

Harta investiţiilor imobiliare se redesenează - Bucureştiul pierde teren în faţa altor oraşe

Bucureştiul a atras investiţii imobiliare comerciale de aproximativ 190 milioane euro în perioada ianuarie-septembrie 2026, echivalentul a doar 29% din volumul total tranzacţionat la nivel naţional, semnificativ sub nivelul de peste 50% înregistrat în mod obişnuit de Capitală în ultimii ani, potrivit unei analize realizate de Crosspoint Real Estate. Situaţia de mai sus reflectă creşterea atractivităţii oraşelor regionale pentru investitorii activi pe piaţa locală, arată sursa citată.

Oana Popescu, Partner, Head of Residential & Investment Market, Crosspoint Real Estate, subliniază că, în primele nouă luni ale acestui an, a remarcat o distribuţie mult mai echilibrată a capitalului investiţional la nivel naţional: „Dacă în mod tradiţional Bucureştiul concentra majoritatea tranzacţiilor importante, în 2026 am asistat la o activitate susţinută în oraşele regionale, în special pe segmentul de retail. Acest lucru arată că investitorii privesc tot mai atent oportunităţile din afara Bucureştiului şi au încredere în potenţialul pe termen lung al pieţelor regionale”.

Cele mai mari volume de investiţii au fost atrase de zona de vest a ţării, cu peste 217 de milioane de euro (33% din total) şi zona Bucureşti-Ilfov, cu aproape 190 de milioane de euro (29%), urmate de zona de est cu peste 100 de milioane de euro (17%) şi zonele sud şi centru, cu investiţii de aproximativ 70 de milioane de euro fiecare.

În paralel, structura capitalului investit evidenţiază interesul tot mai ridicat al investitorilor internaţionali pentru România. În primele nouă luni ale anului, 83% din volumul investiţional a fost generat de capital străin.

Investitorii din Orientul Mijlociu au reprezentat cea mai importantă sursă de capital, cu o pondere de 44% din volumul total tranzacţionat, urmaţi de investitorii europeni, care au generat 39% din investiţii. Investitorii străini au fost atât cei consacraţi, activi deja pe piaţa locală, cât şi cât şi jucători noi, un semnal al revenirii încrederii în România şi al unei baze de investitori tot mai diversificate. Investitorii locali au fost implicaţi în câteva dintre tranzacţiile majore ale perioadei, cu valori de peste 40 de milioane de euro, şi au totalizat 17% din volumul investit.

Valoarea medie a unei tranzacţii s-a dublat, în primele nouă luni din 2026 faţă de aceeaşi perioadă a anului trecut, ajungând la peste 40 de milioane de euro.

În total, investiţiile în imobiliare comerciale au ajuns la 654 de milioane de euro în primele trei trimestre din 2026,

(continuare în pagina 11)

(urmare din pagina 10)

depăşind deja volumul înregistrat în întregul an 2025. Retailul a avut cea mai mare pondere, de 61%, prin achiziţii de portofolii la nivel naţional şi de proprietăţi individuale în Bucureşti. Au urmat clădirile de birouri, cu 33%, iar în lipsa unor transferuri de portofolii de mari dimensiuni, sectorul industrial-logistic a avut o pondere de 7%.

Randamentele prime s-au menţinut stabile, la 7,5% pentru birouri şi retail şi între 7,5% şi 7,75% pentru industrial. Preferinţa investitorilor pentru active de calitate şi venituri stabile va menţine randamentele la nivelurile actuale, cu posibile ajustări marginale în jos.

„Piaţa a rămas una prudentă, dominată de investitori care cunosc deja bine România, însă apariţia unor jucători noi arată că încrederea în piaţa locală revine. Avem tranzacţii în desfăşurare care ne fac să privim cu optimism ultimul trimestru, iar volumul anual al investiţiilor s-ar putea apropia de 1 miliard de euro”, a concluzionat Oana Popescu.

Piaţa investiţională regională, la jumătate de an

În prima jumătate a anului, piaţa românească de investiţii imobiliare a atras tranzacţii de aproximativ 300 de milioane, în scădere faţă de aproximativ 400 milioane euro cu un an în urmă, echivalentul a circa 5% din volumul total înregistrat în cele mai importante şase economii din Europa Centrală şi de Est - Bulgaria, Cehia, Polonia, România, Slovacia şi Ungaria. La nivel regional, investiţiile au ajuns la 5,8 miliarde de euro, cu 7% peste nivelul din aceeaşi perioadă a anului trecut, potrivit unui raport Colliers. Revenirea capitalului rămâne electivă, investitorii orientându-se cu precădere spre proprietăţi care oferă venituri stabile, performanţă energetică bună şi perspective clare de creare a valorii pe termen lung.

Activitatea investiţională regională din primul semestru a depăşit atât media ultimilor cinci ani, de 4,6 miliarde de euro,

(continuare în pagina 12)



Robert Miklo, Partner, Head of Capital Markets la Colliers, apreciază: „Scăderea volumului din România în perioada raportată trebuie privită într-un context mai larg. Avem mai multe tranzacții în desfășurare, iar cea mai mare tranzacție de retail de pe piața locală, vânzarea unui portofoliu al MAS către AFI Europe, în care Colliers a consiliat AFI, s-a închis la limită în trimestrul al treilea. Dacă și alte tranzacții mari aflate acum în derulare se finalizează, 2026 are potențialul să se închidă la un volum de aproape un miliard de euro, ceea ce ar marca doar al doilea an după 2007 în care piața atinge acest prag".



(urmare din pagina 11)

cât şi media ultimului deceniu, de 5,1 miliarde de euro. Pentru întregul an, Colliers estimează un volum regional de 12,5-13 miliarde de euro, peste cele 11,6 miliarde de euro înregistrate în 2025 şi foarte aproape de maximele din perioada 2017-2019. Regiunea intră astfel în a doua jumătate a anului dintr-o poziţie mai solidă decât se anticipa la începutul lui 2026, susţinută de reluarea tranzacţiilor şi de un pipeline activ.

Robert Miklo, Partner, Head of Capital Markets la Colliers, apreciază: „Scăderea volumului din România în perioada raportată trebuie privită într-un context mai larg. Avem mai multe tranzacţii în desfăşurare, iar cea mai mare tranzacţie de retail de pe piaţa locală, vânzarea unui portofoliu al MAS către AFI Europe, în care Colliers a consiliat AFI, s-a închis la limită în trimestrul al treilea. Dacă şi alte tranzacţii mari aflate acum în derulare se finalizează, 2026 are potenţialul să se închidă la un volum de aproape un miliard de euro, ceea ce ar marca doar al doilea an după 2007 în care piaţa atinge acest prag. Primul semestru a fost, de altfel, unul intens şi pentru echipa noastră, care a fost implicată în trei dintre tranzacţiile importante de birouri închise în această perioadă, adică în cea mai mare parte a activităţii din sectorul care a dominat volumul investiţional local".

Piaţa este tot mai diversificată, cu interes şi tranzacţii în toate marile sectoare imobiliare. Clădirile de birouri au revenit în atenţia investitorilor şi au generat aproximativ 60% din volumul tranzacţionat în primul semestru, cea mai mare pondere după 2022. Procentul este însă de aşteptat să scadă în a doua parte a anului, pe măsură ce se vor închide tranzacţii importante şi în alte segmente.

La nivel regional, Polonia şi-a consolidat poziţia de lider, cu investiţii de peste 3 miliarde de euro în prima jumătate a anului, reprezentând 52% din volumul total şi cel mai bun rezultat pentru un prim semestru din 2018. Activitatea a fost susţinută de tranzacţii importante în retail, rezidenţial destinat închirierii, logistică şi birouri, iar segmentul de retail a atras singur peste un miliard de euro. Cehia s-a clasat pe locul al doilea, cu investiţii de peste 1,4 miliarde de euro, faţă de 2,2 miliarde de euro în aceeaşi perioadă din 2025, iar Ungaria a atras aproape 600 de milioane de euro, cel mai bun rezultat pentru un prim semestru din 2021.

În Europa Centrală şi de Est, birourile au revenit pe primul loc în preferinţele investitorilor, cu 29% din volumul regional în primul semestru, faţă de 23% în aceeaşi perioadă din 2025, urmate de retail, cu



27%, şi rezidenţial, cu 19%, în timp ce ponderea sectorului industrial şi logistic a scăzut la 17%. Interesul pentru birouri se concentrează pe clădiri premium, eficiente energetic şi bine amplasate, iar activele mai vechi pot deveni oportunităţi de modernizare sau reconversie. Retailul îşi păstrează reziliența, susţinut de consumul local, costurile operaţionale mai reduse şi dezvoltarea proiectelor care combină cumpărăturile cu servicii şi funcţii comunitare. Sectorul industrial şi logistic rămâne susţinut de nearshoring, comerţul electronic şi industria de apărare, însă investitorii analizează mai atent gradul de neocupare, accesul la energie, potenţialul de automatizare şi structura contractelor de închiriere.

România oferă în continuare randamente atractive faţă de pieţele mai mature din regiune. În Bucureşti, acestea se menţin la aproximativ 7,5% pentru birouri, 7,75% pentru spaţiile industriale şi logistice şi 7,25% pentru centrele comerciale, peste nivelurile din Varşovia, Praga sau Bratislava. Acest avantaj poate susţine interesul investitorilor, dar trebuie analizat împreună cu lichiditatea pieţei, calitatea activelor, stabilitatea veniturilor şi riscurile macroeconomice locale. În actualul ciclu, randamentul nu mai este suficient în sine, iar investitorii diferenţiază tot mai clar între activele capabile să genereze venituri stabile pe termen lung şi cele expuse riscului de depreciere, lichidităţii reduse sau incertitudinii de reglementare, susţine sursa citată.

„Condiţiile de finanţare sunt favorabile, dar sunt avantajate proprietăţile de calitate, cu venituri stabile, sponsori de încredere şi strategii de sustenabilitate", completează Robert Miklo.

(continuare în pagina 13)

(urmare din pagina 12)

Potrivit raportului Colliers, cererea de finanţare din partea companiilor a crescut uşor în trimestrul al doilea, inclusiv pentru investiţii, refinanţări şi restructurări, dar marjele au rămas mai ridicate pentru proiectele considerate riscante. În acelaşi timp, băncile oferă condiţii mai bune companiilor şi clădirilor care fac progrese clare în tranziţia energetică, în timp ce activele cu performanţă energetică slabă se confruntă cu standarde mai stricte şi cerere mai redusă.

Pentru a doua jumătate a anului, perspectivele consultanţilor Colliers rămân prudent optimiste. Europa Centrală şi de Est continuă să crească mai rapid decât Europa de Vest, însă evoluţiile diferă de la o ţară la alta. Polonia rămâne cea mai puternică economie mare din regiune, Cehia avansează moderat, Ungaria îşi revine după stagnare, iar România şi Slovacia se confruntă cu un context macroeconomic mai dificil. Pentru zona euro, Colliers estimează o încetinire temporară a creşterii economice la 0,5% în 2026, urmată de o revenire la 1,1% în 2027, ceea ce menţine avantajul relativ de creştere al unor pieţe din Europa Centrală şi de Est.

Principalele riscuri pentru a doua jumătate a anului sunt nivelul ridicat al dobânzilor, creşterea Euribor, nevoia de refinanţare a unor credite şi tensiunile geopolitice, care pot afecta atât condiţiile de finanţare, cât şi lanţurile de aprovizionare. Presiunile sunt amplificate de slăbiciunea industriei germane, incertitudinile comerciale, tarife şi evoluţia preţurilor energiei, mai ales în economiile regionale dependente de exporturi. În acelaşi timp, investiţiile în infrastructură, apărare, tranziţie energetică, inteligenţă artificială, reindustrializare şi relocarea producţiei mai aproape de pieţele europene pot genera noi oportunităţi pentru sectorul imobiliar. Regiunea beneficiază de costuri competitive, poziţie strategică şi integrarea în Uniunea Europeană, iar rolul tot mai important al capitalului local şi regional susţine lichiditatea şi reduce dependenţa de ciclurile capitalului global.

„Dincolo de fluctuaţiile de la un semestru la altul, imaginea de ansamblu rămâne una clar pozitivă pentru România. Fundamentele pieţei sunt solide: randamente atractive în context regional, o economie cu o pondere semnificativă în regiune şi un interes real din partea investitorilor pentru toate marile sectoare imobiliare. Ne aşteptăm ca acest potenţial să se cristalizeze până la finalul anului, odată cu tranzacţiile deja închise la începutul noului semestru şi încheierea tranzacţiilor aflate în desfăşurare, într-o activitate investiţională vizibil intensificată”, conchide Robert Miklo.



„Piața a rămas una prudentă, dominată de investitori care cunosc deja bine România, însă apariția unor jucători noi arată că încrederea în piața locală revine. Avem tranzacții în desfășurare care ne fac să privim cu optimism ultimul trimestru, iar volumul anual al investițiilor s-ar putea apropia de 1 miliard de euro”, a declarat Oana Popescu.

