

Bucurestiul intra în clasamentul celor mai atractive 30 de orase europene pentru investitii imobiliare (raport)

Bucurestiul intra pentru prima data în clasamentul european al oraselor analizate pentru investitii imobiliare în raportul Emerging Trends in Real Estate Europe 2026, publicat recent de PwC si Urban Land Institute.

Potrivit unui comunicat al companiei de consultanta, raportul arata un context favorabil pentru Europa Centrala si de Est, în conditiile în care companiile de productie si logistica se uita mai atent la aceasta regiune, datorita costurilor cu utilitatile mai accesibile si fortei de munca bine pregatite. Astfel, România se bucura de perspective pozitive si de vizibilitate mai buna în rândul investitorilor din sectorul imobiliar.

Desi capitala României ocupa doar locul 30 în clasament, fiind urmata de Istanbul si Sofia, ea este mai vizibila acum pe radarul investitorilor internationali, care au posibilitatea de a o compara cu alte orase din Europa din punctul de vedere al atractivitatii pentru investitii, folosind aceleasi criterii, precizeaza sursa citata.

Cifrele incluse în clasament arata ca Bucurestiul este atractiv mai ales prin prisma evolutiei prognozate a populatiei, pentru care a primit un scor de 2,53, de departe cel mai mare dintre cele 30 de orase analizate. În schimb, capitala României este dezavantajata fata de alte capitale europene de perspectivele modeste de crestere economica în urmatorii doi ani, evaluate cu un scor de 0,4.

De asemenea, valoarea tranzactiilor înregistrate în ultimii doi ani este semnificativ mai mica decât în alte orase europene incluse în clasament, ceea ce reprezinta un factor descurajant pentru multi investitori interesati de pietele europene cu lichiditate ridicata.

Londra, Madrid si Paris ramân si în acest an cele mai atractive orase europene din punctul de vedere al investitiilor imobiliare, urmate de Berlin si Amsterdam. Din Europa Centrala si de Est, cel mai bine clasate sunt Varsovia, pe locul 12, si Praga pe 23, în timp ce Budapesta se claseaza pe 29, chiar înaintea Bucurestiului.

Marimea pietei si lichiditatea, indicate de 56% dintre participantii la studiu, sunt factorii principali la care investitorii se uita când aleg un oras pentru investitii sau dezvoltari imobiliare, urmate de performantele economice ale orasului (48%) si de disponibilitatea activelor sau oportunitatilor noi de dezvoltare (34%).

Raportul indica trei directii mari care vor influenta deciziile de investitii în sectorul imobiliar - digitalizare, decarbonizare (energie) si demografie - la care se adauga, tot mai vizibil, gradul de siguranta.

"Pe masura ce inteligenta artificiala (AI) este adoptata pe scara larga în economie - în real estate, 75% dintre jucatorii intervievati folosesc deja inteligenta artificiala si machine learning în activitati uzuale, fata de 51% anul trecut - creste nevoia de centre de date si energie curata si ieftina care sa le alimenteze. Din perspectiva multor investitori, digitalizarea si energia curata merg mâna în mâna. În acest context, centrele de date si noua infrastruktura energetica (capacitati de productie si stocare a energiei regenerabile si retele) ies în evidenta ca segmentele de piata pe care investitorii le considera ca având cele mai bune perspective de crestere în urmatorii ani. În contrast, birourile traditionale, în special cele situate la marginea oraselor, sunt la coada clasamentului din punctul de vedere al atractivitatii", se precizeaza în comunicat.

De asemenea, factorii demografici vor influenta tot mai mult pietele imobiliare în urmatorii ani, iar aici se remarca, alaturi de îmbatrânirea populatiei, si migrarea tinerilor catre centrele universitare. Din acest punct de

vedere, segmentele cu perspective interesante sunt locuintele pentru studenti, facilitatile educationale, activele din domeniul serviciilor medicale si locuintele sau caminele pentru vârstnici.

Cresterea cheltuielilor pentru aparare în Europa este o alta tendinta pe care investitorii o vor avea în vedere în anii urmasori, în contextul în care instabilitatea politica globala (care preocupa 90% dintre respondenti) si escaladarea conflictelor (86%) sunt cele mai mari îngrijorari ale investitorilor în acest an. Ca si oportunitati, investitiile mai mari în aparare pot genera cerere colaterala pentru spatii logistice si industriale, centre de cercetare, dar si infrastructura energetica si digitala.

Sustenabilitatea ramâne o tema importanta în sectorul imobiliar, dar abordarea investitorilor devine mai pragmatica. Proportia celor care vad cerintele de sustenabilitate ca risc major a scazut (55%), desi pe termen mediu preocuparea ramâne ridicata. Presiunea vine în principal de la banci si investitori mari, dar si de la chiriasi. Investitorii sunt constienti ca "nu mai exista piata" pentru cladiri care nu sunt verzi, iar riscurile climatice apar tot mai des în verificarile dinaintea investitiei si pot afecta costurile de asigurare.

Pentru sectoarele traditionale ale pietei imobiliare, perspectivele pentru urmasorii ani sunt mixte. Proiectele din zona rezidentiala, hotelurile si facilitatile logistice sau industriale ramân atractive din punctul de vedere al investitorilor. În schimb, pe zona de birouri si centre comerciale perspectivele sunt moderate sau slabe, în special pentru proiectele aflate la marginea sau în afara oraselor.

"Conform Emerging Trends in Real Estate Europe 2026, urmasorul an vine cu teme clare care atrag cerere reala: digitalizare, energie curata si schimbari demografie. Pentru România, momentul este bun: Bucurestiul câstiga vizibilitate prin includerea în clasamentul oraselor europene, interesul pentru regiunea Europei Centrale si de Est este în crestere, iar finantarea prin împrumuturi este mai accesibila. Ingredientele enumerate mai sus sunt terenul potrivit pentru a construi investitii rezistente în urmasorii ani, piloni care vor defini atractivitatea pietelor imobiliare europene", se mai precizeaza în documentul citat.