

Colliers: Tot mai puțini români își permit sa cumpere locuințe. Chiria devine o alternativa pe termen lung

Doar 73% dintre românii din mediul urban traiesc într-o locuință pe care o dețin în proprietate, un procent semnificativ sub statistica oficiala de 95%, potrivit unui studiu realizat, la începutul acestui an, de Unlock Market Research pentru Colliers, pe un eșantion de 1.000 de respondenți. Interesul pentru achiziția unei locuințe a scăzut în 2025 la 35%, comparativ cu aproximativ 44% în anii anteriori, pe fondul creșterii prețurilor și al condițiilor mai restrictive de creditare. În același timp, doar 6% dintre cei care nu locuiesc deja cu chirie intenționează sa se mute în chirie, un procent în scădere față de circa 10% în anii precedenți. Oferta limitată de locuințe noi și costurile în creștere au transformat închirierea dintr-o soluție temporară într-o alternativă viabilă pe termen mediu. Totodată, chiriașii devin mai exigenți, cautând locuințe moderne, complet mobilate și dotate cu facilități suplimentare, ceea ce marchează o schimbare semnificativă în dinamica pieței rezidențiale.

Într-o piață rezidențială dominată de proprietari, doar 11% dintre cei care locuiesc în orașe declară ca stau în chirie. În marile centre urbane, acest procent crește la 15%, ceea ce indică o deschidere mai mare către închiriere, dar și un raport financiar mai favorabil pentru chirie în comparație cu ratele bancare. La nivel național, 16% dintre cei care traiesc în mediul urban locuiesc cu parinții, rudele sau prietenii, fără a fi proprietari și fără a plăti chirie. Acest fenomen reflectă atât dificultăți economice, cât și o preferință culturală pentru coabitarea prelungită.

„Deținerea unei locuințe rămâne un obiectiv important pentru majoritatea românilor, însă accesibilitatea tot mai redusă din zonele centrale și condițiile stricte de creditare au dus la o scădere a intenției de cumpărare. În același timp, oferta limitată de apartamente noi și numărul tot mai mic de ansambluri rezidențiale aflate în construcție au accelerat creșterea prețurilor, reducând și mai mult interesul pentru achiziții. În acest context, închirierea nu mai este doar o soluție de tranziție, ci o alternativă viabilă pe termen mediu. Chiriașii nu mai vad această opțiune ca pe un compromis, ci ca pe o oportunitate de a locui în spații mai generoase sau mai bine poziționate, inaccesibile prin achiziție. Aceasta schimbare aduce noi așteptări în piață, de la locuințe modern mobilate, la facilități precum locuri de parcare și acces facil la transport și centre de interes”, explică **Gabriel Blanița**, *Director & Advisory Services la Colliers România*.

Românii interesați de investiții continuă să prefere piața rezidențială, percepută ca o opțiune sigură pentru conservarea și creșterea capitalului pe termen lung. Interesul pentru alternative investiționale rămâne redus, fiind influențat și de un nivel mai scăzut al educației financiare. Creșterea constantă a prețurilor în ultimii 10 ani pe piața rezidențială reprezintă un factor de atractivitate, însă această tendință nu oferă o garanție absolută. Fiecare investiție ar trebui analizată individual, fără a se baza exclusiv pe evoluțiile generale ale pieței.

Accesibilitatea locuințelor variaza semnificativ în funcție de amplasare, cu o discrepanță tot mai mare între prețurile proprietăților din zonele centrale, bine conectate la infrastructura, și cele aflate la periferie. Majoritatea dezvoltatorilor se orientează către zonele metropolitane, unde raportul dintre prețul locuințelor și salariul mediu este mai avantajos. Totuși, în marile orașe, costurile ridicate îngreunează tot mai mult achiziția unei locuințe în zonele centrale.

Pe fondul acestor schimbări, comportamentul cumpărătorilor și chiriașilor continuă să se adapteze dinamicii pieței. În contextul unui număr tot mai limitat de proprietăți nou construite în zonele centrale și al prețurilor în creștere, închirierea rămâne o soluție atractivă pe termen scurt și mediu, punctează consultanții Colliers. Totuși, pe măsura ce dobânzile continuă să coboare, iar ecartul dintre rată și chirie se va mai reduce, intenția pentru achiziția unei locuințe ar putea reveni treptat.

„Piața rezidențială se afla într-un echilibru fragil între cerere și accesibilitate, iar decizia dintre cumparare și închiriere este influențată de factori economici și personali. Analiza atentă a fiecărei opțiuni, în funcție de resursele financiare și de perspectiva pe termen lung, rămâne esențială în acest peisaj imobiliar în continua schimbare. România are una dintre cele mai mari rate de supraaglomerare din UE, ceea ce face ca necesitatea locuințelor să rămână o prioritate, indiferent de contextul economic”, conchide Gabriel Blanița.