

Analiza Stora: 73.000 de persoane venite din strainatate au ales temporar Bucureștiul și marile județe în ultimii 5 ani

București și cele mai importante 9 județe ale țării, care concentrează cea mai mare parte a dezvoltării imobiliare din România, au câștigat în total aproximativ 73.000 de locuitori în perioada 2020-2024 din migrația externă temporară, potrivit datelor Institutului Național de Statistica (INS) interpretate de [Storia](#), cea mai vizitată platformă imobiliară din România.

Alături de natalitate și de migrația populației dintr-o localitate în alta a României, migrația populației în și din afara țării este unul dintre indicatorii care influențează într-o măsură mai mare sau mai mică cererea de locuințe dintr-un anumit oraș.

La acest capitol, România a fost în mod tradițional o țară în care numărul românilor care au plecat în strainatate a fost semnificativ mai mare decât numărul românilor care s-au întors din strainatate, atât la începutul anilor '90, cât și în 2007, după intrarea țării noastre în Uniunea Europeană.

Treptat, dezvoltarea economică a României, în special în regiunea București-Ilfov și în câteva orașe reprezentative ale țării, a generat o inversare a acestei tendințe tradiționale. Datele Institutului Național de Statistică arată că, în intervalul 2020-2024, cei mai recent cinci ani pentru care INS a publicat informații, numărul românilor care au revenit din strainatate în principalele regiuni ale țării este mai mare decât cel al românilor care au ales să părăsească România.

„Datele INS indică o tendință clară de revenire în țara a românilor, cel puțin cu caracter temporar, pe o perioadă minimă de 12 luni. Tendința este cea mai pronunțată în București, ca urmare a dezvoltării economice a capitalei, însă este ușor de remarcat și în principalele județe ale țării din punct de vedere imobiliar. În timp, această tendință poate influența dinamica pieței imobiliare din România, în special pe segmentul de închiriere pe termen scurt și mediu”, a declarat Monica Dudau, Head of Marketing Real Estate Europe, OLX Group (Storia și OLX Imobiliare în România).

București a câștigat 22.500 de locuitori în 5 ani din migrația externă

În calitate de capitală și de oraș în care locuiește aproximativ 9% din populația României, conform datelor de la Recensământul Populației și Locuințelor din 2021, București este orașul în care se observă cel mai ușor tendința românilor de a se întoarce în țară.

Astfel, peste 31.500 de bucureșteni s-au mutat definitiv în strainatate în perioada 2020-2024, iar alți 39.000 de români au revenit definitiv în România și și-au stabilit domiciliul în București. Cu alte cuvinte, în acest interval recent de cinci ani, populația Capitalei a înregistrat un spor de 7.500 de locuitori pe segmentul de migrație externă definitivă.

Pe de altă parte, merita remarcat că tendința s-a schimbat în ultimii ani. Astfel, numărul anual de bucureșteni care au emigrat a crescut constant de la aproape 3.300 în 2020 la peste 8.600 în 2024, în timp ce numărul celor care au imigrat definitiv în București din altă țară a scăzut de la aproape 13.600 în 2020 la aproape 2.900 în 2024.

Între timp, pe parcursul perioadei de 5 ani există un surplus de locuitori în București și pe baza datelor despre migrația temporară. INS definește migrația temporară ca migrație pe o perioadă de cel puțin 12 luni și include în această categorie și cetățenii de alte naționalități, cum ar fi, de exemplu, un cetățean german care declară că se mută temporar în România pentru o perioadă de cel puțin 12 luni.

Astfel, în intervalul analizat au existat aproape 89.000 de locuitori care au plecat temporar în strainatate și aproape 104.000 de cetățeni care s-au mutat temporar în București după ce au locuit în strainatate. Practic, surplusul de populație în acest caz a fost de aproximativ 15.000 de persoane.

Interesant este că, în acest caz al migrației temporare, tendința anuală a fost ușor diferită comparativ cu migrația definitivă: numărul locuitorilor din București care au plecat temporar din țară a oscilat anual între 15.000 și 20.000, în timp ce numărul cetățenilor care s-au stabilit temporar în București s-a dublat de la 12.000 în 2020 la 24.000 în 2024.

Per total, în perioada 2020-2024, București a câștigat aproximativ 22.500 de locuitori din migrația externă, luând în calcul atât migrația definitivă, cât și pe cea temporară. Totuși, analiza evoluției anuale arată că acest surplus s-a redus semnificativ în ultimii ani: după un maxim de aproximativ 11.000 de locuitori în 2022, diferența dintre intrările și ieșirile de populație a scăzut constant, ajungând în 2024 la mai puțin de 300 de locuitori.

Județul Ilfov, alternativa la București pentru românii care se întorc din strainatate

La o scară semnificativ mai mică, astfel de tendințe sunt vizibile și în cazul județului Ilfov, a cărui relevanță economică a crescut semnificativ în ultimii ani datorită conexiunilor tot mai strânse cu Capitala. De exemplu, în perioada analizată, 2.500 de locuitori ai județului s-au mutat definitiv în strainatate, concomitent cu aproape 3.800 de români care au revenit din strainatate și s-au mutat într-una dintre localitățile ilfovene, astfel că județul a câștigat aproximativ 1.300 de locuitori pe segmentul de migrație definitivă.

În acest caz, numărul anual al românilor care au migrat a crescut constant: numărul celor care au plecat s-a dublat, de la aproape 300 în 2020 la aproape 600 în 2024, iar numărul celor care s-au întors aproape s-a triplat, de la circa 400 la peste 1.100 în aceeași perioadă.

De asemenea, alți 21.000 de locuitori au parasit temporar România și au fost „înlocuiți” cu 25.000 de cetățeni care s-au mutat temporar în județ după ce anterior locuiseră în strainatate. În acest caz, județul Ilfov a câștigat aproximativ 4.000 de locuitori din migrația externă temporară.

Ritmul anual al migrației externe temporare este însă semnificativ mai lent comparativ cu cel al migrației externe definitive: numărul celor care au plecat din județ a crescut cu numai 16% între 2020 și 2024, în timp ce numărul celor sosiți din strainatate a crescut cu 90%.

În total, localitățile din Ilfov au obținut un surplus de aproximativ 5.300 de locuitori în perioada 2020-2024 din migrația externă definitivă și temporară. Spre deosebire de București, în Ilfov surplusul anual de locuitori din migrația definitivă și temporară a crescut brusc de peste 20 de ori, de la puțin peste 100 de locuitori în 2021 la aproximativ 2.000 de locuitori în anii 2022, 2023 și 2024.

Toate marile județe câștigă locuitori din migrația externă temporară

Datele INS arată că nu doar regiunea București-Ilfov a câștigat locuitori din venituri temporare din strainatate, ci și celelalte mari județe ale țării, cu o diferență importantă: în orașele reședință ale acestora, plecările definitive în strainatate au fost mai numeroase decât sosirile.

De exemplu, în Cluj-Napoca, orașul cu cele mai ridicate prețuri la locuințe, au plecat în strainatate cu aproximativ 44% mai mulți locuitori decât au venit: aproape 2.300 de persoane au parasit orașul în ultimii 5 ani, în timp ce doar circa 1.600 s-au mutat aici din strainatate, rezultând un minus de aproximativ 700 de locuitori.

Pentru marile orașe ale țării, INS nu ofera date și pentru migrația temporară de cel puțin 12 luni. Practic, cu excepția Bucureștiului, aceste informații sunt disponibile doar la nivel de județ.

Astfel, la nivelul județului Cluj exista un plus de aproape 7.500 de locuitori din venituri din străinătate: în perioada analizată, cu aproximativ 20% mai mulți oameni s-au mutat în județ decât au plecat. Concret, peste 36.100 de locuitori au emigrat, în timp ce aproape 43.600 de persoane au venit din străinătate.

Situația este asemănătoare și în Brașov, al treilea cel mai scump oraș din țară din punct de vedere imobiliar. În perioada 2020–2024, orașul a pierdut aproape 1.500 de locuitori prin plecări definitive în străinătate, însă la nivel de județ, venituri temporare din străinătate au fost de aproape patru ori mai numeroase, aducând un plus de peste 5.800 de locuitori.

Un alt exemplu este Timișoara. În perioada analizată, orașul a pierdut peste 2.800 de locuitori prin plecări definitive în străinătate. În schimb, la nivelul județului Timiș, venituri temporare din străinătate au depășit plecările, rezultând un plus de aproape 7.300 de locuitori.

O situație similară se regăsește și în județul Dolj, care a câștigat aproximativ 7.200 de locuitori din venituri temporare din străinătate. În același timp, Craiova, municipiul reședință de județ, a pierdut aproximativ 1.400 de locuitori prin migrația externă definitivă.

La Iași, cel mai important oraș imobiliar din regiunea istorică Moldova, deși orașul a pierdut aproximativ 600 de locuitori prin plecări definitive în străinătate, județul a câștigat peste 6.900 de locuitori din venituri temporare din străinătate – de peste 11 ori mai mulți.

Între timp, Constanța este județul cu cel mai mare spor pozitiv din migrația externă temporară, întrucât a câștigat peste 10.000 de locuitori pe acest segment. În schimb, orașul de la malul mării a raportat o scădere cu aproape 1.600 de locuitori din migrația externă definitivă în cadrul perioadei de cinci ani.

Alte două orașe mai mici din România, dar cu o creștere a interesului pe piața imobiliară în ultimii ani, au raportat tendințe asemănătoare. Oradea a pierdut peste 750 de locuitori prin migrație externă definitivă, dar pe de altă parte județul Bihor a raportat un spor pozitiv de aproape 5.300 de locuitori din migrația externă temporară. În același mod, orașul Sibiu a înregistrat un deficit de aproape 1.400 de locuitori din migrația externă definitivă, pentru că județul cu același nume sa aibă un câștig de peste 3.900 de locuitori din migrația externă temporară.

În total, București și cele mai importante 9 județe ale țării au un spor pozitiv de peste 73.000 de locuitori din migrația externă temporară. În plus, București a câștigat peste 7.500 de locuitori și din migrația externă definitivă. În schimb, cele 8 orașe reședință de județ analizate au pierdut în total aproape 10.700 de locuitori din migrația externă definitivă.

Germania, Marea Britanie și Italia, în topul țărilor din care se caută anunțuri imobiliare

O parte dintre românii care aleg să se întoarcă definitiv în țară caută locuințe pe care să le achiziționeze, iar acest lucru este vizibil și în statisticile de pe platforma Storia. Astfel, în perioada ianuarie 2025 - februarie 2026, cu excepția României, Storia a avut cei mai mulți utilizatori din Germania, țara în care locuiesc peste 770.000 de români, potrivit datelor publicate de Eurostat și valabile la 1 ianuarie 2025. De altfel, germana este a cincea limbă în care se caută anunțuri pe platforma Storia, după româna, engleza, italiana și maghiara.

După utilizatorii din Germania vin cei din Marea Britanie, acolo unde au domiciliul aproape 558.000 de români, potrivit datelor de la recensământul din Regat din 2021. Urmează apoi utilizatorii din Italia, țara care formează de altfel și cea mai mare comunitate de români stabiliți într-o altă țară, cu peste un milion de persoane.

Pe lista țărilor din care provin utilizatorii Stora se afla, în ordine descrescătoare, și Spania, Franța și Statele Unite, dar și Austria, Republica Moldova și Țările de Jos.

Imigrația din afara Uniunii Europene

În ultimii ani, migrația spre România a fost influențată și de creșterea numărului de angajați din afara Uniunii Europene, pe baza permiselor de muncă emise de Guvern pentru a acoperi deficitul de angajați din anumite sectoare economice.

De exemplu, biroul din București al Inspectoratului General pentru Imigrări (IGI) a gestionat în 2025 cererile din partea a peste 102.000 de persoane din afara Uniunii Europene, iar acestea au provenit în special din Nepal (aproape 15.000 de persoane, 14,7% din totalul cererilor), Turcia (aproape 10.000, 9,8% din totalul cererilor) și Sri Lanka (aproape 8.400 de persoane, 8,2% din totalul cererilor). Totuși, nu toate aceste persoane ajung să primească permise de muncă, iar unele dintre ele aleg să plece ulterior într-o altă țară a Uniunii Europene. Comparativ, tot în 2025, IGI a gestionat cereri din partea a peste 42.000 de persoane din Uniunea Europeană și Elveția, preponderent din Italia (aproape 8.800), Suedia (7.300) și Franța (peste 4.700).

De asemenea, în noiembrie 2025, în România existau în total peste 145.000 de persoane din afara Uniunii Europene cu drept de ședere în scop de angajare, potrivit datelor furnizate de Inspectoratul General pentru Imigrări, la solicitarea OLX Locuri de Muncă pentru realizarea raportului „Indexul locurilor de muncă”, publicat în februarie 2026. Dintre acestea, cele mai multe persoane provin din Nepal (peste 50.000, adică 34,5% din total), Sri Lanka (aproape 24.000, aproximativ 16,5% din total), Siria (aproape 13.000, aproximativ 9% din total), Turcia (9.000, adică 6,2% din total) și Bangladesh (8.000 de persoane, 5,5% din total).

Datele corelate de la Institutul Național de Statistică despre migrația românilor, interesul pentru anunțurile cu locuințe din partea românilor stabiliți în străinătate și cifrele oficiale despre numărul de muncitori străini care provin din afara Uniunii Europene oferă o imagine de ansamblu asupra cererii de locuințe din partea acestui segment de populație migratoare.

Totuși, conform analizei Stora, o parte dintre cei care migrează temporar în România pot împărtăși o locuință împreună cu alți colegi din rațiuni economice, însă la nivel național nu există date exacte pentru a cuantifica impactul acestei situații specifice asupra cererii pentru locuințe.

Definiții pentru termenii utilizați în analiza, conform metodologiei Institutului Național de Statistică:

- **Emigrație externă definitivă:** persoane cu cetățenie română care renunță la domiciliul din România și își stabilesc definitiv domiciliul într-un alt stat.
- **Imigrație externă definitivă:** persoane cu cetățenie română care renunță la domiciliul din străinătate și își stabilesc definitiv domiciliul în România.
- **Emigrație externă temporară:** persoane care, indiferent de cetățenie, renunță la domiciliul din România și declară că își stabilesc reședința într-un alt stat pentru o perioadă de cel puțin 12 luni.
- **Imigrație externă temporară:** persoane care, indiferent de cetățenie, renunță la domiciliul din străinătate și declară că își stabilesc reședința în România pentru o perioadă de cel puțin 12 luni.