

Numarul de locuințe din București care nu sunt locuite a crescut de 2.4 ori în 10 ani, la peste 218.000 de unitați

În România exista peste 2,5 milioane de locuințe nelocuite, dintre care peste 218.000 se afla în București, iar alte 62.000 sunt în orașele din județul Iași. Numarul locuințelor neocupate depășește 50.000 de unitați și în mediul urban din județele Constanța, Brașov și Timiș.

Ultimele doua recensaminte care au avut loc în România în 2011 și 2021, ultimul desfășurat în 2022 din cauza restricțiilor din perioada pandemiei, scot în evidența o serie de tendințe cu privire la fondul locativ din România.

Astfel, pe parcursul perioadei de 10 ani dintre cele doua recensaminte, numarul total de locuințe existente a crescut cu 13,7% la nivel național, la peste 9,9 milioane de unitați, însa în același timp numarul total de locuințe neocupate a crescut cu 76,4%, de la 1,4 milioane la peste 2,5 milioane de unitați, potrivit unei analize realizate de [Storia](#) – cea mai vizitata platforma imobiliara din România.

Un sfert dintre locuințele din România erau nelocuite în anul 2021, o pondere semnificativa mai ales daca ne raportam la evoluția prețurilor la locuințe din marile orașe ale României. De altfel, o [analiza recenta realizata de Storia](#) a scos în evidența ca prețul mediu al unei locuințe din București a crescut cu 70% din 2019 până în 2025, la aproximativ 2.000 euro pe metru patrat.

În plus, în acest interval de 6 ani, prețurile la locuințe au crescut într-un ritm și mai accelerat în alte orașe ale țării. De exemplu, prețurile s-au dublat în Brașov și Sibiu la aproximativ 2.200 și, respectiv, 1.900 euro pe metru patrat, în timp ce în Cluj-Napoca prețurile au crescut cu 93%, la aproximativ 3.200 de euro pe metru patrat.

În același timp, prețurile au crescut în ultimii 6 ani cu peste 80% în Constanța și Craiova, la aproximativ 2.250 și, respectiv, aproape 2.000 de euro pe metru patrat, dar și în orașe cu un numar mai mic de tranzacții imobiliare, așa cum este Oradea, acolo unde prețurile solicitate s-au majorat cu 88% la aproape 1.900 de euro pe metru patrat.

Aceste date vin în contextul în care este de așteptat ca numarul de locuințe noi care vor fi livrate pe piața în urmatorii ani sa scada, pe baza reducerii numarului de locuințe autorizate de catre autoritațile locale.

*„Într-o piața imobiliară caracterizată în ultimii ani de creșteri constante ale prețurilor în toate marile orașe ale țării, valorificarea locuințelor nelocuite ar putea contribui la îmbunătățirea accesibilității locuirii prin creșterea ofertei de locuințe disponibile pentru vânzare și închiriere. De aceea, este important sa avem informații despre câte locuințe sunt nelocuite, cum a evoluat în timp acest indicator și, mai ales, sa înțelegem cauzele care au condus la acest fenomen, care s-a accentuat în intervalul de 10 ani care a trecut între cele mai recente recensaminte ale populației și locuințelor”, a declarat **Monica Dudau, Head of Marketing Real Estate Europe, OLX Group (Storia și OLX Imobiliare în România).***

Potrivit metodologiei pe baza careia se realizeaza recensământul, o locuința este considerata ocupata în cazul în care exista cel puțin o persoana care locuiește neîntrerupt cu cel puțin 12 luni înainte de recensământ sau daca exista cel puțin o persoana care locuiește de mai puțin de 12 luni, dar și-a manifestat intenția de a ramâne în locuința respectiva pentru cel puțin 12 luni.

Prin urmare, din perspectiva recensământului, adresa de reședința menționată în actul de identitate nu este luata în considerare la determinarea numarului de persoane care locuiesc într-o anumita locuința. Din acest punct de vedere, datele de la recensământ sunt mai relevante și mai apropiate de cele reale, însa chiar și așa nu reflecta 100% realitatea din teren, întrucât se bazeaza pe declarațiile pe proprie raspundere ale respondenților cu privire la

perioada de timp petrecuta la adresa respectiva.

București: Ponderea locuințelor neocupate s-a dublat la 21%

Potrivit datelor de la recensământ, fondul locativ din București era alcătuit în 2021 din aproape 1,04 milioane de locuințe, în creștere cu 22,6% comparativ cu 2011. În schimb, numărul locuințelor neocupate a crescut în acest interval de 10 ani într-un ritm semnificativ mai alert, cu 137,5%, la peste 218.000 de unități.

În acest context, în Capitala, ponderea locuințelor neocupate din totalul fondului de locuințe s-a dublat de la 10,9% în 2011 la 21,1% în 2021. Chiar și așa, aceasta pondere este printre cele mai mici din rândul celor mai importante 10 piețe imobiliare ale țării.

În același timp, datele confirmă tendința de creștere a pieței imobiliare din județul Ilfov, care înconjoară Capitala. Astfel, fondul total de locuințe din mediul urban și rural a crescut în județul Ilfov cu 89%, la aproape 282.000 de locuințe, dintre care aproape 80.000 erau neocupate în 2021. Numărul de locuințe în care nu locuiește oficial nicio persoană a crescut în acest județ cu 180%, iar acestea reprezintă 28,4% din fondul total de locuințe.

Aceste tendințe de la nivelul județului sunt și mai accentuate în cazul localităților situate în mediul urban. Astfel, județul Ilfov are 130.000 de locuințe în mediul urban, dublu comparativ cu 2011, însă numărul locuințelor neocupate s-a triplat la peste 36.000 de unități, iar acestea reprezintă 28% din fondul locativ al orașelor din județ.

Numărul de locuințe neocupate s-a triplat în județul Iași și s-a dublat în județele Brașov, Constanța și Bihor

Datele disponibile pentru principalele județe ale țării din perspectiva dezvoltării pieței imobiliare nu sunt cu mult diferite de cele din București și Ilfov.

Dintre județele care au o reședință de județ cu un număr relevant de tranzacții imobiliare, Iași se remarcă prin cea mai mare creștere a numărului de locuințe nelocuite pe parcursul intervalului de 10 ani dintre cele două recensăminte analizate.

Astfel, fondul locativ al județului a crescut cu 31,2% la peste 406.000 de locuințe situate în mediul urban și rural, dintre care 127.092 de locuințe sunt nelocuite, ceea ce reprezintă o creștere de trei ori comparativ cu 2011. De altfel, Iași este și județul cu cea mai mare pondere a locuințelor nelocuite: 31,3%, în condițiile în care aceasta pondere era de numai 13,3% în 2011.

Dintre cele 127.092 de locuințe nelocuite la nivelul județului, aproape 62.000 se afla în mediul urban, în creștere de aproape patru ori comparativ cu 2011.

Și în județul Timiș se remarcă o creștere de peste două ori a locuințelor neocupate în mediul urban și rural, de la 32.300 de unități în 2011 la aproape 85.600 de unități în 2021. De altfel, în acest județ, ponderea locuințelor în care oficial nu locuiește nicio persoană a crescut de peste două ori, de la 11,4% la 24,9%.

Ponderea este chiar mai mare în localitățile urbane ale județului (26,3%), prin prisma celor aproape 52.200 de locuințe. Totuși, merita menționat că Timiș este unul dintre cele numai două județe majore din punct de vedere imobiliar în care fondul de locuințe s-a majorat cu mai puțin de 10% pe parcursul celor 10 ani (+9,6%).

Pentru alte trei județe mari din țară, datele indică o dublare a numărului de locuințe neocupate atunci când sunt cumulate cifrele din mediul urban cu cele din mediul rural. Acestea sunt Bihor (87.444 de locuințe, în creștere cu

103%), Constanța (71.373 de locuințe, în creștere cu 105%) și Brașov (74.305 de locuințe, în creștere cu 112,2%), iar procentele de creștere sunt asemănătoare și în cazul în care sunt luate în calcul doar locuințele neocupate din mediul urban.

Principala deosebire vine însă de la ponderea acestor locuințe în fondul total de locuințe construite în județ. De exemplu, 29,5% dintre locuințele din județul Bihor sunt nelocuite, comparativ cu 25,8% în Brașov și 22% în Constanța.

Dacă ne raportăm strict la mediul urban din aceste trei județe, aproximativ un sfert dintre locuințe sunt de asemenea neocupate. De exemplu, mediile urbane din județele Constanța și Brașov au câte 53.000 de locuințe nelocuite, cu o pondere de 23,1% și, respectiv, 25,4% din fondul total de locuințe. Între timp, în orașele din județul Bihor sunt alte aproape 42.000 de locuințe neocupate, ceea ce reprezintă 28,2% din fondul total de locuințe.

Cluj, Sibiu și Dolj, județele cu cea mai mică creștere a locuințelor nelocuite

Dintre principalele piețe imobiliare ale României, doar trei județe au înregistrat creșteri mai mici de 100% a numărului de locuințe neocupate în mediul urban și rural pe parcursul perioadei de 10 ani analizată.

Astfel, în județul Sibiu existau 51.086 de locuințe neocupate în 2021, cu 68,8% mai multe decât în 2011, în timp ce în județul Cluj creșterea a fost de 57,9%, la 84.735 de locuințe. Cea mai mică creștere procentuală a fost raportată de Dolj, acolo unde numărul de locuințe nelocuite s-a majorat cu 51,2%, la 77.273 de locuințe situate în mediul urban și rural.

Totuși, dacă ne raportăm strict la mediul urban, Cluj nu mai face parte din această categorie, întrucât în orașele din județ numărul de locuințe nelocuite a crescut cu 109%, la 42.000 de locuințe. În schimb, în celelalte două județe creșterile au rămas mai mici de 100% și în mediul urban, atât în Dolj (+88,6%, la 32.700 de locuințe), cât mai ales în Sibiu (+69,4%, la 31.000 de locuințe).

Cluj, județul cu cea mai mică pondere de locuințe nelocuite în mediul urban

Dintre zonele urbane ale celor 9 județe analizate, Cluj este județul cu cea mai mică pondere a numărului de locuințe neocupate din fondul total de locuințe (19,3%) și singurul cu o pondere mai mică decât cea raportată de București, acolo unde ponderea este de 21,1%.

Într-un astfel de top, zonele urbane din județul Dolj ocupă următoarea poziție pe podium, cu o pondere de 22% a locuințelor nelocuite, urmate de zonele urbane din Constanța și Sibiu cu o pondere de peste 23%.

Locuințele nelocuite au crescut în toate județele țării

De asemenea, datele agregate pentru cele două recensăminte arată că numărul de locuințe nelocuite din mediul urban și rural a crescut pe parcursul intervalului de 10 ani în toate județele României, fără nicio excepție. Cea mai mică creștere numerică s-a înregistrat în județul Vrancea (+6.400 de locuințe), acolo unde numărul de locuințe nelocuite s-a majorat de la 27.900 în 2011 la 34.300 în 2021.

Dacă luăm în calcul strict localitățile urbane, județul cu cea mai mică creștere a fost Neamț, întrucât acolo numărul de locuințe neocupate s-a majorat cu aproape 600 de unități, de la 16.000 la 16.600 de unități.

Practic, pe parcursul acestei perioade de 10 ani, numărul de locuințe neocupate a crescut în București și în fiecare

județ al României, indiferent de marimea pieței imobiliare, atât în ansamblu, cât și strict în mediul urban.

Principalele cauze ale existenței locuințelor nelocuite

Discrepanțele majore dintre fondul total de locuințe și numărul de locuințe ocupate au mai multe explicații posibile.

Una dintre cauze este reprezentată de migrație, în contextul în care unele persoane care au plecat să muncească în străinătate au lăsat propriile locuințe goale, iar acest fenomen a început să se inverseze abia în ultimii ani. În plus, fenomenul este accentuat de migrația internă din zonele rurale și orașele mici către marile orașe ale țării, care oferă mai multe oportunități de dezvoltare pentru populație.

De asemenea, există locuințe care au rămas goale după ce proprietarii au încetat din viață, iar moștenitorii au preferat să le păstreze fără să le închirieze sau să le vândă.

Nu în ultimul rând, analiza Stora indică existența unor locuințe goale și ca urmare a faptului că unele proprietăți imobiliare sunt cumparate strict în scop investițional, fără intenția de a le închiria ulterior, cu raționamentul că valoarea acestora crește de-a lungul timpului. În această categorie intra însă și locuințele închiriate fără acte legale, în cazul cărora chiriașii au declarat cel mai probabil că locuiesc la adresa la care s-au născut.