

Vânzări record pe piața rezidențială, în ultima luna, cu cota redusă de TVA (consultanți)

Piața rezidențială din România a accelerat puternic în iulie, înregistrând vânzări record de apartamente atât în București, cât și în marile orașe, graba cumpărătorilor fiind determinată de eliminarea cotei reduse de TVA și de creșterea TVA standard de la 19% la 21%, aplicată din 1 august.

Potrivit unei companii de consultanță imobiliară, în Capitală s-au vândut puțin peste 5.000 de apartamente, marcând a treia cea mai bună performanță din ultimii doi ani și jumătate, iar aproape jumătate dintre tranzacții au fost în Sectoarele 3 și 6, confirmând aceste zone ca principalele centre de dezvoltare rezidențială. De asemenea, în Cluj-Napoca, luna iulie a adus peste 1.000 de tranzacții, cel mai mare nivel din ultimii trei ani și jumătate, ceea ce a confirmat trendul ascendent al pieței locale.

Analiza realizată de Colliers arată că, în primele șapte luni din 2025, diferențele dintre marile orașe sunt evidente: Bucureștiul înregistrează o scădere de 7%, față de aceeași perioadă din 2024, Timisoara de 3%, iar Iași - un minus de 25%, în timp ce Cluj-Napoca marchează o creștere solidă de 14%. La nivel național, piața rămâne aproape la același nivel ca anul trecut, susțin consultanții.

Pe lângă tranzacțiile efectiv înregistrate la nivelul lunii iulie din acest an, la aceste volume se adaugă numeroase pre-contracte semnate până la data de 1 august 2025, prin care cumpărătorii și-au asigurat aplicarea cotei reduse de TVA. Conform reglementărilor în vigoare, aceste tranzacții vor putea beneficia de facilitatea fiscală dacă livrarea locuinței se face până la 1 august 2026.

"Practic, acest mecanism a generat o fereastră de oportunitate pentru cumpărători și dezvoltatori, accelerând negocierile și încheierea acordurilor înainte de termenul limită, în încercarea de a evita costurile suplimentare generate de majorarea TVA. În mod tradițional, vânfurile de vânzări se înregistrau în luna decembrie, când cumpărătorii și dezvoltatorii încercau să încheie tranzacțiile înainte ca noile modificări legislative să intre în vigoare la 1 ianuarie. De această dată însă, regulile jocului s-au schimbat pe parcursul anului, iar piața a fost nevoită să se adapteze pe loc. Această schimbare de calendar a creat un val brusc de interes și a accelerat semnificativ ritmul tranzacțiilor, demonstrând capacitatea pieței de a reacționa prompt în fața unor condiții fiscale noi", a explicat Gabriel Blănița, director asociat la Valuation & Advisory Services, la Colliers România, citat într-un comunicat de presă transmis, miercuri.

În iulie, cei mai mulți cumpărători au fost persoane care au achiziționat locuința pentru uz propriu, nu investitori, având în vedere că, din 2023, legea permite cumpărarea unei singure proprietăți cu TVA redusă. Cei care au beneficiat, deja, de această facilitate nu au avut un motiv real să accelereze o nouă tranzacție înainte de 1 august, releva cercetarea de specialitate.

Consultanții imobiliari avertizează că majorarea TVA standard va pune presiune pe preturi în perioada următoare, însă impactul real va depinde de raportul dintre cerere și ofertă. În final, piața va decide cât din costul suplimentar va fi suportat de către dezvoltatori, prin reducerea marjelor de profit, și cât va fi transferat către cumpărători, prin preturi mai mari, precizează aceștia.

Unii dezvoltatori au anunțat că vor acoperi parțial sau chiar integral creșterea de TVA, cel puțin până la sfârșitul anului, pentru a menține atractivitatea proiectelor și ritmul vânzărilor. Cu toate acestea, specialiștii avertizează că vârful spectaculos din iulie ar putea fi ultimul pe termen scurt. Noile taxe, majorarea impozitelor și încetinirea economiei vor pune presiune pe cerere. În aceste condiții, prețul final al locuinței și costurile totale de întreținere,

influentate si de facturile la energie sau de impozitele mai mari pe proprietate, vor cântari tot mai mult în decizia dintre cumparare si închiriere, ceea ce ar putea face cumparatorii mai prudenti.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanta imobiliara si de management al investitiilor, cu venituri anuale de aproape cinci miliarde de dolari, o echipa de 24.000 de profesionisti si peste 100 de miliarde de dolari în active gestionate.