

Colliers: Încrederea consumatorilor români a coborât la unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimii 15 ani

Dupa câțiva ani de cerere record, piața rezidențială din România a intrat în 2025 într-o faza de temperare, marcată de prudența tot mai vizibilă a cumpărătorilor. Sentimentul de încredere al consumatorilor români a înregistrat cel mai pronunțat declin semestrial din ultimii 15 ani, după criza din 2009-2010, cu excepția șocului temporar al pandemiei, când optimismul a revenit rapid. De această dată, punctează consultanții Colliers, deteriorarea este mai adâncă și de durată, alimentată de încetinirea pieței muncii, instabilitatea politică și schimbările fiscale care diminuează puterea de cumpărare, ceea ce se va reflecta și în piața rezidențială în următoarea perioadă.

În primele luni ale anului, incertitudinea politică și discuțiile legate de majorarea TVA pentru locuințele noi au generat volatilitate pe piață, cu un început de an slab urmat de o redresare temporară în primăvara. Creșterea cotei de TVA la 21%, aplicabilă din 1 august 2025, a determinat mulți cumpărători să grăbească semnarea contractelor, transformând luna iulie într-una dintre cele mai active din ultimii ani. Totuși, această accelerare a tranzacțiilor este privită ca un efect conjunctural, iar consultanții Colliers se așteaptă ca, odată cu aplicarea noilor măsuri fiscale – pe lângă creșterea TVA, majorarea accizelor la combustibil și scumpirile la energie – și menținerea ratelor ridicate ale dobânzilor, activitatea de pe piața rezidențială să scadă vizibil în ultima parte a anului.

La nivel național, piața imobiliară a înregistrat în primele opt luni ale lui 2025 aproape 106.000 de tranzacții cu unități individuale, un nivel similar față de aceeași perioadă din 2024, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

„Chiar dacă indicatorii de construcții, autorizații de construire și sentiment al cumpărătorilor arată scaderi semnificative, piața nu se află într-o recesiune comparabilă cu cea din 2009-2010. Mai degrabă asistăm la o normalizare după câțiva ani foarte puternici, în care cererea a depășit constant oferta. Pe termen lung, bazele rămân solide, în contextul în care marile orașe se află în continuare în situația de supraaglomerare și deficit de locuințe, iar intențiile de achiziție se mențin mult peste nivelurile pre-pandemie. Aceste evoluții arată că piața rezidențială traversează o perioadă de ajustare, nu de declin structural”, explică Gabriel Blanița, Associate Director | Valuation & Advisory Services, Colliers România.

Pe segmentul prețurilor, presiunile rămân vizibile, în special în marile orașe. Deși livrarile de locuințe au scăzut cu aproximativ 5% în primul semestru din 2025 față de anul anterior, decalajul dintre cerere și oferta este resimțit cel mai puternic în zonele centrale și bine poziționate, unde apartamentele au înregistrat cele mai mari scumpiri. Creșterea costurilor de construcție, alimentată de scumpirea materialelor și de noile măsuri fiscale aplicate sectorului, menține o tendință ascendentă, cu o medie de circa 5% în marile orașe. În schimb, în zonele periferice sau metropolitane, unde dezvoltatorii au mai mult spațiu de manevră și terenuri accesibile, dinamica prețurilor este mai temperată, iar oferta se menține solidă.

Pe termen scurt, piața rezidențială va resimți efectele cumulate ale dobânzilor ridicate, ale creșterii TVA și ale diminuării puterii de cumpărare, ceea ce va duce la o cerere mai selectivă și la o activitate tranzacțională în scădere. După o lungă perioadă de creștere, piața muncii a intrat într-o fază de ajustare începând cu trimestrul al doilea. Luna iulie a fost a patra luna la rând în care s-a înregistrat o scădere a numărului de locuri de muncă din România.

Totuși, pe termen lung, perspectivele rămân favorabile: Bucureștiul și marile centre urbane din România sunt încă insuficient aprovizionate cu locuințe comparativ cu alte țări europene, gospodăriile se confruntă cu supraaglomerare, iar nivelul intențiilor de cumpărare rămâne semnificativ peste cel din perioada pre-pandemică. Astfel, concluzionează consultanții Colliers, ajustările actuale sunt mai degrabă o etapă de reaşezare a pieței decât

începutul unei crize, mai ales ca nici marile instituții internaționale - FMI sau Banca Mondială - nu anticipează o ajustare economică comparabilă cu cea din 2009-2010.