

Piata terenurilor intra într-o noua faza de prudenta activa, cu perspective moderate de crestere în 2026 (Colliers)

Piata terenurilor intra într-o noua faza de prudenta activa, cu revenire puternica a tranzactiilor spre final de an si perspective moderate de crestere în 2026, considera specialistii de la Colliers într-o analiza data joi publicitatii.

Piata terenurilor din România a încheiat anul 2025 cu un volum estimat similar cu nivelul din 2024, când tranzactiile au totalizat aproape 450 de milioane de euro. Evolutia a fost influentata de incertitudinile politice si de ajustarile fiscale în prima parte a anului, potrivit consultantilor Colliers, care au observat ca sentimentul din piata s-a îmbunatatit vizibil dupa alegeri, iar ultimele luni din 2025 au adus unele dintre cele mai bune rezultate de tranzactionare din ultimii ani.

Specialistii imobiliari au luat în considerare tranzactiile cu terenuri destinate proiectelor imobiliare din orase si din zonele din jurul acestora, incluzând tot mai des achizitii realizate de dezvoltatori industriali, pe masura ce competitia pentru terenuri creste. O parte dintre terenurile cumparate în 2025 pentru proiecte industriale au fost initial avute în vedere pentru dezvoltari rezidentiale, ceea ce arata adaptarea strategiilor de investitii într-o piata aflata în schimbare.

Compania de consultanta imobiliara mai atrage atentia ca finalul de an a fost foarte efervescent si este posibil ca volumul efectiv de tranzactii sa fi depasit chiar nivelul din 2024.

"2025 a fost un an de prudenta, dar nu de blocaj, marcat de incertitudini politice, ajustari fiscale si blocaje urbanistice, în special în Bucuresti. Cumparatorii au fost mai atenti la riscuri si la folosirea capitalului, în timp ce vânzatorii au fost mai deschisi sa își ajusteze portofoliile. Finalul de an a confirmat însa existenta unei cereri solide pentru terenuri bine pozitionate, iar competitia dintre rezidential, retail si industrial arata o piata care se adapteaza si creste, nu care se contracta. În acest context, investitorii cu lichiditate si o perspectiva pe termen lung percep momentul actual ca pe o oportunitate strategica", a afirmat Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România, citata în analiza.

În 2025, Bucurestiul a concentrat aproximativ 60% din tranzactiile cu terenuri, în scadere fata de 70-80% în anii anteriori, pe fondul blocajelor urbanistice în Capitala si al cresterii investitiilor în infrastructura la nivel national. Interesul investitorilor s-a extins astfel catre zonele din jurul Capitalei si catre orasele regionale, care ofera perspective clare de dezvoltare.

Sectorul rezidential ramâne principalul motor al pietei, generând aproximativ doua treimi din tranzactiile cu terenuri din Bucuresti, în special prin proiecte rezidentiale si dezvoltari mixte cu o componenta majoritar rezidentiala, potrivit Colliers. În acelasi timp, dezvoltatorii mari își extind interesul catre noi zone, inclusiv din afara Capitalei, pentru a-si diversifica investitiile si a controla mai bine costurile. Terenurile aflate în zone cu PUZ-uri valide sau recent reactivate au atras un interes mai mare din partea investitorilor, pe fondul blocajelor urbanistice si al nevoii de predictibilitate în autorizare.

Retailul a reprezentat aproximativ 20% din achizitiile de terenuri în Bucuresti si zonele din jur, competitia pentru amplasamentele bune ramânând ridicata. Spre deosebire de rezidential, dominat în principal de investitori locali, sectorul de retail este sustinut în continuare de jucatori internationali, alaturi de tot mai multi investitori români cu capital solid.

Sectorul industrial, inclusiv logistica urbana si, punctual, centrele de date, a devenit tot mai prezent pe piata terenurilor, concurând direct rezidentialul pentru anumite terenuri. Interesul este mai ridicat în zonele cu infrastructura noua sau în curs de dezvoltare, desi investitorii industriali ramân mai sensibili la pret, aspect care influenteaza negocierile, potrivit consultantilor Colliers.

În afara Capitalei, tranzactiile cu terenuri au vizat în principal rezidentialul si retailul, în proportii aproximativ egale. Centrele regionale importante înca dispun de platforme de dimensiuni mari, sustinând proiecte pe termen lung, iar dezvoltatorii activi pâna acum doar în Bucuresti îsi extind tot mai vizibil prezenta la nivel national.

Oferta de terenuri a continuat sa creasca, subliniaza consultantii Colliers, cu tot mai multe proprietati scoase la vânzare, inclusiv terenuri cu autorizatii sau documentatii avansate. În timp ce vânzatorii încearca sa valorifice nivelurile de pret înca stabile, cumparatorii ramân prudenti si atenti la riscul supraevaluarii, într-un context în care investitiile în infrastructura, în special în jurul A0, deschid noi zone de interes.

Preturile au ramas relativ stabile la nivel general, însa terenurile cu avantaje clare de autorizare din marile orase au înregistrat cresteri de 20-30% fata de cele neurbanizate. Anumite zone cu infrastructura noua finalizata au vazut chiar dublari de preturi în ultimii 2-3 ani, în timp ce competitia dintre dezvoltatori pentru terenurile bune de retail si limitate a dus de asemenea la cresteri de preturi de pâna la 15-20%.

Pentru 2026, consultantii Colliers anticipeaza un scenariu de optimism prudent, sustinut de tranzactiile începute în 2025 si de continuarea investitiilor în infrastructura la nivel national. Desi finalizarea efectiva a tranzactiilor va depinde de evolutia contextului macroeconomic, 2026 este vazut ca un an de consolidare si pregatire pentru o posibila accelerare a pietei în perioada 2027 - 2028, favorabila dezvoltatorilor care urmaresc sa intre pe piata înaintea urmatorului ciclu de crestere.

Cu venituri anuale de aproape 5,5 miliarde de dolari, o echipa de 24.000 de profesionisti si 108 miliarde de dolari în active gestionate, Colliers ofera servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor.