

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**

camere, au fost cele mai căutate”, explică managerul New-Era Imobiliare. Tendința de consum confirmă acest comportament. Achizițiile de garsoniere și apartamente de două camere au rămas cele mai dinamice, datorită prețului accesibil și versatilității lor – potrivite atât pentru locuire, cât și pentru investiții. Apartamentele de trei camere, cu compartimentări eficiente și amplasate aproape de metrou, continuă să fie preferate de familii. În schimb, locuințele mari, de trei și patru camere, au avut un ritm mai lent de tranzacționare. Structura finanțării a rămas echilibrată:

55–60% prin credit ipotecar și restul cash. Majoritatea cumpărătorilor achiziționează pentru a locui, aproximativ 65–70%, în timp ce restul de 30–35% sunt investitori atrași de randamentele din chirii.

“Vedem și piața rece – tranzacțiile directe între particulari – mai ales pe segmentul garsonierelor și al apartamentelor mici, unde clienții plătesc mai des cash și caută prețuri mai accesibile, fără comisioane de intermediere”, precizează Mihai Voivod.

Pentru perioada următoare, consultantul rămâne optimist. “După efectul TVA, piața va fi mai selectivă, dar nu mai puțin activă.

Oamenii au nevoie de locuințe și vor continua să cumpere. În București și Ilfov există în continuare cerere solidă, iar proiectele bine poziționate, cu acces la infrastructură și facilități, vor rămâne atractive. În paralel, piața locuințelor vechi va rămâne foarte activă, mai ales pentru cei sensibili la preț.” Concluzia sa este fermă: “Schimbările fiscale nu opresc cererea. Locuințele bune se vând, indiferent de context. Piața din București-Ilfov rămâne motorul rezidențial al României și va continua să ofere oportunități pentru cumpărători, investitori și dezvoltatori.”

## București – Ilfov

# Cartierele accesibile resimt mai repede presiunea cererii

O încetinire bruscă a pieței imobiliare a urmat valului de achiziții de apartamente generat de anunțul majorării TVA.

După intrarea în vigoare a cotei majorate, cumpărătorii au devenit mult mai prudenți.

“Ne așteptăm la o perioadă de ezitare.

Oamenii vor analiza mult mai atent raportul dintre nevoi și costuri și se vor concentra doar pe achiziții strict prioritare. Pentru cei care nu își mai permit apartamente noi, piața locuințelor vechi devine alternativa logică”, este de părere Oscar Răceanu, Head of Residential Division, 24 Real Property Advisers.

Diferența de preț generată de majorarea TVA este greu de ignorat. “Pentru o locuință nouă care se califică la cota redusă, trecerea de la 9% la 21% înseamnă o creștere semnificativă. Un apartament cu preț net de 100.000 de euro costă acum mai mult cu circa 12.000 de euro. Această diferență nu poate fi absorbită de dezvoltatori, ea se transferă integral către cumpărători”, subliniază Oscar Răceanu.

Înainte de schimbarea fiscală, campaniile agresive de informare și presiunea termenului limită au dus la o intensificare a vânzărilor și la creșterea cererii pentru apartamentele vechi. Prețurile pe acest segment au urcat rapid.

“Comparativ cu 2024, un apartament de trei camere în București s-a scumpit cu 10–15%. În cartiere precum Berceni, Dristor sau Militari, prețurile apartamentelor vechi au crescut cu 5.000–10.000 de euro în doar o lună”, arată consultantul imobiliar.

Tendința nu a fost însă uniformă. În zonele centrale, precum Timpuri Noi sau Unirii – Victoriei, prețurile au stagnat sau chiar au

sufert ajustări negative, ca urmare a unei oferte mai mari și a unei cereri mai temperate.

“Aceste diferențe arată că piața nu reacționează la fel peste tot. Zonele centrale premium sunt mai puțin sensibile la volatilitatea fiscală, în timp ce cartierele accesibile au resimțit imediat presiunea cererii”, spune Oscar Răceanu.

Un alt efect vizibil a fost lichidarea rapidă a stocurilor de apartamente noi care îndeplineau condițiile pentru TVA redus – sub 120.000 de euro și cu maximum 120 mp utili.

“Dezvoltatorii aproape că și-au epuizat aceste unități înainte de 1 august. Segmentul premium, în schimb, a rămas relativ stabil, pentru că aici calitatea și locația cântăresc mai mult decât modificările fiscale”, precizează consultantul.

În ceea ce privește perspectivele pentru luni următoare, Oscar Răceanu atrage atenția că piața se confruntă cu mai multe presiuni simultane: “TVA-ul crescut va descuraja o parte din cumpărători, mai ales pe cei care accesează programul Noua Casă. Inflația, dobânzile ridicate, costurile materialelor de construcție și prețurile utilităților limitează deja accesul la finanțare. Toate aceste elemente vor continua să influențeze deciziile de cumpărare.”

El subliniază că evoluțiile pieței depind în mare măsură de contextul legislativ și politic. Deciziile guvernamentale, stabilitatea legislativă și eventualele facilități acordate cumpărătorilor vor fi determinante. “Dacă aceste condiții nu se îmbunătățesc, este greu de



Oscar Răceanu, Head of Residential Division, 24 Real Property Advisers

crezut că vom vedea o revenire rapidă a tranzacțiilor. Piața va continua să fie sub presiune”, crede Oscar Răceanu

Majorarea TVA a produs o redistribuire a interesului cumpărătorilor, de la locuințele noi către cele vechi, a generat scumpiri rapide pe anumite segmente și a adus o perioadă de incertitudine în piață. “Cei care și-au făcut calculele din timp au profitat de TVA redus. Cei care cumpără acum trebuie să accepte prețuri mai mari sau să își ajusteze așteptările. Indiferent de scenariu, cererea pentru locuințe nu va dispărea, dar va fi filtrată mai strict de bugete și de priorități”, a concluzionat Oscar Răceanu. ■