

iO Partners: Piața investițiilor imobiliare din România a ramas selectiva în 2025 și are premise solide pentru revenire în 2026

Piața investițiilor imobiliare comerciale din România a înregistrat un volum total de aproximativ €500 milioane în 2025, în scadere cu circa 31% față de anul anterior, pe fondul absenței tranzacțiilor mari. Activitatea investițională s-a concentrat în special în segmentele office și retail, care au cumulat aproape 80% din volumul total, cu interes orientat către active bine închiriate și cu profil de venit stabil.

Dinamica locală a fost divergentă față de cea regională, unde volumul investițiilor a crescut cu aproximativ 30% în 2025 conform raportului *CEE Investment Market Perspective* realizat de iO Partners în parteneriat cu JLL. La nivel CEE, revenirea a fost susținută de stabilizarea yield-urilor, condiții de finanțare mai previzibile și reactivarea capitalului regional, cu volume în creștere în mai multe piețe cheie.

Structura investițiilor din România în 2025 a evidențiat o abordare mai defensivă a cumpărătorilor - dacă în Cehia s-au încheiat 9 tranzacții peste €100 milioane, în România nu am avut niciuna peste €60 milioane. România continuă să depindă de capitalul internațional care a generat 64% din volum, deși la nivel regional și European capitalul local a devenit dominant. Yield-urile prime au rămas în general stabile pe principalele clase de active, singura zonă în care am înregistrat o scădere fiind cea de retail (-25 bps).

„Volumele mai reduse din 2025 nu reflectă pe deplin apetitul investitorilor pentru România. Activitatea a existat, dar câteva tranzacții mari au avut dificultăți și, prin urmare, au fost amânate. Rigoarea în execuție și creativitatea în structurarea tranzacțiilor sunt foarte importante în această perioadă. Mai multe mandate importante aflate deja în stadii avansate susțin perspectiva unei reveniri a volumelor în 2026. Într-un context cu mai puține tranzacții mari finalizate la nivel de piață, strategia de a ne concentra pe produse lichide precum retailul și hotelurile, și pe clienții potriviți a dus la implicarea echipei noastre în tranzacții reprezentând aproximativ 45% din volumul investițional total din 2025.”, a declarat **Andrei Vacaru**, *Managing Director Romania & Head of Capital Markets CEE, iO Partners*.