboratori ofera o gama completa de servicii investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarilor şi chiriaşilor.