Analiza iO Partners România: Piața rezidențiala din București și Ilfov: Scadere a tranzacțiilor, dar prețuri în continua creștere

Piața rezidențiala din București și Ilfov a început sa arate primele semne ale unei temperari, în contextul în care numarul total al tranzacțiilor din primul semestru al anului 2025 este cu 10% mai mic comparativ cu aceeași perioada din 2024. Cu toate acestea, prețurile de vânzare au continuat sa creasca, alimentate de factori precum inflația ridicata, modificarile fiscale anticipate și oferta limitata.

„*Diminuarea cererii nu a împiedicat totuși creșterea prețurilor în București, pe fondul costurilor de construcție în creștere și al unei oferte limitate. Stabilitatea dobânzilor și temerile cumparatorilor privind noi majorari de preț au menținut presiunea pe prețuri*”, a declarat **Andreea Hamza, Head of Residential Advisory**, iO Partners România.

București vs. Ilfov: Cerere cu dinamici diferite

În București tranzacțiile cu locuințe noi (construite începând cu 2010), continua sa scada, indicând o potențiala recalibrare a cererii pe fondul prețurilor ridicate.

Grafic 1: Evoluția tranzacțiilor în București*

*Sursa : iO Partners, în baza tranzacțiilor ANCPI, estimând ca approx. 60% din totalul tranzacțiilor din București sunt cu locuințe noi.

În Ilfov se remarca o ușoara creștere a tranzacțiilor, semn ca zona ramâne atractiva datorita prețurilor competitive și terenurilor înca disponibile pentru dezvoltare.

Grafic 2: Evoluția tranzacțiilor în Ilfov*

*Sursa : iO Partners, în baza tranzacțiilor ANCPI, estimând ca approx. 90% din totalul tranzacțiilor din Ilfov sunt cu locuințe noi.

Evoluția prețurilor de vânzare și a chiriilor

Prețurile de vânzare ale proprietaților din București au crescut cu aproape 9,3% în primul semestru din 2025, cea mai mare parte a acestei creșteri fiind înregistrata în trimestrul al doilea, respectiv 10,2% fața de T2 2024, ajungând la nivelul de 2.108 Euro pe m² util.

Creșteri de preț au fost înregistrate în majoritatea cartierelor din București, excepție facând zona de Vest (Drumul Taberei, Militari, Giulești, Crângași, Ghencea), Sud-Vest (Rahova, Giurgiului), precum și unele cartiere de top (Herastrau, Kiseleff, Aviatorilor, Dorobanți, Floreasca), unde prețurile erau deja ridicate.

În ceea ce privește evoluția chiriilor pentru locuințe noi, media pe București a ramas constanta comparativ cu începutul anului, la nivelul de 11,7 Euro pe m² util, pe luna. Totuși, evoluția chiriilor pe fiecare cartier în parte este diferita. Cartierele care au înregistrat creșteri ușoare ale chiriilor au fost Pipera, Militari și zona ultracentrala (Victoriei, Romana, Universitate, Unirii).

Evoluția ofertei de locuințe

În timp ce Bucureștiul a înregistrat o ușoara creștere a ofertei, în Ilfov aceasta a scazut, accentuând presiunea pe prețuri și accelerând decizia de cumparare în rândul clienților.

Numarul de unitați livrate în T2 2025 în București este cu 58% mai mic decât cel înregistrat în același trimestru al anului trecut (1.385 de unitați în T2 2025 de la 3.300 de unitați în T2 2024), în timp ce Ilfov a înregistrat o scadere și mai abrupta, de 74% (360 de unitați în T2 2025 fața de 1.380 de unitați în T2 2024, în aceasta analiza considerând numai proiectele cu cel puțin 100 de unitați).

Per total, în primul semestru din 2025 oferta rezidențiala din București a înregistrat o creștere de 9,4%, comparativ cu aceeași perioada a anului 2024, ajungând la aproximativ 4.300 de unitați. În schimb, livrarile din Ilfov au fost situate la un nivel foarte scazut, puțin sub 1.000 de unitați livrate în S1 2025, cu 59,5% mai puțin decât în S1 2024.

În proiectele aflate în derulare, urmeaza sa fie livrate pâna la sfârșitul anului alte 8,300 unitați în București și aproximativ 2.500 în Ilfov, cu 15% mai mult decât oferta livrata în S2 2024, dar în scenariul în care nu vor exista întârzieri sau amânari.

Concluzii

Primele semne de temperare a pieței se fac simțite în aceasta prima jumatate a anului, în special daca ne uitam la evoluția tranzacțiilor. Creșterea semnificativa a prețurilor din S1 poate fi derutanta din aceasta perspectiva, însa ea este justificata de un cumul de factori:

- Inflația și creșterea constanta a costurilor de construcție;

- Anticiparea masurilor fiscale – unii dezvoltatori au luat masuri de ajustare a prețurilor înainte de a intra în vigoare creșterea de TVA din august;

- Oferta limitata și cererea relativ constanta;

- Stabilitatea ratei dobânzii în ultimul an, dar cu perspectiva de creștere, i-a motivat pe cumparatori sa urgenteze accesarea unui credit ipotecar;

- Factorul psihologic – teama cumparatorilor ca prețurile vor crește pe viitor a alimentat dorința de a

cumpara mai repede, fapt ce a creat oportunitați favorabile pentru dezvoltatori.

- În plus, analiza iO Partners a luat în calcul prețurile de lista și nu ține cont de promoții și reduceri, iar acolo exista spațiu de manevra, astfel încât prețul real de tranzacționare poate fi cu până la 10% mai mic în unele cazuri, în special la pre-contracte pentru apartamente aflate în faza de construcție.

O evoluție mai clara se va contura până la sfârșitul anului, odata ce vor fi absorbite noile masuri fiscale și în special creșterea TVA la locuințe.

"*Provocarile cu care se confrunta piața rezidențiala vor crea oportunitați pentru dezvoltatorii profesioniști, atât în segmentul de vânzare, cât și în cel de închiriere, și ar putea elimina de pe piața dezvoltatorii oportuniști. Piața rezidențiala intra într-o noua etapa de dezvoltare, în care actorii profesioniști își vor consolida și mai mult poziția* ", conchide **Andreea Hamza, Head of Residential Advisory**, iO Partners România.