

Cushman & Wakefield Echinex: Investițiile straine directe în sectorul imobiliar și al construcțiilor s-au triplat în perioada 2014 - 2024, și au ajuns la o pondere de 17,3% în soldul total



Investițiile straine directe din construcții și tranzacții imobiliare s-au majorat de peste trei ori în valoare absolută în perioada 2014 - 2024, respectiv cu 15,1 miliarde euro, ajungând la 21,6 miliarde euro la finalul anului trecut, astfel ca ponderea acestui sector în soldul total a crescut de la 10,6% la 17,3%, conform datelor Bancii Naționale a României analizate de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinex.

Fluxul de capital strairă a contribuit la creșterea stocului de spații imobiliare moderne (birouri, retail și industrial & logistic) de la aproximativ 5 milioane de metri pătrați în 2014, la circa 17 milioane de metri pătrați la finalul lui 2024, aproximativ 70% fiind deținut de investitori din afara României.

Soldul investițiilor straine directe a atins nivelul de 125 miliarde euro în 2024, iar sectorul imobiliar și al construcțiilor a fost anul trecut unul dintre principalii beneficiari ai fluxului net de capital strairă, cu o creștere de 651 milioane euro față de anul precedent. Aceasta evoluție a fost determinată în principal de reluarea creditării intra- grup și de diminuarea fluxului aferent instrumentelor de natura datoriei, arată datele Bancii Centrale.

Din perspectiva repartizării pe activități economice, 86,6% din soldul total net de investiții straine este concentrat în patru sectoare, respectiv industrie (37,1%), construcții și tranzacții imobiliare (17,3%), comerț (17,2%) și intermediieri financiare și asigurări (14%).

În intervalul 2014 - 2024, cele patru sectoare care dețin ponderea majoritară în soldul total net al investițiilor straine directe au avut un ritm de creștere diferit. Astfel, în timp ce industria a consemnat o creștere de numai 54,4% față de nivelul anului 2014 (+16,3 miliarde de euro), în comerț (+14,8 miliarde de euro) plus construcții și tranzacții imobiliare (+15,1 miliarde de euro) s-au înregistrat triplări ale soldurilor, iar în intermediieri financiare și asigurări o creștere de 123% (+ 9,6 miliarde de euro).

Aceste evoluții au determinat scăderea ponderii investițiilor în industrie în soldul total net de la 48,4%, în anul 2014 la numai 37,1% în 2024 (-11,3 puncte procentuale), în favoarea investițiilor din construcții și tranzacții imobiliare (creștere cu 6,7 puncte procentuale, de la 10,6% la 17,3%), alături de comerț (creștere cu 6,4 puncte procentuale, de la 10,8% la 17,2%).

De asemenea, din punct de vedere al repartizării soldului investițiilor straine directe în întreprinderi greenfield pe principalele activități economice, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se plasează în top, cu 18,2% din sold,

dupa industria prelucratoare (26,9% din soldul investițiilor straine directe în întreprinderi greenfield) și comerț (23%).

Bogdan Sergentu, *Head of Valuation & Consulting Cushman & Wakefield Echinox*: „Sectorul imobiliar și al construcțiilor continua sa fie unul dintre cele mai stabile și atractive industrii pentru investitorii straini, chiar și într-un context economic și geopolitic marcat de incertitudini. Evoluția pozitivă a fluxului de capital strain și ponderea ridicată a investițiilor greenfield demonstrează încrederea investitorilor în potențialul pieței românești și capacitatea acesteia de a genera randamente competitive pe termen lung. În prezent, randamentele pentru active prime din România sunt cu 1 - 2 puncte procentuale mai mari decât valorile de referință din majoritatea țărilor din Europa Centrală și de Est, acesta reprezentând un avantaj competitiv pentru investitorii în sectorul imobiliar”.

În 2024, fluxul net de investiții straine directe atras de România a fost de 5,6 miliarde euro, în scădere cu 17% față de anul precedent, pe fondul incertitudinilor globale și al vulnerabilităților interne, precum creșterea economică modestă, adâncirea deficitului bugetar și climatul politic marcat un context electoral complicat.

Contribuția sectoarelor de activitate la soldul total ISD la 31 decembrie 2024

Sursa: Banca Națională a României

Evoluția investițiilor straine directe (mld.euro)

Sursa: Cushman & Wakefield Echinox pe baza datelor Bancii Naționale a României

Sunt considerate investiții straine directe capitalul social varsat și rezervele ce revin unui investitor nerezident care deține cel puțin 10% din voturi sau din capitalul social subscris al unei întreprinderi rezidente, instrumentele de natură datoriei dintre acest investitor sau grupul din care face parte acesta și întreprinderea rezidentă în care a investit, precum și profitul reinvestit de către acesta.