

Piața noastră imobiliară - rezilientă și dinamică; Ce efecte au asupra ei măsurile fiscale

(Interviu cu Laura Dumea-Bencze, Head of Research în cadrul CBRE România)

În prima jumătate a acestui an, piața imobiliară din țara noastră a demonstrat reziliență și dinamism, menținându-și atractivitatea în fața unui context local și regional complex, ne-a spus Laurei Dumea-Bencze, Head of Research în cadrul

CBRE România. Potrivit domniei sale, noile măsuri fiscale, deși provocatoare pe termen scurt, creează premisele pentru o creștere sustenabilă și pentru investiții imobiliare profitabile pe termen mediu și lung.

Reporter: Cum a evoluat piața imobiliară în prima jumătate a acestui an?

Laura Dumea-Bencze: În prima jumătate a anului 2025, piața imobiliară din România a demonstrat reziliență și dinamism, menținându-și atractivitatea în fața unui context local și regional complex. De exemplu, volumul total al investițiilor a atins 390 de milioane de euro, în ușoară scădere față de primul semestru din 2024, însă în linie cu activitatea așteptată pentru acest an.

Cererea pentru spații de birouri, retail și industrial a continuat să crească semnificativ în prima jumătate a lui 2025, generând scăderi vizibile ale ratelor de neocupare și marcând o etapă de maturizare pentru piața imobiliară românească. Astfel, peste 150.000 mp din stocul de real estate au fost ocupați în prima jumătate a acestui an, față de aceeași

perioadă a lui 2024.

Reporter: Care sunt efectele măsurilor fiscale anunțate de noul Guvern în primul pachet de măsuri asupra pieței imobiliare?

Laura Dumea-Bencze: Anul 2025 reprezintă un moment crucial pentru traiectoria politică și economică a României. Reformele fiscale recente fac parte dintr-o strategie mai amplă ce vizează stabilitatea fiscală, creșterea credibilității României și facilitarea absorbției fondurilor europene. Aceste măsuri, deși provocatoare pe termen scurt, creează premisele pentru o creștere sustenabilă și pentru investiții imobiliare profitabile pe termen mediu și lung.

De exemplu, investitorii români își arată încrederea în piața imobiliară și în fundamentele economice ale României, astfel ei sunt responsabili pentru un sfert din volumul investițional înregistrat în primele șase



luni ale acestui an, în creștere față de anii trecuți.

Reporter: Cum au evoluat prețurile, pe fiecare dintre

segmentele pieței de profil?

Laura Dumea-Bencze: Pe

(continuare în pagina 5)



(urmare din pagina 4)

piața imobiliară corporate am înregistrat atât creșteri de chirie prime - de exemplu chiria pentru birouri a ajuns la 22 de euro/mp/lună, în creștere cu 6% de la an la an, același procent fiind înregistrat și pentru chiria prime de industrial și pentru cea de retail (centre comerciale). Observăm tendințe de creștere în continuare pentru sectorul birouri și pentru retail.

Reporter: Care a fost evoluția cererii în această perioadă?

Laura Dumea-Bencze: În zona de birouri, cererea în trimestrul al doilea din 2025 a scăzut comparativ cu trimestrele anterioare, activitatea totală de închiriere (TLA) atingând 61.000 mp, ceea ce aduce volumul din primul semestru al anului 2025 la 124.000 mp. Aceasta reprezintă o scădere de 27% față

de semestrul întâi al anului trecut și o reducere de 34% comparativ cu aceeași perioadă din 2023, deși volumele sunt în general aliniate cu cele din intervalul similar al lui 2022. Scăderea recentă vine după doi ani excepționali în ceea ce privește activitatea de închiriere și poate reflecta o normalizare parțială a dinamicii pieței. Volumele de închiriere nete în trimestrul secund al acestui an au scăzut cu 35% față de aceeași perioadă a anului trecut. Totuși, volumele totale de închiriere au fost susținute de o tranzație de reînnoire foarte mare (BCR), care a crescut cifrele generale. Majoritatea celorlalte tranzațiilor au fost de dimensiuni mai mici, cu o medie de aproximativ 1.000 mp, în scădere față de trimestrele anterioare. Acest lucru indică o piață dominată în mare parte de chiriași de dimensiuni medii, cu activitate

limitată din partea marilor companii corporative.

În zona retail, un total de 99 de noi chiriași de retail au intrat pe piața din Europa Centrală și de Est (CEE) în 2024, un an record, marcând o creștere de 40% față de anul anterior. Retailerii preferă centrele comerciale - alegerea principală pentru 60% dintre ei, urmate de zonele comerciale stradale. Principalele țări vizate sunt Cehia, Polonia și, de asemenea, România.

În primul semestru al anului 2025, am asistat la intrarea mai multor branduri noi pe piața din România, inclusiv Sports Direct, Worldbox, Wendy's și Funky Buddha. Sunt așteptate și alte nume în a doua jumătate a anului, precum Action, Holland & Barrett și Tous. În plus, alte branduri - atât regionale, cât și internaționale - sunt în discuții pentru a intra pe piața românească în următoarele

12 până la 24 de luni, în segmente variate, de la produse de lux la alimentație, sănătate și frumusețe. Acest interes continuu evidențiază atractivitatea tot mai mare a României pentru retailerii internaționali.

În al doilea trimestru al anului 2025, activitatea totală de închiriere (TLA) în piața industrială din România a atins 452.600 mp, marcând o creștere de 11% față de aceeași perioadă a anului precedent. Deși cifrele din primul semestru al acestui an sunt cu doar 6%, respectiv 21% sub nivelurile istorice din primele șase luni ale lui 2022 și 2023, dinamica puternică din trimestrul secund anticipează o performanță anuală remarcabilă în ceea ce privește închirierile pe piața de industrial.

Tranzacțiile de închiriere nete, care includ toate tran-

(continuare în pagina 6)

(urmare din pagina 5)

zațiile cu excepția reînnoirilor și a renegocierilor, reprezintă 65% din activitatea totală de închiriere (TLA), în timp ce reînnoirile și renegocierile acoperă restul de 35%. Contractele noi (cererea nouă) și tranzacțiile de extindere constituie aproape 31% din TLA. Preînchirierile au avut, de asemenea, o pondere semnificativă de 29% din activitatea primului semestru, în timp ce contractele noi care implică relocări au reprezentat o parte mai mică, de doar 5%.

Pipeline-ul de dezvoltare în zona de birouri pentru următorii ani, în București, este semnificativ sub media ultimilor ani (cu un volum de livrări anual mai mic cu 40%), reflectând o abordare mai prudentă într-un context complex și dificil din punct de vedere al obținerii autorizațiilor. Cu toate acestea, proiectele viitoare se remarcă prin conformitatea solidă cu standardele ESG, design de înaltă calitate și implica-

rea unor dezvoltatori bine cunoscuți și reputați. Aceste birouri de nouă generație sunt bine poziționate pentru a răspunde cerințelor în schimbare ale chiriașilor, în ceea ce privește sustenabilitatea, eficiența și valoarea pe termen lung. În contextul orientării chiriașilor către calitate, stocul de birouri și pipeline-ul din București sunt cel mai bine adaptate pentru a acomoda cererea. Dintre proiectele majore în lucru pe piața de office amintim: The Arc Office Building, Timpuri Noi Square Phase 2, One Gallery și altele.

Privind spre piața de retail, avem un pipeline de 78.000 mp, în prezent, în construcție și programat pentru livrare în a doua jumătate a anului 2025. Acest lucru aduce oferta nouă totală estimată pentru 2025 la 195.000 mp, în creștere cu 15% față de anul anterior, confirmând tendința ascendentă în activitatea de dezvoltare. Ca volum total, centrele comerciale vor contribui cu cea mai mare cota parte, întrucât, în

prezent, sunt în dezvoltare două proiecte mari de extindere (Arena Mall Bacău și Promenada București), precum și unul dintre cele mai mari spații de retail care vor exista în viitor - Rivus Cluj-Napoca. În total, pipeline-ul activ în zona de retail pentru perioada 2025-2027 însumează peste 273.000 mp, ceea ce va duce stocul de retail la pragul de 5 milioane mp.

Stocul modern de spații industriale și logistice din România este estimat să se extindă cu încă 210.500 mp până la sfârșitul anului 2025, impulsat de proiectele aflate activ în construcție la finalul trimestrului al doilea din 2025. Așa cum era de așteptat, sub-piața Bucureștiului este pregătită să absoarbă cea mai mare parte din această nouă ofertă, reprezentând un procent substanțial de 72% din volum. Restul de 28% din suprafața totală nou construită va fi livrat în regiunile de Vest/Nord-Vest și Sud, indicând o creștere mai con-

centrată în capitală.

Totuși, oferta nouă estimată pentru întregul an în curs, de aproximativ 300.000 mp, reprezintă o scădere de 55% comparativ cu media anuală a livrărilor din ultimii cinci ani.

Reporter: Ce perspective are sectorul imobiliar din România?

Laura Dumea-Bencze: Prima jumătate a anului 2025 a demonstrat că România continuă să își mențină poziția ca destinație investițională competitivă și rezilientă, în ciuda incertitudinilor globale și locale. La fel, avem o confirmare a interesului solid din partea chiriașilor în toate sectoarele imobiliare, cu rate de neocupare în scădere aproape peste tot. Ne menținem o perspectivă optimistă pentru restul anului, anticipând o performanță stabilă și o piață pregătită pentru creștere substanțială în următorii ani.

Reporter: Mulțumesc!

