

Analiza Crosspoint Real Estate: Cum au evoluat tranzacțiile cu terenuri din București în 2025 și ce cauta dezvoltatorii imobiliari în 2026

Numarul tranzacțiilor cu terenuri din București s-a diminuat în 2025 cu 13,4% față de anul anterior, cel mai scazut nivel din ultimii șapte ani, potrivit datelor centralizate de compania de consultanță imobiliară Crosspoint Real Estate, Asociat Internațional al Savills în România.

Disponibilitatea tot mai redusă a terenurilor și creșterea costurilor de dezvoltare explică parțial această evoluție. Un factor important este și maturizarea segmentului rezidențial, care reprezintă principalul generator de tranzacții cu terenuri din interiorul Bucureștiului. Această maturizare este vizibilă și în dinamica achizițiilor de locuințe. De la recordul de peste 6.000 de tranzacții cu unități individuale din decembrie 2023, până la volumele constante din 2024, Capitala indică o cerere solvabilă reală, care nu mai depinde exclusiv de credite ieftine.

„Dacă în intervalul 2020-2021 se vindea aproape orice proiect rezidențial, datele ANCPI din 2024 și 2025 ne indică o piață mult mai sofisticată. Pentru 2026, anticipez că batalia se va da pe locațiile bune”, a declarat **Ionuț Stan**, *Partner, Head Of Land Development în cadrul Crosspoint Real Estate*. „Dezvoltatorii rezidențiali care înțeleg aceste cifre caută acum terenuri care să justifice prețul final în fața unui client mult mai educat. Nu mai vorbim de volume speculative, ci de o piață de înlocuire și upgrade, care este mult mai stabilă pe termen lung”, a adăugat Ionuț Stan.

Potrivit analizei Crosspoint Real Estate, toamna anului 2025 a adus o temperare a euforiei în privința achizițiilor de apartamente, un semn de maturizare a pieței. Cumpărătorii nu mai achiziționează orice, la orice preț. Astfel, pentru dezvoltatori, presiunea se mută pe calitatea produsului și, implicit, pe calitatea terenului aferent proiectului.

„În 2025, terenurile care au făcut obiectul tranzacțiilor majore au avut suprafețe mai restrânse decât media anilor precedenți, însă multe dintre ele au fost amplasate în locații-cheie din București, valorile de achiziție pe metru patrat atingând niveluri record în unele zone centrale”, a explicat Ilinca Timofte, *Head of Research în cadrul Crosspoint Real Estate*.

Cordia Centropolitan: o tranzacție care confirmă trendul

Un exemplu de teren amplasat într-o locație-cheie din portofoliul de intermediere al Crosspoint în 2025 este achiziția de către Cordia România a unui lot de 8.179 de metri pătrați din proximitatea București Mall, în apropiere de Piața Alba Iulia, tranzacție finalizată în septembrie 2025. Pe acest teren, achiziționat de Cordia de la Bog' Art Place și care avea deja autorizația de construcție, Cordia a început lucrările la Centropolitan, un proiect premium cu 274 de apartamente și 3.345 mp de spații de retail integrate.

„Această tranzacție, în care Crosspoint a asistat Cordia, ilustrează perfect faptul că dezvoltatorii rezidențiali caută terenuri cu documentație urbanistică existentă, în apropiere de puncte majore de interes din oraș, rețea de transport în comun și acces la servicii de proximitate”, a declarat **Mihai Dumitrescu**, *fondator al Crosspoint Real Estate*.

„Suprafața terenului, poziționarea sa și anvergura părților implicate îl încadrează în topul celor mai mari tranzacții din portofoliul nostru din acest an pe segmentul terenurilor, care însumează aproximativ 100.000 de metri pătrați”, a adăugat Mihai Dumitrescu.

În contextul creșterii prețurilor din 2025, susținută de oferta tot mai limitată de loturi cu documentație urbanistică aprobată, și al majorării taxelor pentru proprietățile rezidențiale deținute de societăți comerciale, este de așteptat ca achiziția de apartamente ca investiție să fie mai puțin atractivă în perioada următoare. Pe termen mediu, această evoluție poate conduce la o abordare mai precaută a dezvoltatorilor rezidențiali și la un timp mai lung de

identificare a terenurilor potrivite, în condițiile în care valoarea de achiziție trebuie aliniată la noile realități de piață, potrivit analizei Crosspoint Real Estate.

Fondată în 2005, **Crosspoint Real Estate** oferă atât servicii de tranzacționare și consultanță pentru domeniul imobiliar, cât și soluții financiare necesare marilor investitori, pentru toate tipurile de proprietăți: birouri, retail, industrial, terenuri, hoteluri și rezidențial. Crosspoint Real Estate este asociatul internațional Savills în România, una dintre cele mai mari companii de real estate la nivel mondial, fondată în 1855 – cu venituri de 2,40 mld GBP generate în 2024.