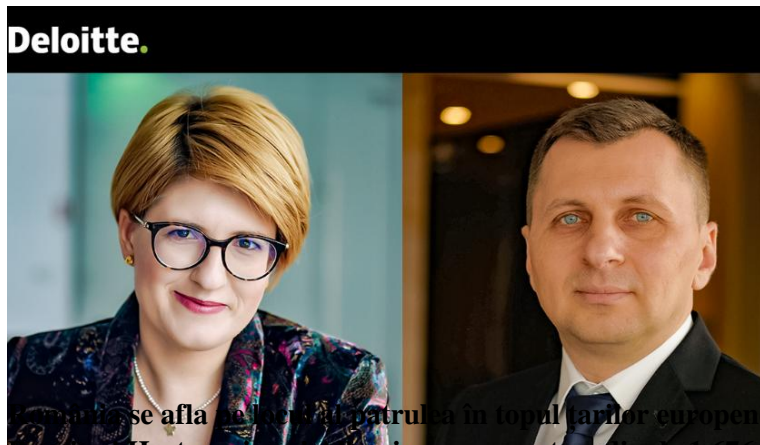


Studiu Deloitte: România, pe locul al patrulea în topul țărilor europene cu cele mai ieftine locuințe în 2024. Apartamentele din Cluj-Napoca și Brașov, mai scumpe decât cele din București



Se afla pe locul al patrulea în topul țărilor europene cu cele mai ieftine locuințe, după Turcia, Bosnia și Herțegovina și Albania, cu un preț mediu de 1.676 EUR/mp în 2024, în creștere cu 11,5% de la 1.504 EUR/mp în 2023, conform studiului Deloitte Property Index 2025 realizat pe baza datelor din principalele orașe din 28 de țări (din care 21 din Uniunea Europeană). Țara cu cele mai scumpe locuințe este Luxemburg (reintrodusă în studiu după câțiva ani de pauză), cu o medie de 8.760 EUR/mp în 2024.

Per ansamblu, 18 din cele 28 de țări analizate au înregistrat creșteri ale prețurilor medii pentru locuințe, cele mai importante fiind în Polonia (+19,3%) și Albania (+16,5%), iar scaderi notabile au fost consemnate în Turcia (-12%), Luxemburg (-3,4%) și Olanda (-2,3%).

Dintre țările membre UE analizate în studiu, prețuri ridicate se înregistrează și în Austria (5.053 EUR/mp), Portugalia (5.049 EUR/mp), Finlanda (4.889 EUR/mp) și Germania (4.800 EUR/mp), în timp ce sub 2.000 EUR/mp mai întâlnim doar în Grecia (1.792 EUR/mp) și România, cu mențiunea că pentru Bulgaria și Irlanda nu exista date privind media națională.

„Prețurile proprietăților rezidențiale din Europa continua să reflecte o interacțiune complexă între constrângerile ofertei de locuințe noi, respectiv costurile de construcție în creștere, condițiile de finanțare mai stricte și reglementările mai complexe, și preocupările legate de perspectivele economice și de evoluția nivelului de trai din țările analizate. România este printre țările în care prețurile au crescut, în 2024, pe fondul cererii ridicate și al deficitului de locuințe noi, iar tendința se menține, cel puțin pe termen scurt, având în vedere majorarea TVA la 21% pentru locuințele noi (inclusiv pentru cele care beneficiau de cota redusă) și incertitudinile cu privire la regulile de urbanism, în principal în București. Pe de altă parte, reînflamarea inflației ține costurile de finanțare ridicate, făcând mai puțin accesibile creditele ipotecare, care au susținut în mare măsura piața în 2024”, a declarat **Irina Dimitriu**, Partener Ref & Asociații | Deloitte Legal, lider al serviciilor de consultanță pentru sectorul imobiliar în cadrul Deloitte România.

Luxemburg domina clasamentul și la nivelul orașelor europene, cu un preț mediu de 11.074 EUR/mp în capitală, în timp ce Munchen se afla pe locul doi (10.800 EUR/mp), iar Paris, pe locul trei (10.760 EUR/mp). În România, cele mai mari prețuri se înregistrează în Cluj-Napoca, respectiv 2.770 EUR/mp și Brașov (1.897 EUR/mp), în timp ce Bucureștiul ocupa locul al treilea, cu 1.757 EUR/mp. Astfel, țara noastră este printre statele europene în care cel mai scump oraș nu este capitala, alături de Germania, unde Munchen este pe primul loc cu cele mai scumpe locuințe, Italia cu Milano și Spania cu Barcelona.

Clasamentul este similar și pe piața chiriilor - orașul Luxemburg este pe primul loc, conform datelor disponibile

analizate de studiul Deloitte, cu o chirie medie lunara de 43,4 EUR/mp. Pe locul al doilea se afla Parisul, cu o chirie medie de 32 EUR/mp, urmat de Dublin, cu 31,7 EUR/mp. Încă 15 orașe din țările analizate au chirii cuprinse în intervalul 20-29,9 EUR/mp (printre care Barcelona – 29,9 EUR/mp, Oslo – 27,3 EUR/mp, Madrid - 27,1 EUR/mp și Amsterdam 26,3 EUR/mp). Dintre orașele din statele UE analizate, cele mai ieftine din perspectiva chiriei sunt Plovdiv, Varna și Sofia din Bulgaria (între 5,7 și 8 EUR/mp), și Patra din Grecia (7 EUR/mp). În România, București și Cluj-Napoca sunt la egalitate, cu cele mai mari chirii dintre orașele analizate, de 10,3 EUR/mp în medie pe luna, ambele în creștere față de anul anterior, urmate de Brașov, unde chiriașii platesc în medie 9,2 EUR/mp pe luna (similar cu 2023).

„Oferta limitata din piața imobiliara se reflecta și în valoarea tot mai ridicata a chiriilor, în special în marile orașe, cu potențial de dezvoltare peste media națională. Aceste zone au susținut piața și din perspectiva tranzacțiilor, anul trecut, dar și în prima parte a lui 2025, când activitatea s-a întezit, de asemenea, înainte de intrarea în vigoare a noii cote de TVA pentru locuințele noi. Cu toate acestea, este nevoie de o revigorare a construcțiilor rezidențiale, după scaderea de peste 20% de anul trecut, pentru a asigura înnoirea fondului locativ din România și, implicit, pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru populație”, a declarat **Marius Vasilescu**, *Partener Advisory, Deloitte România*.

Ediția a 14-a a studiului *Deloitte Property Index* analizează evoluția pieței imobiliare rezidențiale în anul 2024 în 28 de țări și 77 de orașe. Toate prețurile cuprinse în analiza sunt convertite în euro, pentru a obține rezultate comparabile.