

Vânzari record pe piata rezidentiala, în ultima luna, cu cota redusa de TVA (consultanti)

Piata rezidentiala din România a accelerat puternic în iulie, înregistrând vânzari record de apartamente atât în Bucuresti, cât și în marile orase, grăba cumpăratorilor 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 Capitala 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 rezidențiale. 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 sapte luni din 2025, diferențele dintre marile orașe sunt evidente: Bucureștiul înregistrează o scadere de 7%, fata de aceeași perioadă din 2024, Timișoara de 3%, iar Iași - un minus de 25%, în timp ce Cluj-Napoca marchează o creștere solidă de 14%. La nivel național, piata ramâne 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 cumpăratorii și-au asigurat aplicarea cotei reduse de TVA. Conform reglementarilor 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 cumpăratori și dezvoltatori, accelerând negocierile și încheierea acordurilor înainte de termenul limită, în încercarea de a evita costurile suplimentare generate de majorarea TVA. În mod traditional, vânfurile de vânzari se înregistrau în luna decembrie, când cumpăratorii și dezvoltatorii încercau să închidă 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 piata a fost nevoită să se adapteze pe loc. Aceasta 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 Blanita, director asociat | Valuation & Advisory Services, la Colliers România, citat într-un comunicat de presă transmis, miercuri.

În iulie, cei mai mulți cumpăratori 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 redusa. Cei care au beneficiat, deja, de această facilitate nu au avut un motiv real să accelereze o nouă tranzacție înainte de 1 august, relevă cercetarea de specialitate.

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

Unii dezvoltatori au anunțat că vor acoperi parțial sau chiar integral creșterea de TVA, cel puțin până la sfârșitul anului, pentru a menține atraktivitatea proiectelor și ritmul vânzărilor. Cu toate acestea, specialistii avertizează că vîrful 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 consultanță imobiliara și de management al investițiilor, cu venituri anuale de aproape cinci miliarde de dolari, o echipă de 24.000 de profesionisti și peste 100 de miliarde de dolari în active gestionate.