

CBRE România: Peste 150 000 mp din stocul de real estate au fost ocupați: cererea accelerata scade rata de neocupare în toate sectoarele imobiliare comerciale majore



Cererea pentru spații de birouri, retail și industrial a continuat sa creasca semnificativ în prima jumatate a lui 2025, generând scaderi vizibile ale ratelor de neocupare și marcând o etapa de maturizare pentru piața imobiliara româneasca.

În ce privește sectorul de birouri din București, acesta traverseaza un proces de recalibrare, în care cererea se concentreaza tot mai mult pe locațiile centrale și proiectele sustenabile. Stocul de spații disponibile este în scadere, iar rata de neocupare pentru cladirile noi de clasa A a coborât la 10,2%.

Totodata, fenomenul de „hidden vacancy” - este vorba despre spații actualmente ocupate de chiriași, dar disponibile pentru subînchiriere - a înregistrat o scadere de 40% față de anul trecut, indicând un impact tot mai redus pe piața.

Adaugând lipsa unor livrari majore în perioada recenta, se observa cum cererea dominanta se concentreaza pe spațiile premium din zonele centrale.

„Piața de birouri din București intra într-o noua etapa de viața, definita de calitate, disponibilitate limitata și reziliența pe termen lung. În contextul în care nu sunt așteptate livrari semnificative în viitorul apropiat, iar ratele de neocupare continua sa scada, în special în centru, competiția se intensifica. Anticipam ca tranziția catre spații de lucru eficiente și conforme cu standardele ESG va fi accelerata, susținând astfel predilecția catre spații de calitate și facilitând cererea constanta din partea companiilor de dimensiuni mijlocii și stabile financiar”, a declarat **Tudor Ionescu**, *Head of Leasing Office, CBRE România*.

Stocul de spații comerciale a ajuns la 4,7 milioane mp, iar alți 78 000 mp se afla în prezent în construcție, cu livrarea estimata pentru semestrul al doilea din 2025. Astfel, livrarile totale preconizate pentru anul acesta ajung la 195 000 mp, în creștere cu 15% față de anul precedent - o confirmare a intensificarii activității de dezvoltare.

Deși centrele comerciale dețin în continuare cea mai mare pondere din stoc (aproape 70%), sectorul parcurilor de retail și-a triplat dimensiunea în ultimii 10 ani, depășind pragul de 1 milion mp. În perioada urmatoare, sunt programate pentru livrare alte 8 parcuri de retail de dimensiuni medii (46.700 mp GLA), în special în orașe terțiare, unde accesul limitat la spații de shopping moderne stimuleaza cererea locala.

În același timp, CBRE semnaleaza un grad ridicat de ocupare în proiectele existente, susținut de o revenire

evidența a interesului consumatorilor pentru magazinele fizice și centrele comerciale. Noii retaileri care au intrat

pe piața CEE în 2024 au atins un număr record de 99 de branduri, cu o creștere anuală de 40%. Centrele comerciale sunt alegerea preferată pentru 60% dintre aceștia, urmate de high street. Țările principale vizate rămân, alături de România, Cehia și Polonia.

„Piața de retail din România se remarcă printr-o activitate de dezvoltare intensă și un apetit tot mai mare din partea investitorilor. Observăm o accelerare a livrarilor, în special în orașele regionale, unde parcurile de retail rămân formatul preferat. Chiriașii își diversifică în continuare prezența, cautând eficiența operațională și mizând pe a atrage și converti clienți din aria geografică de proximitate, o tendință marcată și de intrarea notabilă a Sports Direct. Și pe sectorul de investment se remarcă tot mai multe tranzacții, retailul reprezentând 44% din volumul total al investițiilor din România în primul semestru al anului 2025. Retailul din România nu se mai află doar într-un proces de redresare, ci deja se re poziționează pentru o creștere durabilă pe termen lung”, a declarat **Carmen Ravon**, *Head of Retail CEE & Romania, CBRE România*.

Referitor la sectorul industrial, România a atins un nou record, cu un stoc de 8 milioane mp de spații industriale și logistice. În trimestrul al doilea din 2025, activitatea totală de închiriere a ajuns la 452 600 mp, o creștere de 11% față de anul precedent. Deși rezultatele din primul semestru sunt ușor sub nivelurile istorice din 2022 și 2023, dinamica puternică din T2 prefigurează un an cu performanțe notabile. La nivel național s-au încheiat 77 de tranzacții, dintre care 12 au depășit 10 000 mp, iar suprafața medie închiriată a fost de aproximativ 5 900 mp. Bucureștiul a concentrat 66% din cei 452 600 mp totalizați în H1 2025 la nivel național (TLA), aflându-se cu 16 puncte procentuale peste media ultimilor cinci ani, consolidându-și statutul de regiune principală pentru sectorul industrial și logistic din România. Tendința este susținută de îmbunătățirile în derulare la nivel de infrastructură. Un exemplu de acest tip este deschiderea tronsonului sudic al autostrăzii A0, care permite acum tranzitul neîntrerupt pe ruta Curtea de Argeș - Constanța.

„2025 marchează un moment de cotitură, în care liderii din I&L au șansa să îmbrățișeze transformarea sistemică, să prioritizeze reziliența și să integreze sustenabilitatea ca avantaj strategic în companiile lor. Vedem schimbarea întâmplându-se sub ochii noștri: pentru prima dată în istorie, există un traseu continuu pe autostrada de la Constanța la Craiova, pe care camioanele îl pot parcurge fără a mai fi nevoite să circule pe drumuri naționale sau județene. Lungimea totală a autostrăzilor aflate deja în uz totalizează 1 300 de km, cu alți 740 km în execuție activă. Schimbările care vor fi aduse pieței românești industriale și logistice vor fi tot mai vizibile în lunile și anii următori”, a declarat **Razvan Iorgu**, *Head of Leasing Industrial & Logistics, CBRE România*.

Ca tendința generală, CBRE România raportează că piața imobiliară comercială din România intră într-o fază de consolidare, caracterizată de cerere susținută, scăderea ratelor de neocupare și intensificarea investițiilor în toate sectoarele majore, beneficiind în același timp de un apetit crescut din partea investitorilor. În acest context, perspectivele pentru 2025 și anii următori rămân optimiste.