

Cushman & Wakefield Echinox: Favorizata de stabilizarea inflației, reducerea ratelor dobânzilor și creșterea veniturilor, piața imobiliară europeană și locală oferă oportunități de dezvoltare în 2025



Anul 2025 marchează o etapă crucială pentru piața imobiliară europeană, aflată într-un proces de redresare și transformare. Factori economici favorabili, precum stabilizarea inflației, reducerea ratelor dobânzilor și creșterea reală a veniturilor, contribuie la consolidarea acestui sector ca un pilon esențial al economiei continentale. România, o parte integrantă a pieței europene, se bucură de oportunități notabile, dar trebuie să gestioneze provocările specifice pentru a-și atinge potențialul.

Deși zona euro este prognozată să înregistreze o creștere de doar 1,3% în 2025, România se așteaptă să depășească acest nivel, continuând să fie una din economiile cu cele mai rapide creșteri din regiune. Aceste evoluții vor stimula atât consumul, cât și investițiile, oferind un impuls pozitiv pentru sectorul imobiliar.

Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox: „Deși perspectivele pentru 2025 sunt în general optimiste, există în continuare riscuri precum inflația, creșterea costurilor de construcție și incertitudinile geopolitice. Totuși, tranziția către sustenabilitate, digitalizarea proceselor și adaptarea la noile cerințe ale pieței oferă oportunități semnificative pentru investitori. Piața imobiliară europeană și românească intră în 2025 cu o direcție clară spre redresare și adaptare. Tendințele respective indică un an promițător pentru acest sector, cu oportunități substanțiale în retail, industrial & logistic și birouri. Succesul depinde, însă, de capacitatea jucătorilor din piață de a se adapta rapid la noile cerințe și de a valorifica potențialul de inovare și sustenabilitate.”

Piața de retail: o direcție spre creștere sustenabilă

În Europa, sectorul de retail este bine poziționat pentru o creștere sustenabilă în 2025, susținut de îmbunătățirea încrederii consumatorilor și a climatului economic. În România, dezvoltarea centrelor comerciale moderne și atragerea de branduri internaționale pot stimula semnificativ acest sector.

Retailerii care implementează strategii flexibile, centrate pe consumatori și orientate spre integrarea canalelor fizice și digitale (omnichannel) sunt cei mai bine plasați pentru succes. Totuși, contextul macroeconomic global și dinamica locală vor influența ritmul acestei evoluții, necesitând adaptabilitate din partea jucătorilor din piață.

România, ca piața emergentă, poate beneficia de tendințele pozitive din Europa, însă cu specificități proprii. Centrele comerciale și parcurile de retail vor rămâne principalele puncte de atracție pentru investiții. Retailul online va continua să influențeze strategia retailerilor, dar locațiile fizice vor juca un rol crucial în consolidarea brandurilor.

În linie cu tendințele europene, locațiile centrale și centrele comerciale din orașele mari vor înregistra o cerere crescută, ceea ce va duce la majorarea chiriilor.

Stabilizarea inflației și evoluția politicilor economice sunt factori critici ce vor influența comportamentul consumatorilor. În plus, infrastructura și urbanizarea joacă un rol semnificativ în atragerea retailerilor internaționali.

Piața logistică și industrială: o oportunitate strategică pentru România

Pe fondul extinderii comerțului electronic și al tendințelor de nearshoring, piața logistică și industrială europeană se afla într-un punct de inflexiune. În 2025, este așteptată o creștere moderată, susținută de cererea pentru spații moderne și sustenabile.

România, cu o poziție geografică strategică, are potențialul de a-și consolida poziția de hub logistic regional. Dezvoltarea infrastructurii și crearea de spații conforme cu cerințele de sustenabilitate sunt esențiale. Deși chiriile în acest sector vor continua să crească, mai ales pentru spațiile premium, succesul depinde de capacitatea țării de a atrage investiții și de a răspunde rapid cerințelor în schimbare ale ocupanților. De asemenea, extinderea comerțului online și a proceselor de nearshoring contribuie la o cerere constantă pentru spații logistice de calitate în România.

Similar tendințelor europene, chiriile pentru spațiile premium din România vor continua să crească, fiind susținute de cererea solidă și de oferta limitată de astfel de spații.

Rata de neocupare ar putea varia între zonele urbane și cele periferice, iar accesibilitatea terenurilor pentru dezvoltări logistice rămâne un factor critic.

Piața de birouri: modernizarea ca prioritate

Piața de birouri din Europa trece printr-o transformare semnificativă, determinată de cererea pentru spații moderne, eficiente energetic și bine localizate. În România, cladirile de clasa A sunt cele mai căutate, în special în orașe mari precum București, Cluj-Napoca și Timișoara.

Proprietarii de cladiri mai vechi se confruntă cu presiunea de a moderniza portofoliile pentru a rămâne competitivi, în contextul reglementărilor europene privind eficiența energetică și sustenabilitatea. Totuși, costurile ridicate de construcție și incertitudinile geopolitice rămân obstacole semnificative.

Piața românească de birouri prezintă câteva caracteristici distincte care influențează previziunile pentru 2025. Astfel, Bucureștiul și marile orașe continua să fie atractive pentru chiriași interesați de spații bine localizate și eficiente energetic. Cladirile de clasa A vor domina cererea, iar rata de neocupare va rămâne mai scăzută în zonele centrale.

În linie cu tendințele europene, chiriile pentru spațiile premium vor crește moderat, însă acest ritm va fi influențat de capacitatea pieței de a absorbi noi livrări.

Proprietarii de cladiri de clasa inferioară vor investi în modernizare sau transformare pentru a rămâne competitivi, mai ales pe fondul reglementărilor europene privind eficiența energetică.