

Analiza pieței imobiliare din România în ianuarie 2025, conform datelor ANCPI

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) a publicat primele informații despre evoluția pieței imobiliare pentru anul 2025, cu datele pentru luna ianuarie. Pe piața imobiliară din România au avut loc peste 8.400 de tranzacții în luna ianuarie, în scădere cu 17% comparativ cu ianuarie 2024. În București, numărul de tranzacții a scăzut cu aproape 18%, conform datelor ANCPI interpretate de Storia – platforma de imobiliare lansată de OLX.

Sursa citată menționează ca, în prima luna a acestui an, au fost înregistrate peste 8.400 de tranzacții imobiliare cu locuințe, în scădere cu 17% raportat la luna ianuarie 2024. Ca de obicei, aproximativ 30% dintre tranzacții au fost înregistrate în București, care a avut o evoluție foarte apropiată de media națională, cu circa 2.500 de tranzacții și o scădere cu aproape 18%.

În ciuda scaderii înregistrate la nivel național, piața imobiliară din județul Constanța a raportat o creștere cu 20%, la aproape 600 de tranzacții. De altfel, județul de la malul mării a ocupat locul doi în topul național în luna ianuarie, în fața județului Ilfov, în care au avut loc mai puțin de 500 de tranzacții, în scădere cu 7%.

Surpriza lunii a venit însă din partea județului Suceava, care cu cele peste 400 de tranzacții cu locuințe încheiate la notar a ocupat poziția a patra la nivel național, cu o creștere cu aproape 38% raportat la ianuarie 2024. Județul din Moldova a depășit astfel inclusiv județul Cluj, care a înregistrat o scădere cu aproape 16%, la puțin peste 400 de tranzacții. Între timp, județele Timiș, Brașov și Iași au înregistrat scaderi mai mari decât media națională, cu 43%, 31% și, respectiv, 59%. Astfel, Constanța și Suceava sunt singurele județe din top 10 care au înregistrat creșteri ale numărului de tranzacții cu locuințe.

„Scaderea generală a pieței din România în luna ianuarie este justificată parțial de incertitudinea din zona politică, începută la sfârșitul lunii noiembrie și care a continuat apoi în luna decembrie cu numeroase neclarități legate de politicile fiscale pentru anul 2025. În plus, în mod tradițional, numărul de tranzacții imobiliare din luna ianuarie este mic comparativ cu tranzacțiile care au loc ulterior în lunile de primăvară. Cu toate acestea, având în vedere creșterea semnificativă a cererii pe platforma noastră, respectiv +84% în ianuarie față de decembrie și +41% comparativ cu ianuarie 2024, estimăm ca piața imobiliară va continua să urmeze un trend ascendent. În mod obișnuit, o cerere sporită se traduce printr-o consolidare a tranzacțiilor în lunile următoare”, a declarat **Monica Dudau**, Senior Marketing Manager Storia & OLX Imobiliare.

Ipotecile rămân în creștere

În ciuda scaderilor înregistrate la numărul de tranzacții, numărul de ipoteci active pentru aceeași perioadă a înregistrat o creștere cu aproape 13%, la aproape 5.900 de ipoteci. Dintre acestea, aproape 1.900 de ipoteci active au fost înregistrate în București, care a raportat astfel o creștere cu 11%.

De altfel, cu o singură excepție, toate județele din top 10 după acest indicator au raportat creșteri. Pe locul doi după București s-a clasat județul Timiș, cu aproape 700 de tranzacții și o creștere cu 58%, pentru ca podiumul să fie completat de județul Constanța, cu peste 400 de ipoteci active și o creștere cu 66%. În oglinda cu datele de la numărul de tranzacții, județul Suceava a raportat 200 de ipoteci active, corespunzător unei creșteri cu 190%, practic o triplare numerică comparativ cu ianuarie 2024.

Ca de obicei, este important de menționat că numărul de ipoteci active pe care îl raportează ANCPI în fiecare luna include și creditele ipotecare de refinanțare. ANCPI nu oferă o statistică separată pentru acestea din urmă, însă în ultimii ani numeroase persoane au ales să-și refinanțeze creditele ipotecare pentru a beneficia de o perioadă de 3-5 ani de dobândă fixă.

În 15 ianuarie 2025, Banca Națională a României a decis să mențină dobânda de politică monetară la 6,5%, întrucât anticipează o creștere ușoară a inflației în prima parte a acestui an. Pe baza acestei decizii, este de așteptat ca dobânzile percepute de bănci pentru creditele ipotecare să rămână în general constante, fără fluctuații majore în perioada următoare.

Indicele ROBOR la 3 luni, utilizat pentru creditele ipotecare acordate înainte de 1 mai 2019, este în prezent de 5,94%, valoare foarte apropiată de valoarea de 5,93% raportată în cursul lunii ianuarie, dar în creștere comparativ cu valoarea de 5,55% înregistrată pe parcursul lunilor septembrie, octombrie și noiembrie. Indicele ROBOR la 3 luni a crescut brusc de la 5,55% la 5,9% imediat după alegerile prezidențiale din 24 noiembrie, iar ulterior s-a menținut la această valoare până în prezent.

Între timp, conform metodologiei de calcul, indicele IRCC, utilizat pentru creditele ipotecare acordate după 1 mai 2019, a scăzut începând din 1 ianuarie 2025 de la 5,99% la 5,66%, iar această valoare este valabilă până în 31 martie.

Autorizațiile de construire în 2024

Între timp, Institutul Național de Statistică (INS) a publicat recent datele pentru autorizațiile de construire acordate pe parcursul lunii decembrie și, implicit, la nivelul întregului an 2024.

În luna decembrie au fost emise peste 2.500 de autorizații la nivel național, în scădere nesemnificativă cu 1,5% raportat la decembrie 2023. Scăderea provine integral din partea mediului urban, acolo unde au fost emise puțin peste 720 de autorizații (-8%), în contextul în care mediul rural a înregistrat 1.800 de autorizații, în creștere cu circa 1%.

La nivelul anului 2024, autoritățile locale au emis aproape 35.700 de autorizații de construire, cu aproape 3% mai multe comparativ cu anul 2023. Creșteri au fost semnalate atât în mediul urban, unde au fost emise aproape 10.700 de autorizații (+1,4%), cât și în mediul rural, unde creșterea a fost cu 3,7%, la 25.000 de autorizații.

Datele arată o dinamică ușor diferită în cazul suprafeței utile asociate acestor autorizații. Astfel, potrivit INS, în decembrie 2024 au fost autorizate la nivel național locuințe cu o suprafață utilă de aproape 841.000 de metri pătrați, în creștere cu aproape 7% raportat la decembrie 2023. Mediul urban a raportat o scădere cu 10%, la 415.000 de metri pătrați, în timp ce în mediul rural s-a înregistrat o creștere cu 32%, până la 425.000 de metri pătrați.

În acest context, anul 2024 s-a încheiat cu o suprafață totală autorizată de 8,78 milioane de metri pătrați, în creștere cu 1,3% comparativ cu 2024. Dintre aceștia, 4,36 milioane de metri pătrați au fost autorizați în mediul urban, ceea ce reprezintă o scădere cu 4% comparativ cu 2023. În schimb, mediul rural a încheiat anul pe plus, întrucât aici au fost autorizați 4,42 milioane de metri pătrați (+8%).

În luna decembrie 2024, autoritățile au emis autorizații de construire pentru aproape 9.000 de locuințe, în creștere cu 17% comparativ cu decembrie 2023.

La nivelul întregului an 2024 au fost autorizate peste 80.000 de locuințe, în creștere cu 2% comparativ cu anul 2023. În București au fost autorizate aproape 10.000 de locuințe în 2024, în scădere cu 9% comparativ cu anul 2023. Ca urmare a acestei scaderi, București a fost depășit de județul Ilfov, acolo unde au fost autorizate puțin peste 10.000 de locuințe, în creștere cu aproape 4%.

În Iași și Constanța au fost autorizate câte 6.000 de locuințe, însă ambele județe au înregistrat scaderi chiar mai

mari decât Capitala, cu 14% și, respectiv, 12%. Top 5 este completat de județul Timiș cu aproape 5.800 de locuințe autorizate, corespunzător unei creșteri cu circa 15%.

Potrivit datelor raportate de Banca Națională a României (BNR), moneda euro, folosită ca reper în aproape orice tranzacție imobiliară, a avut în luna ianuarie 2025 o valoare medie de 4,9752 lei, aproape identică cu valoarea medie de 4,9748, care a fost înregistrată atât în decembrie 2024, cât și în ianuarie 2024.