

Piata imobiliara, influentata negativ de încetinirea economiei, instabilitatea politica si slabirea cererii externe (raport)

Încetinirea economiei, instabilitatea politica si slabirea cererii externe au influentat negativ anumite segmente ale pietei imobiliare din România, în timp ce alte zone, în special piata industrială, au depasit prognozele si se îndreapta spre un posibil nivel-record, potrivit raportului "Top 10 predictii 2025" al unei companii de consultanta imobiliara, publicat marti.

"În asteptarea raportului deja traditional privind tendintele noului an, pe care urmeaza sa îl lansam în aproximativ o luna, ne-am propus sa evaluam cât de bine s-au aliniat previziunile noastre cu evolutiile reale ale anului 2025. Per ansamblu, directia anticipata a fost corecta, chiar daca amplexarea unor schimbari a depasit asteptarile initiale - în bine sau în rau. De exemplu, estimam o temperare a dinamicii economiei, la putin peste 2%, însa pare ca vom încheia anul mai degraba în jurul valorii de 1%. Aceasta evolutie a fost influentata de un context politic intern instabil, de cererea externa destul de slaba si de masurile de corectie fiscala - factori pe care îi anticipasem înca de la începutul anului", a explicat Laurentiu Lazar, managing partner la Colliers România, într-un comunicat de presa.

Potrivit sursei citate, vulnerabilitatea economiei la cererea externa, deficitul fiscal ridicat si instabilitatea politica s-au confirmat, toate acestea amplificând încetinirea economica.

În schimb, infrastructura a evoluat mai slab decât se anticipa: ritmul lucrarilor a încetinit considerabil, pe fondul întârzierilor administrative si al resurselor financiare mai reduse cauzate în special de întârzierile legate de atragerea banilor europeni, ceea ce a deviat semnificativ de la scenariul initial.

Pentru piata de birouri, consultantii au anticipat un an complicat, o previziune care s-a confirmat în mare parte.

"Incertitudinile economice si politice, alaturi de prudenta companiilor în luarea deciziilor pe termen lung, au limitat cererea noua si au mentinut un ritm mai lent al tranzactiilor. În acelasi timp, diferentele dintre cladirile moderne, eficiente si bine amplasate si cele cu specificatii tehnice învechite au devenit tot mai evidente, mai ales în contextul în care în lipsa unor livrari noi, spatiile existente în cladiri competitive sunt tot mai rar întâlnite. Sectorul industrial se confirma astfel ca sectorul cel mai dinamic al pietei imobiliare, sustinut de cererea solida, de relocarile de activitate si de interesul companiilor pentru extindere în România - tendinte prefigurate deja în raportul din ianuarie", noteaza specialistii.

De asemenea, piata de retail a evoluat, cu aproximativ 200.000 de metri patrati de spatii noi livrati în 2025, peste media ultimului deceniu. Astfel, stocul total de retail modern a depasit pragul de 5 milioane de metri patrati si a marcat un moment important în maturizarea pietei.

În acelasi timp, piata rezidentiala a evoluat în linie cu previziunile, înregistrând o cerere stabila si o continuare a cresterii preturilor, în pofida dobânzilor ridicate si a unui context economic mai slab. Datele centralizate în raport releva faptul ca, în marile orase, locuintele s-au scumpit cu 60% - 100% în ultimii sase ani, ceea ce face ca optiunile accesibile sa fie tot mai rare în zonele centrale.

"În Bucuresti, înjumatarea autorizatiilor de construire limiteaza oferta de locuinte noi si pune presiune suplimentara asupra preturilor. Desi accesul la creditare ramâne dificil iar cresterea TVA începând cu lunile de vara scade gradul de accesibilitate, volumul tranzactiilor a ramas relativ ridicat, iar în orase precum Cluj s-au raportat chiar crestere. Cererea de închiriere a crescut, fiind tot mai multi cumparatori care amâna achizitia în

speranta unei stabilizari a conditiilor de finantare. Pe termen mediu, o eventuala reducere a dobânzilor ar putea reaprinde ritmul de crestere într-o piata deja tensionata de deficitul structural de locuinte", noteaza sursa citata.

Conform expertilor, singura tendinta care nu s-a confirmat în 2025 este cea privind revenirea românilor din diaspora. Astfel, datele din 2024 arata ca numarul celor care îsi stabilesc domiciliul în tara a scazut, evolutie influentata, cel mai probabil, de calitatea redusa a serviciilor publice si administrative comparativ cu tarile occidentale.