

Colliers: Europa Centrala și de Est a înregistrat o creștere de 38% a investițiilor imobiliare în primele trei trimestre ale anului

În primele trei trimestre din 2025, piața românească de investiții imobiliare a înregistrat un volum total de peste 425 milioane euro, reprezentând 6% din tranzacțiile imobiliare realizate în regiunea CEE-6, față de peste 8% în 2024 și un vârf de peste 11% în 2022, potrivit raportului Colliers „[CEE Investment Scene Q1-Q3 2025](#)”. Amânarea finalizării unor tranzacții mari a contribuit la un volum mai scăzut față de aceeași perioadă a anului trecut, în condițiile în care mai multe active se afla încă în diferite stadii de negociere. La nivelul celor mai importante șase piețe din Europa Centrala și de Est (ECE) - Bulgaria, Cehia, Polonia, România, Slovacia și Ungaria - volumul investițional a crescut cu 38%, depășind 7 miliarde de euro, impulsat în principal de Polonia și Cehia, care au generat aproape trei sferturi din total.

„Anul 2025 se conturează a fi similar cu 2019 - un an care nu a fost foarte puternic din perspectiva volumului total, dar a fost urmat de doi ani buni care au pregătit terenul pentru vârful de activitate din 2022. În mod similar, în primele trei trimestre, vedem în piața tranzacțiilor, cu o valoare cumulată de sute de milioane de euro, aflate în diverse stadii de implementare. În a doua parte a anului 2026, există potențial pentru comprimarea randamentelor, în situația în care contextul macroeconomic intern și extern rămâne cel puțin neutru. De asemenea, estimările analiștilor privind noi scaderi ale dobânzilor la Banca Centrală Europeană îmbunătățesc și mai mult perspectiva pentru anul viitor”, explică **Robert Miklo**, *Partner, Head of Capital Markets la Colliers*.

La nivel regional, țările din Europa Centrală și de Est (Polonia, Cehia, Ungaria, România, Slovacia și Bulgaria) au atras în total peste 7 miliarde de euro în investiții imobiliare în primele nouă luni din 2025, cu 38% mai mult decât în anul anterior - cel mai ridicat nivel din 2022. România se remarcă prin expunerea tot mai mare pe logistica și producție și este percepută ca o piață de oportunitate selectivă, cu proiecte care oferă potențial de creștere a valorii și randamente peste media regională.

„Un aspect remarcabil este că, atât la nivel regional cât și în România, sectorul de birouri capătă tot mai mult avânt pe zona investițională. Proiectele ”prime” din locațiile centrale se bucură de interes ridicat, vizibil în creșterea chiriilor, determinată de oferta limitată, costurile de dezvoltare ridicate și o cerere solidă din partea chiriașilor. Deși cererea pentru celelalte sectoare rămâne foarte dinamică, cred că 2026 are potențialul de a deveni anul sectorului de birouri în piața investițională”, subliniază **Robert Miklo**.

Cele mai multe tranzacții din România au avut loc în sectoarele industrial, logistic și de producție, potrivit consultanților Colliers. În același timp, investitorii chinezi au revenit activ pe piața, prin tranzacții importante în industria mobilei și a materialelor, atingând cel mai ridicat nivel al investițiilor asiatice din ultimii trei ani.

„România rămâne o piață atractivă pentru investiții, datorită randamentelor bune și potențialului de creștere în sectoarele aflate în dezvoltare. Randamentele pentru proiectele de birouri și industriale prime sunt în jur de 7,5% respectiv 7,75%, mai ridicate decât în Cehia sau Polonia, ceea ce face piața locală interesantă pentru investitorii care caută oportunități solide pe termen mediu și lung”, completează Silviu Pop, Director ECE & Romania Research la Colliers.

La nivel regional, raportul Colliers arată o schimbare de ton: de la „optimism precaut” la o abordare mai realistă și orientată spre rezultate. Investitorii sunt mai dispuși să plaseze capital, dar analizează mai atent calitatea proiectelor și siguranța veniturilor. Capitalul local a devenit o forță importantă în regiune, reprezentând 57% din totalul investițiilor - de două ori mai mult decât înainte de pandemie.

SUA și China cei mai mari investitori în Europa Centrală și de Est

Pe lângă capitalul regional, investitorii americani au revenit puternic în Europa Centrală și de Est, cu investiții de aproape șase ori mai mari decât în 2024, în special în sectoarele industrial, office și hotelier. În ansamblu, fluxurile din afara Uniunii Europene - în special din SUA și China - confirmă atractivitatea regiunii într-un context global tot mai competitiv. Cehia a avut cea mai bună performanță din regiune, cu o creștere de 131% a volumului investițiilor, datorită unor tranzacții importante în segmentele office și hotelier. Polonia rămâne cea mai mare și mai lichidă piață, cu 2,6 miliarde de euro atrase, iar România și Ungaria se remarcă prin creșterea investițiilor în logistica, retail și industrie ușoară.

Perspectivile rămân optimiste. Consultanții Colliers estimează că, până la finalul anului, volumul total al investițiilor în regiunea ECE-6 ar putea ajunge la 9 -10 miliarde de euro în 2026. Stabilitatea economică, posibilele scăderi ale dobânzilor și implicarea tot mai mare a capitalului local vor susține o piață mai activă și mai diversificată, cu interes crescut pentru proiecte care aduc valoare pe termen lung - de la regenerare urbană la clădiri cu eficiență energetică ridicată. Pe termen mediu, consultanții Colliers anticipează o revenire treptată a tranzacțiilor, odată cu apropierea prețurilor cerute de cele oferite și cu accesul mai facil la finanțare, într-un nou ciclu investițional caracterizat prin pragmatism, calitate și sustenabilitate.