



Piața imobiliară din România - tendințe și provocări

Economia României și piața imobiliară intră în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative pentru anul care a început, anticipează consultanții Colliers în raportul "Top 10 previziuni pentru piața imobiliară din România în 2025". Optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează că o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină în țară. Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice.

Consultanții Colliers estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor. În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada

2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Contextul este marcat de o coaliție de guvernare fragilă, formată din mai multe partide unite în principal de o poziție pro-europeană și de o opoziție puternică, dominată de trei partide eurosceptice. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales că noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combina-

(continuare în pagina 18)

(urmare din pagina 17)

ție face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. "Nicio clipă de liniște" descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprezvizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani - "așteaptă-te la evenimente neașteptate"- rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își păstrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional.

Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastruc-

turii alimentează optimismul economic al României într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în căi ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

Expansiunea în retail accelerează în 2025, după câțiva ani de creștere mai lentă. Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail

sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectivă, consultanții Colliers anticipează o intensificare a proiectelor de anvergură, iar 2027-2028 ar putea aduce livrări semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucători precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, cărora i s-a alăturat compania britanică M Core, după achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizează orașele de dimensiuni reduse, unde răspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național.

Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex, estimează consultanții Colliers. Previziunile pentru tranzacții cu active imobiliare în 2025 sunt marcate de incertitudini, în contextul unor factori care acționează în direcții opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, susținută

(continuare în pagina 19)



Piața imobiliară

(urmare din pagina 18)

de atingerea unui posibil vârf al randamentelor în 2024 și, în cazul României, există și un impuls favorabil după un 2024 destul de reușit din prisma activității tranzacționale. Pe de altă parte, creșterea economică modestă din Europa, inclusiv din România, riscurile interne și contextul extern plin de incertitudini complică perspectivele. Pe termen lung, România își menține un potențial semnificativ pentru investitorii care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial rămân atractive dintr-o perspectivă istorică, ceea ce continuă să facă țara interesantă pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificilă pentru unii cumpărători, în condițiile unui cost suveran ridicat și al tensiunilor regionale. Astfel, piața investițiilor se anunță a fi în continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzacțiilor în 2025.

Specialiștii ne-au transmis că anul acesta a demarat cu deal-uri de peste 600 de milioane de euro, în diverse stadii de lucru, după ce, anul trecut, s-a ajuns la circa 750 milioane euro (destul de aproape de media ciclului precedent), față de 475 de milioane în 2023.

Tendențele sunt divergente - scăderea dobânzilor, potențialul României pe termen lung vs incertitudinile externe imediate, riscuri interne semnificative -, astfel încât, într-un scenariu economic pozitiv consul-

tanții se gândesc la o compresie de randamente în a doua parte a anului.

?Revenirea românilor din diaspora devine tot mai evidentă. Consultanții Colliers semnalează o tendință în creștere: tot mai mulți români care au emigrat, în special în Europa de Vest, încep să revină în țară sau iau în considerare această opțiune. Subiectul este frecvent abordat în presă, iar datele statistice încep să confirme un flux migrator net pozitiv, deși încă modest. Acest fenomen este determinat în principal de factori precum dificultățile economice din țări precum Germania, Italia sau Spania, dar și de îmbunătățirea standardelor de viață în România. După decenii de scădere constantă, populația rezidentă a țării a înregistrat o ușoară creștere în 2023, marcând un punct de cotitură important. Monitorizarea atentă a acestui trend este esențială, deoarece o accelerare a revenirii românilor din diaspora ar putea deveni o sursă semnificativă de creștere economică pe termen lung pentru România.

ARQA: "Piața imobiliară premium din România intră într-o etapă de maturizare și sofisticare"

Piața imobiliară premium din România continuă să evolueze, devenind tot mai matură și sofisticată, apreciază specialiștii de la ARQA. În ciuda provocărilor economice și le-



"Părinții care investesc sume considerabile în educația copiilor vor și un stil de viață care să susțină acest parcurs. Un apartament premium lângă o școală de top înseamnă mai puțin timp petrecut în trafic și un confort mai mare pentru întreaga familie", explică Alexandru Rădulescu, Chief Sales Officer ARQA.

gislative, interesul pentru locuințele de lux rămâne ridicat, iar clienții devin mai exigenți în ceea ce privește calitatea, facilitățile și lo-

(continuare în pagina 20)



(urmare din pagina 19)

cația. Consultanții din cadrul companiei de dezvoltare imobiliară oferă o proiecție pe 2025 a acestui sector de nișă, luând în calcul atât impactul factorilor sociali, economici și legislativi, cât și experiența îndelungată pe care aceștia o au în relația cu clienții premium.

Fie că este vorba despre expansiunea în zonele verzi ale orașului, investițiile în facilități exclusive sau consolidarea unei comunități premium, toate aceste tendințe ne arată un client mai educat, dezvoltatori mai bine pregătiți și proiecte care devin tot mai com-

plexe, apreciază sursele citate.

Accesul la școli bune dictează alegerea locuinței

Alegerea locuinței în funcție de școala copilului se va păstra ca trend și în 2025. Zone precum Iancu Nicolae sau Pipera sunt preferate datorită proximității față de școli private precum Cambridge School of Bucharest, British School, Liceul Francez Anna de Noailles sau Școala Americană. "Părinții care investesc sume considerabile în educația copiilor vor și un stil de viață care să susțină acest parcurs. Un apartament pre-

mium lângă o școală de top înseamnă mai puțin timp petrecut în trafic și un confort mai mare pentru întreaga familie", explică Alexandru Rădulescu, Chief Sales Officer ARQA.

Această tendință determină dezvoltatorii să creeze ansambluri premium integrate, unde locuințele sunt completate de facilități educaționale, zone de afterschool și spații de recreere pentru copii.

Apartamentele mari, mai dorite decât vilele

Dacă în trecut o locuință premium era sinonimă cu o vilă, astăzi clienții preferă apartamente spațioase, de 150-200 mp utili, și terase generoase de 70-100 mp, cu facilități integrate, de concierge services până la zone comune de relaxare și socializare.. "O casă vine cu responsabilități - grădinarit, mentenanță, reparații. Clienții premium preferă acum un apartament mare, cu o terasă spațioasă, într-un complex bine administrat, unde nu trebuie să-și facă griji pentru întreținere", explică Rădulescu.

Revenirea la facilitățile premium și importanța detaliilor

După câțiva ani de reducere a costurilor, proiectele premium reintroduc acum facilități premium precum piscine interioare și exterioare, spații de coworking, lounge-uri elegante, cluburi sociale și afterschool-uri private. Pe lângă aceste dotări, atenția la detalii a devenit un factor esențial. Clienții analizează aspecte precum izolarea fonică, compartimentarea inteligentă, designul arhitectural și elemente de experiență senzorială, precum brandingul olfactiv al lobby-urilor sau iluminatul arhitectural sofisticat. Dincolo de finisajele de calitate, clienții caută și o experiență senzorială completă - branding olfactiv în lobby-uri, iluminat arhitectural sofisticat și sisteme de sonorizare ambientală în spațiile comune.

Calitatea comunității devine foarte importantă

Cumpărătorii premium nu mai caută doar un apartament cu finisaje de calitate, ci și o comunitate în care să se regăsească. Profilul clientului ARQA, spre exemplu, include oameni cu funcții de top management, antreprenori și expați, care își doresc atatcon-



(continuare în pagina 21)

(urmare din pagina 20)

fort, cât și un mediu bine organizat, cu servicii integrate și facilități care le simplifică viața. "Vedem tot mai des această tendință în rândul clienților noștri: își doresc nu doar un apartament bine construit, ci și o comunitate în care să se regăsească. Interacțiunea cu vecini care împărtășesc un stil de viață similar, accesul la facilități premium și siguranța unui mediu bine administrat sunt criterii care contează aproape la fel de mult ca locația sau designul", mai subliniază specialistul.

Proiectele premium integrează din ce în ce mai des spații comune ce încurajează socializarea între rezidenți, locuirea fiind definită acum prin întregul ecosistem care înconjoară apartamentul.

O piață mai matură și clienți mai informați

Clienții premium sunt și vor fi mult mai atenți la reputația dezvoltatorilor, sursele de finanțare ale proiectelor și garanțiile oferite. "Vedem o schimbare clară de mentalitate. Clienții noștri nu mai cumpără doar metri pătrați, ci investesc într-un stil de viață și într-un partener de încredere. Faptul că tot mai multe proiecte sunt finanțate bancar este un semnal puternic că piața se maturizează și că dezvoltatorii sunt evaluați riguros", subliniază specialistul ARQA.

Această schimbare de mentalitate creează

și o nevoie de reglementare mai clară, care să asigure predictibilitate atât cumpărătorilor, cât și investitorilor. "O legislație mai stabilă va face ca întregul proces imobiliar - de la achiziția terenului și autorizare până la livrarea finală - să fie mai clar și mai eficient. Atât noi, cât și clienții noștri, ne dorim o industrie reglementată, care să ofere siguranță pe termen lung", adaugă reprezentantul ARQA.

Creșterea prețurilor va favoriza investiții mai solide și cu valoare adăugată

În 2025, locuințele premium vor continua să se aprecieze datorită costurilor ridicate ale materialelor de construcție, taxelor în creștere și instabilității fiscale. O posibilă încheiere a conflictului din Ucraina și începerea reconstrucției ar putea crește cererea pentru materiale și forță de muncă, generând un impact suplimentar asupra prețurilor.

"Pe de altă parte, creșterea prețurilor nu înseamnă doar costuri mai mari, ci și o calitate superioară. Cumpărătorii din segmentul premium sunt dispuși să plătească mai mult pentru un produs bine gândit, cu facilități exclusive și o comunitate atent selectată", spune Alexandru Rădulescu. Astfel, dezvoltatorii investesc mai mult în materiale durabile, design sofisticat și facilități exclusive, oferind locuințe care nu sunt doar luxoase, ci și o investiție cu potențial de apreciere pe termen lung.

Extinderea dincolo de București: un nou standard de locuire

Blocajul autorizațiilor în București a dus la o extindere a proiectelor premium spre zone limitrofe, precum Pipera, Corbeanca și Snagov, respectiv la un nou model de dezvoltare, cu locuințe mai spațioase, integrate în natură și dotate cu infrastructură modernă. "Vedem această extindere ca pe o oportunitate fantastică. Putem crea comunități premium, cu spații verzi generoase, acces rapid și un stil de viață relaxat, fără compromisuri. Oamenii își doresc nu doar un apartament sau o casă, ci o experiență de locuire la standarde înalte", conform sursei citate.

Pentru proiecte viabile pe termen lung, dezvoltatorii și autoritățile trebuie să investească în infrastructură și soluții pentru trafic, astfel încât locuințele premium să fie nu doar exclusiviste, ci și funcționale.

Așadar, piața imobiliară premium din România intră într-o etapă de maturizare și sofisticare, cu clienți mai informați, proiecte mai complexe și dezvoltatori mai bine pregătiți, arată analiza ARQA. Locuințele premium nu mai sunt doar un simbol al statutului social, ci și o investiție strategică pe termen lung, într-un mediu bine structurat, cu servicii integrate și un standard de locuire superior.

