

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. ■