

Studiu Deloitte: forța de munca și costurile de construcție preocupa cel mai mult dezvoltatorii imobiliari din Europa Centrala, inclusiv România



Reff Associates

Disponibilitatea și costul forței de munca reprezintă cea mai mare preocupare a dezvoltatorilor imobiliari din Europa Centrala în 2025 (26%), depășind aspectele legate de finanțarea proiectelor, care au dominat topul preocupărilor în ultimii ani, iar pe locurile următoare se afla costurile de construcție (20%) și cele care implică achiziția de terenuri pentru dezvoltări viitoare (18%), potrivit studiului [Deloitte Real Estate Confidence Survey for Central Europe 2025](#), realizat în mai multe țări din regiune, inclusiv România. Pe de alta parte, aproape 60% dintre participanții la studiu se așteaptă la o creștere a valorii tranzacțiilor imobiliare în următoarea perioadă, nivelul de optimism variind între 64%, în Cehia, și 24%, în România.

Studiul subliniază faptul că sectorul imobiliar din Europa Centrala da dovadă de reziliență și adaptabilitate în fața incertitudinilor globale, a tensiunilor geopolitice și a volatilității economice.

Mai mult de 50% din participanți anticipează o îmbunătățire a activității pe piața în acest an, față de 40% cu un an în urmă, iar proporția celor care prevăd o scădere s-a redus la 14%, de la 16% în 2024. Însă, în timp ce în țări precum Polonia și Cehia percepția este în linie cu media regională, în România 41% dintre participanți se așteaptă la o deteriorare a activității și doar 18% mizează pe creștere.

Și percepția cu privire la climatul economic s-a îmbunătățit în regiune în ultimul an – 36% dintre participanți se așteaptă la o evoluție pozitivă (față de 29% în urmă cu un an) și doar 19% anticipează o deteriorare. România iese în evidență și la acest capitol, cu 57% dintre participanți estimând o înrăutățire a climatului economic și doar 14%, o evoluție favorabilă. În schimb, Cehia și Polonia depășesc media din regiune, cu 45%, respectiv 40% dintre participanți încrezatori în evoluția de ansamblu a economiei.

Cadrul fiscal va rămâne stabil în perioada următoare în regiune, consideră 71% dintre participanți, însă majoritatea celor din România (70%) se așteaptă la o înaprire a sistemului de taxe.

În privința sectoarelor care sunt percepute ca fiind cele mai dinamice în următorii cinci ani, infrastructura pentru energie verde conduce în regiune (67%), dar și în țările analizate individual, respectiv în România (78%), Cehia (75%) și Polonia (68%). Pe locurile următoare se afla centrele de date (55%) și proiectele destinate sectorului medical (36%).

„Rezultatele studiului indica faptul ca piața evolueaza și, în ciuda provocarilor, jucatorii se adapteaza la noile realități și se orienteaza catre domeniile cu cel mai mare potențial de dezvoltare în urmatorii ani – tranziția verde, tehnologie și sanatare. Particularitățile României sunt legate mai degraba de evoluția de ansamblu a economiei și de perspectivele de reglare a dezechilibrelor macroeconomice pentru ca, daca ne uitam la așteptările privind disponibilitatea activelor imobiliare în perioada urmatoare, vedem ca jucatorii din țara noastra se așteapta la o creștere (58%), peste media regiunii (54%). În plus, în România exista și provocari legate de schimbarea legislației în domeniu – noul Cod al Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor vine cu numeroase schimbări și cu legislație secundara complexa care necesita timp pentru elaborare și implementare și efort de conformare din partea jucatorilor din piața”, a declarat **Irina Dimitriu, Partener Reff & Asociații | Deloitte Legal, lider al serviciilor de consultanța pentru sectorul imobiliar în cadrul Deloitte România.**

O noutate în studiul din acest an este menționarea criteriilor ESG (de mediu, sociale și de governanța) ca o provocare distincta pentru companiile din domeniu (12%). Și, deși piața imobiliara este încă într-o faza de adaptare la aceste cerințe, majoritatea participanților se așteapta ca proprietățile conforme cu criteriile ESG sa fie mai scumpe decât cele neconforme cu pâna la 15% în perioada urmatoare.

Deloitte efectueaza studiul [*Real Estate Confidence Survey for Central Europe*](#) începând din 2019 pentru a afla percepția profesioniștilor din domeniu cu privire la evoluția pieței în regiune. La studiu participa trei categorii de respondenți, respectiv dezvoltatori, investitori și consultanți specializați în domeniul imobiliar. La ediția din acest an au participat, în principal, jucatori din Cehia (32%), România (19%) Polonia (13%), Ungaria (4%), iar 32% dintre participanți opereaza pe mai multe piețe din Europa Centrala.