

Principalii investitori imobiliari din România anticipează creșterea chiriilor în 2026, în special pe segmentul birourilor (studiu)

Principalii investitori și dezvoltatori imobiliari din România se așteaptă la o creștere a chiriilor în 2026, mai ales pe segmentul de birouri, și la o consolidare a cererii de spații imobiliare noi, conform celei de-a patra ediții a Real Estate Investors Sentiment Barometer, realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Capitala și pietele secundare își consolidează poziția de destinații preferate, în condițiile în care 72% dintre respondenții care au participat la studiu indică Bucureștiul drept locație principală pentru investiții noi, iar 34% vizează activ orasele terțiare (cu mai puțin de 200.000 de locuitori). Orasele secundare rămân o destinație foarte atractivă pentru 68% dintre investitori.

Majoritatea investitorilor intenționează să își extindă sau să își păstreze portofoliile, semnalând încredere, chiar dacă prudenta persistă. 56% din investitori planuiesc să își extindă portofoliile anul acesta, 35% vor să le mențină, iar 9% anticipează o reducere a activității. Deși procentul celor care urmăresc expansiunea a scăzut față de anii precedenți, sentimentul general rămâne optimist, reflectând încrederea continuă în oportunitățile pieței.

"Per ansamblu, investitorii anticipează o perioadă de stabilizare a pieței, fără creșteri bruște ale chiriilor, ale cererii și ale valorilor portofoliilor, aspect ce întărește ideea că România rămâne o piață atractivă, cu condiții favorabile creșterii și investițiilor pe toate segmentele imobiliare, chiar dacă anumite provocări persistă", afirmă Vlad Saftoiu, Head of Research Cushman & Wakefield Echinox, citat într-un comunicat al companiei.

Pentru realizarea Barometrului, compania a intervievat la finalul anului trecut managerii unora dintre cei mai importanți investitori și dezvoltatori imobiliari locali, regionali și globali, cu un portofoliu cumulativ în România de peste 15 miliarde de euro, având o cota de piață de aproximativ 50% din activele imobiliare locale moderne. Cei mai mulți respondenți previzionează o evoluție pozitivă a chiriilor pentru spațiile de birouri în următoarele 12 luni: 56% se așteaptă la creștere, 39% la stabilitate și doar 5% la scădere. Acest optimism se menține față de anii anteriori, sugerând încredere în evoluția ascendentă pe termen lung a acestui segment.

Pe de altă parte, după o perioadă de optimism pronunțat în 2022-2023, când majoritatea investitorilor preconizau creșteri de chirii în sectorul industrial și logistic (vârf de 75% în 2023), așteptările s-au temperat. În cea mai recentă ediție a barometrului, 52% dintre respondenți anticipează o stabilizare a chiriilor pe parcursul anului, 36% prevăd creșteri, iar 12% scăderi, ceea ce ilustrează o consolidare a acestui segment și o posibilă încetinire a ritmului de creștere.

"Rezultatele arată o perspectivă prudent optimistă pentru chiriile din retail, unde 41% dintre investitori așteaptă creșteri, 49% stabilitate și doar 10% scăderi. Această distribuție indică o normalizare post-pandemică, alimentată de cerere constantă și stabilitate economică. Modificările fiscale sunt percepute drept principalul factor care influențează costurile de ocupare, menționat de 20% dintre respondenți. Urmează evoluțiile geopolitice și incertitudinile macroeconomice (18% fiecare), apoi inflația (17%) și dobânzile (13%)", spun specialiștii companiei de consultanță imobiliară.

Potrivit sursei citate, în ceea ce privește cererea de noi spații, principalii jucători din piața imobiliară rămân moderat optimiști. Astfel, pe segmentul de birouri, cererea din partea chiriasilor rămâne stabilă, piața dând semne de consolidare, multe companii alegând să se adapteze la noi modele de lucru, nu neapărat să se extindă. Sectorul industrial și logistic reflectă o cerere matură și echilibrată, iar cel de retail produce un optimism moderat, pe

fondul unei încrederi constante, dar fara asteptari de schimbari majore pe termen scurt.

Atunci când vine vorba despre segmentele imobiliare cu potential în atragerea de capital nou, investitorii rămân preponderent optimisti, dar își diversifica atentia și catre unele zone mai puțin explorate anterior.

Activele industriale și logistice conduc la capitolul potential, iar segmentele alternative (hoteluri, rezidential, inclusiv cel destinat închirierii - PRS ori camine studentesti - PBSA) sunt în crestere. Birourile dau semne de revenire treptata, iar retailul se mentine moderat.

Conform studiului, bancile reprezinta principala sursa de finantare pentru 34% dintre respondenti, iar câte 21% mentioneaza împrumuturi de la actionari și fonduri proprii drept surse pentru noi investitii.

"În 2025, perceptiile investitorilor vizavi de mediul de business din România rămân relativ constante: birocratia (58%) și calitatea infrastructurii de transport (42%) sunt cele mai mari provocari, în timp ce infrastructura IT este apreciata pozitiv de 80% dintre respondenti. Se observa însa scaderi în perceptiile privind fiscalitatea, piata muncii și stabilitatea economica, ceea ce sugereaza un grad mai ridicat de prudenta fata de anul anterior", dezvaluie Barometrul.

Sentimentul investitorilor fata de economia României devine mai precaut în 2025: peste jumătate (52%) estimeaza o crestere moderata a PIB-ului pe termen scurt, 15% anticipeaza o crestere solida, iar 33% prevad o scadere. Aceste rezultate arata un optimism temperat, reflectând asteptari de încetinire a ritmului de crestere economica pe fondul ajustarilor continue din piata.

Chiar daca mediul investitional a devenit mai selectiv, sentimentul pietei se mentine stabil, majoritatea investitorilor asteptând ca valoarea portofoliilor sa se stabilizeze în urmatoarele 12 luni.

"Piata investitiilor imobiliare din România s-a remarcat printr-o activitate constanta în ultimul deceniu, înregistrând un volum cumulat al tranzactiilor de peste 8 miliarde de euro din 2016 pâna astazi, în timp ce viitoare tranzactii de marca vor fi sustinute de cererea constanta din partea chiriasilor și de un pipeline nou de peste 800.000 mp de spatii de birouri, industriale și retail programate pentru livrare în urmtorii doi ani", concluzioneaza realizatorii Barometrului.

Cushman & Wakefield Echinox este o companie de consultanta imobiliara de top pe piata locala și afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, detinut și operat independent.

Cushman & Wakefield este unul dintre liderii globali în domeniul serviciilor imobiliare comerciale, cu 52.000 de angajati în 400 de birouri din 60 de tari. Cu venituri de 9,4 miliarde de dolari, serviciile principale ale companiei sunt: consultanta în gestionarea activelor și investitiilor, piete de capital, închirieri, administrarea proprietatilor, reprezentarea chiriasilor, servicii de proiect și evaluare.