

Sutul Litoralului consolideaza interesul investitional (analiza)

Sutul Litoralului românesc, prin stațiunile Neptun, Jupiter, Venus, Saturn, Olimp, Costinești, Eforie și zona Tuzla, se afirma tot mai clar ca un pol de atracție pentru capitalul privat, releva o analiza a companiei de consultanță Frames, data luni publicității.

Daca în 2022 o analiza a companiei de consultanță estima investiții de peste 250 de milioane de euro în proiecte mixte (hoteluri, apartamente, restaurante și facilitati turistice), dupa trei ani datele financiare agregate ale companiilor din sector, analizate pentru perioada 2008-2025, arata ca sutul Litoralului a devenit o piața matura, profitabila și tot mai atractiva pentru capitalul privat, validata în 2026 de investiții-fanion precum stațiunea de divertisment Nibiru și de modernizarea hotelurilor din zona Mangalia.

Datele agregate la nivelul companiilor din sectorul dezvoltarii imobiliar-turistice din zona Litoralului descriu o traectorie spectaculoasa. Cifra de afaceri neta a sectorului a urcat de la aproximativ 234 de milioane de lei în 2010 la 746,7 milioane de lei în 2025, echivalentul a circa 147 de milioane de euro, dupa un vârf istoric de 779,9 milioane de lei atins în 2024. Fața de 2019, ultimul an pre-pandemic, afacerile au crescut cu peste 90%, iar veniturile totale ale companiilor au depășit pragul de 800 de milioane de lei (801,5 milioane de lei în 2025, dupa maximumul de 837,1 milioane de lei din 2024).

'Și mai relevanta pentru încrederea investitorilor este evoluția profitabilității. Profitul net agregat a urcat de la 21,8 milioane de lei în 2010 și doar 15,1 milioane de lei în 2014, la 57,6 milioane de lei în 2019 și un record de 119,9 milioane de lei în 2023. În 2025, sectorul a raportat 110,2 milioane de lei profit net, de aproape cinci ori mai mult decât în 2015. Marja neta s-a stabilizat la aproximativ 15% în ultimii ani, aproape dubla față de nivelul de 8% consemnat la jumatarea deceniului trecut, un semnal clar ca modelul de business din sutul Litoralului, bazat pe proiecte mixte (hoteluri, apartamente, facilitati turistice), genereaza randamente sustenabile, nu doar volume', afirma Adrian Negrescu, managerul Frames.

Potrivit analizei, în perioada 2019-2025, companiile din sector au generat profituri nete de peste 620 de milioane de lei, capital care, în buna masura, a fost reinvestit în zona, dupa cum o arata și creșterea constanta a indicatorilor bilanțieri din datele analizate, aproape tripla față de 2008 (de la circa 200 de milioane la aproape 570 de milioane de lei în 2025), o evoluție tipica unui ciclu investitional intens, în care dezvoltatorii capitalizeaza afacerile și construiesc active pentru urmatorul deceniu.

Analistii constata ca un element esențial diferențiază actualul ciclu de dezvoltare al sutului Litoralului de expansiunea haotica din nord: piața crește prin consolidare, nu prin multiplicare necontrolata a jucatorilor. Numarul de salariați din sector a coborât de la un vârf de circa 2.400 în 2020 la aproximativ 1.860 în 2025, în timp ce afacerile au continuat sa creasca, ceea ce înseamna ca productivitatea per angajat s-a dublat, de la sub 200.000 de lei la peste 400.000 de lei cifra de afaceri pe salariat. Companiile devin mai mari, mai eficiente și mai bine capitalizate.

Din cele peste 300 de firme monitorizate, aproximativ 89% sunt în funcțiune, iar cazurile de faliment, insolvența sau lichidare ramân marginale (sub 25 de companii, cumulativ), o rata de supraviețuire remarcabila pentru un sector ciclic precum dezvoltarea imobiliar-turistica. În același timp, aproximativ trei sferturi dintre companii au sub zece angajați, iar doar o mână de jucatori depășesc pragul de 50-100 de salariați.

Un alt indicator analizat este cel al prețurilor de retail al unităților locative tranzacționate în sutul Litoralului care au evoluat de la o medie de 2200 euro/mp la nivelul anului 2023, depășind 3000 euro/mp la nivelul anului 2025 și ajungând chiar și la 4000-4500 euro/mp.

Sezonul 2026 a adus și confirmarea simbolică a atractivității zonei: deschiderea stațiunii de divertisment Nibiru, dezvoltată între Costinești și Tuzla, pe peste 20 de hectare, de Global Records și Andrei Șelaru (Selly), cu o investiție de peste 50 de milioane de euro în prima etapă, prezentată de inițiatori drept cea mai mare investiție privată din sectorul de divertisment din România.

În plus, stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud se afla într-un proces accelerat de regenerare turistică, cu proiecte publice și private care completează dinamica sudului Litoralului. Primăria Eforie derulează sau a lansat mai multe investiții semnificative, remarcă analiștii.

Modernizarea Parcului și a Teatrului de Vara din Eforie Sud, sistemul de transport public ecologic, în valoare de peste 85 de milioane de lei (majoritar fonduri europene), care prevede autobuze electrice, piste de biciclete, două parcuri Park & Ride cu panouri solare și un coridor verde care leagă Eforie Nord de Eforie Sud, amenajarea obiectivului turistic Lacul Belona, cu o valoare totală de peste 22 de milioane de lei (etapizat, cu finanțare europeană), pasajul denivelat de la Eforie Nord (peste sensul giratoriu de pe DN39) și amenajarea unei promenade pe malul Lacului Techirghiol și diverse proiecte de regenerare urbană au devenit deja certitudini investiționale.

La acestea se adaugă investiții private, precum un centru balnear de circa zece milioane de lei în Eforie Nord, vile turistice, spații de alimentație publică și propuneri de PUZ-uri pentru aparthoteluri și pensiuni.

În paralel cu astfel de investiții 'flagship', sudul Litoralului beneficiază de lucrări continue de modernizare a stocului hotelier existent și de proiecte mixte.

Semnificativ este și pasul de marketing făcut în 2026: lansarea brandului 'Riviera Mangalia', care reunește sub o singură umbrelă cele șapte stațiuni din sud, de la Olimp la Mangalia, cu peste 120 de hoteluri și zeci de restaurante, plaje largite și un calendar amplu de evenimente, poziționând zona drept principală destinație pentru turismul de familie.

Administrația locală continuă, la rândul ei, investițiile în infrastructură, inclusiv proiectul falezii pietonale care leagă Mangalia de Olimp, cu obiectivul declarat de extindere a sezonului turistic.

Potențialul de creștere al sudului Litoralului este amplificat de două proiecte majore de infrastructură. Alternativa Techirghiol (denumită și Autostrada Litoralului) este un drum de mare viteză de aproximativ 30-31 km, care pornește din Autostrada A4 (zona Cumpăna) și ajunge în localitatea 23 August.

Traseul ocolește punctele critice de congestie (Techirghiol, Eforie Nord, Eforie Sud, Tuzla), include un pod nou peste Canalul Dunare-Marea Neagră și mai multe noduri rutiere. Valoarea investiției este estimată între 4 și 5,7 miliarde de lei (fonduri europene prin Programul Transport 2021-2027). Proiectul se afla în faza de licitație/proiectare, fiind preluat de Compania Națională de Investiții Rutiere. Dacă lucrările demarează în 2027-2028, finalizarea ar putea avea loc spre sfârșitul decadei, oferind o legătură rapidă și sigură către sud.

În paralel, Aeroportul din Tuzla (operator privat) are perspective de dezvoltare. Guvernul a aprobat deschiderea unui punct de trecere a frontierei, iar planurile vizează o pistă mai lungă (peste 2.000 m) care să permită curse de linie. Investiția necesară pentru modernizarea pistei este estimată la 70-80 de milioane de euro. Deși în prezent aeroportul deservește aviația generală și elicopterele de pe platformele petroliere, o eventuală dezvoltare ar reduce dependența de aeroportul Mihail Kogălniceanu și ar facilita aflulul de turiști străini direct în sudul Litoralului.