

Studiu Deloitte: costurile de construcție și achiziționarea terenurilor, principalele preocupări ale dezvoltatorilor imobiliari din Europa Centrală, inclusiv România



Reff Associates

Costurile de construcție și aspectele legate de achiziționarea terenurilor pentru proiecte viitoare reprezintă principalele preocupări ale dezvoltatorilor imobiliari din Europa Centrală în 2026 (27%, respectiv 25%), depășind aspectele legate de disponibilitatea și costul forței de muncă, aflate pe prima poziție în urma cu un an (19% față de 26% în 2025), potrivit studiului [Deloitte Real Estate Confidence Survey for Central Europe 2026](#), realizat în mai multe țări din regiune, inclusiv România. Pe de altă parte, elementele legate de finanțarea proiectelor, care în urma cu doi-trei ani preocupau cei mai mulți dezvoltatori imobiliari, sunt acum invocate de doar 6% dintre participanții la studiu, evoluție care confirmă îmbunătățirea accesului la capital și stabilitatea piețelor financiare.

Ediția din acest an a studiului indică o stabilizare a așteptărilor cu privire la evoluția pieței – 54% estimează că activitatea se va menține constantă în 2026, în timp ce peste o treime (35%) se așteaptă la o îmbunătățire. Jucătorii din Polonia sunt cei mai optimiști – 67% prevăd o creștere a activității -, în timp ce cei din Cehia și România sunt mai prudenți (38%, respectiv 29% estimează o îmbunătățire a activității).

În schimb, ponderea participanților care anticipează o creștere a valorii tranzacțiilor imobiliare în următoarea perioadă a scăzut sub 50% (de la aproape 60% cu un an în urmă). Nivelul de optimism variază între 53%, în Polonia, și 29%, în România (ambele în creștere față de 2025).

Sectorul rezidențial este, și anul acesta, considerat cel mai competitiv de cei mai mulți dintre participanții la studiu (22%, dar în scădere de la 36% în urma cu un an), în timp ce interesul pentru proiectele rezidențiale pentru închiriere s-a dublat (de la 9% în 2025 la 18% anul acesta). Un sector promițător pare să fie cel al centrelor de date, indicat de 13% dintre participanți ca fiind cel mai competitiv, la egalitate cu sectorul industrial și cel de retail, ambele în creștere față de anul trecut.

Pentru următorii cinci ani, cel mai dinamic sector este infrastructura pentru energie verde, care conduce și în acest an atât în regiune (66%), cât și în țările analizate individual, respectiv în România (81%), Cehia (72%) și Polonia (61%). Pe locurile următoare se află centrele de date (34%) și proiectele destinate sectorului medical (26%).

Percepția cu privire la climatul economic indică, de asemenea, stabilitate în perioada următoare (aproape 60% dintre participanți spun că acesta va rămâne neschimbat, în timp ce doar 13% se așteaptă la o înrăutățire). În România, situația este mai echilibrată decât în urma cu un an – 24% dintre participanți estimează o îmbunătățire a climatului economic (față de 14% în 2025), iar 38%, o înrăutățire (față de 57% anul trecut). Polonia se remarcă și la acest capitol, cu 53% dintre participanți estimând o îmbunătățire a condițiilor economice în acest an, în timp ce în Cehia procentul a scăzut la 32% (de la 45% în 2025).

Cadrul fiscal va rămâne stabil în perioada următoare în regiune, considera 73% dintre participanți, însă în România rămân majoritari cei care se așteaptă la o înasprire a regimului fiscal (71%).

„Concluziile studiului indica faptul ca piața imobiliară din Europa Centrală este în echilibru, iar jucătorii mizează pe stabilitate în actualul climat economic global marcat de incertitudine. Pentru România, remarcăm o tendință de îmbunătățire a percepției cu privire la climatul economic față de anul trecut, probabil pe seama perspectivelor de reglare a dezechilibrelor macroeconomice și, implicit, a așteptărilor cu privire la activitatea pe piață și valoarea tranzacțiilor imobiliare. Pe de altă parte, companiile care activează în România se confruntă atât cu provocările valabile în regiune (costuri de construcție în creștere), cât și cu altele specifice pieței locale - deficit de autorizare și legislație în permanentă schimbare. În schimb, dezvoltarea infrastructurii rutiere creează oportunități de investiții în mai multe regiuni din țară”, a declarat **Irina Dimitriu, Partener Ref & Asociații | Deloitte Legal, lider al serviciilor de consultanță pentru sectorul imobiliar în cadrul Deloitte România.**

Preocupările legate de respectarea criteriilor ESG (de mediu, sociale și de guvernanta) rămân importante doar pentru 6% din companiile din domeniu, în scădere de la 12%, anul trecut, iar participanții la piață considera ca interesul se va menține atât pentru proprietățile care îndeplinesc criteriile ESG, cât și pentru cele neconforme, dar cu o diferență de preț de până la 15% în favoarea celor conforme.

Deloitte efectuează studiul [Real Estate Confidence Survey for Central Europe](#) începând din 2019 pentru a afla percepția profesioniștilor din domeniu cu privire la evoluția pieței în regiune. La studiu participa trei categorii de respondenți, respectiv dezvoltatori, investitori și consultanți specializați în domeniul imobiliar. La ediția din acest an au participat, în principal, jucători din Cehia (30%), Polonia (23%), România (14%), Ungaria (5%), iar 28% dintre participanți operează pe mai multe piețe din Europa Centrală.