

Colliers: Tranzacțiile cu apartamente au scăzut cu 9% în primele patru luni din 2025

Numarul tranzacțiilor cu apartamente din România a scăzut cu aproape 9% în primele patru luni din 2025, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut. În București, declinul a fost și mai accentuat, ajungând la 12%, potrivit datelor Colliers. Accesul tot mai dificil la credite, instabilitatea economică și creșterea costurilor din construcții conturează un început de an tensionat pentru piața rezidențială.

„Scaderea activității de pe piața imobiliară este efectul cumulat al mai multor factori care afectează atât încrederea, cât și puterea de cumpărare a românilor. Încetinirea pieței muncii, temperarea creșterii veniturilor, incertitudinile generate de contextul electoral și creșterea constantă a prețurilor la locuințe creează un climat dificil pentru tranzacții. În plus, accesul la finanțare bancară este tot mai limitat, pe fondul inflației ridicate și al instabilității economice. În cazul apartamentelor noi, presiunile sunt și mai mari. Eliminarea unor facilități fiscale, începând cu ianuarie 2025, a dus la creșterea costurilor cu forța de muncă, afectând direct marjele dezvoltatorilor și alimentând scumpirea locuințelor. Totodată, deficitul de personal din construcții devine tot mai evident, mai ales în condițiile în care proiectele de infrastructură avansează într-un ritm accelerat”, explică **Gabriel Blanița**, *Associate Director* la *Valuation & Advisory Services, Colliers România*.

După un 2024 în care livrarile de locuințe în București au scăzut cu aproape 20%, nici anul 2025 nu aduce semne convingătoare de revenire. Chiar dacă volumul lucrărilor de construcții a crescut cu 9% în primul trimestru, potrivit datelor oficiale, este puțin probabil ca ritmul livrarilor să revină curând la nivelurile din anii anteriori.

Deși începutul de an a adus provocări pentru piața rezidențială, interesul pentru achiziția unei locuințe rămâne ridicat, apropiindu-se de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat. Totuși, pentru cei care depind de creditare, procesul de cumpărare s-a complicat vizibil. Inflația, costurile ridicate ale finanțării și posibilele măsuri fiscale pentru reducerea deficitului bugetar afectează suplimentar accesibilitatea locuințelor.

Consultanții Colliers estimează că inflația va rămâne ridicată pe termen mediu, ceea ce pune piedici băncii centrale în tentativa de relaxare a politicii monetare. Totodată, măsurile fiscale necesare pentru reducerea deficitului bugetar ar putea îngreuna și mai mult accesul la locuințe, direct sau indirect. Astfel, 2025 se conturează ca un an dificil pentru cei care doresc să cumpere.

Pe lângă incertitudinile economice și inflaționiste, consultanții Colliers subliniază că accesul la finanțare rămâne un obstacol major. Costurile ridicate de finanțare, în paralel cu o posibilă întârziere a ciclului de reducere a dobânzilor, afectează nu doar cererea, ci și posibilitatea dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi, în special în segmentul mediu de piață.

În acest context, piața chiriilor devine tot mai relevantă. Pentru mulți, închirierea nu este doar o alternativă viabilă, ci și o soluție mai accesibilă. În București, aproximativ 15% dintre locuitori stau cu chirie, iar acest procent ar putea crește în anii următori, în linie cu tendințele din marile orașe europene. Pentru mulți cumpărători care întâmpină dificultăți în accesarea unui credit, închirierea devine o soluție tranzitorie firească. Procentul de închiriere rămâne relativ scăzut raportat la media europeană, dar direcția este clară: presiunea asupra accesibilității și lipsa de stoc nou în zonele centrale și bune vor alimenta cererea de închiriere.

„Privind spre viitor, dinamica pieței rezidențiale va depinde într-o mare măsură de deciziile de politică monetară și fiscală, de stabilitatea pieței muncii și de capacitatea dezvoltatorilor de a se adapta noilor condiții de cost și cerere. În timp ce scaderea activității de tranzacționare reflectă o perioadă de ajustare, interesul fundamental pentru locuire în marile orașe rămâne ridicat. Prin urmare, este de așteptat ca piața să rămână activă, dar într-un ritm mai

temperat, cu un accent tot mai mare pe eficiența și accesibilitate”, conchide Gabriel Blanița.