

Colliers: 2025 va fi un an al provocarilor, dar și al oportunităților susținute de investițiile în infrastructura și de tendința de revenire a românilor din străinătate



Economia României și piața imobiliară intra în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative pentru anul care a început, anticipează consultanții Colliers în raportul „Top 10 previziuni pentru piața imobiliară din România în 2025”. Optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează ca o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină înapoi în țară. Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice.

Consultanții Colliers estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează ca riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor. În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Contextul este marcat de o coaliție de guvernare fragilă, formată din mai multe partide unite în principal de o poziție pro-europeană, și o opoziție puternică, dominată de trei partide eurosceptice. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales ca noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprevizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani - „așteapta-te la evenimente neașteptate” - rămâne mai

valabila ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizeaza experții Colliers. În acest context global volatil, România își pastreaza orientarea strategica ferma catre blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mica și deschisa, influența sa asupra marilor decizii globale este limitata, ceea ce impune o adaptabilitate constanta pentru a naviga printre schimbarile rapide și complexe ale peisajului internațional.

Aderarea deplina la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimenteaza optimismul economic al României într-o perspectiva pe termen mai lung. Totodata, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsioneaza poziția României la scara globala, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alaturi de țari precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completa la Schengen este așteptata sa stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutiera continua sa se extinda semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteza pâna la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se afla în fazele pregatitoare, în timp ce investițiile în cai ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizari reprezinta factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

Cererea relativ scazuta pentru închiriere redefinește piața birourilor. Creșterea economica modesta din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigureaza un an 2025 dificil pentru piața locala de birouri. Cererea noua de închiriere ar putea ramâne la niveluri scazute, comparabile cu anii anteriori sau chiar sa atinga noi minime într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de cladiri este absența unor livrari semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizeaza o scadere treptata a ratei de neocupare pentru cladirile de calitate superioara, amplificând diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive. Aceasta dinamica genereaza o piața duala, observa consultanții Colliers, explicând ca, pe de o parte, cladirile moderne și bine poziționate continua sa atraga chiriași, în timp ce spațiile mai puțin performante se confrunta cu dificultăți în a atrage sau menține ocupații.

Piața industrială din România se tempereaza ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial ramân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabila dintre salarii și productivitate va continua sa atraga companii interesate de relocarea producției, iar România continua sa aiba un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țari vecine. În plus, dezvoltarile de infrastructura vor continua sa sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țarii pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, veștile mai puțin optimiste din sectorul industrial german, în special din industria auto, influențeaza negativ încrederea dezvoltatorilor și chiriașilor din România, determinând o abordare mai prudenta. Consultanții Colliers anticipeaza o temperare ușoara a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui sa ramâna peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chiriile, acestea sunt așteptate sa ramâna în mare parte stabile.

Expansiunea în retail accelereaza în 2025, dupa câțiva ani de creștere mai lenta. Conform estimarilor preliminare, peste 200.000 de metri patrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativa față de cei aproximativ 160.000 de metri patrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectiva, consultanții Colliers anticipeaza o intensificare a proiectelor de anvergura, iar 2027-2028 ar putea aduce livrari semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucatori precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, carora i s-a alaturat compania britanica M Core, dupa achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizeaza orașele de dimensiuni reduse, unde raspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel

expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național.

Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex, estimează consultanții Colliers.

Previziunile pentru tranzacții cu active imobiliare în 2025 sunt marcate de incertitudini, în contextul unor factori care acționează în direcții opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, susținută de atingerea unui posibil vârf al randamentelor în 2024 și, în cazul României, există și un impuls favorabil după un 2024 destul de reușit din prisma activității tranzacționale. Pe de altă parte, creșterea economică modestă din Europa, inclusiv din România, riscurile interne și contextul extern plin de incertitudini complică perspectivele. Pe termen lung, România își menține un potențial semnificativ pentru investitorii care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial rămân atractive dintr-o perspectivă istorică, ceea ce continuă să facă țara interesantă pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificilă pentru unii cumpărători, în condițiile unui cost suveran ridicat și al tensiunilor regionale. Astfel, piața investițiilor se anunță a fi în continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzacțiilor în 2025.

Consultanții Colliers estimează că prețurile locuințelor ar putea crește în perioada următoare, însă evoluția acestora depinde de mai mulți factori. Dacă un scenariu economic negativ se va concretiza într-o deteriorare semnificativă a pieței muncii, o creștere bruscă a șomajului ar putea avea un impact major, ducând la o scădere a prețurilor locuințelor și la o prabușire a vânzărilor. Pe de altă parte, prețurile actuale nu sunt atât de deconectate de realitate precum erau în perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei corecții majore. În cazul în care activitatea economică va fi pe plus, chiar și cu un avans mai modest, perspectivele în zona rezidențială rămân pozitive. O piață a muncii relativ stabilă și cu avans salarial, scăderea ratelor dobânzilor și încrederea consumatorilor - care se află la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 - ar putea susține un alt an solid pentru piața rezidențială. Mai mult, dacă oferta va rămâne limitată și economia generală va înregistra chiar și o ușoară îmbunătățire (excluzând eventuale modificări fiscale negative semnificative), există posibilitatea ca prețurile să accelereze pe termen mediu. În acest context, consultanții Colliers preconizează tot mai multe discuții, atât din partea clienților, cât și a dezvoltatorilor și investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce în ce mai popular în viitorul apropiat.

Revenirea românilor din diaspora devine tot mai evidentă. Consultanții Colliers semnaleză o tendință în creștere: tot mai mulți români care au emigrat, în special în Europa de Vest, încep să revină în țara sau iau în considerare această opțiune. Subiectul este frecvent abordat în presă, iar datele statistice încep să confirme un flux migrator net pozitiv, deși încă modest. Acest fenomen este determinat în principal de factori precum dificultățile economice din țări precum Germania, Italia sau Spania, dar și de îmbunătățirea standardelor de viață în România. După decenii de scădere constantă, populația rezidentă a țării a înregistrat o ușoară creștere în 2023, marcând un punct de cotitură important. Monitorizarea atentă a acestui trend este esențială, deoarece o accelerare a revenirii românilor din diaspora ar putea deveni o sursă semnificativă de creștere economică pe termen lung pentru România.