T3 2026

Actualizare piață

ROMÂNIA



Primele nouă luni din 2026 depășesc deja întregul an 2025

9L 2026 Volum total de investiții, +43% a/a

606 M€

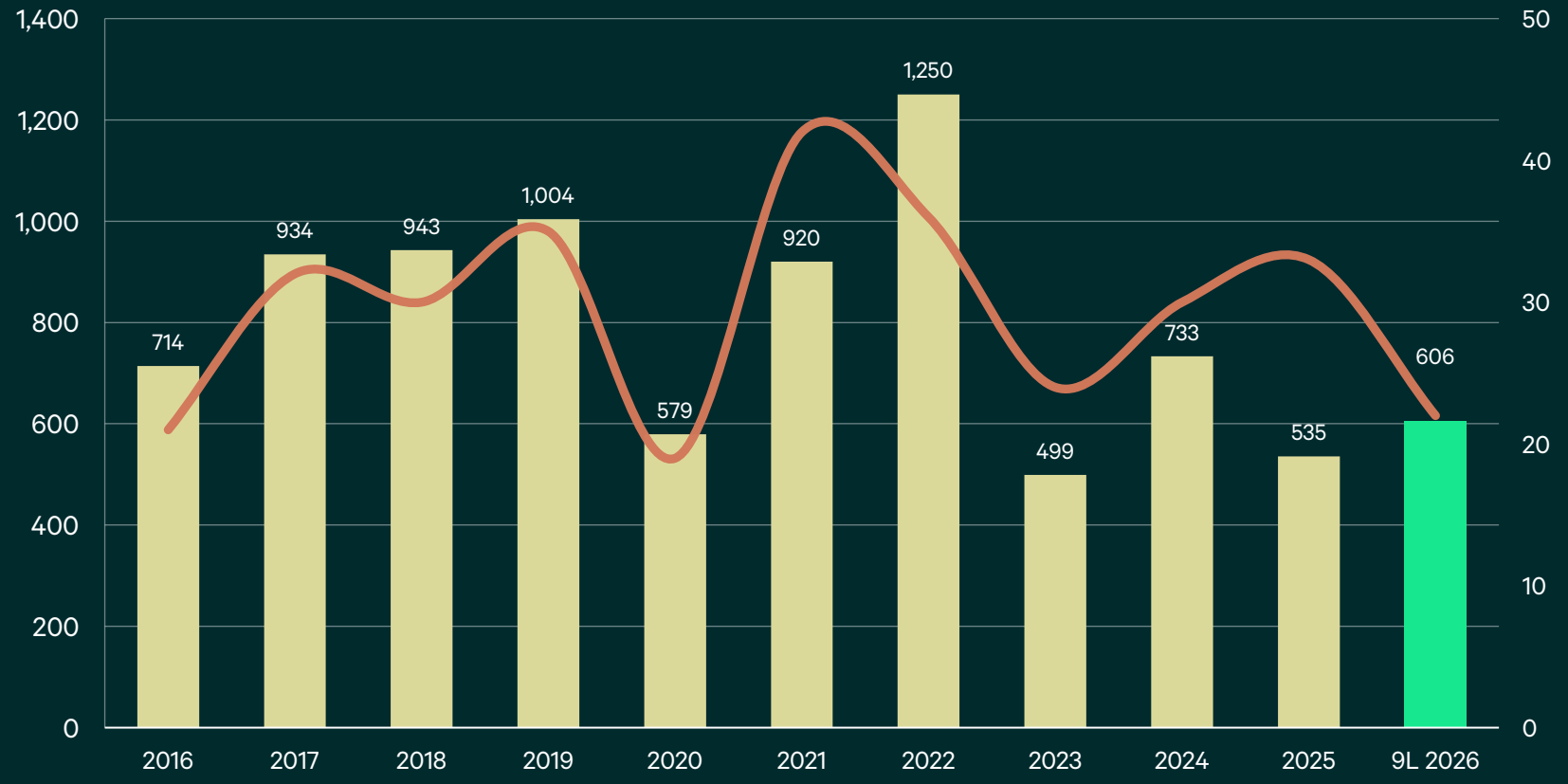
2025 Volum de investiții pe întregul an

535 M€

9L 2026 Tranzacție medie (9L 2025: 19 M€)

28 M€

Volum de investiții, mil. EUR (bare) și număr de tranzacții (linie, axa din dreapta)



Sursa: CBRE Research, T3 2026. 9L 2026 = T1–T3 2026 (an parțial).

22 de tranzacții atât în 9L 2026, cât și în 9L 2025; dimensiunea medie a unei tranzacții: CBRE Research.

Autostrăzile redesenează harta logisticii: A7 ajunge la Bacău, A0 Nord este veriga lipsă

2026 la zi Deschise: secțiuni din A3 și A7

72 km

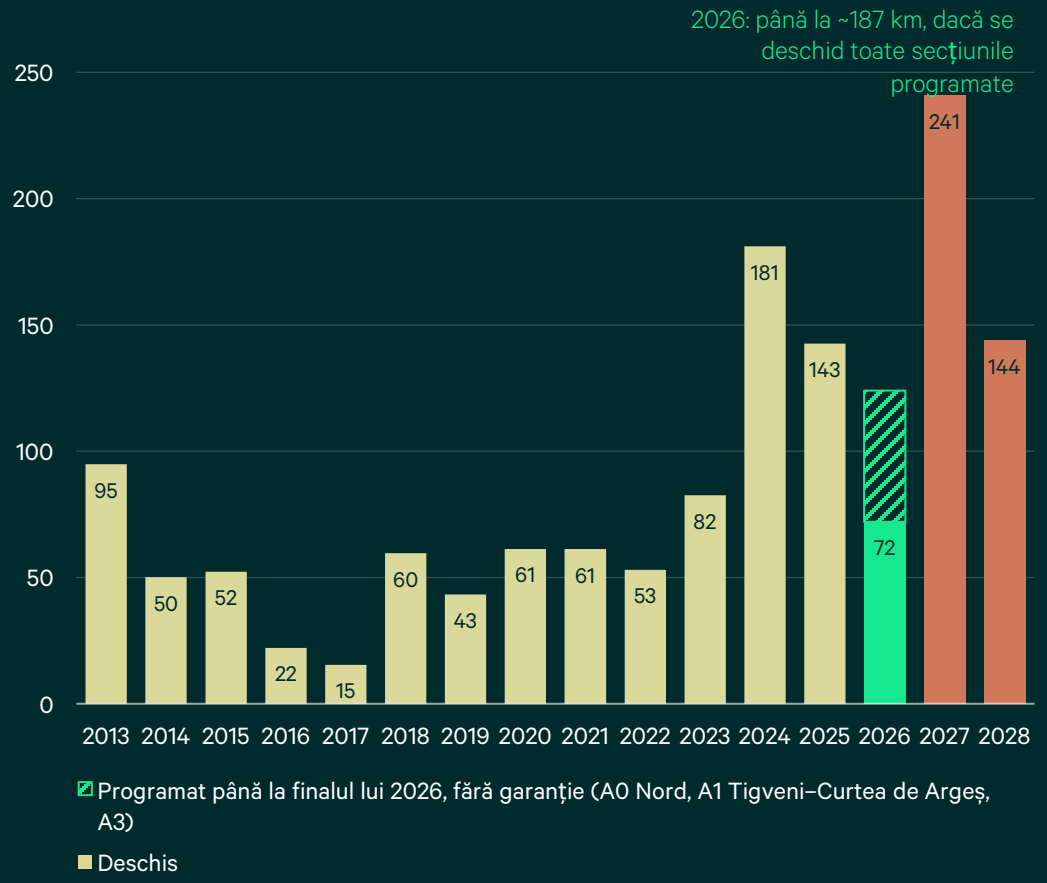
Noiembrie 2026 Autostrăzi și drumuri expres în exploatare

~1.488 km

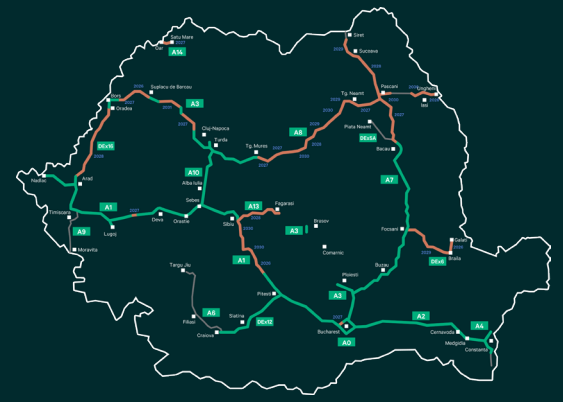
Densitate La 100.000 de locuitori (Polonia, Cehia: ~15)

~8 km

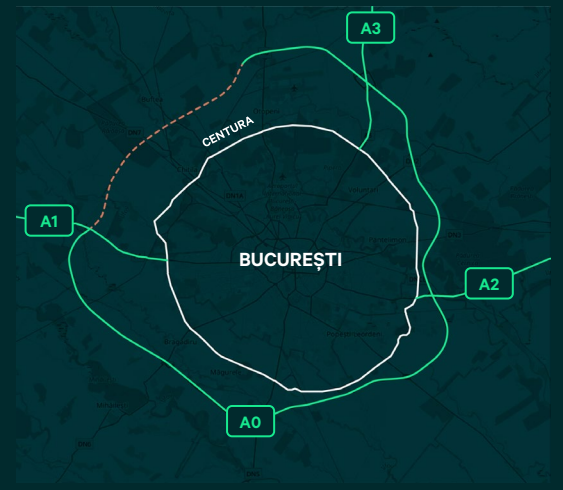
Km de autostradă și drum expres deschișI pe an, România



Harta autostrăzilor – România



Harta autostrăzilor – București



Sursa: CBRE Research pe baza datelor km130.ro; Pro Infrastructură; InfraHub; CNAIR, octombrie 2026.

Deschise în 2026: A3 Zimbor–Poarta Sălajului (12,24 km, 11.08.2026), A7 Adjud–Bacău Sud (47,1 km, 31.08.2026).

Cererea I&L: +2% în 9L 2026, la 694.000 mp, cu mai multe tranzacții mari decât anul trecut

9L 2026 Activitate totală de închiriere, +2% a/a

694 mii mp

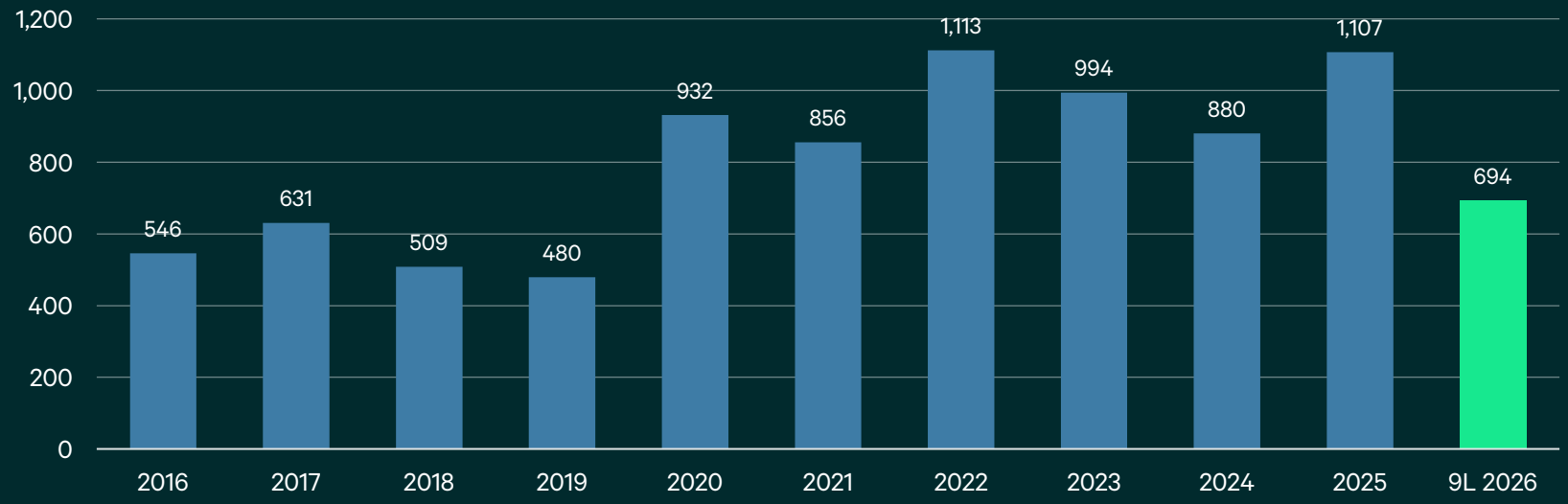
T3 2026 Activitate totală de închiriere, +4% a/a

236 mii mp

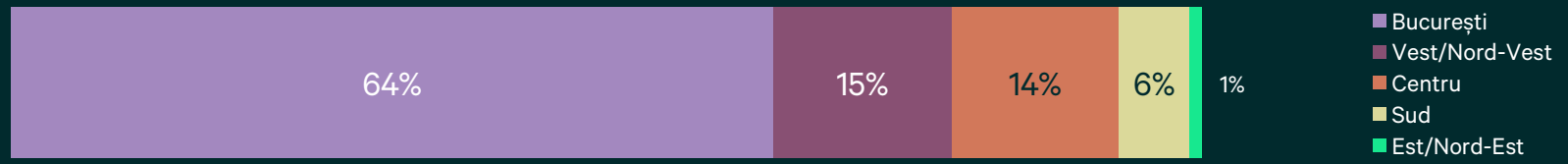
9L 2026 Tranzacții peste 10.000 mp (9L 2025: 17)

21

Activitate totală de închiriere (TLA), mii mp, 2016 – 9L 2026



TLA 9L 2026 pe regiuni



Sursa: CBRE Research, T3 2026. TLA: activitate totală de închiriere (Total Leasing Activity); take-up: TLA fără reînnoiri/renegocieri.
Ponderile regionale, așa cum au fost publicate de CBRE Research (rotunjite).

Retail în România: 173.000 mp de spații noi sunt în construcție pentru 2027

9L 2026 Livrate, 86% în parcuri de retail

110.700 mp

2026F Ofertă nouă estimată (9L + programat T4)

~168.600 mp

2027F În construcție pentru 2027

173.000 mp

Oferta nouă de retail pe formate, mii mp, 2016 – 2027F



- Livrări T3 2026, toate parcuri de retail (~26.700 mp): Chitila Plazza, Pantelimon Retail Park, Otopeni Drive-in Mall și Joy Pantelimon (zona București); Târgu Neamț Retail Park (Cometex).
- Programate pentru T4 2026 (~58.000 mp): parcuri de retail sau extinderi în Sibiu, Reghin și Sighișoara; One Gallery și ARIA Shopping Center în București.
- Proiecte 2027 – 2028 (~293.000 mp în construcție): Iulius Group (Cluj-Napoca, Iași), NEPI Rockcastle (București, Galați), Square 7 (M Core) și Cometex.

Sursa: CBRE Research, T3 2026. 9L 2026 pe formate: 95.000 mp parcuri de retail + 15.800 mp centre comerciale; 2026F în construcție: 57.900 mp.

Branduri noi de retail sosesc în 2026, iar Wagamama urmează

Normal

Din T3 2026

Retailer danez, în prezent cel cu cea mai rapidă creștere din Europa

CBRE Deal

Chili's

În 2026

Restaurante și cafenele: deschidere în România în acest an

Harry Ramsden's

În 2026

Restaurante și cafenele: deschidere în România în acest an

Rituals

Record în T4

Expansiune continuă, cu număr record de deschideri în T4 2026

CBRE Deal

Wagamama

În 2027

Restaurante și cafenele: intrarea în România a fost anunțată pentru 2027

Cererea chiriașilor: disponibilitatea spațiilor de calitate din centrele dominante rămâne limitată; spațiile eliberate după interzicerea sălilor de jocuri au fost absorbite de alți chiriași, inclusiv de supermarketuri de format mic aflate în expansiune în orașele mari.

Sursa: CBRE Research, T3 2026

Un T3 slab, dar 115.600 mp de tranzacții active de birouri ar putea fi finalizate în următoarele 3-6 luni

T3 2026 Tranzacții active, finalizabile în 3–6 luni

115.600 mp

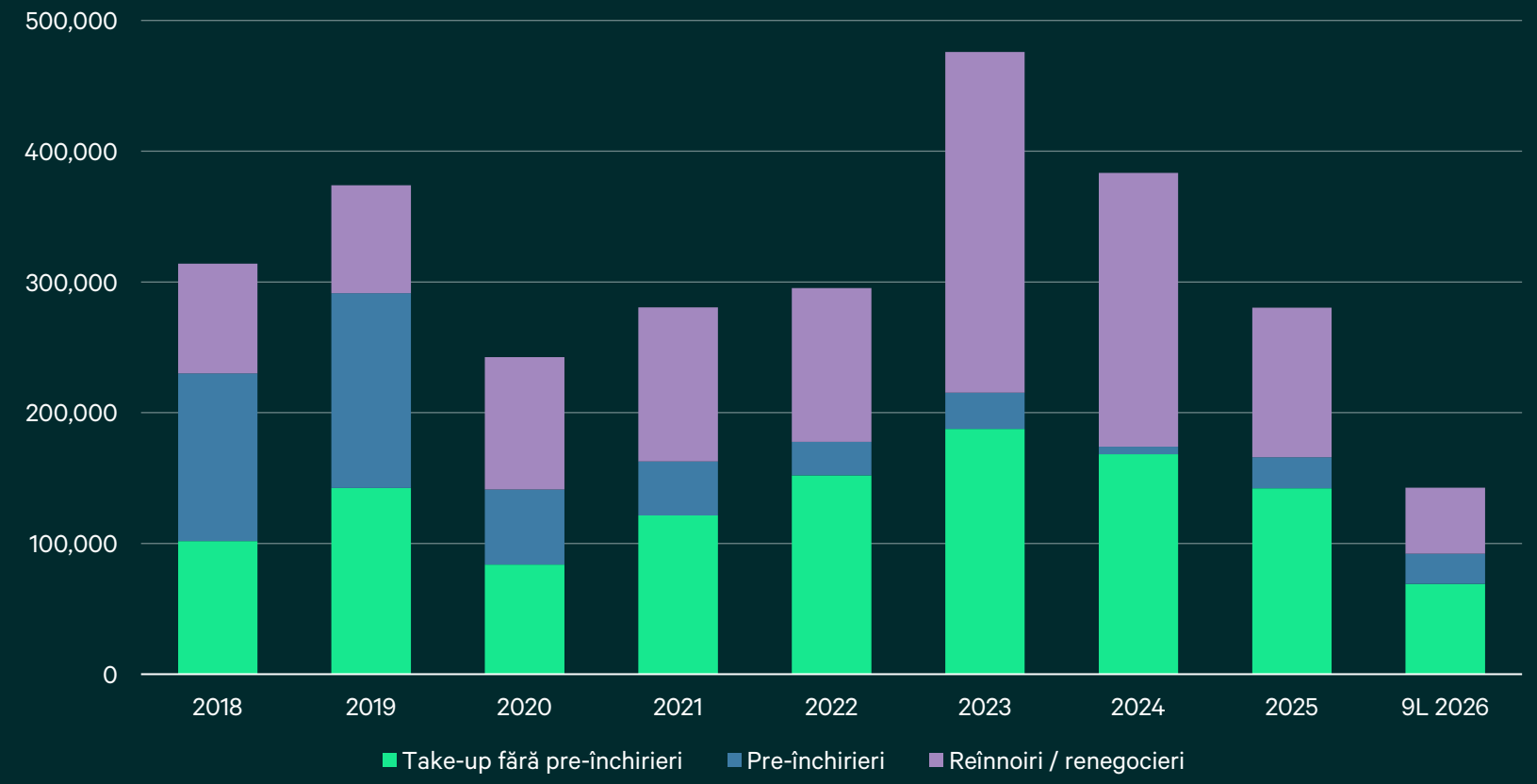
9L 2026 Pre-închirieri, 25% din take-up (maxim din 2021)

22.900 mp

9L 2026 Activitate de închiriere (TLA), 138 de tranzacții

142.700 mp

Activitate de închiriere de birouri, București, mp, 2018 – 9L 2026



Sursa: CBRE Research, T3 2026; tranzacții active: CBRE Office Agency, tranzacții active la T3 2026. TLA: activitate totală de închiriere; take-up: TLA fără reînnoiri.

TLA 9L 2026: 142.700 mp (suma seriilor din grafic), −23% a/a; T3 2026: 36.550 mp (−41% a/a). Pre-închirieri: 22.931 mp, 25% din take-up-ul pe 9L.

Oferta de birouri revine după doi ani: 27.600 mp în 2026, integral pre-închiriați, și 134.800 mp în 2027

2026 Ofertă nouă, 100% pre-închiriată

27.600 mp

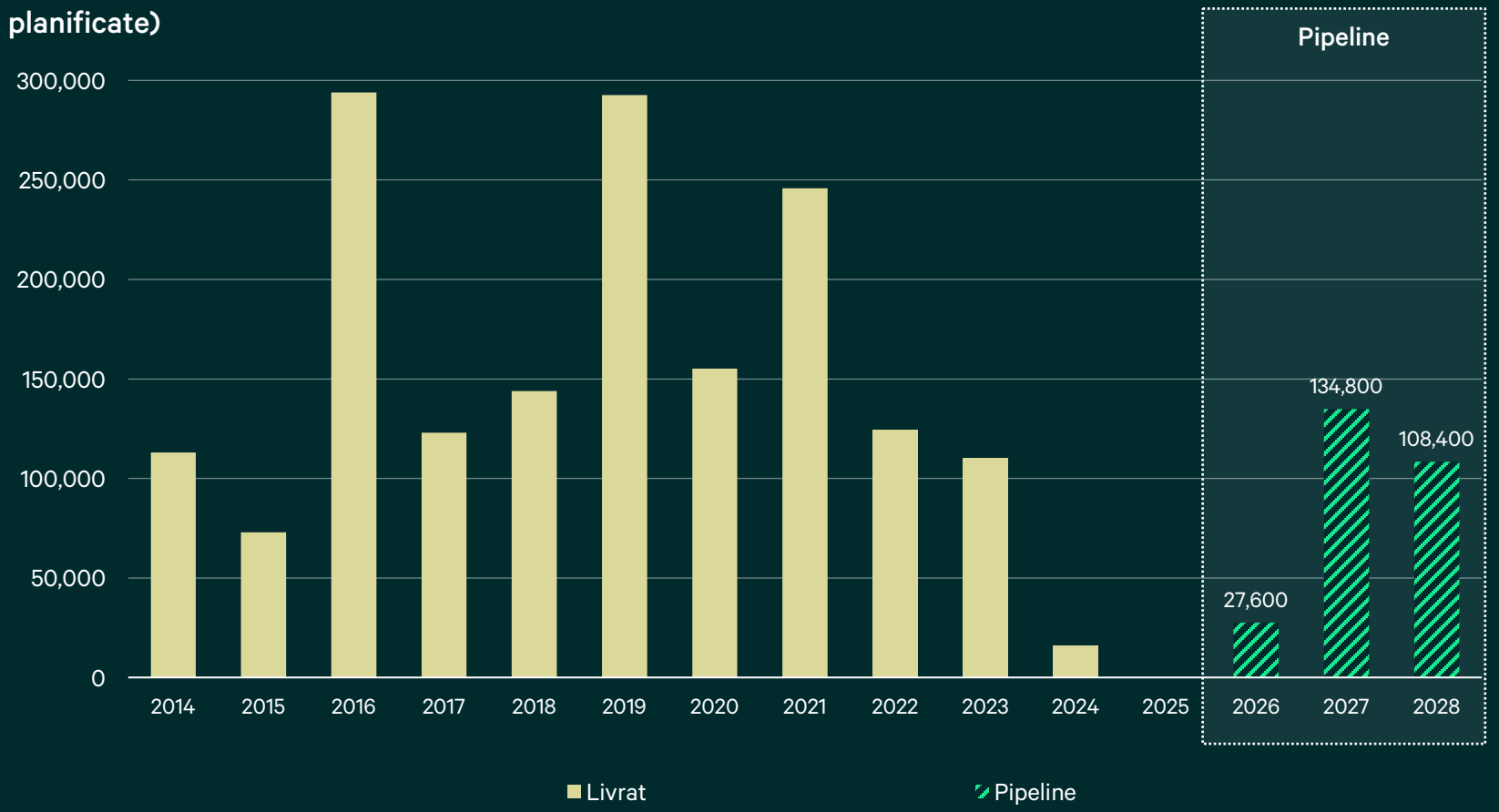
2027 Ofertă nouă, 29% pre-închiriată

134.800 mp

T3 2026 În construcție

248.600 mp

Oferta nouă de birouri, București, mp, 2014 – 2028 (pipeline: în construcție și planificate)



Sursa: CBRE Research, T3 2026. 2026: One Technology District și componenta de birouri din One Gallery (integral pre-închiriate); ARC by PPF a fost mutat la începutul lui 2027. 2028: în construcție și planificate.

Mulțumim