



Piața imobiliară europeană și cea locală intră pe o direcție clară de redresare și adaptare

Piața imobiliară a traversat anul trecut fără mari turbulențe, în ciuda problemelor de factură economică și geopolitică, apreciază BURSA Construcțiilor nr. 1 / 2025ăftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox. Acesta spune că au existat factori perturbatori, însă piața a reușit să se adapteze și să se replieze luând în considerare noile realități macroeconomice și politice, cu care cel mai proba-

bil se va confrunta și în 2025.

Investițiile imobiliare din țara noastră au atins 750 de milioane de euro, în 2024, în creștere cu 58% față de anul anterior, însă puțin sub media anuală de 800 de milioane de euro din ultimul deceniu, potrivit raportului anual publicat de Colliers. România s-a evidențiat ca lider regional, având cea mai bună performanță comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est - Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și

Slovacia. Activitatea de tranzacționare a fost dominată de activele industriale, cu un volum de aproape 300 de milioane de euro, marcând 2024 ca un an record pentru această categorie de investiții.

Potrivit lui Vlad Săftoiu, cele mai mari două tranzacții încheiate anul trecut au reprezentat vânzarea portofoliului industrial al Globalworth (404.000 mp) către CTP și WDP,

(continuare în pagina 23)

Piața imobiliară

(urmăre din pagina 22)

pentru o sumă totală de 278 milioane euro. Cea mai importantă tranzacție cu spații de retail a fost achiziția de către WDP a Expo Market Doraly, un centru de vânzare cu amănuntul și en-gros de 100.000 mp lângă București pentru circa 90 de milioane de euro, în timp ce achiziția Landmark de către Vectr Realty, pentru aproximativ 70 milioane euro, a constituit cea mai relevantă tranzacție cu spații de birouri în 2024.

Specialiștii de la Colliers arată, printre altele, că una dintre tranzacțiile importante de

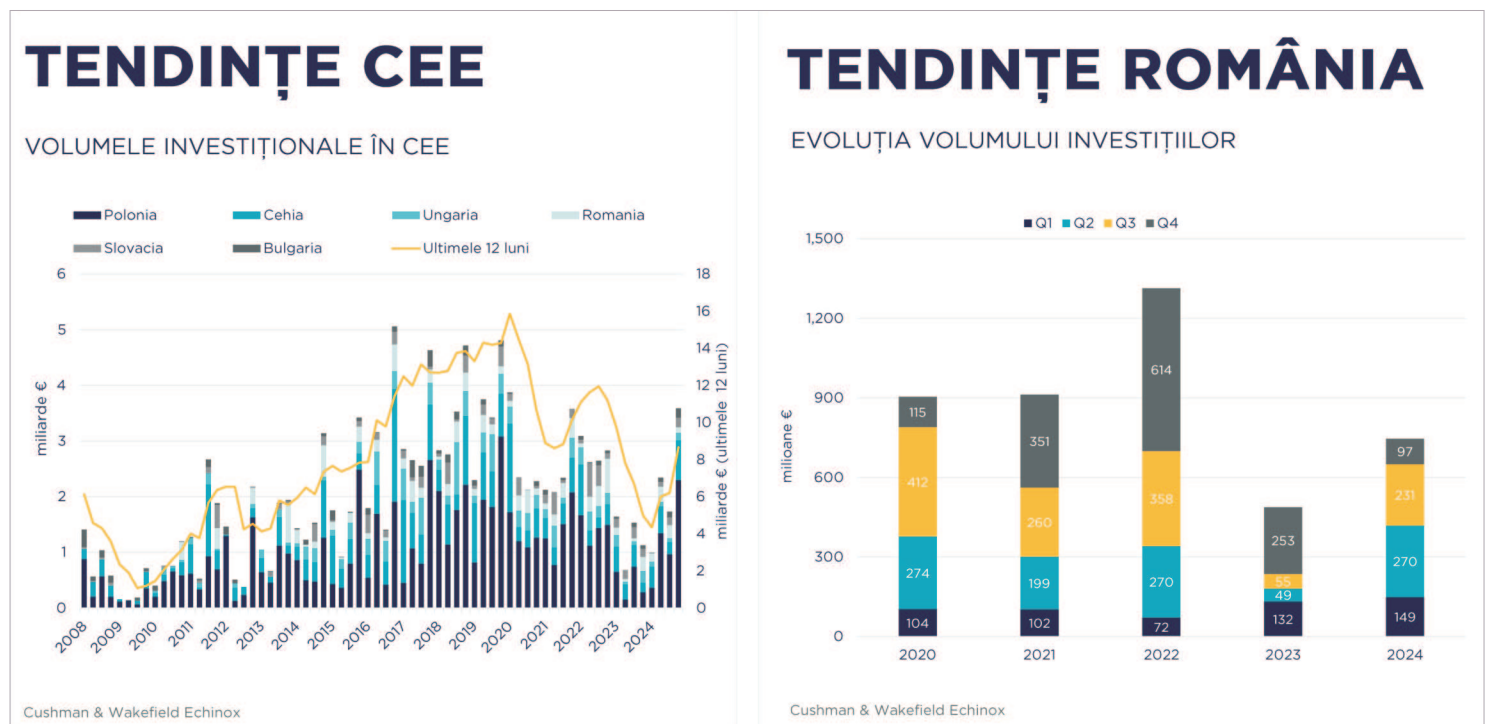
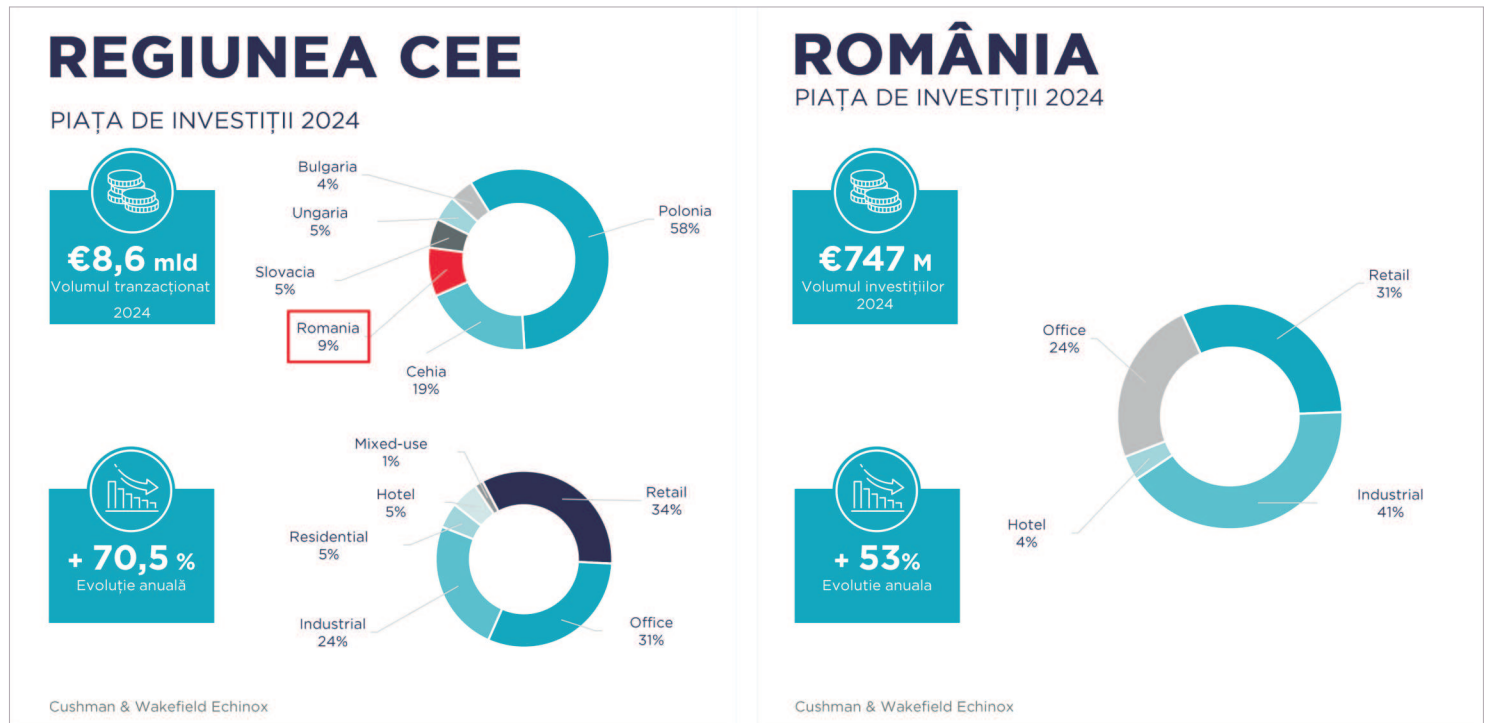
anul trecut a fost vânzarea complexului de birouri The Landmark, situat în zona centrală de afaceri, către African Industries Group, susținut de capital indian. Aceasta este prima tranzacție majoră cu capital indian în imobiliarele comerciale din România și a contribuit la stabilizarea randamentelor pentru birourile premium.

Printre alte achiziții semnificative ale anului trecut se numără două parcuri comerciale cumpărate de BT Property, fondul imobiliar al celei mai mari bănci din România, consolidând un tip de capital nou pe piață. Totodată, Mureș Mall din Târgu Mureș a fost

achiziționat de universitatea locală de medicină, cu scopul de a fi transformat într-un spațiu educațional. Această tranzacție face parte dintr-o listă tot mai mare de achiziții recente realizate de autoritățile locale, care implică investiții considerabile.

"Valoarea medie a tranzacțiilor a fost de aproximativ 25 de milioane de euro, unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimii ani. Totuși, acest lucru reflectă creșterea implicării capitalului local, care devine tot mai activ. Noul val de antreprenori, care au acu-

(continuare în pagina 24)



(urmare din pagina 23)

mulat capital prin afacerile lor în ultimele decenii, caută din ce în ce mai des oportunități pentru a-și plasa fondurile. Între 2022 și 2024, tranzacțiile sub 20 de milioane de euro au reprezentat, în medie, aproximativ un sfert din volumul anual", subliniază Robert Miklo, Partner | Head of Capital Markets Colliers.

Randamentele s-au menținut stabile în 2024, de 7,25% pentru centre comerciale de top, 7,50% pentru birouri premium și 7,75% pentru active industriale de top, cu o ușoară creștere de 0,25 puncte procentuale pentru cele din urmă. Această ajustare, explică specialiștii Colliers, nu reflectă neapărat o corecție, ci mai degrabă o adaptare în funcție de tranzacțiile efectuate, care au confirmat nivelurile actuale. De asemenea, merită menționat că tranzacțiile recente cu parcuri comerciale de retail bine performante și deschise recent în orașe regionale s-au încheiat cu randamente în jur de 8%, uneori chiar sub acest nivel. În ceea ce privește finanțarea, băncile rămân deschise și confortabile cu prețurile actuale, sprijinind produsele bine performante, în special din sectoarele industrial și retail. Totodată, spațiile de birouri de ultimă generație revin treptat în atenția investitorilor, după un declin cauzat de tendința de lucru la distanță.

De altfel, stabilizarea randamentelor în întreaga regiune a îmbunătățit sentimentul general pe piață, iar investitorii par să se pregătească pentru o posibilă scădere a acestora, cu condiția ca ratele dobânzilor să continue să scadă. Piața investițiilor din

CEE-6 a înregistrat o revenire rapidă în 2024, cu volume totale de aproape 9 miliarde de euro, în creștere față de puțin sub 5 miliarde de euro în anul anterior. Deși Polonia a contribuit cu peste jumătate din acest rezultat, majoritatea țărilor din regiune au avut performanțe favorabile, ceea ce poziționează 2024 ca un an "normal", aliniat cu nivelurile din ciclurile precedente.

Investitorii din Europa de Vest - cei mai activi cumpărători de active imobiliare pe piața locală, în ultimii cinci ani

Investitorii din Europa de Vest, din țări precum Austria, Olanda, Belgia sau Marea Britanie, au fost cei mai activi cumpărători de active imobiliare pe piața locală în ultimii cinci ani (2019-2024), realizând plasamente de 1,75 miliarde euro, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox. Cota lor de piață a fost de circa 39%, dintr-un volum total tranzacționat de 4,5 miliarde euro, în perioada analizată.

Ei au fost urmași de investitorii români, cu un volum de aproape 1,2 miliarde euro și o cotă de 26%, în timp ce investitorii din Europa Centrală și de Est au cumpărat active imobiliare în valoare de 560 milioane euro (13% cotă de piață). Investitorii din Orientul Mijlociu au realizat plasamente de 388 milioane euro, în timp ce nivelul de activi-



Cristi Moga, Head of Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Piața imobiliară locală a atras în ultimii cinci ani capital din peste 20 de țări de pe patru continente, dar, cu toate acestea, investitorii europeni, incluzându-i aici și pe cei români, au fost responsabili pentru circa 80% din volumul tranzacționat".

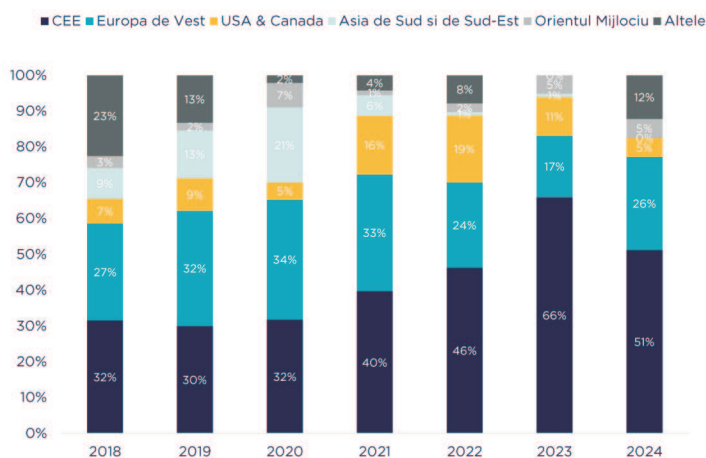
tate al investitorilor din Africa de Sud s-a mai diminuat, aceștia având o cotă de piață de 7%.

În ciuda climatului volatil, marcat de numeroase evenimente cu impact major, piața locală a continuat să atragă investitori noi, atât locali, cât și cu capital străin, printre

(continuare în pagina 25)

TENDINȚE CEE

INVESTIȚIILE ÎN CEE ÎN FUNCȚIE DE ORIGINEA CAPITALULUI

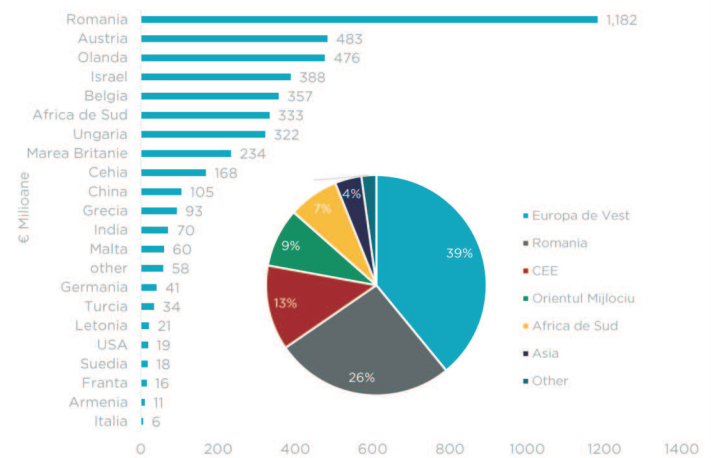


Cushman & Wakefield Echinox

ROMÂNIA

EVOLUȚIE 2020-2024

SURSA CAPITALULUI 2020-2024



Cushman & Wakefield Echinox

Piața imobiliară

(urmare din pagina 24)

aceștia numărându-se M Core (Marea Britanie), Supernova (Austria), Adventum Group (Ungaria), Fortress (Africa de Sud), Oresa Industra (Suedia), BT Property (Romania), Vectr Holdings (India), Vincit Union (Letonia), W&E Assets (USA) sau AYA Properties (Belgia).

Analizând activitatea companiilor care aveau deja prezență pe piața locală, cele mai mari achiziții au fost realizate de Pavăl Holding, CTP și AFI Europe, investitori care și-au consolidat pozițiile pe piață prin preluarea de portofolii de clădiri de birouri (Pavăl Holding și AFI Europe) și de parcuri industriale și de logistică (CTP). Preluările au reprezentat și ieșirea de pe piața din România a grupului austriac CA Immo, de pe segmentul de birouri al grupului sud african NEPI Rockcastle și de pe cel industrial a celor de la Globalworth.

Cristi Moga, Head of Capital Markets, Cushman & Wakefield Echinox, subliniază: "Piața imobiliară locală a atras în ultimii cinci ani capital din peste 20 de țări de pe patru continente, dar, cu toate acestea, investitorii europeni, incluzându-i aici și pe cei români, au fost responsabili pentru circa 80% din volumul tranzacționat. Apetitul jucătorilor din Europa de Vest pentru achiziții a rămas ridicat și la începutul acestui an, dar vedem un interes în creștere și din partea jucătorilor din Europa Centrală și de Est".

Per total, în perioada 2020-2024, au fost înregistrate 159 de tranzacții, valoarea medie fiind de peste 28 de milioane de euro.



"Comparativ cu anul precedent, 2024 a fost un an mult mai activ și s-a încheiat cu un rezultat solid. Dinamica puternică a tranzacțiilor observată pe parcursul anului a continuat și în 2025, cu câteva acorduri majore încă în desfășurare", explică Robert Miklo.

Cele mai tranzacționate proprietăți au fost imobilele de birouri, cu un volum care a depășit 2,2 miliarde de euro și o cotă de aproape 50% din total, acestea fiind urmate de proiectele comerciale, cu o cotă de 24%, respectiv de proprietățile industriale (19%).

Circa 60% din volumul investit a fost direcționat către proprietăți situate în București, în condițiile în care peste un sfert din piață este reprezentat de achiziții de portofolii de active amplasate în mai multe orașe din țară.

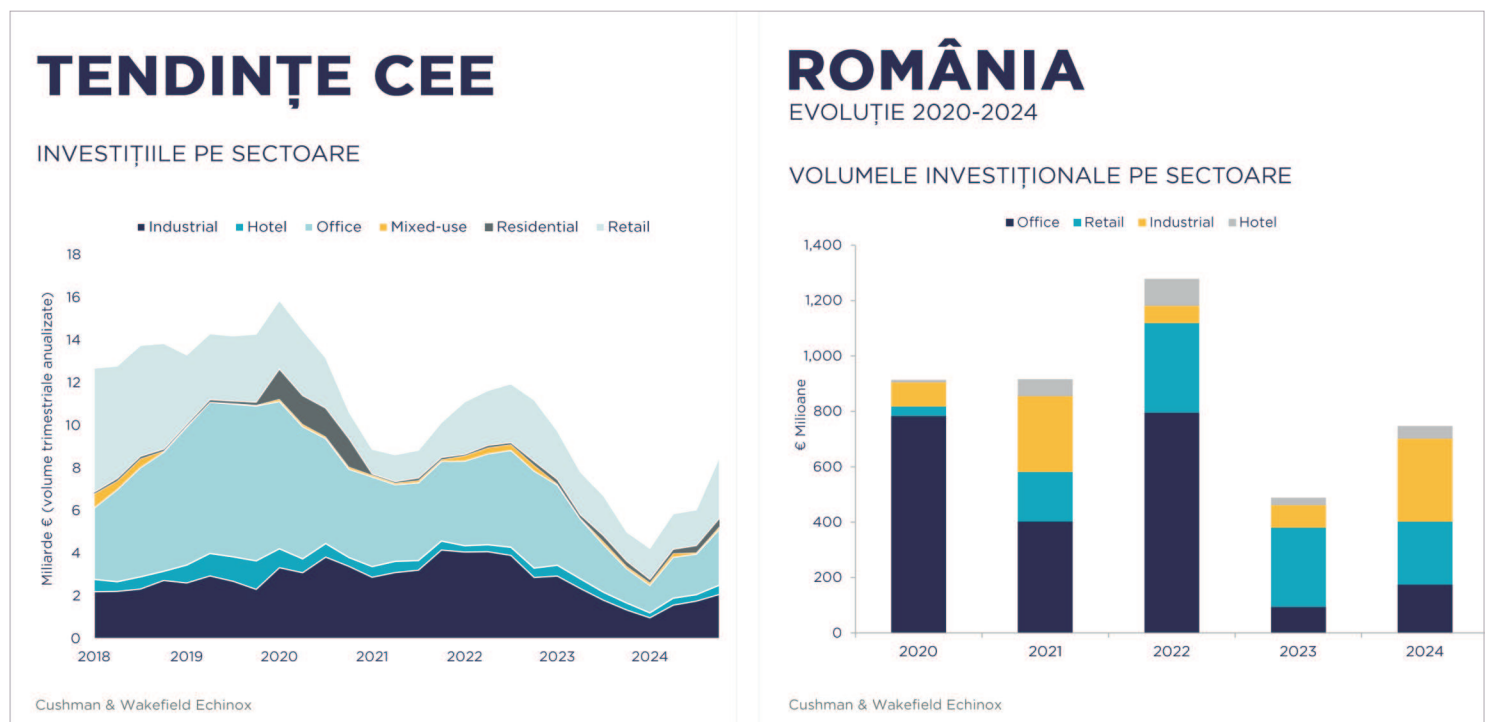


Potrivit lui Vlad Săftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox., cele mai mari două tranzacții încheiate anul trecut au reprezentat vânzarea portofoliului industrial al Globaworth (404.000 mp) către CTP și WDP, pentru o sumă totală de 278 milioane euro.

Perspectivile pieței imobiliare sunt mixte, în acest an

Perspectivile pieței imobiliare pentru acest an sunt mixte, arată Raportul Colliers. Consultanții din cadrul companiei de consultanță explică faptul că principala provo-

(continuare în pagina 26)



Piața imobiliară

(urmare din pagina 25)

care vine din contextul intern, marcat de incertitudinea politică generată de anularea alegerilor prezidențiale și de un cost de risc ridicat, cauzat de dezechilibre economice.

Pentru 2025, perspectivele sunt promițătoare, cu aproape 100 de milioane de euro în tranzacții semnate, dar nefinalizate, printre care vânzarea unei părți din Iride Park, deținută de Immofinanz, și a unui portofoliu de parcuri comerciale aparținând MAS REI. Alte tranzacții, aflate în diverse etape de negociere și care totalizează aproximativ 500 de milioane de euro, indică un început de an solid. Dacă tendințele favorabile se mențin, analiza Colliers arată că investițiile în imobiliare comerciale ar putea depăși pragul de 800 de milioane de euro în 2025. Totuși, acest scenariu depinde de evoluția unor factori-cheie.

Anul 2025 a debutat deja cu două tranzacții importante, ambele implicând proiecte de retail și același cumpărător, respectiv M Core, ce a preluat portofoliul de strip mall-uri deținute în șapte orașe din țară de către MAS Real Estate și Prime Kapital, tranzacție în care Cushman & Wakefield Echinox a reprezentat vânzătorul și, de asemenea, proiectul Shopping City Suceava.

Având în vedere tranzacțiile în diverse stadii de negociere, până la jumătatea anului volumul tranzacționat va fi în jurul a 500-600 milioane euro, conform surselor ci-

tate. Acestea arată că perspectivele pentru 2025 sunt, în general, optimiste, dar că există în continuare riscuri precum inflația, creșterea costurilor de construcție și incertitudinile geopolitice. "Totuși, tranziția către sustenabilitate, digitalizarea proceselor și adaptarea la noile cerințe ale pieței oferă oportunități semnificative pentru investitori. Piața imobiliară europeană și locală intră, în 2025, cu o direcție clară spre redresare și adaptare. Tendințele respective indică un an promițător pentru acest sector, cu oportunități substanțiale în retail, industrial & logistic și birouri. Succesul depinde, însă, de capacitatea jucătorilor din piață de a se adapta rapid la noile cerințe și de a valorifica potențialul de inovare și sustenabilitate", estimează reprezentantul Cushman & Wakefield Echinox.

Specialiștii spun că principalele provocări pentru România sunt legate de contextul intern, marcat de incertitudinea politică. Acest climat ar putea determina investitorii să adopte o abordare mai precaută până la clarificarea situației. În plus, costul ridicat al riscului, cauzat de un deficit fiscal semnificativ și de dezechilibrele contului curent, afectează atractivitatea pieței, deși randamentele investiționale rămân competitive. Implementarea unor reforme fiscale ar putea reduce aceste riscuri și stimula activitatea investițională pe termen lung.

"Comparativ cu anul precedent, 2024 a fost un an mult mai activ și s-a încheiat cu

un rezultat solid. Dinamica puternică a tranzacțiilor observată pe parcursul anului a continuat și în 2025, cu câteva acorduri majore încă în desfășurare. Aceste creșteri ale activității de tranzacționare confirmă că volumul relativ redus al investițiilor din România, în comparație cu Polonia, este mai degrabă rezultatul lipsei de produse disponibile, și nu al lipsei de interes. Băncile au rămas implicate facilitând accesul la finanțare. Anul acesta ne așteptăm la continuarea dinamicii pozitive, cu premise bune să depășim performanța din 2024", explică Robert Miklo.

Pe plan extern, evoluțiile geopolitice, economia fragilă a zonei euro și politicile comerciale globale rămân factori de urmărit. Totuși, perspectivele pe termen lung sunt optimiste. Între 2015 și 2019, România a înregistrat un volum mediu anual de tranzacții imobiliare comerciale de peste 900 de milioane de euro, iar PIB-ul s-a dublat în termeni nominali față de 2015. Dezvoltarea accelerată a infrastructurii va avea un impact pozitiv la toate nivelurile economice și va rezulta în cele din urmă și în îmbunătățirea atractivității investiționale ale țării. Astfel, potențialul României de a atrage investitori noi și a avea o traiectorie pozitivă pe termen lung este semnificativ, conchide Robert Miklo.

