

Colliers: Investitorii români, motorul pieței imobiliare în 2025 cu 30% din volumul tranzacțiilor încheiate. România și Europa Centrală și de Est, în ansamblu, își recapătă atractivitatea pentru investitori



Investitorii români au fost cea mai importantă sursă de capital pe piața imobiliară locală, generând aproximativ 30% din volumul tranzacțiilor realizate în 2025 și acumulând investiții de aproape 1,8 miliarde de euro în ultimii zece ani, peste nivelul înregistrat de capitalul sud-african sau cel austriac în aceeași perioadă, arată raportul anual publicat de Colliers. În același timp, volumul total al tranzacțiilor din 2025 a ajuns la aproximativ 525 de milioane de euro, cu aproape 30% sub nivelul din 2024, când piața a atins 750 de milioane de euro. Consultanții Colliers explică faptul că aceasta scădere nu indică o lipsă de interes din partea investitorilor, ci este rezultatul amânării unor tranzacții majore și, în plan secund, al incertitudinilor politice interne de anul trecut.

La nivel regional, 2025 a marcat trecerea de la o perioadă de așteptare la una de execuție efectivă a tranzacțiilor. După doi ani în care diferențele dintre așteptările cumpărătorilor și cele ale vânzătorilor au pus piața în dificultate, investitorii au început să încheie din nou acorduri într-un ritm mai susținut, pe baze de evaluare mai realiste.

„Una dintre cele mai importante tendințe de pe piața investițiilor din România este rolul tot mai puternic al capitalului autohton, care a devenit un factor de stabilitate. Dacă în trecut capitalul străin era dominant, în ultimii ani, cu foarte puține excepții, capitalul generat local s-a clasat în mod repetat pe unul dintre primele două locuri din top, ceea ce reprezintă un semnal clar al maturizării economiei locale. În ultimul deceniu, investitorii români au plasat aproximativ 1,8 miliarde de euro, ajungând astfel la o pondere de aproximativ 20% din total, depășind nivelul investițiilor sud-africane cu circa jumătate de miliard de euro și pe cel atins de investitorii din Marea Britanie, Cehia sau Austria cu peste un miliard de euro. Aceasta schimbare structurală creează o bază solidă pentru evoluții viitoare pozitive și reprezintă un semn clar că piața locală capătă încredere în propriile forțe”, explică **Ionuț Mandanac**, Associate Director Capital Markets în cadrul Colliers.

Retailul și birourile au ținut piața activă într-un an cu volume mai reduse

În 2025 piața a fost susținută în principal de segmentele retail și birouri. Retailul a fost cel mai activ, generând aproximativ 38% din volumul total. Cea mai importantă tranzacție a anului a fost vânzarea unui portofoliu de parcuri comerciale de aproximativ 32.000 de metri pătrați către fondul britanic M Core, pentru circa 57 de milioane de euro. Alături de alte achiziții realizate în Focșani și Suceava, această tranzacție a consolidat poziția M Core ca cel mai mare investitor al anului, cu aproape 29% din volumul total al pieței.

Segmentul de birouri a generat aproximativ 31% din volumul total al tranzacțiilor și a adus în prim-plan investitori

noi pe piața din România. Cea mai importanta tranzacție a fost achiziția primei faze a proiectului Equilibrium din București de către fondul maghiar Gránit Asset Management, pentru aproximativ 52 de milioane de euro. În zona centrală a capitalei, clădirea Victoria Center a fost cumpărată de Solida Capital, un investitor din Orientul Mijlociu activ și în alte piețe europene. În ambele cazuri, cumpărătorul a intrat prin aceste tranzacții pe piața locală, ceea ce sugerează că piața locală este tot mai atragătoare pentru jucători noi. Potrivit consultanților Colliers, astfel de tranzacții sunt un semnal pozitiv pentru îmbunătățirea lichidității pe termen lung.

În sectorul hotelier, vânzarea Hilton Garden Inn Bucharest Airport, estimată la aproximativ 40 de milioane de euro, reprezintă a doua cea mai mare tranzacție hotelieră din istoria pieței locale. Potrivit consultanților Colliers, relevanța acestei tranzacții nu ține doar de valoare, ci și de faptul că este vorba despre un hotel nou, dezvoltat de la zero, care poate fi considerat un produs investițional matur. Astfel de tranzacții, completează ei, pot contribui la dezvoltarea unui segment hotelier mai atractiv pentru investitorii instituționali și la creșterea interesului capitalului specializat pentru această clasă de active.

Randamentele s-au stabilizat, iar finanțarea a revenit în piață

Din perspectiva randamentelor pentru proprietățile de top, piața a rămas stabilă în 2025. Colliers menține randamentele de referință la 7,25% pentru centrele comerciale dominante, 7,50% pentru clădirile de birouri premium și 7,75% pentru spațiile industriale de top. Spre deosebire de alte piețe din regiune, unde randamentele au evoluat diferit - cu ușoare comprimări în Cehia și ajustări în creștere în Polonia - în București acestea au rămas constante, ceea ce indică un echilibru între așteptările vânzătorilor și cele ale cumpărătorilor.

Pe partea de finanțare, bancile rămân deschise și confortabile cu nivelurile actuale de preț, continuând să susțină activele performante. În 2025 a fost încheiată și cea mai mare refinanțare realizată vreodată pe piața locală: peste 500 de milioane de euro acordată pentru proiectele AFI Cotroceni, AFI Brașov și AFI Ploiești. Pentru proiectele solide, marjele de finanțare se situează în prezent între 200 și 250 de puncte de bază, ușor mai reduse decât în anii anteriori, ceea ce indică o îmbunătățire treptată a condițiilor de creditare.

„Legislația fiscală se schimbă într-un ritm accelerat, iar regulile devin tot mai complexe, motiv pentru care investitorii analizează mult mai atent structura tranzacțiilor și impactul fiscal pe termen mediu și lung. Elemente precum deductibilitatea costurilor de finanțare, regulile privind recuperarea pierderilor fiscale sau impactul impozitului minim pe cifra de afaceri influențează direct modul în care sunt structurate investițiile și calculate randamentele. În aceste condiții, predictibilitatea și o planificare fiscală riguroasă devin factori decisivi pentru menținerea atractivității pieței locale”, explică **Alex Milcev**, *Partner, Tax & Law Services Leader EY România și Moldova*.

Europa Centrală și de Est își recapătă atractivitatea pentru investitori

La nivel regional, după doi ani marcați de incertitudine, bancile au fost mai deschise să finanțeze active imobiliare, în special cele de calitate, care sunt susținute de fluxuri de venituri stabile. Spre finalul anului, sursele de finanțare utilizate în realizarea tranzacțiilor s-au mai diversificat: pe lângă clasicele credite bancare, au reapărut investitori interesați în alocarea de capital către instrumente de datorie garantate de active imobiliare. Această revenire a încrederii s-a reflectat și în volumele înregistrate în regiune. Cele șase piețe majore din Europa Centrală și de Est - Bulgaria, Cehia, Polonia, România, Slovacia și Ungaria - au atras investiții de 11,6 miliarde de euro, cu 31% peste nivelul anului anterior. Volumul se apropie din nou de anii de dinaintea pandemiei, când tranzacțiile anuale se situau între 13 și 14 miliarde de euro, potrivit raportului Colliers „*CEE Investment Scene Q4 2025*”. Creșterea a fost susținută în principal de Polonia și Cehia, ambele înregistrând volume de peste 4 miliarde de euro. Investitorii din regiune au generat aproximativ 64% din totalul tranzacțiilor, în timp ce capitalul din vestul Europei a avut o pondere de 17%, iar cel din Statele Unite de 11%.

Într-un context global marcat de volatilitate și tensiuni geopolitice, Europa Centrală și de Est începe astfel să fie percepută din nou ca o zonă atractivă pentru investiții, oferind un echilibru între randamente competitive și un nivel de risc considerat gestionabil.

Această schimbare de percepție susține și perspectivele pentru anul următor. Pentru 2026, consultanții Colliers anticipează o creștere moderată a investițiilor în regiune, pe fondul stabilizării randamentelor și al revenirii treptate a lichidității în piață. În România, anul începe cu o nouă tranzacție instituțională de birouri încheiată (Equilibrium 2) și un portofoliu consistent de tranzacții aflate în lucru, cu mai multe acorduri importante în diferite etape de negociere. În aceste condiții, volumul investițiilor ar putea depăși 750 de milioane de euro și, într-un scenariu optim, chiar pragul de 1 miliard de euro. Evoluția va depinde însă de stabilitatea politică internă și de contextul internațional, factori care influențează direct încrederea investitorilor și ritmul în care se finalizează tranzacțiile.

Un semnal pozitiv vine și din zona macroeconomică: randamentele obligațiunilor suverane românești au scăzut la cel mai redus nivel din ultimii aproape doi ani. Diferența față de obligațiunile germane s-a redus, ceea ce arată o percepție mai bună asupra riscului asociat României și poate încuraja investițiile. Totuși, experiența din 2025 arată că tranzacțiile pot fi amânate chiar și atunci când condițiile sunt favorabile, motiv pentru care estimările pentru 2026 trebuie privite cu realism și prudență. Pe măsura ce tranzacțiile se încheie și oferă repere de preț, piața poate intra într-un ciclu de revenire auto-susținută, în care fiecare acord finalizat contribuie la creșterea vizibilității și la reducerea diferențelor dintre așteptările cumpărătorilor și cele ale vânzătorilor.

„Pentru 2026, anticipăm rezultate semnificativ mai bune pe piața tranzacțiilor imobiliare decât în ultimii doi ani. Lichiditatea începe să revină în regiune, iar România beneficiază de fundamente solide în toate sectoarele consacrate. Cererea pentru spații logistice rămâne robustă, în timp ce segmentele de retail și birouri înregistrează o dinamică pozitivă, cu multiple tranzacții aflate în stadii avansate de negociere. Dacă mediul politic intern se menține stabil, guvernul poate să continue reformele și nu intervin șocuri externe majore, piața investițională poate intra într-o fază de revenire sustenabilă. Apetitul investitorilor este prezent, iar tranzacțiile se finalizează atunci când există convergența între așteptările vânzătorilor și parametrii de investiție ai cumpărătorilor. Piața funcționează optim când prețurile reflectă echilibrul dintre fundamentele activelor și costul capitalului”, conchide **Robert Miklo**, *Partner | Head of Capital Markets la Colliers*.