

Cushman & Wakefield Echinox a evaluat în 2025 proprietăți imobiliare de peste 7,7 miliarde de euro, într-o piață marcata de o polarizare a valorilor proprietăților

Departamentul de evaluari al companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox a înregistrat în 2025 o activitate susținută, evaluând proprietăți cu o suprafață totală de aproximativ 7,8 milioane de metri pătrați și o valoare cumulată de peste 7,7 miliarde de euro, în contextul unui an marcat de reorganizări structurale și de o polarizare accentuată a pieței imobiliare.

Comparativ cu anul anterior, activitatea departamentului a înregistrat o creștere moderată, susținută de cererea constantă pentru evaluări periodice și de interesul crescut pentru activele de calitate.

Din perspectiva numărului de lucrări, cele mai multe evaluări au fost realizate pentru garantarea împrumuturilor bancare (50%), urmate de raportarea financiară (25%), impozitare (15%) și alte scopuri.

Din punctul de vedere al cifrei de afaceri, însă, structura se inversează, astfel ca raportarea financiară a generat aproximativ 50% din venituri, în timp ce garantarea împrumuturilor bancare a reprezentat circa 25%. Această diferență este explicată de faptul ca evaluările pentru raportare financiară vizează frecvent portofolii extinse de proprietăți, cu un impact semnificativ asupra volumului și valorii serviciilor prestate.

În 2025, evoluția valorilor proprietăților imobiliare din România a fost caracterizată de polarizare, mai degrabă decât de o creștere uniformă. Per ansamblu, valorile au înregistrat creșteri moderate, estimate între 5% și 10%, însă diferențele între activele prime și cele secundare s-au accentuat vizibil.

Clădirile prime, bine poziționate, eficiente energetic și conforme cu criteriile ESG, și-au menținut valorile sau au înregistrat ușoare aprecieri, beneficiind de interes susținut din partea investitorilor și chiriașilor. În schimb, clădirile mai vechi, fără certificări verzi sau cu necesar ridicat de investiții pentru modernizare, au fost supuse unor ajustări negative de valoare, pe fondul costurilor de conformare și al riscului de depreciere accelerată.

Din perspectiva segmentelor, industrialul și logistica au rămas cele mai reziliente clase de active în 2025, susținute de consumul intern, reconfigurarea lanțurilor de aprovizionare și dezvoltarea infrastructurii. De asemenea, retailul de proximitate a demonstrat o capacitate ridicată de adaptare și o stabilitate a valorilor.

La polul opus, segmentul birourilor a continuat să fie cel mai expus, în special în cazul clădirilor secundare, pe fondul costului ridicat al finanțării, al incertitudinilor legate de munca hibrid și al blocajului urbanistic din București.

Pentru 2026, anticipăm o stabilizare a valorilor proprietăților imobiliare, cu potențial de creștere moderată în a doua parte a anului, pe fondul unei posibile relaxări a politicilor monetare și al unei ușoare comprimări a yield-urilor.

În același timp, anul 2026 aduce și oportunități, în special în zona investițiilor de tip value-add, precum și în orașele secundare și terțiare care beneficiază de noile proiecte de infrastructură.

Bogdan Sergentu, Head of Valuation Cushman & Wakefield Echinox: „Anul 2025 a confirmat clar tendința de polarizare a pieței imobiliare. Valoarea nu mai este dictată doar de locație, ci tot mai mult de calitatea activului, de eficiența energetică și de siguranța cash-flow-ului. Clădirile prime, conforme ESG, rămân lichide și atractive, în timp ce activele secundare resimt presiuni de ajustare. Pentru 2026, ne așteptăm la o stabilizare a valorilor și la oportunități selective de creștere, în special pentru proprietățile bine poziționate și modernizate, pe fondul unei posibile relaxări a condițiilor de finanțare”.

