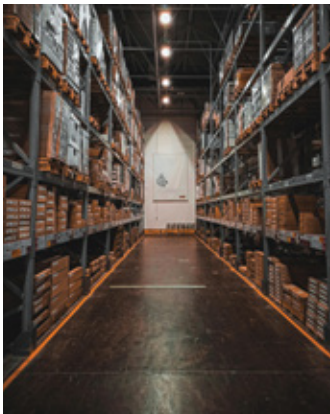


IASI

REAL ESTATE OVERVIEW

Mai 2026





PALAS

Ce facem azi?

Revitalizăm inima orașului Iași cu o nouă viziune inovativă

Dezvoltat de



IULIUS



Concept arhitectural
realizat de Foster + Partners



+16.000 mp de retail
80.000 mp în total



Noi spații de joacă și
centre de entertainment



Jocuri de apă în cascade,
zone de activități în aer liber



Valorificarea conexiunii
cu Palatul Culturii



Branduri existente:
concepte internaționale
și suprafețe extinse



Mai multe spații pentru
evenimente și experiențe
diverse



Extinderea spațiilor
verzi în interior



Branduri în premieră
regională



Restaurante tematice
și cafenele



Reamenajarea parcului,
noi trasee de promenadă



Un nou centru de evenimente:
4 săli, 1.000 de persoane

**Lucrările de remodelare a ansamblului
Palas au început în 2025.**



Cuprins

06 Analiză economică Iași

08 Piața terenurilor

10 Piața birourilor

12 Piața rezidențială

13 Interviu - Valentin Zaharia,
Veolia România

14 Piața spațiilor comerciale

16 Piața de logistică

17 Interviu - Ștefan Gheorghiu,
4Biz Properties

18 Piața hotelieră

IAȘIUL APASĂ

PEDALA DE ACCELERAȚIE

La a patra ediție RPC a raportului anual imobiliar din Iași, găsim un oraș în plină expansiune: peste 13.000 de apartamente în dezvoltare și în curs de autorizare, 50.000 mp de spații logistice în construcție, la care se adaugă 125.000 mp planificați, Iulius are în lucru investiții de 80 de milioane de euro pentru remodelarea Palas după un proiect al celebrei firme de arhitectură Foster + Partners, Ikea a obținut autorizația de construire pentru magazinul său din Iași, iar sectorul hotelier local are cel mai mare portofoliu de dezvoltare dintre toate orașele secundare din România, cu investiții estimate la 75-80 de milioane de euro.

Toate acestea se adaugă unor investiții publice consistente: lucrările pentru sectorul Adjud – Pașcani de la A7 sunt prevăzute pentru finalizare în acest an, construcția Spitalului Regional de Urgență Iași, un proiect de peste 650 de milioane de euro, a debutat în acest an, iar la Aeroportul Iași s-a aprobat proiectul de modernizare a terminalului T3, o investiție de aproximativ 12 milioane de euro.

Piața terenurilor este una dinamică. Conform datelor 4BIZ Properties terenurile autorizate au prețuri între 50-120 Euro/mp pentru dezvoltări logistice, 180-400 Euro/mp pentru dezvoltări de retail, iar pentru dezvoltări rezidențiale și mixte terenurile au prețuri ce pleacă de la 150 Euro/mp și ajung până la 2.000 Euro/mp în zona ultra-centrală a orașului.

În sectorul rezidențial, prețurile pentru noile locuințe au depășit pragul de 2.000 euro/mp. În luna aprilie 2026, prețul mediu solicitat pentru apartamentele noi din Iași a atins 2.053 euro/mp util, în creștere cu 15% față de perioada similară a anului trecut, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Chiar și în acest context, Iașiul rămâne cea mai accesibilă piață imobiliară după Cluj-Napoca, Brașov, București, Timișoara și Constanța.

Iașiul combină statutul de centru universitar major cu unul dintre cele mai competitive profile de costuri pentru birouri din rândul orașelor secundare românești. Orașul are un stoc total de spații moderne de 296.000 mp, nivelul chirii situându-se între 13 și 18 euro pe mp pe lună pentru clădirile de clasa A, conform iO Partners. Având în vedere livrările consistente din 2023, 80.000 mp la Palas Campus și Silk District, momentan nu sunt în lucru noi dezvoltări de birouri.

Cu cea mai mare densitate comercială din România, respectiv de 764 mp/mia de locuitori, Iașiul nu se oprește din dezvoltare pe acest sector.

Noul concept de remodelare de la Palas va aduce premiere nu doar în oraș, dar și întreaga regiune. Ikea a primit autorizația de construire pentru primul său magazin din nord-estul României, Iașiul devenind astfel al treilea oraș după București și Timișoara pe harta de expansiune a brandului suedez de mobilă & decorațiuni interioare. Totodată, conform informațiilor furnizate de 4BIZ Properties pentru RPC, două companii din sectorul bricolajului au finalizat sau sunt în curs de finalizare a achizițiilor unor suprafețe de teren totalizând aproximativ 19,5 hectare în vecinătatea noului magazin Ikea.

După ani în care a fost mai degrabă „Cenușăreasa” pieței logistice naționale, oferta începe să se structureze în jurul unor dezvoltatori relevanți și a unor proiecte de clasă A. Un element foarte important este intrarea WDP prin preluarea parcului Proinvest, tranzacție estimată la peste 20 de milioane de euro, ceea ce validează Iașiul în fața capitalului instituțional.

Oferta hotelieră a Iașiului este în relativă stagnare în ultimii trei ani, piața fiind încă slab penetrată de lanțurile internaționale, doar Hampton by Hilton și Ramada fiind prezente. Planurile de dezvoltare anunțate prevăd 553 de camere noi, reprezentând un plus de 41% față de stocul existent de camere, conform Est Hospitality. Printre proiectele majore se numără: Continental Forum Iași: un hotel de 4 stele cu 153 de camere, cu o investiție de 22 milioane de euro sau Grupul Accor, care a confirmat expansiunea în Iași, cel mai probabil sub brandurile Mercure sau Novotel.

Județul Iași se află într-un moment de redefinire strategică. Convergența dintre infrastructura în expansiune, un centru universitar puternic, o piață a muncii în creștere și proiecte imobiliare de anvergură conturează imaginea unui județ care nu mai este doar cel mai populat, ci unul dintre cele mai dinamice ecosisteme economice din România. Autostrăzile A7 și A8, Spitalul Regional, parcurile industriale și proiectele emblematiche precum reconfigurarea Palas sau intrarea Ikea pe piața locală sunt semnale clare că Iașiul atrage nu doar populație, ci și capital, viziune și încredere pe termen lung.

Pentru investitorii și dezvoltatorii imobiliari, fereastra de oportunitate este deschisă și se lărgște.

2026 PERSPECTIVE ECONOMICE

JUDEȚUL IAȘI PRIVIRE DE ÎNSAMBLU

POPULAȚIE REZIDENTĂ	APROX. 985.000 (CIRCA 48% URBAN/52% RURAL)
RATA ȘOMAJULUI	3,68%
SALARIU MEDIU (RON - BRUT/NET)	9.200 / 5.295 (IANUARIE 2026, RAPORTAT INS)
NUMĂR STUDENȚI	APROX. 55.000
COMPANII DE REFERINȚĂ (*DUPĂ CIFRA DE AFACERI)	DELPHI/PHINIA ROMÂNIA (AUTOMOTIVE) AMAZON DEVELOPMENT CENTER ROMANIA (IT) IULIUS (REAL ESTATE) ANTIBIOTICE IAȘI (FARMA) CONEX DISTRIBUTION (DISTRIBUȚIE PIESE AUTO) BORGWARNER (AUTOMOTIVE)

Județul Iași își păstrează statutul de cel mai populat județ din România, după București. Este un județ în permanentă creștere atrăgând în permanentă populație din zona Moldovei și din Republica Moldova datorită atuurilor sale: este un hub tehnologic foarte important, are un centru universitar major și cunoaște o dinamizare extraordinară a zonei metropolitane: comunele limitrofe precum Miroslava, Valea Lupului sau Ciurea având o explozie demografică dinamică.

Unele din cele mai importante investiții anunțate în județul Iași în următoarea perioadă sunt legate de continuarea lucrărilor la Autostrada Moldovei (A7) și Autostrada Unirii (A8): A7 va lega regiunea de București, iar A8 (Târgu Mureș – Iași – Ungheni) este esențială pentru conectarea cu vestul țării și Republica Moldova. În 2026, sunt așteptate progrese majore pe secțiunea Târgu Neamț – Iași – Ungheni.

Tot pe zona de infrastructură, Aeroportul Internațional Iași – al doilea cel mai mare din țară după inaugurarea Terminalului T4, continuă investițiile. În februarie 2026, s-a aprobat modernizarea Terminalului T3 pentru modernizare și reconfigurare terminal de pasageri și crearea de facilități pentru transportul public, o investiție de aprox. 60 milioane lei.

O investiție majoră o constituie Spitalul Regional de Urgență Iași, unul dintre cele mai așteptate proiecte din regiune în valoare de peste 650 de milioane de euro, ale cărei lucrări sunt programate să fie finalizate în anul 2028.

Un alt sector susținut de autorități este cel al parcurilor industriale pentru a atrage producători, logistică și forță de muncă – Parcul Industrial Lețcani, Miroslava Industrial Park, Parcul Industrial Holboca sau Parcul Industrial Pașcani.

Un proiect important pentru zonă este **Campusul Dual "Tehno-Inovativ"** - Un proiect de educație și cercetare finanțat prin PNRR (peste 20 milioane euro), care va pregăti forța de muncă specializată pentru noile fabrici și companii tehnologice din județ.

IAȘI – CENTRU UNIVERSITAR DE TRADIȚIE

Iașiul este unul din cele mai dinamice și atractive centre universitare din țară, găzduind peste 55.000 de studenți în cele cinci universități de prestigiu, reprezentând aproximativ 15-20% din populația activă a orașului. Ca oraș academic, Iași a devenit și o destinație de top pentru studenții străini, în special cei interesați de domeniul medical și tehnic, peste 5.000 de studenți internaționali învățând aici. Ca urmare a dinamicilor pe piața muncii, oferta educațională s-a extins cu accent pe digitalizare și noi tehnologii.

Studenții din Iași susțin o piață de chirii estimată la zeci de milioane de euro anual, concentrată în zonele Copou, Tudor Vladimirescu și Păcurari.

IMOBILIARE – RECONFIGURĂRI ȘI NOI PERSPECTIVE



Un proiect major de reconfigurare a unui proiect simbol al orașului este cel demarat de compania IULIUS, care lansează cea mai amplă intervenție realizată vreodată în ansamblul Palas Iași. „Compania noastră va ajunge la investiții în valoare de peste 440 milioane de euro în Palas, odată cu procesul de remodelare a ansamblului mixt, estimat la 80 milioane de euro. Demersul are loc la 14 ani de la inaugurarea proiectului și este realizat după un concept Foster + Partners. Echipa de arhitecți a conceput o nouă viziune pentru Palas, bazată pe valorificarea mai eficientă a spațiului existent, ceea ce va conduce la extinderea suprafeței închiriable până la 80.000 mp”, explică Gabriel Iațco, Shopping Center Manager Palas, adăugând: „Noul Palas va integra branduri în premieră regională, concepte HoReCa inovatoare, magazinele ancoră deja prezente vor fi extinse și amenajate conform standardelor internaționale, precum și mai multe zone pietonale și spații verzi. Proiectul include un centru de evenimente mai amplu și modern, intervenții peisagistice care încurajează joaca și relaxarea în natură, dar și o fațadă din sticlă a mall-ului, ce se va deschide către Palatul Culturii printr-o piațetă interioară și exterioară prin care

oamenii vor putea circula. În concluzie, Palas va deveni un pol semnificativ mai dinamic din punct de vedere social și economic. Implementarea proiectului se va face etapizat, fără închiderea mall-ului, iar noile componente vor fi inaugurate progresiv.”

În domeniul imobiliar există nume noi de dezvoltatori care anunță intrarea pe piața din Iași. Dezvoltatorul One United Properties intră și în Iași, unde va ridica un ansamblu multifuncțional, mixt, cu apartamente și birouri integrate și deservit de spații comerciale. Această investiție reprezintă un proiect major de reconversie urbană într-o fostă zonă industrială neutilizată – Iașitex.

Județul Iași se află într-un moment de redefinire strategică. Convergența dintre infrastructura în expansiune, un centru universitar puternic, o piață a muncii în creștere și proiecte imobiliare de anvergură conturează imaginea unui județ care nu mai este doar cel mai populat din afara Bucureștiului, ci unul dintre cele mai dinamice ecosisteme economice din România.



RETAILERII DE BRICOLAJ CONFIRMĂ INTERESUL CRESCUT PENTRU TERENURI ÎN IAȘI

Segmentul terenurilor din zona Iași înregistrează o activitate susținută, alimentată în principal de interesul puternic al retailerilor din sectorul bricolajului. Conform 4BIZ Properties, două companii din acest sector au finalizat sau sunt în curs de finalizare a achizițiilor unor suprafețe totalizând aproximativ 19,5 hectare în proximitatea Mall Moldova — o confirmare clară a apetitului pentru această piață.

Contextul administrativ rămâne însă unul dintre principalele frâne ale dezvoltării. Procesul de actualizare a PUG-ului Iașului avansează lent: Primăria a optat pentru o abordare fragmentată, prin elaborarea mai multor PUZ-uri în jurul zonelor istorice protejate — Mănăstirea Cetățuia, Mănăstirea Galata, zona centrală și zona Sărărie-Copou — care vor constitui, ulterior, baza noului PUG. Rezultatul concret este un cadru de autorizare greoi, care plasează orașul în coada clasamentelor naționale privind eficiența procedurilor pentru dezvoltatori.

Tocmai aceste constrângeri au impulsivat extinderea zonei metropolitane. Procedurile administrative mai rapide și mai previzibile din comunele limitrofe au atras un număr semnificativ de proiecte rezidențiale, iar localități precum Miroslava și Valea Lupului au înregistrat creșteri demografice de 250%–300% în ultimii 15 ani.

**DEZVOLTĂRI
REZIDENȚIALE
& MIXTE**

**DEZVOLTĂRI
COMERCIALE
(RETAIL)**

**DEZVOLTĂRI
LOGISTICE**

Prețuri
solicitate

Terenuri autorizate:

150 - 2.000 EUR/mp

Terenuri în curs de autorizare:

150 - 400 EUR/mp

Terenuri neautorizate:

100 - 300 EUR/mp

Terenuri autorizate:

180 - 400 EUR/mp

Terenuri în curs de autorizare:

100 - 400 EUR/mp

Terenuri neautorizate:

100 - 200 EUR/mp

Terenuri autorizate:

50 - 120 EUR/mp

Terenuri în curs de autorizare:

20 - 50 EUR/mp

Terenuri neautorizate:

10 - 30 EUR/mp

Suprafețe
disponibile

NORD

Teren autorizat

20.000 mp

400 eur/mp

NORD

Teren autorizat

13.000 mp

350 eur/mp

CENTRU

Teren autorizat

4.000 mp

625 eur/mp

CENTRU

5.000 mp

2.000 eur/mp

CENTRU VEST

Teren autorizat

16.000 - 30.000 mp

235 - 400 eur/mp

SUD EST

Teren autorizat

12.500 mp

240 eur/mp

NORD

Teren autorizat

2.000 mp

100 eur/mp

SUD EST

Teren autorizat

4.000 mp

180 eur/mp

VEST

20.000 mp

400 eur/mp

VEST

35.000 mp

200 eur/mp

VEST

Teren in curs de autorizare

98.000 mp

100 eur/mp

Teren in curs de autorizare

35.000 mp

80 eur/mp

EST

Teren autorizat

40.000 mp

100 eur/mp

SUD

Teren autorizat

9.000 mp

120 eur/mp

SUD-VEST

Teren neautorizat

54.800 mp

25 eur/mp



PIATA DE BIROURI DIN IAȘI: TALENT COMPETITIV, COSTURI MAI MICI, AMBIȚII MARI

Iașiul combină statutul de centru universitar major cu unul dintre cele mai competitive profile de costuri din rândul orașelor secundare românești. Decalajul salarial față de Cluj-Napoca — de circa 30% — și față de Timișoara — de aproximativ 15% — nu este o vulnerabilitate, ci un argument de relocare pentru companiile din IT, outsourcing și servicii profesionale care caută să optimizeze costurile fără a compromite calitatea resursei umane. Față de Cluj-Napoca, care domină prin volum și cerere, Iașiul propune o alternativă eficientă: forță de muncă calificată, costuri mai reduse și o conectivitate în accelerată modernizare.

În privința chiriilor pentru spațiile de birouri din Iași, acestea variază între 13 și 18 euro pe mp pe lună pentru clădirile de clasa A și între 10 și 13 euro pe mp pe lună pentru cele de clasa B, conform datelor transmise de iO Partners către RPC. „În prezent nu se află în construcție nicio clădire de birouri în Iași, ceea ce este explicabil, având în vedere faptul că stocul a crescut semnificativ în ultimii ani, odată cu livrarea a peste 80.000 de mp închiriabili numai în 2023 — Palas Campus și prima fază de birouri din Silk District —, reprezentând practic o creștere de 40% a stocului modern într-un singur an. Este evident că o piață de dimensiunea Iașului nu poate susține livrări la un asemenea nivel în fiecare an”, explică oficialii iO Partners.

Chiar dacă nu există proiecte aflate în construcție în acest moment, există potențial pentru dezvoltarea unor noi faze de birouri în ansamblul Silk District, precum și a unei noi clădiri de birouri în ansamblul UBC. La acestea se adaugă câteva proiecte mai mici aflate în faze incipiente de planificare. În concluzie, există proiecte care ar putea acoperi o eventuală creștere a cererii în următorii ani.

De departe cei mai activi chiriași din Iași provin din sectorul IT și telecomunicații — explicabil, având în vedere că Iașul este un pol de IT în expansiune. Acest sector a acoperit puțin peste 70% din cererea istorică de spații de birouri din oraș. La mare distanță se regăsesc serviciile profesionale și BPO, cu circa 12%. Sectorul IT și comunicații din Iași număra aproape 19.000 de salariați în noiembrie 2025, susținând direct cererea de spații office. Modelul de ocupare se mută de la suprafețe mari de outsourcing clasic spre echipe mai mici, dar mai valoroase în AI, cloud și machine learning — ceea ce favorizează clădirile de clasa A premium față de cele de clasa B.

Orașul oferă un stoc solid de spații de birouri moderne și de bună calitate, însă cererea rămâne comparativ mai scăzută, iar gradul de disponibilitate mai ridicat față de alte piețe regionale. Rata de neocupare este cea mai mare în Iași, de 13,3%, însă această medie se explică printr-un stoc învechit și necompetitiv, unde ratele de neocupare sunt ridicate. Clădirile premium sunt dominate în mare parte de contracte cu proprietarii, activitatea de închiriere fiind concentrată pe reînnoiri sau extinderi în cadrul parcurilor de afaceri consacrate. Iașul are un stoc total de spații moderne de 296.000 mp, situându-se pe locul al doilea la nivel regional, după Cluj-Napoca (340.000 mp), și puțin înaintea Timișoarei, cu 293.000 mp.

IONUȚ PAVEL

OFFICE BUILDINGS MANAGER
UNITED BUSINESS CENTER
PALAS IAȘI

“Iași este o prezență puternică în piața office națională și nu numai, care, la nivel de atracție pentru companii, concurează nu doar cu alte orașe din țară, ci cu centre de business europene, având atuul unei forțe de muncă bine calificate, costuri mai reduse și un nivel de trai atractiv. Am început anul 2026 cu tranzacții noi ce depășesc 3.300 mp, realizate în Palas și Palas Campus. În paralel, purtăm negocieri avansate pentru suprafețe extinse, de peste 1.000 mp, însă cele mai multe solicitări vizează spații cuprinse între 300 și 500 mp. Interesul vine preponderent din sectoarele banking, servicii și soluții AI. Ne adaptăm fiecărei cereri, care presupune adesea reproiectări, recompartimentări și un grad ridicat de flexibilitate. Rămânem concentrați pe menținerea unui grad de ocupare cuprins între 95% și 100% în toate clădirile de birouri din rețeaua IULIUS.”





REZIDENȚIAL NOU ÎN IAȘI, CREȘTERE MODERATĂ DE PREȚ, ORAȘUL RĂMÂNE UNUL ACCESIBIL

Impact intenționează demararea Greenfield Copou în 2026

În luna aprilie 2026, prețul mediu solicitat pentru apartamentele noi din Iași a atins 2.053 euro/mp util, în creștere cu 15% față de perioada similară a anului trecut, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Chiar și în acest context, piața rezidențială ieșeană rămâne una dintre cele mai accesibile dintre marile centre urbane din România.

Prin comparație, apartamentele noi din Cluj-Napoca sunt scoase la vânzare cu un preț mediu de 3.434 euro/mp util, cele din Brașov cu 2.717 euro/mp, cele din Timișoara cu 2.245 euro/mp, iar cele din București cu 2.632 euro/mp. Singurul mare oraș cu un nivel de preț mai apropiat de cel din Iași este Constanța, unde media ajunge la 2.112 euro/mp util.

Totodată, oferta disponibilă pe segmentul rezidențial nou s-a redus semnificativ în Iași în prima parte a anului 2026, înregistrându-se o scădere cu 43% față de perioada similară a anului trecut. Aproximativ 1.240 de apartamente noi au fost disponibile cumpărătorilor în primul trimestru al anului 2026. Cele mai scumpe proprietăți din Iași se află în zona ultracentrală (peste 3.100 euro/mp util) și în Copou (aprox. 2.800 euro/mp util). Cele mai accesibile rămân Bucium, Dacia și Mircea cel Bătrân, unde prețul mediu se menține sub 1.800 euro/mp util.

INTERVIU

VALENTIN ZAHARIA

DIRECTOR TEHNIC & PERFORMANȚĂ
VEOLIA ROMÂNIA



Veolia România este o companie a Grupului Veolia, lider mondial în furnizarea de servicii esențiale - apă, energie și deseuri - și în transformarea ecologică. În România, specialiștii noștri dezvoltă și operează soluții integrate de apă și energie, sprijinind municipalitățile și clienții privați să răspundă cerințelor moderne de sustenabilitate. Combinăm expertiza internațională acumulată de Grupul Veolia în aproape două secole cu cei peste 25 de ani de experiență locală, pentru a livra proiecte eficiente, fiabile și adaptate cerințelor din România, contribuind totodată la protejarea mediului și la dezvoltarea unor comunități mai reziliente.

CUM ÎI AJUTĂ SOLUȚIILE INTEGRATE DE ENERGIE REGENERABILĂ IMPLEMENTATE DE VEOLIA PE DEZVOLTĂTORII IMOBILIARI SĂ ÎȘI ATINGĂ OBIECTIVELE ESG?

Veolia România, prin ecosistemul său local de companii, propune o abordare orientată către reducerea amprente de carbon, valorificarea eficientă a resurselor, optimizarea consumului și creșterea predictibilității costurilor. În zona soluțiilor de energie regenerabilă, unul dintre exemplele relevante este GeoExchange, un sistem care utilizează energia geotermală de suprafață, în combinație cu pompe de căldură de înaltă eficiență, pentru a asigura încălzirea, răcirea și apa caldă.

Prin reducerea semnificativă a emisiilor de CO₂ - în multe cazuri cu până la 90% față de sistemele convenționale - soluția GeoExchange sprijină dezvoltatorii imobiliari în atingerea unor criterii ESG exigente, în accesarea finanțărilor verzi și în obținerea unor certificări precum nZEB, LEED sau BREEAM.

Dincolo de componenta de decarbonizare, Veolia asigură servicii integrate de operare și mentenanță pe termen lung, contribuind la menținerea performanței sistemelor, la creșterea eficienței energetice și la o mai bună predictibilitate a costurilor. În plus, monitorizarea indicatorilor de sustenabilitate oferă dezvoltatorilor o bază transparentă pentru raportare și pentru demonstrarea progresului față de obiectivele asumate. Un avantaj important al acestei soluții este flexibilitatea: soluția GeoExchange poate fi integrată atât în proiecte noi, cât și în clădiri existente și poate fi combinată cu alte surse de energie regenerabilă (fotovoltaic, recuperarea de energie reziduală din procese tehnologice etc.) pentru asigurarea unei autonomii de 100% față de sursele clasice de energie.

ÎN CE PROIECTE IMOBILIARE A FOST IMPLEMENTATĂ SOLUȚIA GEOEXCHANGE A VEOLIA ȘI CARE SUNT AVANTAJELE PENTRU BENEFICIARIILOR ACESTOR PROIECTE?

Tehnologia GeoExchange a fost implementată cu succes în mai multe proiecte rezidențiale din București, precum și în dezvoltări mixte la nivel național, inclusiv clădiri de retail, spații industriale, clădiri de birouri și ansambluri rezidențiale. Soluția a fost utilizată, de asemenea, în mai multe aeroporturi - Sibiu, Satu Mare și Tuzla -, în spitale publice și private, precum și într-un proiect special din Alba Iulia: un cămin pentru persoane vârstnice, pentru care Veolia a proiectat și construit o soluție la cheie, reducând dependența de centralele tradiționale pe gaz cu până la 85%.

Pentru beneficiari avantajele sunt clare: costuri mai mici și mai predictibile, un nivel ridicat de confort termic pe tot timpul anului și o amprentă de carbon semnificativ redusă. De asemenea, și costurile operaționale sunt reduse cu până la 50%, generând avantaje financiare semnificative.



Remodelarea Palas, după conceptul Foster + Partners

IAȘI: CAPITALA RETAILULUI REGIONAL CEA MAI MARE DENSITATE COMERCIALĂ DIN ROMÂNIA ȘI UN STOC ÎN PLINĂ EXPANSIUNE

Județul Iași, cu o populație ce se apropie de 1 milion de locuitori, din care 48% locuiesc în mediul urban, reprezintă o țintă de dezvoltare pentru majoritatea retailerilor activi din România. La nivel de oraș, Iașul are cea mai mare densitate comercială, 764 mp la mia de locuitori, devansând Bucureștiul, Timișoara, Brașovul și Cluj-Napoca.

Orașul a cunoscut o transformare majoră a pieței de retail anul trecut, când Prime Kapital a inaugurat Mall Moldova, cu o suprafață totală de 110.000 mp. Acesta găzduiește peste 250 de branduri, inclusiv 50 de concepte în premieră pentru Iași. Zona de food court numără 30 de concepte gastronomice și 2.500 de locuri.

Stocul modern de spații comerciale al orașului, de 207.700 mp, este dominat de trei mari proiecte: Mall Moldova, Palas Mall și Iulius Mall. Cele trei proiecte deservește zone cheie: Iulius, în imediata vecinătate a zonei universitare, Palas, zona centrală, din jurul Palatului Culturii, iar Mall Moldova, zona de ieșire din oraș, una încă în plină dezvoltare. Aici sunt în desfășurare lucrările de construcție la primul magazin IKEA din nord-estul țării, care va avea o suprafață de 16.000 mp. Iașul devine astfel al treilea oraș pe harta expansiunii IKEA, după București și Timișoara. Totodată, conform informațiilor furnizate de 4BIZ Properties, două companii din sectorul bricolajului au finalizat sau sunt în curs de finalizare a achizițiilor unor suprafețe de teren totalizând aproximativ 19,5 hectare. Zona metropolitană a Iașului atrage, după investițiile

rezidențiale, investiții în proiecte comerciale de proximitate care deservește noile comunități create. Astfel, după Miroslava și Bucium, Iulius își extinde investițiile în acest gen cu proiectul Family Market Tomești, cu o suprafață închirială de 13.000 mp, completată de aproximativ 10.000 mp de spații verzi. Ancora proiectului va fi hipermarketul Kaufland, zona de sport va fi deservită de Stay Fit Gym, iar KFC va inaugura aici un Drive Thru, prima locație din aria metropolitană a Iașului. Investiția totală se ridică la 28 de milioane de euro.

Ansamblul Palas, edificat în jurul Palatului Culturii, reprezintă un model de succes de parteneriat public-privat. Proiectul a fost ales în urma unei selecții publice, organizată de Consiliul Local Municipal Iași în anii 2004–2005, fiind rezultatul asocierii în participațiune cu acesta. Dreptul de folosință asupra terenului pe care a fost construit ansamblul a fost pus la dispoziție de Consiliul Local Municipal Iași, în baza unui contract de asociere în participațiune, reprezentând aportul municipiului la asociere, profitul fiind împărțit în cotele stabilite în contract între parteneri. La momentul deschiderii, în 2012, Palas a reprezentat primul proiect mixed-use de regenerare urbană realizat în România. În ceea ce privește taxele și impozitele, au fost achitate un total de 89,4 milioane de euro aferente perioadei 2007–2024 (reprezentând cota de asociere, impozitul pe proprietate, contribuții la bugetul de stat consolidat și alte taxe locale). Din acest total, 86,26 milioane de euro au fost generate după inaugurare, respectiv în perioada 2012–2024.

CHIRII RETAIL, IAȘI

CENTRE COMERCIALE (chirii "prime")	40 - 46 EUR/mp/lună
SPAȚII STRADALE (artere principale)	20 - 40 EUR/mp/lună
SPAȚII STRADALE (artere secundare)	10 - 20 EUR/mp/lună
PARCURI DE RETAIL	8,5 - 9 EUR/mp/lună

Nivel chirii pentru Iași (parcuri de retail - la nivel de județ), sursa: iO Partners

Mai departe, după investiții în Iași ce au totalizat 490 de milioane de euro, Iulius își continuă angajamentul față de oraș prin noi investiții de 80 de milioane de euro și lucrează la un amplu proiect de remodelare a Palas Iași, în urma colaborării cu renumitul birou de arhitectură Foster + Partners. Remodelarea Palas are la bază eficientizarea spațiilor existente fără a construi noi clădiri. Transformarea, funcțională și estetică, va aduce încă aproximativ 16.000 mp de suprafață închiriabilă, facilitând accesul unor noi retaileri și extinderea celor existenți.

GABRIEL IAȚCO

SHOPPING CENTER MANAGER
PALAS IAȘI

"Anul 2025 s-a desfășurat, în linii mari, conform estimărilor noastre, într-un context economic pe care l-am anticipat ca fiind mai volatil în a doua parte a anului. Chiar și într-un climat de prudență sporită în rândul consumatorilor, observăm că interesul pentru experiențe de calitate rămâne constant: românii aleg să investească în produse și servicii care le oferă valoare imediată. În acest context, am continuat planurile de dezvoltare ale Palas, monitorizând îndeaproape evoluția consumului. Odată cu demararea conceptului de remodelare a ansamblului, s-au inaugurat noi locații, printre care: Furla, Oltre, JD Sports, Buzz, LEGO, Crocs, Rituals, KIKO Milano, L'Occitane, Stay Fit sau Popeyes.

Strategia noastră de diversificare continuă și în 2026, odată cu deschiderea unor branduri intens așteptate, precum un magazin Primark și retailerul Sport Guru. Ulterior, în cadrul procesului de remodelare, vor avea loc și alte inaugurări, care vor completa mixul de concepte și vor acoperi segmente variate, de la high fashion, bijuterii, sport și beauty, până la food & beverages și dining, concepte de entertainment și edutainment, împreună cu opțiuni noi de petrecere a timpului liber în parcul Palas."





IASI INTRA PE HARTA LOGISTICII MODERNE

Iașul intră într-o nouă etapă de dezvoltare industrială, susținută de doi catalizatori majori de infrastructură: autostrada A7 (Ploiești–Siret), cu termen de finalizare anul acesta până la Pașcani și autostrada A8 (Târgu Mureș–Iași–Ungheni), într-un stadiu incipient, prevăzută pentru livrare pe toate sectoarele până în 2030. Odată finalizate, cele două axe rutiere vor integra Moldova în rețeaua națională de transport și vor deschide coridoare directe către Republica Moldova și Ucraina — argumente solide pentru operatorii logistici și industriali care evaluează regiunea.

În pofida unui interes investițional în creștere, județul Iași a rămas sub-aprovizionat în spații industriale moderne. Această realitate este pe cale să se schimbe rapid. Peste 50.000 mp sunt în prezent în construcție.

Chiriile pentru spațiile industriale și logistice de clasă A din județul Iași se situează între 4,2 și 4,6 Euro/mp/lună, în funcție de suprafață și durata contractului.

Spațiile de clasă B oferă opțiuni la niveluri inferioare de cost, potrivite pentru cereri cu sensibilitate ridicată la preț.

Structura chiriașilor reflectă fidel profilul economic al orașului. Industria auto deține istoric cea mai mare pondere din suprafața totală închiriată (35%), urmată de industria farmaceutică (27%) și sectorul de retail și bunuri de larg consum (17%). Logistica rămâne sub-reprezentată față de alte regiuni ale țării (12%) — un decalaj care, în contextul dezvoltării infrastructurii rutiere, reprezintă totodată o oportunitate clară de creștere.

STOC ACTUAL ȘI PIPELINE DEZVOLTARE

ELI Park Iași (Element Industrial)
20.000 mp

INDUSTRA PARK IAȘI (Oresa Ventures)
16.000 mp, în dezvoltare

PROINVEST PARK MIROSLAVA (Proinvest)
16.000 mp, în construcție



INTERVIU

ȘTEFAN GHEORGHIU
MANAGING PARTNER
4BIZ PROPERTIES

DINAMICA OFERTEI: CUM SE SCHIMBĂ OFERTA ÎN ZONA IAȘIULUI DUPĂ ANI ÎN CARE A FOST CENUȘĂREASA PIEȚEI DE LOGISTICĂ LA NIVEL NAȚIONAL? CARE SUNT PRINCIPALELE PROIECTE ÎN LUCRU ȘI CE POLI NOI SE VOR DEZVOLTA?

Iașiul intră într-o etapă nouă. După ani în care a fost mai degrabă „Cenușăreasa” pieței logistice naționale, oferta începe să se structureze în jurul unor dezvoltatori relevanți și al unor proiecte de clasă A. Nu vorbim încă despre o piață matură precum București, Timișoara sau Cluj, dar diferența este că Iașiul nu mai este doar o promisiune, ci începe să devină o destinație logistică reală. Proiectele principale rămân Proinvest, ELI Park Iași, Olympian Parks și Oresa Industria. Un element foarte important este intrarea WDP prin preluarea parcului Proinvest, tranzacție estimată la peste 20 de milioane de euro, ceea ce validează Iașiul în fața capitalului instituțional. Pe lângă acestea, mai există un proiect de aproximativ 20.000 mp în curs de autorizare, care poate adăuga lichiditate suplimentară pieței.

Ca poli de dezvoltare, m-aș uita în special la zona Lețcani-Miroslava, în conexiune cu A8, atât datorită proximității față de nodul rutier Pașcani-A7, cât și prin prisma potențialului de conectivitate spre Ungheni și Republica Moldova. A8 devine esențială nu doar ca infrastructură rutieră, ci ca element care

poate repositiona întreaga regiune a Moldovei pe harta logistică a României.

PROFILUL CHIRIAȘULUI: CINE DOMINĂ CEREREA ÎN 2026, AVÂND ÎN VEDERE NUMĂRUL MARE DE PROIECTE ÎN LUCRU?

În 2026, cererea va fi dominată mai degrabă de utilizatori regionali și naționali, nu neapărat de mega-chiriași internaționali. Vedem interes din partea companiilor de distribuție, FMCG, retail, e-commerce, curierat, materiale de construcții, producție ușoară și servicii conexe.

Iașiul are o poziție interesantă: nu concurează doar pentru stocare, ci pentru o combinație între distribuție regională, proximitate față de Republica Moldova și acces la forță de muncă. Pentru mulți chiriași, Iașiul poate deveni un hub pentru nord-estul României, nu doar un punct local.

PROVOCĂRI OPERAȚIONALE & COSTURI — CÂT DE MULT AU CRESCUT PREȚURILE TERENURILOR CU DESTINAȚIE INDUSTRIALĂ ODATĂ CU AVANSUL PROIECTELOR MAJORE DE INFRASTRUCTURĂ?

Prețurile terenurilor industriale au crescut vizibil, în special în zonele cu acces bun la infrastructură, utilități și drumuri principale. Nu aș spune că piața este supraîncălzită, dar proprietarii au început să prețuiască terenurile anticipând impactul A8 și intrarea dezvoltatorilor mari. Provocarea este că nu orice teren „industrial” este imediat dezvoltabil. Diferența o fac accesul rutier, utilitățile, regimul urbanistic, capacitatea electrică și timpul de autorizare. În Iași, costul real nu este doar prețul terenului, ci timpul până la livrare. De aceea, terenurile curate urbanistic, cu acces și utilități, vor continua să fie rare și scumpe.

NEARSHORING: SE POATE OBSERVA O TENDINȚĂ A COMPANIILOR VESTICE DE A-ȘI MUTA PRODUCȚIA DIN ASIA SAU ZONE DE RISC MAI APROAPE DE UE, ALEGÂND IAȘIUL SAU ZONA DE NE A ROMÂNIEI PENTRU COSTURILE ÎNCĂ COMPETITIVE CU FORȚA DE MUNCĂ?

Da, nearshoringul există ca tendință, dar pentru Iași trebuie privit realist. Nu vedem încă un val masiv de companii vestice care mută producție din Asia direct în Iași, dar vedem o schimbare de logică: companiile caută locații mai apropiate de UE, mai stabile și mai predictibile decât piețele îndepărtate sau expuse geopolitic. Iașiul și nord-estul României pot fi competitive prin costuri încă rezonabile cu forța de muncă, universități, bazin demografic și proximitate față de granița estică a UE. Totuși, pentru proiecte mari de producție, decizia depinde de infrastructură, disponibilitatea forței de muncă tehnice și predictibilitatea autorizărilor. Aș spune că Iașiul este mai întâi într-o etapă de regionalizare logistică și abia apoi într-o etapă de nearshoring industrial matur. Potențialul există, dar va fi activat pe măsură ce infrastructura și oferta de spații moderne devin mai solide.

HUB DE DEZVOLTARE HOTELIERĂ CU INVESTIȚII DE 80 DE MILIOANE DE EURO

Romania Creative Week transformă
Iasiul în capitala industriilor creative din
UE: în 2025 a reunit 1.500 de artiști din
15 țări în 500 de evenimente.

Iasiul se menține ca fiind capitala economică și culturală incontestabilă a regiunii Moldovei, fapt care se reflectă și în industria ospitalității. Piața hotelieră din Iași se află în 2026 într-un punct de inflexiune: deși volumul turismului pe termen scurt a scăzut față de vârful atins în 2023, planurile de investiții pe termen lung reflectă o încredere puternică în cererea structurală a destinației. Iașiul deține în prezent cel mai mare portofoliu de dezvoltare hotelieră dintre toate orașele secundare din România, cu investiții estimate la 75-80 milioane EUR.

Analizele EST HOSPITALITY vorbesc despre oferta hotelieră a Iașiului în relativă stagnare în ultimii trei ani, piața fiind încă slab penetrată de lanțurile

internaționale, doar Hampton by Hilton și Ramada operând sub aceste branduri, restul pieței fiind dominat de operatori independenți. Prin urmare, există un spațiu generos de intrare pe piață pentru lanțuri precum Marriott sau Radisson.

Planurile de dezvoltare anunțate prevăd 553 de camere noi, reprezentând un plus de 41% față de stocul existent de camere. Printre proiectele majore se numără: Continental Forum Iași: un hotel de 4 stele cu 153 de camere, cu o investiție de 22 milioane EUR sau Grupul Accor, care a confirmat expansiunea în Iași, cel mai probabil sub brandurile Mercure sau Novotel, alte proiecte boutique sau dezvoltări în zona Palas.

CAMERE HOTELIERE - STOC 2025

Apartamente de închiriat 2025

Sosiri în hoteluri 2025

Camere în dezvoltare

1622

668

250,742

553

În 2025 stocul hotelier al orașului era de aproximativ 1.622 camere (29 de hoteluri clasificate), iar sosirile în hoteluri au scăzut la circa 250.750 turiști, acestea înregistrând o scădere cu 7,32% față de 2024, continuând o tendință descendentă începută acum doi ani. Scăderea a continuat și în primul trimestru din 2026, cu un minus de 3,30% față de perioada similară a anului trecut.

În ceea ce privește sectorul închirierilor de apartamente pe termen scurt, acesta a ajuns la 668 de unități licențiate în 2025, o creștere de aproximativ 41% față de 2022. Acest avans a fost susținut de proiectele rezidențiale noi, de marile platforme de închirieri, precum și de cererea crescută pentru șederi flexibile și mai ieftine. Totuși, sosirile de turiști în acest segment au înregistrat o corecție severă de 14% în 2025. Se observă, însă, o tendință de creștere a duratei medii de ședere în segmentul apartamentelor (de la 1,34 nopți în 2023 la 1,79 nopți în 2025), ceea ce sugerează o orientare către sejururi mai lungi sau relocări.

TURISMUL ÎN ORAȘUL IAȘI	2023	2024	2025	2025 vs 2024
Sosiri în hoteluri	299,220	270,547	250,742	-7,32%
Sosiri în ap. de închiriat	28,124	31,227	26,924	-14%

TURISMUL ÎN IAȘI	2023	2024	2025	2025 vs 2024
Înnoptări în hoteluri	504,583	450,336	422,642	-6.15%
Înnoptări în ap. de închiriat	37,768	47,686	48,192	1.06%

Sursa: Est Hospitality, pe baza informațiilor de la INS

PROIECT	CAT.	CAMERE	DATĂ ESTIMATA INAUGURARE
CONTINENTAL FORUM	4*	153	2027-2028
ACCOR CITY CENTER	3*	120	2028-2029
CONFIDENȚIAL - CENTRU	3*	100	2028-2029
PROIECT SILK DISTRICT	4*	80	2029-2030
CONFIDENȚIAL - SERVICED APARTMENTS	3*	100	2028-2029
TOTAL		553	

“IAȘI ESTE UN POL DE INTERES STRATEGIC PENTRU INVESTITORI PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG, ACEȘTIA MIZÂND PE REVENIREA CĂERERII PE SEGMENTUL BUSINESS, PE DIFERENȚIEREA OFERTEI DE PRODUSE HOTELIERE, PE O DINAMICA A CONCURENȚEI ȘI PE O DESCHIDERE ȘI CONSOLIDARE A ROLULUI DE CENTRU REGIONAL ÎN PLINĂ DEZVOLTARE, BINE CONECTAT PRIN REȚEAUA DE INFRASTRUCTURĂ – AEROPORT, AUTOSTRĂZI, ATÂT LA EST, CAT ȘI LA RESTUL ȚĂRII ȘI ÎNTREGII EUROPE.”

MIRCEA DRAGHICI, MANAGING PARTNER, EST HOSPITALITY



NOU!

ROMANIA REGIONAL AWARDS

ROMANIA
PROPERTY
CLUB ■

PENTRU CEI CARE CONSTRUIESC ORAȘELE DE MÂINE

Orașele României sunt în plin proces de transformare: bloc cu bloc, cartier cu cartier, tranzacție cu tranzacție. Romania Regional Awards oferă recunoaștere pentru dezvoltatorii, investitorii și profesioniștii din domeniul imobiliar care fac acest lucru posibil.

Celebrăm Vizionarii

Aducem în lumina reflectoarelor proiectele și oamenii care remodelează orașele regionale ale României.

Ridicăm Standardele

Stabilim repere mai înalte în materie de calitate, sustenabilitate și impact în întreaga industrie.

Construim Comunitatea

Conectăm profesioniștii și capitalul care modelează dezvoltarea dincolo de București.

Life changing **real estate** brands, made extraordinary by our experience

Strategy

Branding

PR & Communication

Web development

Lead generation programs

Events

Content

Verbio

20
years
of marketing
& communication

LISTĂ MEMBRII RPC

Membrii Strategici

AFI ROMANIA
CPI PROPERTY GROUP ROMANIA
HAGAG DEVELOPMENT EUROPE
ONE UNITED PROPERTIES

Membrii Corporate

AKCENT DEVELOPMENT
HILS DEVELOPMENT
IULIUS COMPANY
THETA FURNITURE & MORE
TRIMO
THE ONE
VASTINT

Membrii Business

4BIZ PROPERTIES
ALPHA REAL ESTATE
BHB PROPERTIES
BL ASSOCIATES
BUILDGREEN
CHARGER.RO
CONCEPT STRUCTURE
CORDIA ROMANIA
DELTA STUDIO
ELDRIVE
FILIP & COMPANY
FORTIM TRUSTED ADVISORS
GENESIS PROPERTY

GTC
HERCESA
HITCH & MOSHER
IMPACT DEVELOPMENT
IMRA REAL ESTATE
INNO INVESTMENTS
IO PARTNERS
INTERO PROPERTY DEVELOPMENT
KAUFLAND ROMANIA
KNAUF ROMANIA
KONE
LION'S HEAD
LOGICOR
MEDARU ARCHITECTS
MEDCITY
META ESTATE TRUST
REVETAS
RUSTLER
SAMSUNG CLIMATE SOLUTIONS
SCHONHERR
SEMA
VERBIO
VGP
VITALIS CONSULTING
VOLKEL REAL ESTATE
WEMAT
WEST GROUP
WOLF THEISS

Parteneri

AFP (Asociația pentru protecția împotriva incendiilor)
ANIS (Asociația patronală a industriei de software și servicii)
ARILOG (Asociația română de logistică)
IMOBILIARE.RO

REAL ESTATE ACADEMY



Romania's first
private real estate
education program.

Seventh Edition,
September 2026 - May 2027

For more info on lectors,
registration and costs, contact
bucharest@brec.ro +40730011270

BREC Academy brings together several
of the top performers in the private sector,
for a 12 modules marathon:

1. Sustainable mixed-use development
2. Residential development
3. Office buildings & business parks
4. Retail: malls & retail parks
5. Logistics & industrial development
6. Hotels
7. Capital Markets
8. Project Management
9. Asset Management
10. Real estate finance
11. Legal real estate
12. Marketing & communication



ROMANIA PROPERTY CLUB

www.rpc.ro

ONE TOWER
CALEA FLOREASCA 159
ETAJ 6, BUCUREȘTI

+40 730 011 270
contact@rpc.ro

TOATE DREPTURILE REZERVATE RPC ©2026