

Cresterea TVA la 21%, în sectorul imobiliar se va resimti în special pe segmentul mass-market (specialist)

Impactul cresterii TVA de la 9% la 21%, în sectorul imobiliar va fi resimtit cu precadere în segmentul mass-market, unde stocul de locuinte sub pragul de 120.000 euro era deja limitat, în timp ce segmentele mediu si premium vor fi afectate în principal de cresterea generala a costurilor de constructie, sustin consultantii imobiliari.

"În marile orase, apartamentele cu TVA redus erau tot mai putine, iar în Bucuresti doar câteva zone consacrate pe segmentul mass-market mai aveau un inventar relevant. Diferenta de la 9% la 21% este prea mare pentru a fi absorbita integral de dezvoltatori fara afectarea marjelor. În prezent, cresterile de pret nu mai pot fi catalogate drept speculative, ci sunt dictate de realitatea costurilor, adica energie, utilitati si materiale de constructie mai scumpe", a declarat, într-un comunicat de presa, **Valentin Neagu**, *managing director Crosspoint Real Estate*.

Conform datelor companiei, în primele sapte luni din 2025, volumul tranzactiilor din Bucuresti a fost cu 6,8% mai mic fata de aceeași perioada din 2024, "o ajustare temporara care are sanse sa se estompeze în urmatoarele 6-12 luni, odata ce piata se va recalibra".

"Efectul imediat al cresterii TVA-ului s-a vazut însa în iulie, când cumparatorii s-au grabit sa încheie tranzactiile înainte de termenul la care a intrat în vigoare modificarea. Conform datelor ANCP, vânzarile de apartamente au crescut cu 16,7% la nivel national fata de iulie 2024, cu un avans de 12,7% în zona metropolitana Bucuresti (+11,1% în capitala si +20,6% în Ilfov). Cresteri semnificative au fost înregistrate si în marile centre regionale: Cluj +20,2%, Iasi +27,3%, Timis +15,4%. "Niciun alt an nu a consemnat un volum atât de ridicat al vânzarilor în luna iulie precum cel din 2025, depasind inclusiv valorile din anii-record 2021 si 2022", a subliniat Neagu.

În privinta comportamentului cumparatorilor si chiriasilor, piata traverseaza o etapa de asteptare, iar multi potentiali cumparatori amâna decizia de achizitie nu din lipsa de resurse, ci din dorinta de a evalua mai bine impactul noilor conditii asupra preturilor si ofertelor.

De asemenea, pe piata chiriilor, cresterea estimata de peste 10% în Bucuresti si în marile orase, pâna la finalul anului, reflecta atât presiunea costurilor, cât si schimbarile în comportamentul consumatorilor. "Ca în fiecare an, în centrele universitare, chiriile cresc pâna la 1 octombrie si apoi se stabilizeaza, însa diferenta în acest an vine din faptul ca un numar mai mare de chiriasi alege sa ramâna pe termen mai lung", a precizat specialistul în imobiliare.

Pe de alta parte, piata apartamentelor vechi ar putea beneficia temporar de pe urma reorientarii unei parti din cerere, mai ales în zonele centrale unde oferta de locuinte noi este redusa, însa acest efect este conjunctural si ar putea fi temperat odata ce piata primara se stabilizeaza si cumparatorii își recapata încrederea.

Pentru urmatoarele 12 luni, Crosspoint nu anticipeaza o scadere abrupta a pietei rezidentiale, ci mai degraba o ajustare moderata. "În primele sase luni din 2025, preturile locuintelor noi au crescut cu 10% fata de decembrie 2024, iar trendul este departe de a se inversa", este de parere Valentin Neagu.

În ceea ce priveste investitiile straine pe zona comerciala, volumul de 397 de milioane de euro consemnat în prima jumatate a anului (-5% fata de primul semestru din 2024), confirma rezilienta pietei, sustine sursa citata.

La 1 august 2025 a intrat în vigoare majorarea cotei TVA pentru locuintele noi, de la 9% la 21%, o schimbare

fiscala cu efect direct asupra preturilor si strategiilor de vânzare din piata rezidentiala.

Fondata în anul 2005, Crosspoint Real Estate ofera atât servicii de tranzactionare si consultanta pentru domeniul imobiliar, cât si solutii financiare necesare marilor investitori, pentru toate tipurile de proprietati: birouri, retail, industrial, terenuri, hoteluri si rezidential.

Crosspoint Real Estate este asociatul international Savills în România, una dintre cele mai mari companii de real estate la nivel mondial, fondata în 1855 - cu venituri de 2,40 miliarde de lire sterline, generate în 2024.