

Colliers: Investitorii români au alocat pentru achiziții imobiliare 1,8 miliarde de euro în ultimii 10 ani, de noua ori mai mult decât în deceniul precedent



Investitorii români au cumparat proprietăți imobiliare comerciale de aproape 1,8 miliarde de euro în România, din 2015 pâna în prezent, ceea ce reprezintă a cincea parte din toate tranzacțiile realizate în aceasta perioada, în creștere de peste noua ori față de deceniul precedent, potrivit datelor Colliers. Altfel, în primul semestru din 2025, volumul total de tranzacții imobiliare încheiate în România a sarit ușor de 400 milioane de euro, puțin sub nivelul înregistrat în aceeași perioada a anului trecut și comparabil cu media semestrială din perioada post-pandemie.

”Piața imobiliară locală reprezintă, într-o măsură, o oglindă a economiei locale. Maturizarea treptată din ultimele decenii se traduce printr-un număr tot mai mare de antreprenori locali care caută să-și diversifice portofoliile și să valorifice surplusul de capital în alte sectoare economice - iar sectorul imobiliar rămâne una dintre opțiunile interesante. Dacă între 2005 și 2014 investitorii străini au dominat piața, în ultimul deceniu, investitorii români au ajuns să aibă cea mai mare pondere individuală în totalul tranzacțiilor imobiliare”, spune **Robert Miklo**, *Partner | Head of Capital Markets Romania la Colliers*.

Astfel, potrivit datelor Colliers, între 2005 și 2014, capitalul local a încheiat tranzacții cu active imobiliare din România de aproximativ 200 milioane euro sau mai puțin de 4% din toate tranzacțiile realizate în acea perioadă. Însa investitorii români și-au consolidat semnificativ prezența în ultimul deceniu, cu tranzacții totale care se apropie de 1,8 miliarde euro între 2015 și prezent - echivalentul a circa 20% din volumul total înregistrat în aceasta perioadă. Colliers contorizează doar tranzacțiile de peste cinci milioane euro, cu mențiunea că multe dintre tranzacțiile făcute de investitorii români se situează în apropierea acestui prag.

”Analizând profilul celor mai activi investitori români, se remarcă o diferență semnificativă între liderul pieței, Paval Holding, și restul jucătorilor. Cele mai mari șase tranzacții realizate în ultimii 10 ani de investitori români au adunat aproape jumătate din volumul tranzacțiilor realizate de capitalul local. Dar trebuie să subliniem că și fără acest jucător, tot am fi avut o creștere substanțială, de peste patru ori, a volumelor alocate de investitorii români în ultimul deceniu față de perioada precedentă. Acest aspect atestă maturizarea sectorului de real estate românesc, precum și a economiei locale, care creează tot mai mulți campioni locali. În mod firesc, capitalul se acumulează în timp, prin dezvoltare economică și consolidare în timp”, adaugă Robert Miklo.

Cladirile de birouri au reprezentat cea mai atragătoare clasă de active pentru capitalul local, acumulând două treimi din totalul tranzacționat în ultimii 10 ani de investitori români. Urmează, la mare distanță, proprietățile de retail (aproape 15% din total) și hotelurile (7% din total).

Potrivit celor mai recente date de piață, în primul semestru din 2025 s-au cumparat proprietăți comerciale de peste 400 milioane euro, în scădere ușoară față de nivelul de 424 milioane euro din primul semestru din 2024. Sectorul

de retail a fost cel mai activ, cumulând tranzacții de peste 40% din volumul total. De altfel, și cea mai mare tranzacție a anului de până acum a fost una din sectorul comercial și a implicat vânzarea unui portofoliu de retail park-uri de către MAS REI către fondul britanic M Core, pentru o valoare estimată în jurul a 57 milioane euro. Prin achiziția altor două centre comerciale, fondul britanic a fost de departe cel mai activ în primul semestru, acumulând peste o treime din totalul volumului de tranzacții.

“În timp ce interesul pentru sectorul comercial se menține constant în ultima perioadă, iar segmentul industrial continua să atragă atenția, deși oferta rămâne relativ restrânsă, asistăm totodată la o revenire semnificativă a interesului pentru clădirile de birouri. Tranzacția prin care clădirea Equilibrium 1, dezvoltată de Skanska, a fost achiziționată de către investitorul maghiar Granit Asset Management, respectiv cea prin care clădirea Victoria Center a fost achiziționată de Solida Capital, au fost tranzacții de referință care au adus două nume noi în piața locală. Notabilă a fost și achiziția Ethos House de către investitorul român Paval Holding. Dincolo de aceștia, se remarcă interesul din partea altor jucători noi care caută să intre pe scena imobiliară locală”, conchide Robert Miklo.

În condițiile unui calendar de tranzacții destul de încărcat (inclusiv cu o serie de tichete destul de semnificative), anul s-ar putea încheia cu un volum de peste 800-900 milioane euro, estimează consultanții Colliers. Astfel, dacă se vor încheia aceste tranzacții mari, anul 2025 are șansele să fie unul din cei mai buni ani din ultimele decenii din prisma activității investiționale.