

Piața de retail în T1: Livrări în scadere, dar planuri ambițioase, cu peste 150.000 mp proiecte noi preconizate a fi finalizate în 2026 (Cushman & Wakefield Echinox)

Piața de retail din România a traversat un prim trimestru marcat de contraste în 2026, conform raportului [Romanian Retail Marketbeat Q1 2026](#) publicat de Cushman & Wakefield Echinox. În timp ce indicatorii macroeconomici reflecta o perioada de ajustare, segmentul spațiilor stradale premium și perspectivele de dezvoltare pe termen mediu rămân extrem de robuste.

Începutul anului 2026 a adus o rata a inflației de 9,9%, cel mai ridicat nivel din Uniunea Europeană, afectând vânzarile de retail ce au înregistrat o scădere de 5,8%, pe fondul unei diminuări cu 9,2% a vânzării de produse nealimentare și de 2,7% a consumului de produse alimentare, bauturi și tutun. Totuși, analiștii prevăd o redresare începând cu a doua jumătate a anului (S2 2026), pe măsura că efectele măsurilor fiscale se vor stabiliza, prognozând o inflație de ~5% până la finalul anului.

În acest context, în primele trei luni ale anului s-a înregistrat o singură finalizare notabilă, respectiv M Park Titan din București (8.500 mp GLA), dezvoltat de M Core, cel mai mare proiect de retail livrat în București în ultimii patru ani.

Deși oferta nouă a fost limitată în acest trimestru, dezvoltatorii mizează în continuare pe potențialul pieței de consum din România și continuă să investească în noi proiecte, peste 320.000 mp de spații de retail fiind în prezent în construcție la nivel național. Dintre aceștia, circa jumătate (~150.000 mp) sunt planificați pentru livrare până la finalul anului 2026, menținându-se ritmul susținut de dezvoltare din ultimii ani.

Printre proiectele majore în construcție sau în stadii avansate de planificare se numără Rivus Cluj (142.000 mp), Galați Retail Park (38.300 mp), extinderile Promenada Mall din București (32.000 mp) și Palas Iași (25.000 mp) sau M Park Galați (28.500 mp).

România continuă să prezinte un potențial semnificativ de expansiune și în contextul în care prezintă una dintre cele mai scăzute densități de retail modern din Europa Centrală și de Est, de doar 253 mp la 1.000 de locuitori.

Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox: "Apetitul dezvoltatorilor pentru noi proiecte de retail rămâne neschimbat, deși consumul a resimțit presiunea inflației în prima parte a anului. Cu un stoc de peste 320.000 metri pătrați în lucru, vedem o încredere solidă în potențialul pe termen lung al pieței românești, atât prin proiecte de tip shopping center, cât și prin parcuri de retail. De remarcat faptul că, proiecte aflate în construcție includ și extinderi ale unor scheme deja existente de mulți ani pe piața, ceea ce dovedește succesul acestora în orașe precum București, Iași sau Bacău."

Analiza evoluției chiriilor de referință în T1 arată o performanță impresionantă a spațiilor comerciale stradale din București, unde chiria prime pe Calea Victoriei, principală arteră comercială din oraș, a atins pragul de 90 euro/ mp/ luna, marcând o creștere de 50% față de anul precedent. Aceasta evoluție este susținută de un val de noi deschideri și de interesul major al marilor retaileri de lux ce urmează să intre pe piața locală în lunile următoare.

Chiriile centrelor comerciale dominante la nivel național nu au înregistrat modificari semnificative, menținându-se la un nivel de 50 - 90 de euro/ mp/ luna, valabil pentru un spațiu de 100-200 metri patrați localizat la parterul mall-ului.

Principalele proiecte aflate în construcție la finalul T1 2026

PROIECT	ORAȘ	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROPRIETAR / DEZVOLTATOR
Rivus Cluj	Cluj - Napoca	142.000	Iulius Group - Atterbury Europe
Galati Retail Park	Galati	38.300	NEPI Rockcastle
Promenada Mall extension	București	32.000	NEPI Rockcastle
M Park Galati	Galati	28.500	M Core
Palas Iasi extension	Iasi	25.000	Iulius Group
Family Market Tomesti	Iasi	16.000	Iulius Group
Urbano Shopping & Living	Cluj-Napoca	15.000	Urbano Group
Arena Mall extension**	Bacau	14.000	Arena City Center
One Gallery	București	14.000	One United Properties

**În construcție sau în diverse stadii de aprobare*

***Finalizat în april 2026, la începutul lui T2*