

Cushman & Wakefield Echinox: Centrele comerciale din afara Bucureștiului, cea mai atractiva clasa de active imobiliare în 2025



Centrele comerciale din afara Capitalei au fost în 2025 cea mai atractiva clasa de active pentru cumparatorii de proprietăți imobiliare din România, cumulând aproape 40% din volumul total al tranzacțiilor, potrivit raportului [Romania Marketbeat Investment H2 2025](#). Pe locul al doilea în preferințele investitorilor imobiliari s-au situat cladirile de birouri din București, cu o cota de 30% din total.

Focșani Mall, Shopping City Suceava și un portofoliu de șapte parcuri de retail cu o suprafață închiriabilă de 32.000 metri pătrați, situate în Slobozia, Focșani, Râmnicu Sarat, Târgu Secuiesc, Sebeș, Făgăraș și Gheorgheni, au fost principalele proiecte de retail care și-au schimbat proprietarii anul trecut. Totodată, Winmarkt Cluj - Napoca și Tulcea, parcul de retail La Cocos din Ploiești, Module Shopping Center din Târgoviște sau Joy Retail Park din Calafat s-au numarat și ele printre proprietățile tranzacționate, valoarea cumulată a acestor active fiind de aproximativ 200 milioane de euro.

Cel mai activ cumparator a fost grupul britanic M Core care, printr-o strategie susținută de achiziții și dezvoltări, și-a consolidat poziția pe piața locală, devenind al patrulea cel mai mare proprietar de spații de retail din România.

Pe segmentul de birouri, piața a fost activă doar la nivelul Bucureștiului unde au fost tranzacționate 10 clădiri cu o suprafață cumulată de circa 70.000 de metri pătrați și o valoare totală de aproximativ 155 de milioane de euro. Printre cele mai importante tranzacții se numără Equilibrium 1 și Ethos House din zona Floreasca – Barbu Vacarescu, precum și Victoria Center din CBD.

Deși cererea pentru spații logistice și industriale a atins un nivel record în 2025, sectorul de profil a fost destul de slab reprezentat în tranzacțiile investiționale. Astfel, volumul tranzacțiilor cu active industriale a scăzut de la aproape 300 de milioane de euro în 2024 la circa 45 de milioane de euro în 2025, influențând semnificativ volumul total al pieței.

Per total, piața investițiilor imobiliare din România a totalizat în 2025 aproximativ 514 milioane de euro, în scădere cu 31% față de 2024, marcând al doilea cel mai redus nivel anual din 2013 până în prezent. Volumul redus a fost determinat și de lipsa unor tranzacții mari, de ordinul sutelor de milioane de euro, în condițiile în care cele mai importante mutări s-au situat în intervalul de 50 - 60 de milioane de euro. Astfel, cele mai valoroase active tranzacționate anul trecut au fost portofoliul de strip mall-uri vândut de către

MAS RE și Prime Kapital, clădirea de birouri Equilibrium I a suedezilor de la Skanska, platforma IRIDE din Pipera, Focșani Mall și Shopping City Suceava.

Departamentul de Capital Markets al Cushman & Wakefield Echinox a coordonat procesele de vânzare în 3 dintre cele mai mari 5 tranzacții și, per total, a oferit consultanța în 10 tranzacții cu o valoare cumulată de 190 de milioane de euro. Portofoliul de tranzacții a inclus o serie de centre comerciale, un hotel în Mamaia, clădiri de birouri, un parc logistic din apropierea Bucureștiului precum și spații comerciale situate pe principalele artere din Capitala.

Cristi Moga, Head of Capital Markets Cushman & Wakefield Echinox: “2025 a fost un an cu un nivel ridicat de activitate pentru piața locală, cu interes pentru toate tipurile de proprietăți, în ciuda volumului redus tranzacționat, atât raportat la anii precedenți, cât și la piețele din regiune. 2026 a început într-o notă optimista, investitorii plasând deja circa 100 de milioane de euro în clădiri de birouri din București și din Cluj - Napoca, în timp ce sectoarele de retail și industrial continua să suscite interes atât din partea jucătorilor prezenți, cât și din partea unor investitori noi. Stabilizarea situației macroeconomice, îmbunătățirea ratelor de ocupare și a infrastructurii, precum și a condițiilor de finanțare, creează premisele unui an de creștere, cu volume mai mari pe fiecare sector în parte”.

În context regional, volumul tranzacțiilor cu active imobiliare generatoare de venituri din Europa Centrală și de Est a totalizat anul trecut aproape 11,8 miliarde de euro, în creștere cu 33% comparativ cu 2024. Polonia și Cehia au absorbit aproape 75% din volumul tranzacționat în regiune, în timp ce România a avut o contribuție de 4,4%, fiind a cincea piață dintre cele șapte analizate.

Randamentele de referință au fost stabile pe majoritatea segmentelor în 2025, singura modificare semnalată fiind o comprimare de 25 de puncte de bază pentru spațiile comerciale de pe Calea Victoriei din București, care au ajuns la 7,00%. Pe celelalte segmente, yieldurile de referință sunt cotate la 7,25% pentru spațiile de birouri și centre comerciale, respectiv la 7,50% pentru spațiile industriale.