

## Colliers: Tot mai puțini români își permit sa cumpere locuințe. Chiria devine o alternativa pe termen lung

**Doar 73% dintre românii din mediul urban traiesc într-o locuința pe care o dețin în proprietate, un procent semnificativ sub statistica oficiala de 95%, potrivit unui studiu realizat, la începutul acestui an, de Unlock Market Research pentru Colliers, pe un eșantion de 1.000 de respondenți. Interesul pentru achiziția unei locuințe a scăzut în 2025 la 35%, comparativ cu aproximativ 44% în anii anteriori, pe fondul creșterii prețurilor și al condițiilor mai restrictive de creditare. În același timp, doar 6% dintre cei care nu locuiesc deja cu chirie intenționează sa se mute în chirie, un procent în scădere față de circa 10% în anii precedenți. Oferta limitata de locuințe noi și costurile în creștere au transformat închirierea dintr-o soluție temporara într-o alternativa viabila pe termen mediu. Totodata, chiriașii devin mai exigenți, cautând locuințe moderne, complet mobilate și dotate cu facilitati suplimentare, ceea ce marcheaza o schimbare semnificativa în dinamica pieței rezidențiale.**

Într-o piața rezidențiala dominata de proprietari, doar 11% dintre cei care locuiesc în orașe declara ca stau în chirie. În marile centre urbane, acest procent crește la 15%, ceea ce indica o deschidere mai mare catre închiriere, dar și un raport financiar mai favorabil pentru chirie în comparație cu ratele bancare. La nivel național, 16% dintre cei care traiesc în mediul urban locuiesc cu parinții, rudele sau prietenii, fara a fi proprietari și fara a plati chirie. Acest fenomen reflecta atât dificultati economice, cât și o preferința culturala pentru coabitarea prelungita.

„Deținerea unei locuințe ramâne un obiectiv important pentru majoritatea românilor, însa accesibilitatea tot mai redusa din zonele centrale și condițiile stricte de creditare au dus la o scadere a intenției de cumparare. În același timp, oferta limitata de apartamente noi și numarul tot mai mic de ansambluri rezidențiale aflate în construcție au accelerat creșterea prețurilor, reducând și mai mult interesul pentru achiziții. În acest context, închirierea nu mai este doar o soluție de tranziție, ci o alternativa viabila pe termen mediu. Chiriașii nu mai vad aceasta opțiune ca pe un compromis, ci ca pe o oportunitate de a locui în spații mai generoase sau mai bine poziționate, inaccesibile prin achiziție. Aceasta schimbare aduce noi așteptari în piața, de la locuințe modern mobilate, la facilitati precum locuri de parcare și acces facil la transport și centre de interes”, explica **Gabriel Blanița**, *Director & Advisory Services la Colliers România*.

Românii interesați de investiții continua sa prefere piața rezidențiala, perceputa ca o opțiune sigura pentru conservarea și creșterea capitalului pe termen lung. Interesul pentru alternative investiționale ramâne redus, fiind influențat și de un nivel mai scăzut al educației financiare. Creșterea constanta a prețurilor în ultimii 10 ani pe piața rezidențiala reprezinta un factor de atractivitate, însa aceasta tendința nu ofera o garanție absoluta. Fiecare investiție ar trebui analizata individual, fara a se baza exclusiv pe evoluțiile generale ale pieței.

Accesibilitatea locuințelor variaza semnificativ în funcție de amplasare, cu o discrepanța tot mai mare între prețurile proprietăților din zonele centrale, bine conectate la infrastructura, și cele aflate la periferie. Majoritatea dezvoltatorilor se orienteaza catre zonele metropolitane, unde raportul dintre prețul locuințelor și salariul mediu este mai avantajos. Totuși, în marile orașe, costurile ridicate îngreuneaza tot mai mult achiziția unei locuințe în zonele centrale.

Pe fondul acestor schimbari, comportamentul cumparatorilor și chiriașilor continua sa se adapteze dinamicii pieței. În contextul unui numar tot mai limitat de proprietati nou construite în zonele centrale și al prețurilor în creștere, închirierea ramâne o soluție atractiva pe termen scurt și mediu, puncteaza consultanții Colliers. Totuși, pe masura ce dobânzile continua sa coboare, iar ecartul dintre rata și chirie se va mai reduce, intenția pentru achiziția unei locuințe ar putea reveni treptat.

„Piața rezidențială se afla într-un echilibru fragil între cerere și accesibilitate, iar decizia dintre cumpărare și închiriere este influențată de factori economici și personali. Analiza atentă a fiecărei opțiuni, în funcție de resursele financiare și de perspectiva pe termen lung, rămâne esențială în acest peisaj imobiliar în continua schimbare. România are una dintre cele mai mari rate de supraaglomerare din UE, ceea ce face ca necesitatea locuințelor să rămână o prioritate, indiferent de contextul economic”, conchide Gabriel Blanița.