

iO Partners: Prețurile locuințelor noi din București au crescut chiar și cu 100% în ultimii 5 ani

Pretul mediu de vânzare pentru locuințele noi din București a crescut în ultimii 5 ani cu peste 50%, de la 1.480 Euro pe m² util, la 2.273 Euro pe m². În același timp, chiria medie a urcat cu 45%, de la 8,6 Euro pe m² util pe luna, la 12,3 Euro.

Datele sustin imaginea unei piețe dinamice, cu variații semnificative între cartiere.

Sunt cartiere în care dinamica pieței depășește cu mult media: de exemplu, în Pipera - Voluntari prețurile s-au dublat în intervalul amintit, în timp ce zone precum Cotroceni și Popești-Leordeni au crescut cu peste 80%. La polul opus, cartiere precum Unirii sau Romana s-au limitat la creșteri de circa 30%.

Pe partea de chirii, Dorobanți-Floreasca și Pipera Voluntari conduc topul, cu creșteri de aproape 90%, în timp ce Giurgiului și Crângasi au cunoscut creșteri mai modeste, de aproximativ 20%.

Cu un randament mediu din închiriere de 5,3%, Bucureștiul se plasează în zona superioară comparativ cu celelalte țări din regiune (Varșovia 6,5%, Praga 3,5%, Budapesta 5%, Viena 3%).

„Chiar dacă randamentele par moderate la prima vedere, piața rezidențială locală încă oferă un mediu sigur și atractiv pentru investitori. Zonele semicentrale și zona de nord rămân puncte de referință, cu un apetit constant pentru locuințe de calitate și chiriasi pe termen lung”, a declarat **Andreea Hamza**, *Head of Residential Advisory iO Partners Romania*.

O privire de ansamblu asupra pieței rezidențiale din 2025 evidențiază o tranziție vizibilă de la un val de activitate intensă înainte de modificările fiscale și legislative (majorarea și uniformizarea TVA, Legea “Nordis”) la o perioadă de încetinire a cererii. Ajustarea fiscală a micșorat ritmul vânzărilor, astfel încât cererea rezidențială a avut o evoluție preponderent descendentă comparativ cu anul anterior, marcată de volatilitate și de un sentiment general de prudență în rândul cumpărătorilor. Majoritatea lunilor au înregistrat fie scăderi sau stagnări, fie creșteri foarte ușoare, ceea ce indică o piață aflată într-o fază de ajustare, pe fondul presiunilor fiscale și al unei puteri de cumpărare mai fragile.

Singura perioadă de creștere mai clară a fost în lunile de vară (iulie-august), când anunțarea majorării cotei reduse de TVA de la 5% la 21% a determinat o accelerare temporară a tranzacțiilor în perioada de grație până la intrarea în vigoare a noilor măsuri. Această dinamică a condus la un efect de devansare a deciziilor de achiziție, nu a reprezentat o consolidare structurală a cererii.

Cu toate acestea, prețurile au continuat să crească, chiar și în ultimul trimestru din an. Per ansamblu, prețurile locuințelor s-au majorat în 2025 cu 18% față de anul precedent.

În 2025, volumul livrarilor de locuințe în București și Ilfov s-a situat sub nivelul anului anterior și cu aproximativ 30% sub estimările inițiale, semn că o parte dintre proiecte au fost amânate sau redimensionate. Pentru 2026, proiectele aflate în derulare indică o creștere semnificativă a volumelor (creștere de 48% în București și de 84% în Ilfov), însă materializarea acestor livrări va depinde direct de evoluția cererii și a costurilor, existând riscul ca o parte din livrări să fie împinse către 2027.

În concluzie, convergența dintre diminuarea puterii de cumpărare, presiunea fiscală crescută, prudența accentuată a cumpărătorilor și ritmul mai rezervat al dezvoltatorilor creează premisele unei stagnări a prețurilor rezidențiale în

2026.