

Analiza iO Partners România: Piața rezidențială din București și Ilfov: Scadere a tranzacțiilor, dar prețuri în continua creștere



Piața rezidențială din București și Ilfov a început să arate primele semne ale unei temperari, în contextul în care numărul total al tranzacțiilor din primul semestru al anului 2025 este cu 10% mai mic comparativ cu aceeași perioadă din 2024. Cu toate acestea, prețurile de vânzare au continuat să crească, alimentate de factori precum inflația ridicată, modificările fiscale anticipate și oferta limitată.

„Diminuarea cererii nu a împiedicat totuși creșterea prețurilor în București, pe fondul costurilor de construcție în creștere și al unei oferte limitate. Stabilitatea dobânzilor și temerile cumpărătorilor privind noi majorări de preț au menținut presiunea pe prețuri”, a declarat **Andreea Hamza, Head of Residential Advisory, iO Partners România.**

București vs. Ilfov: Cerere cu dinamici diferite

În București tranzacțiile cu locuințe noi (construite începând cu 2010), continua să scadă, indicând o potențială recalibrare a cererii pe fondul prețurilor ridicate.

Grafic 1: Evoluția tranzacțiilor în București*

din totalul tranzacțiilor din București sunt cu locuințe noi.

*Sursa : iO Partners, în baza tranzacțiilor ANCPI, estimând ca approx. 60%

În Ilfov se remarcă o ușoară creștere a tranzacțiilor, semn că zona rămâne atractivă datorită prețurilor competitive și terenurilor încă disponibile pentru dezvoltare.

Grafic 2: Evoluția tranzacțiilor în Ilfov*

*Sursa : iO Partners, în baza tranzacțiilor ANCPI, estimând ca approx. 90% din totalul tranzacțiilor din Ilfov sunt cu locuințe noi.

Evoluția prețurilor de vânzare și a chirilor

Prețurile de vânzare ale proprietăților din București au crescut cu aproape 9,3% în primul semestru din 2025, cea mai mare parte a acestei creșteri fiind înregistrată în trimestrul al doilea, respectiv 10,2% față de T2 2024, ajungând la nivelul de 2.108 Euro pe m² util.

Creșteri de preț au fost înregistrate în majoritatea cartierelor din București, excepție făcând zona de Vest (Drumul Taberei, Militari, Giulești, Crângași, Ghencea), Sud-Vest (Rahova, Giurgiului), precum și unele cartiere de top (Herastrau, Kiseleff, Aviatorilor, Dorobanți, Floreasca), unde prețurile erau deja ridicate.

În ceea ce privește evoluția chiriilor pentru locuințe noi, media pe București a rămas constantă comparativ cu începutul anului, la nivelul de 11,7 Euro pe m² util, pe luna. Totuși, evoluția chiriilor pe fiecare cartier în parte este diferită. Cartierele care au înregistrat creșteri ușoare ale chiriilor au fost Pipera, Militari și zona ultracentrală (Victoriei, Romana, Universitate, Unirii).

Evoluția ofertei de locuințe

În timp ce Bucureștiul a înregistrat o ușoară creștere a ofertei, în Ilfov aceasta a scăzut, accentuând presiunea pe prețuri și accelerând decizia de cumpărare în rândul clienților.

Numarul de unități livrate în T2 2025 în București este cu 58% mai mic decât cel înregistrat în același trimestru al anului trecut (1.385 de unități în T2 2025 de la 3.300 de unități în T2 2024), în timp ce Ilfov a înregistrat o scădere și mai abruptă, de 74% (360 de unități în T2 2025 față de 1.380 de unități în T2 2024, în aceasta analiză considerând numai proiectele cu cel puțin 100 de unități).

Per total, în primul semestru din 2025 oferta rezidențială din București a înregistrat o creștere de 9,4%, comparativ cu aceeași perioadă a anului 2024, ajungând la aproximativ 4.300 de unități. În schimb, livrarile din Ilfov au fost situate la un nivel foarte scăzut, puțin sub 1.000 de unități livrate în S1 2025, cu 59,5% mai puțin decât în S1 2024.

În proiectele aflate în derulare, urmează să fie livrate până la sfârșitul anului alte 8.300 unități în București și aproximativ 2.500 în Ilfov, cu 15% mai mult decât oferta livrată în S2 2024, dar în scenariul în care nu vor exista întârzieri sau amânări.

Concluzii

Primele semne de temperare a pieței se fac simțite în aceasta prima jumătate a anului, în special dacă ne uităm la evoluția tranzacțiilor. Creșterea semnificativă a prețurilor din S1 poate fi derutată din aceasta perspectivă, însă ea este justificată de un cumul de factori:

- Inflația și creșterea constantă a costurilor de construcție;
- Anticiparea măsurilor fiscale – unii dezvoltatori au luat măsuri de ajustare a prețurilor înainte de a intra în vigoare creșterea de TVA din august;
- Oferta limitată și cererea relativ constantă;
- Stabilitatea ratei dobânzii în ultimul an, dar cu perspectiva de creștere, i-a motivat pe cumpărători să urgenceze accesarea unui credit ipotecar;
- Factorul psihologic – teama cumpărătorilor că prețurile vor crește pe viitor a alimentat dorința de a

cumpara mai repede, fapt ce a creat oportunitați favorabile pentru dezvoltatori.

- În plus, analiza iO Partners a luat în calcul prețurile de lista și nu ține cont de promoții și reduceri, iar acolo exista spațiu de manevra, astfel încât prețul real de tranzacționare poate fi cu până la 10% mai mic în unele cazuri, în special la pre-contracte pentru apartamente aflate în faza de construcție.

O evoluție mai clara se va contura până la sfârșitul anului, odata ce vor fi absorbite noile masuri fiscale și în special creșterea TVA la locuințe.

“Provocarile cu care se confrunta piața rezidențială vor crea oportunitați pentru dezvoltatorii profesioniști, atât în segmentul de vânzare, cât și în cel de închiriere, și ar putea elimina de pe piața dezvoltatorii oportuniști. Piața rezidențială intra într-o nouă etapă de dezvoltare, în care actorii profesioniști își vor consolida și mai mult poziția”, conchide **Andreea Hamza, Head of Residential Advisory**, iO Partners România.