

Colliers: Piața românească de investiții imobiliare a încheiat 2024 cu tranzacții de 750 milioane de euro, înregistrând cea mai mare creștere a activității tranzacționale din ECE-6



Investițiile imobiliare din România au atins 750 de milioane de euro în 2024, în creștere cu 58% față de anul anterior, însă puțin sub media anuală de 800 de milioane de euro din ultimul deceniu, potrivit raportului anual publicat de Colliers. România s-a evidențiat ca lider regional, având cea mai bună performanță comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est - Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia. Activitatea de tranzacționare a fost dominată de activele industriale, cu un volum de aproape 300 de milioane de euro, marcând 2024 ca un an record pentru această categorie de investiții. Cele mai importante tranzacții includ vânzarea portofoliului industrial al Globalworth, parțial deținut împreună cu Global Vision, pentru 278 de milioane de euro, realizate în două acorduri separate. Pentru 2025, perspectivele pieței imobiliare sunt mixte, apreciază consultanții Colliers, explicând ca principala provocare vine din contextul intern, marcat de incertitudinea politică generată de anularea alegerilor prezidențiale și de un cost de risc ridicat, cauzat de dezechilibre economice.

„Comparativ cu anul precedent, 2024 a fost un an mult mai activ și s-a încheiat cu un rezultat solid. Dinamica puternică a tranzacțiilor observată pe parcursul anului a continuat și în 2025, cu câteva acorduri majore încă în desfășurare. Aceste creșteri ale activității de tranzacționare confirmă ca volumul relativ redus al investițiilor din România, în comparație cu Polonia, este mai degrabă rezultatul lipsei de produse disponibile, și nu al lipsei de interes. Bancile au rămas implicate facilitând accesul la finanțare. Anul acesta ne așteptăm la continuarea dinamicii pozitive, cu premise bune să depășim performanța din 2024”, explică **Robert Miklo**, *Partner | Head of Capital Markets Colliers*.

Cele mai mari tranzacții ale anului au fost vânzarile portofoliului industrial al Globalworth. CTP a achiziționat 270.000 de metri pătrați de depozite închiriabile și terenuri pentru extinderi în mai multe orașe, pentru aproximativ 168 de milioane de euro. Totodată, WDP a cumpărat un portofoliu de 136.000 de metri pătrați, deținut de Globalworth și GlobalVision, pentru circa 110 milioane de euro. În plus, WDP a achiziționat și Expo Market Doraly, un parc comercial situat la nord de București, pentru o sumă estimată la 90 de milioane de euro. O altă tranzacție importantă a fost vânzarea complexului de birouri The Landmark, situat în zona centrală de afaceri, către African Industries Group, susținut de capital indian. Aceasta este prima tranzacție majoră cu capital indian în imobiliarele comerciale din România și a contribuit la stabilizarea randamentelor pentru birourile premium, punctează consultanții Colliers.

Printre alte achiziții semnificative ale anului trecut se numără două parcuri comerciale cumpărate de BT Property, fondul imobiliar al celei mai mari bănci din România, consolidând un tip de capital nou pe piața. Totodată, Mureș

Mall din Târgu Mureș a fost achiziționat de universitatea locala de medicina, cu scopul de a fi transformat într-un spațiu educațional. Aceasta tranzacție face parte dintr-o lista tot mai mare de achiziții recente realizate de autoritățile locale, care implica investiții considerabile.

„Valoarea medie a tranzacțiilor a fost de aproximativ 25 de milioane de euro, unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimii ani. Totuși, acest lucru reflecta creșterea implicării capitalului local, care devine tot mai activ. Noul val de antreprenori, care au acumulat capital prin afacerile lor în ultimele decenii, caută din ce în ce mai des oportunități pentru a-și plasa fondurile. Între 2022 și 2024, tranzacțiile sub 20 de milioane de euro au reprezentat, în medie, aproximativ un sfert din volumul anual”, subliniaza Robert Miklo.

Randamentele s-au menținut stabile în 2024, de 7,25% pentru centre comerciale de top, 7,50% pentru birouri premium și 7,75% pentru active industriale de top, cu o ușoară creștere de 0,25 puncte procentuale pentru cele din urma. Aceasta ajustare, explica specialiștii Colliers, nu reflecta neaparat o corecție, ci mai degrabă o adaptare în funcție de tranzacțiile efectuate, care au confirmat nivelurile actuale. De asemenea, merita menționat ca tranzacțiile recente cu parcuri comerciale de retail bine performante și deschise recent în orașe regionale s-au încheiat cu randamente în jur de 8%, uneori chiar sub acest nivel. În ceea ce privește finanțarea, bancile rămân deschise și confortabile cu prețurile actuale, sprijinind produsele bine performante, în special din sectoarele industrial și retail. Totodată, spațiile de birouri de ultima generație revin treptat în atenția investitorilor, după un declin cauzat de tendința de lucru la distanță.

De altfel, stabilizarea randamentelor în întreaga regiune a îmbunătățit sentimentul general pe piața, iar investitorii par să se pregătească pentru o posibilă scădere a acestora, cu condiția ca ratele dobânzilor să continue să scadă. Piața investițiilor din CEE-6 a înregistrat o revenire rapidă în 2024, cu volume totale de aproape 9 miliarde de euro, în creștere față de puțin sub 5 miliarde de euro în anul anterior. Deși Polonia a contribuit cu peste jumătate din acest rezultat, majoritatea țărilor din regiune au avut performanțe favorabile, ceea ce poziționează 2024 ca un an „normal”, aliniat cu nivelurile din ciclurile precedente.

Pentru 2025, perspectivele sunt promițătoare, cu aproape 100 de milioane de euro în tranzacții semnate, dar nefinalizate, printre care vânzarea unei părți din Iride Park, deținuta de Immofinanz, și a unui portofoliu de parcuri comerciale aparținând MAS REI. Alte tranzacții, aflate în diverse etape de negociere și care totalizează aproximativ 500 de milioane de euro, indică un început de an solid. Dacă tendințele favorabile se mențin, analiza Colliers arată ca investițiile în imobiliare comerciale ar putea depăși pragul de 800 de milioane de euro în 2025. Totuși, acest scenariu depinde de evoluția unor factori-cheie.

„Principalele provocări pentru România sunt legate de contextul intern, marcat de incertitudinea politică. Acest climat ar putea determina investitorii să adopte o abordare mai precaută până la clarificarea situației. În plus, costul ridicat al riscului, cauzat de un deficit fiscal semnificativ și de dezechilibrele contului curent, afectează atractivitatea pieței, deși randamentele investiționale rămân competitive. Implementarea unor reforme fiscale ar putea reduce aceste riscuri și stimula activitatea investițională pe termen lung. Pe plan extern, evoluțiile geopolitice, economia fragilă a zonei euro și politicile comerciale globale rămân factori de urmărit. Totuși, perspectivele pe termen lung sunt optimiste. Între 2015 și 2019, România a înregistrat un volum mediu anual de tranzacții imobiliare comerciale de peste 900 de milioane de euro, iar PIB-ul s-a dublat în termeni nominali față de 2015. Dezvoltarea accelerată a infrastructurii va avea un impact pozitiv la toate nivelurile economice și va rezulta în cele din urmă și în îmbunătățirea atractivității investiționale ale țării. Astfel, potențialul României de a atrage investitori noi și de a avea o traiectorie pozitivă pe termen lung este semnificativ”, conchide Robert Miklo, Partner | Head of Capital Markets Colliers.