



## Tokyo și Dubai - orașele cu cele mai mari creșteri ale prețurilor locuințelor de lux

**T**okyo a înregistrat, în 2025, o creștere cu aproape 60% a prețurilor locuințelor de lux, depășind cu mult alte piețe din lume. La nivel global, majorarea acestor prețuri a variat de la câștiguri solide de două cifre în orașe precum Dubai și Manila, la creșteri mai modeste în alte părți, potrivit visualcapitalist.com.

Sursa citată a realizat, în parteneriat cu

Terzo, clasamentul celor mai mari creșteri ale prețurilor locuințelor de lux în 2025.

### Cea mai mare creștere, în Tokyo

Tokyo domină lista prețurilor locuințelor de lux cu cea mai rapidă creștere în 2025. Piața apartamentelor nou-con-

struite a determinat creșterea, stimulată de oferta limitată, dobânzile scăzute și cererea puternică din partea cumpărătorilor din Asia-Pacific.

Al doilea oraș din listă, Dubai, a înregistrat o creștere a prețurilor de puțin peste 25%. Orașul oferă o alternativă cu impozite reduse pentru persoanele înstărite, care se află în Emiratele Arabe

*(continuare în pagina 15)*

(urmăre din pagina 14)

Unite, principalul centru de afaceri și financiar din Orientul Mijlociu. În mod special, Dubai deține recordul în privința vânzărilor de locuințe super-prime, cu 500 de unități livrate pentru sume de peste 10 milioane de dolari în 2025.

După Dubai, în lista menționară urmează Manila, cu o creștere a prețurilor de 17,5%, Seul (+14,7%), Praga (+14,6%), Insulele Cayman (+11%), Mexico (+9,4%), Bengaluru (+9,4%), Méribel (+9%) și Mumbai (+8,7%).

## Evoluții pe regiuni

La nivel regional, orașele din Asia-Pacific domină clasamentul creșterii prețurilor locuințelor de lux, cu cinci din primele zece orașe. India are două orașe în clasament, cu majorări de preț determinate de performanțele economice solide care creează rapid bogăție internă.

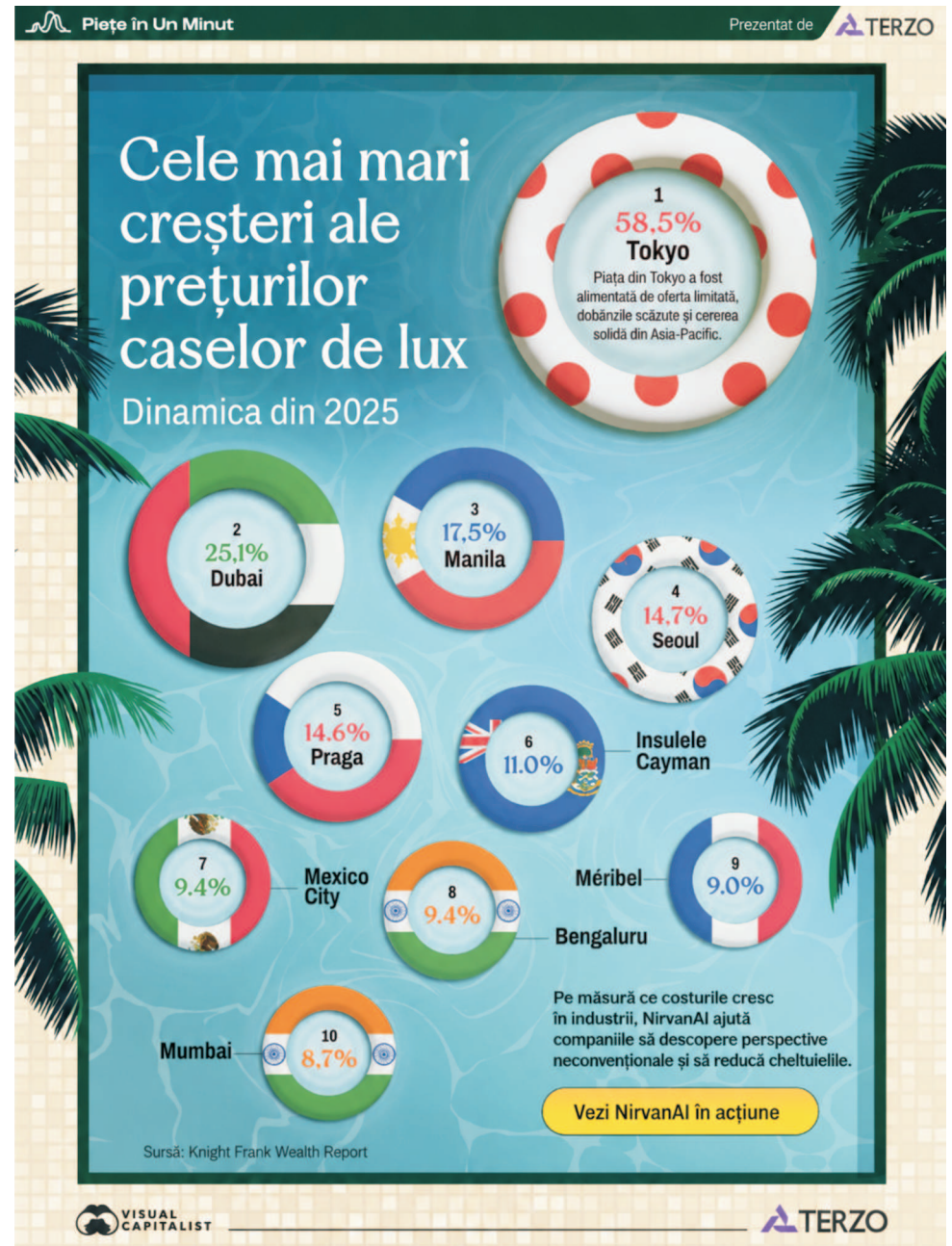
Europa urmează, cu două orașe în top 10. Méribel, spre exemplu, stațiune de schi din Franța, a înregistrat o cerere solidă, cumpărătorii fiind în căutarea unor refugii familiale pentru generații întregi.

## Migrația stimulează cererea în suburbiile accesibile ale orașului Tokyo

Migrația netă în cele 23 de municipalități din Tokyo s-a menținut ridicată în 2025, cu un flux net de 95.000 de locuitori, deși elanul s-a redus în primul trimestru al anului 2026, cu un flux net modest de 2.100 de persoane, potrivit companiei britanice de servicii imobiliare Savills, informează realestateasia.com.

Conform Savills, declinul trimestrial a fost determinat de un aflus net de 900 de cetățeni japonezi, compensat de o ieșire netă de 3.000 de cetățeni străini. Sursa citată a menționat că primul trimestru dintr-un an este, de obicei, cea mai slabă perioadă pentru migrația străină, iar declinul reflectă o normalizare în urma unor afluxuri puternice post-pandemie, mai degrabă decât o schimbare structurală.

Modelele de migrație au variat în funcție de subpiețe. Zonele centrale au fost mai slabe, cele cinci sectoare (municipalități) centrale înregistrând ieșiri nete de 1.800 de persoane. Subpieța Inner North a înregistrat, de asemenea, un



flux net notabil de ieșiri de 1.000 de locuitori, în timp ce subpiețele West și South au înregistrat scăderi mai mici, potrivit sursei citate.

În schimb, zonele periferice au demonstrat o rezistență mai mare. Savills a evidențiat că subpieța Outer East a înregistrat intrări nete de 1.900 de persoane, în timp ce Outer North a înregistrat doar un flux net marginal de ieșiri. Subpieța Inner East a rămas în general stabilă, cu un flux net minor de intrări.

Dincolo de zona celor 23 de municipalități, migrația către prefectura Tokyo s-a intensificat, cu 3.500 de persoane relocate în zone din afara centrului orașului Tokyo în primul trimestru al anului 2026, în creștere cu 62% față de anul precedent. Această dinamică include fluxuri nete de imigranți atât japonezi, cât și

străini.

Savills a atribuit atractivitatea tot mai mare a locațiilor periferice costurilor ridicate ale vieții, care îi împing pe locuitori către zone mai accesibile, în ciuda creșterii continue a salariilor. În același timp, numărul cetățenilor străini care locuiesc în Tokyo continuă să crească, ajungând la aproximativ 775.000 la mijlocul anului 2025.

Privind în perspectivă, Savills se așteaptă ca tendințele migrației să se îmbunătățească, susținute de vârful sezonului de mutări de primăvară și de fluxurile continue de rezidenți autohtoni, ceea ce ar trebui să contribuie la menținerea migrației nete pozitive și la susținerea cererii de chirii.