

Creste interesul pentru închirieri în 2026, iar vânzarile imobiliare încetinesc pe fondul prudentei cumparatorilor (analiza)

Piata rezidentiala din România traverseaza un început de an marcat de o schimbare vizibila de comportament din partea clientilor, în care segmentul închirierilor câștiga teren, iar deciziile de achizitie sunt tot mai amânate pe fondul prudentei cumparatorilor, releva o analiza a pietei imobiliare realizata de o agentie specializata în proprietati rezidentiale.

Din perspectiva specialistilor imobiliari de la The List Estates se observa o crestere semnificativa a interesului pentru închirieri. Volumul închirierilor a crescut cu aproximativ 40% comparativ cu aceeași perioada din 2025, confirmând o tendinta clara: într-o piata în care achizițiile sunt puse pe modul asteptare, chiriile devin optiunea preferata.

"Vedem o piata activa din punct de vedere al interesului, dar mult mai prudenta în ceea ce priveste decizia de cumparare. Clientii cauta, fac vizionari, cer informatii detaliate, însa amâna decizia finala. Contextul economic si incertitudinile legate de costurile energetice îi determina sa fie mai rezervati", afirma Claudia Negru, owner The List Estates, citata în cadrul analizei.

Potrivit agentiei, specializata în proprietati din zona de nord a Bucurestiului, cele mai cautate zone pentru închiriere ramân Pipera, Iancu Nicolae, Baneasa si Floreasca, locatii preferate datorita proximitatii fata de centrele de business si scolile internationale.

De asemenea, se înregistreaza o scadere de aproximativ 20% a volumului de tranzactii fata de anul trecut, semnaland o tendinta similara cu cea observata la nivel national.

Conform datelor oficiale ale Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate (ANCPI), în primele trei luni din 2026 au fost vândute puțin peste 30.000 de unitati individuale, în scadere cu aproximativ 17% fata de aceeași perioada din 2025. Bucurestiul ramâne, totusi, cea mai activa piata rezidentiala din tara, cu aproape 3.900 de proprietati vândute în martie.

Dupa Capitala, cele mai dinamice pietele au fost Brasov, Cluj-Napoca si Timisoara, în timp ce orase precum Alexandria, Calarasi sau Giurgiu au înregistrat cele mai reduse volume de tranzactii.

Un aspect relevant este faptul ca scaderea volumului de tranzactii nu este însotita de o ajustare a preturilor. Din contra, acestea continua sa creasca. Conform datelor Imobiliare.ro, pretul mediu solicitat pe metrul patrat a ajuns la 2.250 euro în Bucuresti, unde apartamentele s-au scumpit cu 14,6% fata de martie 2025.

"Exista în piata o asteptare ca preturile sa scada, însa realitatea este diferita. Costurile de dezvoltare ramân ridicate, iar proiectele noi vin cu standarde tehnice tot mai avansate. Acest context limiteaza posibilitatea unor scaderi semnificative de pret, în special în zonele bine pozitionate. Desi exista estimari care indica o usoara crestere a numarului de locuinte livrate în 2026, aceasta vine dupa un an 2025 cu un nivel redus de finalizari. În realitate, oferta ramâne limitata în raport cu cererea, în special în zonele bine pozitionate, pe fondul întârzierilor în dezvoltare si al costurilor ridicate din constructii", adauga Claudia Negru.

Specialistii estimeaza ca aceasta perioada de prudenta este una temporara, iar deciziile de achizitie vor reveni treptat pe masura ce contextul economic devine mai predictibil. Pâna atunci, piata chiriilor ramâne principalul motor de activitate în segmentul rezidential.

