

Tranzactiile cu apartamente au scazut cu 18,6% în Bucuresti în primele doua luni ale anului (specialisti imobiliari)

Piata rezidentiala din Bucuresti a început anul cu o scadere de 18,6% a numarului de tranzactii cu apartamente în ianuarie-februarie fata de aceeași perioada a anului trecut, releva o analiza a unei companii imobiliare.

Conform Crosspoint Real Estate, în judetul Ilfov, declinul a fost de 10,9%.

În anul 2025, volumul total al tranzactiilor în zona metropolitana Bucuresti-Ilfov a coborât cu 8,5% fata de 2024, la 55.297 de unitati, în timp ce preturile unitatilor noi au crescut cu aproximativ 20%, ajungând la o medie de 2.500 euro/mp.

"Ceea ce vedem acum în piata este consecinta unui deficit de autorizare acumulat pe parcursul mai multor ani, care se suprapune peste o cerere în asteptare si peste un cadru de reglementare în schimbare", a declarat Oana Popescu, Head of Residential în cadrul Crosspoint Real Estate, citata în prezentarea analizei.

În acelasi timp, avansul livrarilor de 2% înregistrat anul trecut fata de 2024, pâna la nivelul de 17.293 de locuinte noi finalizate în Bucuresti-Ilfov în 2025, a survenit în contextul în care cota redusa de 9% TVA a fost conditionata, începând cu august 2025, de livrarea apartamentelor pâna la sfârșitul anului. Astfel, dezvoltatorii au accelerat constructiile pentru a se încadra în acest termen, iar cifra de livrari reflecta, în parte, o crestere artificiala indusa de calendarul fiscal, nu o capacitate de productie care se va mentine si în 2026.

Analiza mai arata ca o presiune suplimentara vine si din intrarea în vigoare a Legii 207/2025, care intervine într-o piata care a livrat în 2025 mai puțin decât în oricare an din perioada 2019-2022. Proiectele care se bazeau pe vânzari off-plan pentru finantarea etapelor de constructie vor întâmpina dificultati suplimentare, iar o parte dintre dezvoltarile planificate nu vor mai ajunge la stadiul de executie.

"2026 este un an de recalibrare, nu de criza. Cumparatorii care înțeleg ca oferta noua va ramâne limitata în urmatorii doi ani si ca preturile în interiorul Bucurestiului nu vor înregistra scaderi structurale au la dispozitie o fereastră de decizie înainte ca presiunea pe oferta sa devina si mai vizibila. Piata s-a maturizat, iar decizia de cumparare a devenit mai rationala, orientata spre costul total si calitatea pe termen lung, iar aceasta este o evolutie sanatoasa pentru toti participantii implicati", a precizat, la rândul sau, Valentin Neagu, Managing Director al Crosspoint Real Estate.

Dincolo de dinamica tranzactiilor, presiunea cea mai consistenta asupra pietei vine din partea costurilor de productie. Datele Eurostat incluse în Romanian Real Estate Market Report 2025, publicat de Crosspoint Real Estate în luna martie, arata ca România a consemnat una dintre cele mai accentuate cresteri ale costurilor de constructie pentru cladiri rezidentiale noi din Europa, cu 9% în 2025, fata de aproximativ 1% la nivelul mediei UE. Diferenta fata de media europeana s-a adâncit constant din 2022 încoace, iar efectele sale sunt acum vizibile atât în preturile finale ale apartamentelor, cât si în prudenta cu care dezvoltatorii abordeaza proiecte noi.

Contextul macroeconomic în care se desfasoara aceasta corectie ramâne dificil, cu o inflatie anuala medie de 7,3% în 2025, cea mai ridicata din UE, un salariu mediu net de 1.120 euro în decembrie 2025 si o piata a muncii în deteriorare, cu o rata a somajului urcând la 6%. Accesibilitatea ramâne o provocare structurala, iar achizitia unui apartament în Bucuresti necesita în prezent echivalentul a sapte pâna la noua ani de venit mediu net.

O revenire vizibila a pietei este anticipata pentru 2027, când presiunile inflationiste ar trebui sa se atenueze, iar efectele complete ale noului cadru de reglementare vor fi mai bine integrate în strategiile dezvoltatorilor.

Fondata în 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.