



TOP TENDINȚE ÎN INVESTIȚIILE IMOBILIARE PENTRU 2025

Dacă ar fi să caracterizăm piața imobiliară printr-un singur cuvânt, acesta ar fi dinamism. Influențată de factori economici, sociali, politici și tehnologici aceasta este într-o continuă schimbare. Prețurile fluctuează, cererea și oferta se ajustează, iar noile tendințe apar constant. Prin urmare, cei care reușesc să identifice noile direcții au șanse mai mari să capitalizeze pe aceste schimbări. În cele ce urmează, vă prezentăm principalele direcții pentru investițiile imobiliare în 2025:

- **Orașele mai mici devin atracții pentru investitori:** Munca remote a determinat o schimbare semnificativă în preferințele locative, populația orientându-se către orașe mai mici și suburbane. Acestea oferă un cost al vieții mai redus și mai mult spațiu, devenind astfel puncte de interes major pentru investiții.
- **Cererea pentru clădiri sustenabile este în creștere:** Construcțiile verzi, eficiente energetic, sunt tot mai căutate, atât de către chiriași, cât și de investitori. Beneficiile fiscale asociate acestor proprietăți, alături de costurile operaționale mai mici, le transformă în alegeri strategice.
- **Creșterea pieței închirierilor:** Creșterea prețurilor locuințelor și dificultatea achiziționării unei proprietăți determină o cerere mai mare pentru închirieri. Dezvoltările „build-to-rent” oferă facilități moderne și reprezintă o oportunitate stabilă pentru investitori.
- **Dobânzile și inflația:** În ciuda provocărilor generate de dobânzile ridicate, piața imobiliară rămâne o protecție eficientă împotriva inflației. Proprietățile care generează venituri constante din chirii continuă să fie active valoroase pentru portofolii.

Și nu în ultimul rând, dezvoltarea în ritm alert a tehnologiei va transforma modul în care sunt gestionate și tranzacționate proprietățile, dar acest subiect îl detaliem în cele ce urmează. Concluzia? Deși piața este competitivă, strategiile bine gândite pot deschide oportunități pentru cei care sunt pregătiți să acționeze. Detalii suplimentare [aici](#).



POLONA 68

www.activpropertyservices.ro


În Această Ediție:

1. Top tendințe în investițiile imobiliare pentru 2025
2. Factorii care vor influența dinamica spațiilor comerciale
3. Ce se mai întâmplă în România?
4. Anul 2024 prin ochii experților Activ Property Services

FACTORII CARE VOR INFLUENȚA DINAMICA SPAȚIILOR COMERCIALE



Piața imobiliară comercială continuă să fie modelată de factori precum evoluția tehnologică și schimbările în comportamentele consumatorilor. Munca de la distanță și modelele hibride de lucru determină o reevaluare semnificativă a cererii pentru spațiile de birouri tradiționale, determinând proprietarii să regândească structura și funcționalitatea acestora. Concepte precum birourile flexibile și zonele colaborative devin norma, oferind companiilor soluții adaptate pentru a atrage și reține talente.

În același timp, spațiile comerciale tradiționale sunt transformate pentru a răspunde noilor comportamente de consum, cu accent pe integrarea tehnologiei și crearea unor experiențe de cumpărare captivante. În plus, investițiile în sectoare precum *locuințele multifamiliale*, *centrele de date*, *proprietățile industriale* și *locuințele pentru seniori* reprezintă oportunități strategice, pe fondul unei cereri crescute în aceste domenii. Aceste tendințe pot deveni pilonii strategiilor tale de investiții – află mai multe în [analiza completă](#).

TEHNOLOGIA – și cum va schimba aceasta sectorul imobiliar în 2025?

PropTech, sau „*property technology*,” înseamnă integrarea tehnologiilor inovatoare pentru a transforma modul în care sunt gestionate și utilizate proprietățile. Scopul acestor soluții este creșterea eficienței, transparenței și îmbunătățirea experiențelor utilizatorilor și includ:



- ✓ **Inteligența Artificială (AI):** AI permite evaluări precise, întreținere predictivă și servicii personalizate pentru chiriași.
- ✓ **Internetul Lucrurilor (IoT):** Dispozitivele IoT optimizează consumul de energie, securitatea și performanța clădirilor comerciale.
- ✓ **Realitatea Virtuală (VR) și Realitatea Augmentată (AR):** Tururile virtuale immersive oferă potențialilor chiriași o experiență realistă fără prezență fizică.
- ✓ **Blockchain:** Simplifică și securizează tranzacțiile imobiliare, reducând riscurile de fraudă.
- ✓ **Analiza Big Data:** Ajută profesioniștii să ia decizii informate și să identifice tendințele pieței.

Prin adoptarea proptech, sectorul imobiliar își accelerează tranziția către eficiență operațională, decizii bazate pe date și experiențe mai personalizate pentru chiriași și investitori. Află mai multe despre impactul acestor tehnologii citind articolul complet [aici](#).



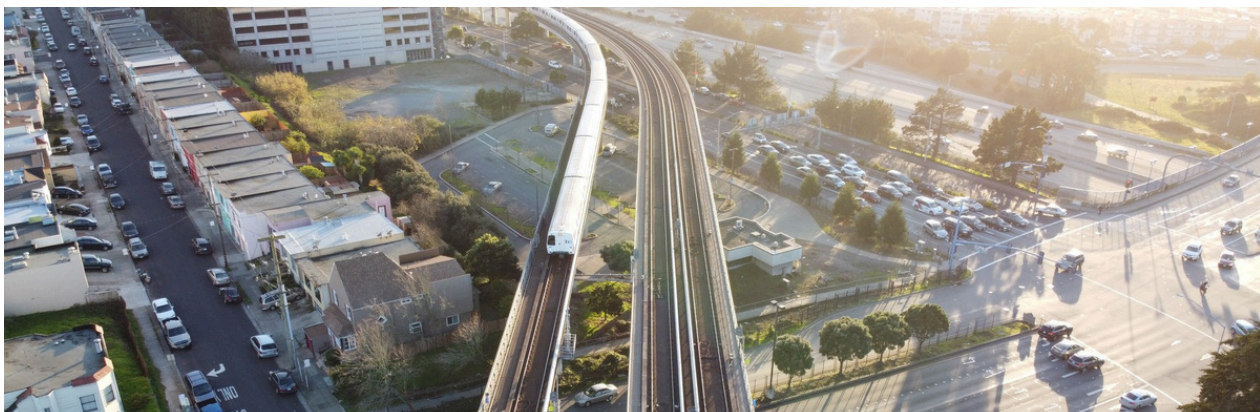
CE S-A MAI ÎNTÂMPLAT ÎN ROMÂNIA?



Ratele dobânzilor în 2024: Efecte directe asupra pieței imobiliare

Ratele dobânzilor influențează direct accesibilitatea creditelor și deciziile de investiții în sectorul imobiliar. În România, politica monetară a BNR a trecut prin mai multe ajustări semnificative în 2024: în iulie, rata dobânzii de politică monetară a fost redusă de la 7,00% la 6,75%, iar în august a fost diminuată la 6,50%, nivel la care s-a menținut până la finalul anului. Aceste fluctuații au avut un impact direct asupra pieței, influențând atât cererea pentru locuințe, cât și deciziile de dezvoltare ale investitorilor și dezvoltatorilor.

Pentru cumpărători, o rată mai ridicată înseamnă credite mai scumpe și rate lunare mai mari, ceea ce poate descuraja accesul la locuințe. Pentru investitori, costurile mai mari de finanțare pot afecta randamentul proiectelor, în special în segmentul nerezidențial, unde investițiile în birouri sau spații comerciale necesită finanțări substanțiale. Navigarea prin această dinamică necesită planificare strategică, deoarece costurile de creditare rămân un factor critic în deciziile din piața imobiliară. Vezi mai multe detalii [aici](#).



Progrese notabile în infrastructura rutieră românească în 2024

Anul 2024 a marcat un progres semnificativ în extinderea infrastructurii rutiere din România, cu 117 km noi de autostrăzi și drumuri expres dați în folosință – un pas important pentru modernizarea rețelei naționale de transport. Printre proiectele finalizate se numără sectoare cheie precum Autostrada A0 Sud (24,23 km), Drumul Expres Craiova-Pitești (37,7 km) și tronsoane ale Autostrăzii Moldovei (Buzău-Focșani – 46,34 km). Aceste investiții strategice au îmbunătățit considerabil conectivitatea între regiunile țării, facilitând mobilitatea și creând noi oportunități economice.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere continuă să stimuleze investițiile în parcuri industriale, spații comerciale și centre logistice, oferind acces rapid către hub-uri economice cheie. Progresele din 2024 poziționează România pe un traseu ascendent, cu planuri ambițioase pentru 2025, când se estimează finalizarea a încă 218 km de drumuri de mare viteză. Mai multe detalii [aici](#).



ANUL 2024 PRIN OCHII EXPERTILOR ACTIV PROPERTY SERVICES



Piața evaluărilor s-a menținut stabilă în 2024. Am realizat **peste 400 de rapoarte de evaluare**, însumând o valoare de piață de **peste 60 de milioane de euro**.

Evaluările pentru garantare continuă să fie cele mai solicitate, iar un număr tot mai mare de români aleg să consulte un evaluator pentru a determina valoarea reală a proprietăților înainte de vânzare - lucru îmbucurător.

CRISTIAN NEGREA

Head of Valuation & Advisory



Deși am avut mai puține proiecte finalizate în 2024, am înregistrat un profit bun. Sunt optimist în privința lui 2025 - mă aștept la creștere și la o cerere constantă pentru spații moderne, atât pentru birouri, cât și pentru industrie.

RĂZVAN GHEORGHE

CEO Activ Property Services



Piața de retail din România a înregistrat evoluții importante în 2024, marcate de creșterea cererii și a livrărilor de noi proiecte, dar și de stabilizarea chiriilor.

În București, chiriile spațiilor premium din centre comerciale s-au menținut la valorile din anii trecuți iar pentru cele stradale s-a constatat o ușoară creștere pe fondul lipsei de spații premium, chiriile variind între 20 și 35 euro/m²/lună.

Aceste valori sunt susținute de indexarea cu inflația, dar există semne de stabilizare a indicelui HICP, ceea ce ar putea limita creșterea chiriilor pe viitor

În următorii ani, se estimează livrarea a **peste 800.000 mp de noi spații de retail**, inclusiv centre comerciale regionale de mari dimensiuni. Această tendință confirmă interesul dezvoltatorilor pentru creșterea pieței.

În ciuda climatului instabil atât intern cât și internațional, anul 2025 se arată interesant și cu potențial de business!

VALENTIN MANU

Head of Retail Department



F.93



ACTIV
property services

BUCUREȘTI, ROMANIA

Strada Carol Davila 34, sector 5

Tel: +40 21 408 0300

office@activpropertyservices.ro, www.activpropertyservices.ro



BUCUREȘTI, RO
CLUJ NAPOCA, RO
TIMIȘOARA, RO

ANUL 2024 PRIN OCHII EXPERTILOR ACTIV PROPERTY SERVICES



Anul 2024 a adus contexte atipice pe piața spațiilor industriale, influențând cererea și oferta. IMM-urile au resimțit efectele inflației, ceea ce a redus consumul în unele sectoare, însă chiriile pentru spațiile moderne de mici dimensiuni au continuat să crească din cauza costurilor ridicate de dezvoltare. În segmentul spațiilor logistice de clasa A, cererea a scăzut, dar a fost compensată parțial de solicitările venite din sectorul producției și serviciilor.

Cu toate acestea, bilanțul nostru pentru 2024 este remarcabil: **peste 30.000 mp de spații industriale tranzacționate**, în principal pentru producție, servicii și depozitare specializată. Aceste rezultate reflectă o echipă supra-specializată și colaborări solide, ce ne-au permis să acoperim eficient toate regiunile industrializate ale țării.

Suntem profund recunoscători pentru parteneriatele puternice construite alături de clienții noștri, care ne motivează să oferim mereu cele mai bune soluții și privim cu entuziasm către 2025, pregătiți pentru noi provocări și oportunități. **BRING IT ON!**

COSMIN DINU
Head of Industrial



F.93



ACTIV
property services

BUCUREȘTI, ROMANIA

Strada Carol Davila 34, sector 5
Tel: +40 21 408 0300
office@activpropertyservices.ro, www.activpropertyservices.ro



BUCUREȘTI, RO
CLUJ NAPOCA, RO
TIMIȘOARA, RO

ANUL 2024 PRIN OCHII EXPERTILOR ACTIV PROPERTY SERVICES



2024 a fost un an cu diverse provocări pentru piața de birouri din România, atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta.

Volumul de tranzacții a rămas dominat în proporție de 55% de renegocieri și prelungiri de contracte, în timp ce volumul de cerere nouă a reprezentat 33% din total tranzacții în primele 9 luni ale anului.

Oferta a fost reprezentată aproape exclusiv de stocul deja existent, dezvoltarea de noi proiecte fiind la niveluri minime. Singurul proiect anunțat pentru livrare în 2024 este AFI Loft (16.000 m²), dar alte 3 proiecte totalizând 102.600 m² au demarat construcția în 2024, având livrare anunțată pentru 2026-2027 (One Technology District, Arc, Timpuri Noi Square - faza 2).

Departamentul nostru de birouri a intermediat anul trecut un număr de **43 de tranzacții de închiriere** în cadrul clădirilor de birouri din București, totalizând o suprafață de peste 10.000 m².

FLORIAN GHEORGHE
Head of Office Department



Spații industriale
30.000 mp

PESTE 400
Rapoarte de
evaluare

Spații de birouri
>10.000 mp

F.93



ACTIV
property services

BUCUREȘTI, ROMANIA

Strada Carol Davila 34, sector 5
Tel: +40 21 408 0300
office@activpropertyservices.ro, www.activpropertyservices.ro



BUCUREȘTI, RO
CLUJ NAPOCA, RO
TIMIȘOARA, RO