

Peste 60% dintre dezvoltatorii imobiliari au ajuns în risc de insolventa, în contextul scaderii semnificative a pietei (analiza Frames)

Datoriile dezvoltatorilor imobiliari din România au depășit, în ultimele luni, nivelul istoric de 35 de miliarde de lei, o suma dubla fata de acum 10 ani, iar în contextul scaderii semnificative a pietei, peste 60% dintre companiile din sector au ajuns în risc de insolventa, arata analiza unei companii de consultanta.

În aceste conditii, consultantii considera ca nu este exclus ca 2026 sa aduca noi recorduri negative pentru piata imobiliara, pe fondul cresterii taxelor si al reducerii semnificative a cererii de spatii locative.

Într-un comunicat transmis marti, **Frames** citeaza datele oficiale de la Registrul Comertului si Ministerul de Finante, potrivit carora, dintre cele 7300 de firme care au cod CAEN dezvoltarea imobiliara, 564 au intrat în ultimii doi ani în proces de dizolvare, 310 si-au suspendat activitatea, iar 57 au ajuns în insolventa.

Datele statistice interpretate pe baza scorului Altman arata ca, în prezent, peste 2700 de firme înregistreaza un risc mare si foarte mare de insolventa, iar alte aproximativ 1600 un risc mediu.

Scorul este construit pe o formula care combina mai multi indicatori financiari: profitabilitate, lichiditate, eficienta activelor si gradul de îndatorare. Prin aceasta sinteza, modelul ofera o estimare numerica a riscului de insolventa.

Gradul de îndatorare reprezinta, în momentul de fata, cea mai mare problema pentru investitori. În ultimii 2 ani, nivelul creantelor din sectorul imobiliar a crescut cu peste 8 miliarde de lei, de la 26,8 miliarde lei (2020) la 33,2 miliarde lei (2024).

Totodata, estimarile preliminare arata ca, în 2025, nivelul datoriilor înregistrate de dezvoltatorii imobiliari a trecut de 35 de miliarde de lei, semn ca piata da semne reale de dificultate, subliniaza consultantii. Spre comparatie, în urma cu 10 ani, în 2015, nivelul datoriilor dezvoltatorilor era de 15,1 miliarde lei.

Si valoarea pierderilor nete a crescut semnificativ, de la 518,8 milioane lei în 2022 la 610,3 milioane lei în 2024.

Potrivit analizei mentionate, piata imobiliara din România traverseaza o perioada de turbulente majore, marcata de o fragilitate financiara extrema a dezvoltatorilor si de o scadere dramatica a profitabilitatii.

"Analiza structurii pietei scoate la iveala o realitate îngrijoratoare: dintr-un total de 7.300 de dezvoltatori activi, o proportie covârșitoare de 6.830 functioneaza ca SRL-uri, în timp ce doar 81 sunt societati pe actiuni, capabile sa atraga capital solid. Restul de 263 sunt organizati ca PFA-uri. Aceasta fragmentare indica o vulnerabilitate structurala: peste 80% dintre firmele din domeniu sunt microîntreprinderi, entitati cu o putere financiara redusa, expuse direct la socurile pietei", se precizeaza în comunicat.

Si cifra de afaceri a sectorului s-a comprimat sever, scazând de la 7,55 miliarde de lei în 2022 la 6,4 miliarde de lei în 2024.

Mai mult, profitul net al companiilor s-a redus cu peste 300 de milioane de lei în acelasi interval (de la 1,8 miliarde la 1,5 miliarde lei).

Consecinta directa a scaderii vânzarilor este acumularea masiva de apartamente nevândute. Valoarea stocurilor a atins un nivel record, depasind 10 miliarde de lei în 2025, o crestere alarmanta fata de cele 7,5 miliarde din 2022

si de doar 1,51 miliarde lei acum un deceniu, sustine cercetarea mentionata.

Presiunea financiara, combinata cu majorarea taxelor si costurile ridicate de creditare, a împins sectorul în pragul colapsului în conditiile în care, potrivit analizei, peste 60% dintre dezvoltatori prezinta un risc major de insolventa.

Situatia este critica în Capitala, unde din cei peste 3.000 de dezvoltatori activi, mai mult de 2.300 sunt clasificati cu risc mare si foarte mare de insolventa. Urmatoarele judete pe lista neagra sunt Cluj, Timis si Constanta.

"Cresterea TVA la imobilele noi de la 9 la 21% a venit sa puna gaz pe focul problemelor din acest sector. Majorarea TVA a accentuat si mai mult problemele, mai cu seama ca peste 80% dintre apartamentele vândute în România se încadreaza la locuinte mici", arata documentul citat.

Pe de alta parte, însa, în ciuda dificultatilor financiare, sectorul constructiilor da semne de rezilienta pe hârtie. Comisia Nationala de Strategie si Prognoza estimeaza o crestere a volumului lucrarilor de constructii cu 4% în 2026, dupa un avans de 9% în 2025. Lucrarile de constructii noi ar urma sa urce cu 4,7%, iar infrastructura (constructiile ingineresti) cu 5,7%, precizeaza Frames.

Totusi, datele privind autorizatiile de construire ofera o imagine mixta. În decembrie 2025 s-au eliberat 2.650 de autorizatii, în scadere cu 9,4% fata de luna anterioara, dar în crestere usoara fata de anul precedent. La nivelul întregului an 2025, s-au emis 37.252 de autorizatii, cu un plus de 4,4%, cresterile fiind vizibile în toate regiunile, cu Nord-Vest (+309) si Centru (+279) în frunte.

"Piata dezvoltarii imobiliare va trece printr-o schimbare semnificativa, din sita modificarilor fiscale urmând sa ramâna, probabil, doar companiile mari, cu acces la finantare si cu planuri bine definite. Micii investitori, cei care traiau de la un proiect la altul, s-ar putea sa aiba nevoie de salvare", sustine Adrian Negrescu, managerul Frames, în comunicat.

Potrivit acestuia, intrarea în piata a fondurilor de investitii va face ca multe dintre proiectele aflate în constructie sau care urmeaza sa fie dezvoltate sa fie construite cu focus pe închiriere.

"În conditiile cresterii semnificative a chiriilor, aceasta activitate devine tentanta pentru marii jucatori straini care pâna acum au evitat România. Nu este exclus ca dezvoltarile imobiliare pentru vânzare sa se niseze foarte mult, cu focus mai ales pe locuintele premium, cu un potential de câstig mai mare", estimeaza Negrescu.

Analiza companiei de consultanta Frames a fost realizata pe baza datelor financiare ale societatilor active cu COD CAEN 4110 - dezvoltare imobiliara.