

Studiu Deloitte: peste 80% dintre companiile imobiliare din sectorul comercial estimeaza o creștere a veniturilor în 2026

Ponderea companiilor imobiliare din sectorul comercial (spații comerciale, centre de afaceri și birouri, spații logistice) care mizează pe creșterea veniturilor în anul care urmează rămâne ridicată (83%), deși în ușoară scădere față de anul trecut (88%), iar 68% planuiesc să își majoreze cheltuielile în 2026, conform studiului global *Deloitte 2026 Commercial Real Estate Outlook*. În același timp, 65% dintre participanți (față de 68% în urma cu un an) estimează o îmbunătățire a elementelor fundamentale ale pieței, respectiv costul și disponibilitatea capitalului, gradul de închiriere, nivelul chiriilor și volumul de spații vacante.

În aceste condiții, aproape 75% dintre participanți intenționează să își majoreze investițiile în active imobiliare în anul care urmează, în principal pentru a se proteja împotriva inflației (34%), pentru a-și diversifica portofoliul de active financiare (26%) sau pentru potențiale beneficii fiscale (14%).

Companiile europene sunt cele mai optimiste cu privire la evoluția elementelor fundamentale ale pieței imobiliare – aproximativ 70% se așteaptă la îmbunătățirea aspectelor legate de închiriere, creditare și finanțare prin piața de capital. Participanții din regiunea Asia-Pacific sunt mai prudenți – 63% estimează o îmbunătățire a condițiilor de piață în 2026, dar aproximativ 20% prevăd o înrăutățire din perspectiva costului și disponibilității capitalului. În schimb, companiile din America de Nord au o abordare neutră – 25% se așteaptă la stabilitate în privința chiriilor, a spațiilor vacante și a costului capitalului.

Per ansamblu, indicii de percepție a companiilor din domeniu, care măsoară gradul de optimism al acestora cu privire la evoluția veniturilor, cheltuielilor și a elementelor fundamentale ale pieței, este ridicat (65 de puncte din 100), cu mult peste cel din 2023 (44 de puncte) și foarte aproape de nivelul maxim atins anul trecut (68 de puncte).

Referitor la tendințele macroeconomice care ar putea afecta cel mai mult performanța financiară a companiilor imobiliare în anul 2026, participanții la studiu au plasat pe prima poziție disponibilitatea capitalului (în urcare de pe locul șase anul trecut), urmată de ratele ridicate ale dobânzilor, costul capitalului, volatilitatea piețelor valutare și modificarea politicii fiscale. Este de remarcat faptul că îngrijorările legate de riscul cibernetic au scăzut semnificativ în rândul participanților, de pe locul doi anul trecut, pe șase anul acesta, în timp ce temerile cu privire la retenția angajaților au urcat pe locul opt anul acesta de pe 12 anul trecut. Totodată, un nou risc a fost identificat anul acesta – cel cu privire la politicile comerciale internaționale – care a intrat direct pe locul noua în clasamentul global, dar s-a situat pe poziția a cincea în regiunea Asia-Pacific.

„Evoluțiile din piața imobiliară sunt strâns legate de condițiile economice din piața respectivă, astfel că optimismul participanților la studiu indică faptul că jucătorii din domeniu se adaptează din mers la volatilitatea mediului de business caracteristic ultimilor ani și mizează tot mai mult pe viteza de reacție, concomitent cu identificarea rapidă a oportunităților de dezvoltare pe termen lung. În România, companiile imobiliare mizează, anul acesta, pe o scădere treptată a inflației și, implicit, a costurilor de finanțare, dar și pe continuarea investițiilor publice, în special în infrastructură, care pot genera creșterea cererii pe piața imobiliară (spații industriale, logistice, de retail, birouri etc.)”, a declarat **Irina Dimitriu**, Partener Reff & Asociații | Deloitte Legal, Lider al Serviciilor de Consultanță pentru sectorul Imobiliar în cadrul Deloitte România.

Clasamentul celor mai atractive active rămâne relativ stabil anul acesta – proprietățile asociate economiei digitale (centre de date, turnuri de telefonie mobilă etc.) au revenit pe primul loc, de pe doi anul trecut, pe locul următor au urcat spațiile cu funcții logistice și de depozitare (de pe patru), iar sectorul industrial și de producție a picat de pe primul loc pe trei. Birourile, atât cele din zonele suburbane, cât și cele din centru, au recâștigat câte două poziții

fața de anul trecut, urcând pe locul cinci, respectiv șapte.

Pe de alta parte, entuziasmul legat de adoptarea inteligenței artificiale (IA) în domeniul imobiliar comercial se temperează fața de anul trecut. Aproape 20% dintre respondenți susțin ca organizațiile lor se afla în stadiu incipient în adoptarea IA, în timp ce 27% se confruntă cu provocări legate de implementare, inclusiv aspecte tehnice, lipsa expertizei necesare sau rezistența la schimbare.

Studiul Deloitte *2026 Commercial Real Estate Outlook* a fost efectuat în rândul a peste 850 de companii cu active de peste 250 de milioane de dolari fiecare, din Europa (Franța, Germania, Olanda, Marea Britanie și Spania), America de Nord (Canada, Mexic și SUA) și Asia-Pacific (Australia, China, India, Japonia și Singapore).