



România se află pe locul al patrulea în topul țărilor europene cu cele mai ieftine locuințe

România se află pe locul al patrulea în topul țărilor europene cu cele mai ieftine locuințe, după Turcia, Bosnia și Herțegovina și Albania, cu un preț mediu de 1.676 de euro/mp în 2024, în creștere cu 11,5% de la 1.504 euro/mp în 2023, conform datelor Deloitte. Specialiștii din cadrul firmei de consultanță arată că țara cu cele mai scumpe locuințe este Luxemburg, cu o medie de 8.760 de euro/mp în 2024.

Per ansamblu, 18 din cele 28 de țări analizate au înregistrat creșteri ale prețurilor medii pentru locuințe, cele mai importante fiind în Polonia (+19,3%) și

Albania (+16,5%), iar scăderi notabile au fost consemnate în Turcia (-12%), Luxemburg (-3,4%) și Olanda (-2,3%).

Dintre țările membre UE analizate în studiul Deloitte, prețuri ridicate se înregistrează și în Austria (5.053 euro/mp), Portugalia (5.049 euro/mp), Finlanda (4.889 euro/mp) și Germania (4.800 euro/mp), în timp ce sub 2.000 euro/mp mai întâlnim doar în Grecia (1.792 euro/mp) și România, cu mențiunea că, pentru Bulgaria și Irlanda, nu există date privind media națională.

Irina Dimitriu, Partener Ref & Asociații | Deloitte Legal, lider al serviciilor de consultanță pentru sectorul imobiliar în cadrul Deloitte România, subliniază:

"Prețurile proprietăților rezidențiale din Europa continuă să reflecte o interacțiune complexă între constrângerile ofertei de locuințe noi, respectiv costurile de construcție în creștere, condițiile de finanțare mai stricte și reglementările mai complexe, și preocupările legate de perspectivele economice și de evoluția nivelului de trai din țările analizate. România este printre țările în care prețurile au crescut, în 2024, pe fondul cererii ridicate și al deficitului de locuințe noi, iar tendința se menține, cel puțin pe termen scurt, având în vedere majorarea TVA la 21% pentru locuințele

(continuare în pagina 14)

(urmăre din pagina 13)

noi (inclusiv pentru cele care beneficiau de cotă redusă) și incertitudinile cu privire la regulile de urbanism, în principal în București. Pe de altă parte, reînflămarea inflației ține costurile de finanțare ridicate, făcând mai puțin accesibile creditele ipotecare, care au susținut în mare măsură piața în 2024".

Luxemburg domină clasamentul și la nivelul orașelor europene, cu un preț mediu de 11.074 euro/mp în capitală, în timp ce Munchen se află pe locul doi (10.800 euro/mp), iar Paris, pe locul al treilea (10.760 euro/mp). În România, cele mai mari prețuri se înregistrează în Cluj-Napoca, respectiv 2.770 euro/mp și Brașov (1.897 euro/mp), în timp ce Bucureștiul ocupă locul al treilea, cu 1.757 euro/mp. Astfel, țara noastră este printre statele europene în care cel mai scump oraș nu este capitala, alături de Germania, unde Munchen este pe primul loc, cu cele mai scumpe



"Oferta limitată din piața imobiliară se reflectă și în valoarea tot mai ridicată a chiriilor, în special în marile orașe, cu potențial de dezvoltare peste media națională. Aceste zone au susținut piața și din perspectiva tranzacțiilor, anul trecut, dar și în prima parte a lui 2025, când activitatea s-a întezit, de asemenea, înainte de intrarea în vigoare a noii cote de TVA pentru locuințele noi", a declarat Marius Vasilescu, Partener Advisory, Deloitte România.

locuințe, Italia cu Milano și Spania cu Barcelona.

Clasamentul este similar și pe piața chiriilor - orașul Luxemburg este pe primul loc, conform datelor disponibile analizate de studiul Deloitte, cu o chirie medie lunară de 43,4 euro/mp. Pe locul al doilea se află Parisul, cu o chirie medie de 32 euro/mp, urmat de Dublin, cu 31,7 euro/mp. Încă 15 orașe din țările analizate au chirii cuprinse în intervalul 20-29,9 euro/mp (printre care Barcelona - 29,9 euro/mp, Oslo - 27,3 euro/mp, Madrid - 27,1 euro/mp și Amsterdam 26,3 euro/mp). Dintre orașele din statele UE analizate, cele mai ieftine din perspectiva chiriei sunt Plovdiv, Varna și Sofia din Bulgaria (între 5,7 și 8 euro/mp) și Patra din Grecia (7 euro/mp). În România, București și Cluj-Napoca sunt la egalitate, cu cele mai mari chirii dintre orașele analizate, de 10,3 euro/mp în medie pe lună, ambele în creștere față de anul anterior, urmate de Brașov, unde chiriile plătesc în medie 9,2 euro/mp pe lună (similar cu 2023).

"Oferta limitată din piața imobiliară se reflectă și în valoarea tot mai ridicată a chiriilor, în special în marile orașe, cu potențial de dezvoltare peste media națională. Aceste zone au susținut piața și din perspectiva tranzacțiilor, anul trecut, dar și în prima parte a lui 2025, când activitatea s-a întezit, de asemenea, înainte de intrarea în vigoare a noii cote de TVA pentru locuințele noi. Cu toate acestea, este nevoie de o revigorare a construcțiilor rezidențiale, după scăderea de peste 20% de anul trecut, pentru a asigura înnoirea fondului locativ din România și, implicit, pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru populație", a declarat Marius Vasilescu, Partener Advisory, Deloitte România.

Recorduri pe piața construcțiilor; Care sunt perspectivele?

Piața construcțiilor din România a ajuns la un record istoric, cu 460.000 de angajați la finalul lunii mai 2025 și o creștere de 7% a volumului lucrărilor în primele cinci luni ale anului comparativ cu aceeași perioadă din 2024, conform reprezentanților Colliers. Conform acestora, activitatea din construcții este susținută în principal de investițiile publice, aflate la un nivel fără precedent, cu aproximativ 700 de kilometri de dru-



Irina Dimitriu, Partener Ref & Asociații | Deloitte Legal:
"România este printre țările în care prețurile au crescut, în 2024, pe fondul cererii ridicate și al deficitului de locuințe noi, iar tendința se menține, cel puțin pe termen scurt, având în vedere majorarea TVA la 21% pentru locuințele noi (inclusiv pentru cele care beneficiau de cotă redusă) și incertitudinile cu privire la regulile de urbanism, în principal în București".

muri rapide și proiecte ample de modernizare a infrastructurii feroviare în derulare - o diferență semnificativă față de cei doar 140 de kilometri de autostradă aflați în lucru în 2019. Aceste proiecte au devenit motorul principal al pieței, în condițiile în care cheltuielile publice au reprezentat aproape jumătate din totalul lucrărilor de construcții în ultimii ani. În schimb, dezvoltările private încetinesc, autorizațiile pentru locuințe coborând la niveluri similare celor din 2015-2016, în timp ce investitorii din piața de birouri devin mai prudenți, iar singurul segment care își păstrează dinamismul rămâne cel industrial, unde investițiile continuă într-un ritm ridicat.

Alexandru Atanasiu, Board Member & Head of Construction Services în cadrul Colliers, avertizează: "2025 marchează o perioadă de vârf pentru construcții, cu investiții publice la cote record și o piață a muncii tensionată, dar, totodată, începem să vedem primele semne de oboseală. Scăderea încrederii con-

(continuare în pagina 15)



Alexandru Atanasiu, Board Member & Head of Construction Services în cadrul Colliers, avertizează: "2025 marchează o perioadă de vârf pentru construcții, cu investiții publice la cote record și o piață a muncii tensionată, dar, totodată, începem să vedem primele semne de oboseală. Scăderea încrederii constructorilor, încetinirea ritmului de noi proiecte private și încetinirea angajărilor arată că industria ar putea intra într-o fază mai temperată după câțiva ani de expansiune accelerată".

(urmare din pagina 14)

structorilor, încetinirea ritmului de noi proiecte private și încetinirea angajărilor arată că industria ar putea intra într-o fază mai temperată după câțiva ani de expansiune accelerată".

Pe partea de costuri, eliminarea facilităților fiscale pentru angajații din construcții a obligat companiile să-și crească cheltuielile cu forța de muncă pentru a menține nivelul salariilor nete, într-un context în care atragerea personalului rămâne dificilă. În același timp, prețurile materialelor au redevenit volatile, influențate de schimbările geopolitice globale, iar presiunea asupra marjelor devine tot mai puternică, mai ales pentru firmele care și-au extins agresiv planurile de dezvoltare.

Consultanții Colliers subliniază că fondurile europene rămân decisive pentru menținerea ritmului actual al investițiilor. Întârzierile în implementarea reformelor și riscul reducerii tranșelor disponibile până în 2026 pot diminua considerabil fluxul de proiecte publice, cu impact direct asupra întregii industrii.

"Construcțiile reprezintă un domeniu care accelerează greu și frânează brusc, de aceea predictibilitatea investițiilor publice și a finanțării europene este vitală pentru stabilitatea pieței. În lipsa unui cadru clar și continuu, companiile vor deveni mai prudente, iar

acest lucru va genera efecte în lanț asupra locurilor de muncă și a sectoarelor conexe", precizează sursa citată.

Deși începutul anului confirmă un nivel ridicat de activitate, evoluția pieței construcțiilor în a doua jumătate din 2025 va depinde în mare măsură de stabilitatea fiscală, de capacitatea României de a accesa fondurile europene disponibile și de continuitatea investițiilor publice în infrastructură, conchide specialistul. Fără acești factori, există riscul ca piața să intre într-o fază de stagnare, însă consultanții Colliers nu iau în calcul un scenariu de contracție severă, precum cel din 2009-2010. Mai degrabă, industria traversează o revenire la un ritm mai normal, după câțiva ani de activitate intensă.