

Cumparatorii vor cauta proprietati si în 2026, dar în proiectele noi, bine construite, eficiente energetic (analiza)

Cumparatorii vor continua sa caute proprietati si în acest an, însa vor favoriza proiectele noi, bine construite, eficiente energetic si adaptate realitatilor economice actuale, 2026 fiind un an de maturizare si selectie, releva o analiza a pietei imobiliare realizata de o agentie specializata în proprietati rezidentiale noi si premium.

Potrivit sursei citate, piata rezidentiala din România intra în 2026 într-o etapa de recalibrare, marcata de presiuni fiscale mai mari, costuri de constructie în crestere si o cerere care ramâne activa, dar mai prudenta.

Din perspectiva specialistilor imobiliari de la The List Estates, nu exista premise pentru o scadere generalizata a preturilor, ci mai degraba ajustari punctuale si strategii comerciale tintite, în functie de stoc si obiectivele fiecarui dezvoltator.

"Vedem o piata mai lenta, mai selectiva, dar fundamental stabila. Cumparatorii exista, însa iau decizii mai greu si analizeaza mai atent costul total al locuirii, nu doar pretul de achizitie", arata Claudia Negru, CEO The List Estates, citata în comunicatul companiei.

De altfel, anul începe sub impactul unor schimbari importante: cresterea TVA care se resimte înca din august 2025, majorarea impozitelor locale începând cu 1 ianuarie 2026, reguli mai stricte privind avansurile în tranzactiile cu dezvoltatorii si taxe noi pentru materiile prime. Toate acestea vor influenta structura de cost, atât pentru cumparatori, cât si pentru dezvoltatori.

Un factor care adauga presiune pe costurile de constructie în 2026 este si introducerea unei taxe pe carbon pentru materiile prime importate din afara Uniunii Europene. În practica, materiale de baza folosite pe scara larga în constructii - precum cimentul, fierul, otelul si aluminiul - vor include costuri suplimentare generate de aceasta taxa. Scumpirile vor aparea treptat, pe masura ce noua productie intra pe piata cu costurile actualizate, dar efectul de ansamblu va fi o crestere agregata a costurilor de constructie, influentând inclusiv preturile finale ale locuintelor noi sau marjele dezvoltatorilor.

Din discutiile directe cu dezvoltatori din portofoliul companiei, concluzia este ca spatiul real pentru reduceri de pret este limitat, fara a afecta sustenabilitatea proiectelor.

Dupa un 2025 marcat de o temperare a ritmului de tranzactionare, 2026 se contureaza ca un an în care durata de luare a deciziei de achizitie va creste, iar timpul de tranzactionare se va prelungi deoarece cumparatorii vor deveni mai exigenti în evaluarea proprietatilor.

"Nu vorbim despre lipsa de cerere, ci despre o cerere mai atenta. Oamenii cauta locuinte noi, de calitate, eficiente energetic, cu tehnologii moderne si costuri lunare predictibile. Acesta este noul standard", subliniaza Claudia Negru.

Conform analizei, în 2026 nu sunt asteptate scaderi de pret la scara larga pe segmentul rezidential nou, pot aparea oferte, promotii sau ajustari punctuale pentru anumite unitati, acolo unde dezvoltatorii doresc sa accelereze vânzarea sau sa finalizeze etape de proiect iar piata va deveni mai diferentiata, dar nu toate proprietatile vor performa la fel.

Pe segmentul proprietatilor vechi, se anticipeaza o ajustare temperata a preturilor în primele 6 luni ale anului, acolo unde proprietarii nu reusesc sa vânda într-un termen rezonabil; o presiune mai mare asupra locuintelor cu probleme de eficienta energetica, costuri ridicate de întretinere sau standarde tehnice depasite.

În Bucuresti, unde o mare parte din fondul locativ este construit înainte de anul 2000, aceasta diferentiere devine tot mai evidenta.

"Piata nu va fi definita de reduceri generalizate, ci de valoare reala. În 2026, vor câstiga proiectele care ofera calitate, eficienta si predictibilitate pe termen lung", a precizat Claudia Negru.