

Colliers: 2025 aduce mai mult dinamism pe piața terenurilor, cu precadere în sectoarele de retail și rezidențial



Dupa un an 2024 marcat de incertitudini politice, un context general de expectativa și, în consecință, o cerere relativ scazuta, piața terenurilor a devenit mai activa în prima jumatate din 2025. Potrivit celui mai recent raport Colliers, interesul unui numar semnificativ de cumparatori s-a reactivat, iar noi investitori au intrat pe piața. Valoarea estimata a tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale (cu excepția celor industriale) s-a apropiat de 200 de milioane de euro, sub nivelul din perioada similara a anului trecut, dar cu perspective mai bune pentru a doua jumatate a anului și pentru 2026. Totodata, interesul pentru terenuri de birouri ramâne foarte scazut, în timp ce segmentul rezidențial și cel destinat unor proiecte speciale - din zona medicala, educație, cazare pentru studenți, centre de date, showroom-uri etc. - câștiga teren. Și cererea pentru terenuri industriale este în creștere, mai ales în apropierea marilor orașe și unde sunt în curs proiecte importante de infrastructura, unde se contureaza investiții atât în segmentul logistic, cât și în producție/construcția de fabrici.

Retailul și rezidențialul ramân cele mai active segmente pe piața terenurilor, la fel ca în anii anteriori. În zona de retail, interesul este susținut atât de dezvoltatori deja prezenți pe piața, cât și de cumparatori noi care cauta terenuri pentru proiecte viitoare. Cele mai multe tranzacții se înregistreaza în orașele mici și medii, unde valorile sunt

moderate, dar numărul de achiziții este ridicat. Dezvoltatorii, atât locali cât și internaționali, și marile rețele de magazine continua sa se extindă în apropierea zonelor cu densitate de populație, mizând pe potențialul consumului de proximitate, prin achiziția de terenuri pentru proiecte built-to-suit pentru anumiți retaileri sau galerii comerciale de dimensiuni variate.

Piața rezidențială atrage interes, mai ales în marile orașe și în București, unde numărul tranzacțiilor este mai mic, dar valorile sunt mai ridicate. Dezvoltatorii cu tradiție caută să își extindă portofoliul de proiecte, mizând pe potențialul economic al zonelor urbane, chiar și în contextul unei economii mai lente și al schimbărilor fiscale recente. În zona metropolitană a Capitalei - mai ales în partea de nord - tot mai mulți investitori caută terenuri mari pentru proiecte de locuințe sau ansambluri de vile, semnalând o tendință clară spre proiecte cu densitate redusă.

„Activitatea pe piața terenurilor este susținută în continuare de operatorii mari și dezvoltatorii de retail - fie prin proiecte individuale, fie prin dezvoltarea de parcuri comerciale de diferite dimensiuni - și este completată de un interes în creștere din partea capitalului local pentru proiecte speciale. De asemenea, vedem cumpărători noi, semn că piața confirmă potențialul pe termen mediu și lung, se diversifică și se maturizează. În rezidențial, sunt în continuare dezvoltatori care își extind portofoliile fără a fi descurajați de încetinirea temporară a pieței sau de schimbările fiscale, ceea ce ne arată că apetitul pentru proiecte bine localizate rămâne ridicat, în special în marile orașe și în București”, explică **Sînziana Oprea**, *Director Land Agency la Colliers România*.

Interesul pentru terenuri destinate birourilor rămâne scăzut, în contextul schimbărilor de pe piața muncii și al preferinței pentru formule de lucru flexibile. Multe dintre terenurile gândite inițial pentru cladiri de birouri sunt acum direcționate către locuințe colective sau spații de cazare pentru studenți - soluții care corespund mai bine nevoilor actuale din piața.

Deși aceste tranzacții nu sunt incluse de Colliers în calculul volumului de piața, compania notează că segmentul terenurilor industriale devine tot mai activ, cu o cerere în creștere vizibilă. Cele mai multe tranzacții au loc în apropierea marilor orașe și a infrastructurii recent finalizate sau în curs de finalizare, unde dezvoltatorii logistici consacră și companiile interesate să construiască fabrici caută terenuri potrivite. Pe fondul schimbărilor din regiune, această evoluție indică o re poziționare strategică a lanțurilor de aprovizionare, dar și o oportunitate reală pentru România de a atrage investiții industriale cu impact direct asupra dezvoltării economice locale și a pieței terenurilor.

„Observăm un interes constant și un număr destul de mare de proiecte în pregătire, ceea ce ne oferă motive să fim moderat optimiști pentru următoarele 12 -18 luni. Piața de terenuri devine mai diversificată, dar rămâne de văzut cum va absorbi economia schimbările fiscale care vin într-un moment când mediul local de afaceri era deja puțin slabit, iar consumatorii oricum deveniseră mai puțin optimiști. Totuși, în ciuda incertitudinilor, majoritatea analiștilor anticipează că începând cu 2026, vom începe să ne revenim - o prognoză care se aliniază și cu sentimentul general din piața de terenuri”, spune Sînziana Oprea.

Experții Colliers notează că zona ofertei rămâne solidă și chiar există destul de frecvent terenuri strategice noi care intra la vânzare. Deși există vânzătorii „obișnuiți”, o mare parte din oferta este generată de investitori care caută să se concentreze pe activitatea de bază. Există și foști cumpărători oportuniști care văd acum o oportunitate să elibereze capitalul deținut în terenuri pentru a se concentra pe alte domenii mai atragătoare. În acest context, prețurile evoluează destul de eterogen: pentru terenurile fără documentații de urbanism valide sau care sunt poziționate în zone cu accesibilitate complicată pot exista scăderi de prețuri, în timp ce pentru terenurile foarte bune, urbanizate și cu concurență (eventual, din partea mai multor tipuri de dezvoltatori) pot exista creșteri punctuale.

„Dacă ținem cont de ciclul de dezvoltare a unui proiect imobiliar, chit că discutăm despre un centru comercial, o clădire de birouri sau un complex rezidențial, putem spune că un proiect imobiliar conceput acum ar ajunge pe piața, la vânzare sau închiriere, cel mai devreme într-un an și jumătate. Dar mai devreme ar fi vorba de peste 2 ani,

deci ar intra pe piața în 2027 sau 2028, când economia deja va fi reintrat pe o panta ascendenta. Efervescenta relativa din piața terenurile ne da de înțeles ca mulți dezvoltatori sunt conștienți de acest aspect și din acest motiv, piața terenurilor ar trebui sa ramâna destul de dinamica”, conchide Sînziana Oprea.