

București – Ilfov

Piața parcurge o perioadă de tranziție



Ionuț Cîrja, Head of Residential Division, Insta House

Dacă anul trecut piața imobiliară a avut un ritm relativ constant, în 2025 dinamica a fost fragmentată, cu fluctuații mari de la o lună la alta. Per ansamblu, numărul tranzacțiilor a fost ușor mai mic decât în 2024, dar anumite zone – în special nordul Bucureștiului și localitățile din Ilfov cu acces rapid la oraș – au

continuat să atragă cumpărători. “În aceste zone, unde activăm preponderent, cererea s-a menținut ridicată”, a precizat Ionuț Cîrja, Head of Residential Division la Insta House. După intrarea în vigoare a cotei majorate de TVA, piața parcurge o perioadă de tranziție. “Pe termen scurt, tranzacțiile cu locuințe noi scad pentru că prețul final este mai mare. Totuși, nu cred că piața se va bloca. Dezvoltatorii vor încerca să mențină interesul prin oferte speciale, pachete de finisaje sau plata flexibilă în tranșe. În schimb, locuințele vechi vor câștiga teren și vor atrage clienții cu bugete mai stricte”, crede Ionuț Cîrja. Tendința se vede deja în evoluția prețurilor. În proiectele noi, dezvoltatorii au oferit reduceri și bonusuri înainte de creșterea TVA, dar per total, direcția a fost de scumpire. Zone precum Berceni, Militari sau Popești-Leordeni rămân atractive prin prețuri mai accesibile, însă și aici cumpărătorii resimt presiunea costurilor.

Locuințele din blocurile vechi au câștigat clar în atractivitate. “Faptul că nu sunt influențate de TVA le face mai stabile ca preț și mai sigure pentru cumpărătorii cu buget fix. Am observat că multe familii și investitori au preferat apartamentele din cartiere precum Drumul Taberei, Titan, Vitan sau 1 Decembrie. Prețurile au crescut, dar moderat, fiind

influențate în primul rând de cerere”, explică reprezentantul Insta House.

Și tipologia apartamentelor cumpărate reflectă schimbările din piață. “Cele mai căutate sunt apartamentele de două camere, urmate de garsoniere. Acestea rămân accesibile și atractive atât pentru locuire, cât și pentru investiție prin închiriere.

Apartamentele mari, de trei sau patru camere, au fost afectate mai puternic de creșterea TVA și s-au tranzacționat mai greu”, a adăugat Ionuț Cîrja.

El consideră că piața va fi împărțită în două segmente: “După aplicarea TVA de 21%, locuințele noi au intrat într-o etapă de ajustare. În schimb, locuințele vechi rămân stabile și atractive, atât pentru familii, cât și pentru investitori. Cererea de închiriere rămâne ridicată, ceea ce oferă în continuare oportunități bune pentru cei care doresc să investească.” Piața rezidențială din București și Ilfov se află într-un moment de reaşezare. Creșterea TVA a mutat interesul cumpărătorilor către apartamentele vechi, în timp ce dezvoltatorii de proiecte noi caută soluții pentru a-și menține clienții. “Vom vedea o piață duală: noile construcții cu o perioadă de adaptare, iar locuințele vechi mai stabile și mai sigure. Acesta este echilibrul pe care îl aduce creșterea TVA”, a conchis Ionuț Cîrja.

București – Ilfov

Schimbările fiscale nu opresc cererea de locuințe

Piața rezidențială din București și Ilfov este rezilientă, are cerere constantă și ne arată că locuințele bune se vând indiferent de context, apreciază Mihai Voivod, manager New-Era Imobiliare. De aceea el crede că este normal să urmeze o perioadă mai calmă după valul de achiziții dinaintea termenului limită pentru majorarea TVA, dar nu o prăbușire.

Prețurile au rămas ferme, ba chiar au avut o tendință de creștere. Dezvoltatorii au lansat oferte și campanii de promovare, dar acestea

au fost, de cele mai multe ori, mai mult instrumente de marketing decât reduceri reale. “Mesajul pieței a fost clar: cererea este solidă, iar locuințele de calitate se vând”, punctează Mihai Voivod.

În paralel, apartamentele vechi au devenit mai atractive, fiind ferite de impactul TVA. “Multe familii și investitori le-au privit ca pe o alternativă inteligentă, mai ales în cartiere bine conectate la metrou și la facilități urbane. Prețul mediu a trecut de 2.200 de euro/mp, iar unitățile renovate, cu două sau trei



Mihai Voivod, manager New-Era Imobiliare