26.05.2025

Indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale (RPPI), trimestrul I 2025

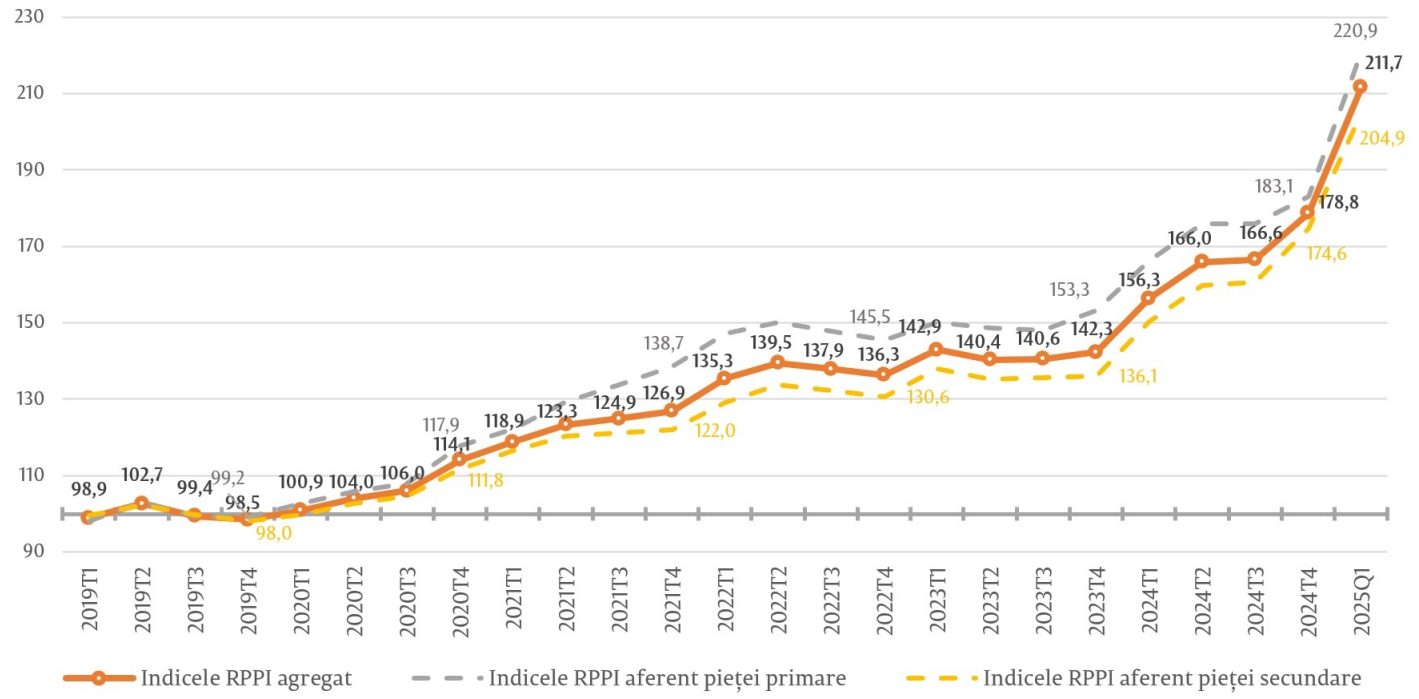
Strânsa interconexiune a mediului financiar-bancar cu piața imobiliară prezintă un subiect important al studiilor efectuate în cadrul Băncii Naționale a Moldovei, în vederea analizei riscurilor rezultate din posibile șocuri pe piața imobiliară. Unul dintre instrumentele utilizate de BNM este indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale (RPPI). Rezultatele la finele trimestrului I 2025 evidențiază o creștere accelerată, pentru prima dată, a prețurilor pe piața imobiliară rezidențială, atât pe segmentul primar, cât și pe cel secundar, fapt datorat, în mare parte, accesului extins la finanțare în cadrul programului guvernamental „Prima Casă Plus", dedicat familiilor din Republica Moldova, pentru condiții mai bune de viață.

Indicele RPPI agregat a înregistrat valoarea de 211,7 la sută, fiind în creștere cu 18,4 la sută față de trimestrul IV 2024 și cu 35,4 la sută față de trimestrul I 2024.

Indicele RPPI aferent prețului de ofertă pe piața primară a înregistrat valoarea de 220,9 la sută, fiind în creștere cu 20,6 la sută față de trimestrul IV 2024 și cu 32,9 la sută față de trimestrul I 2024.

Indicele RPPI aferent prețului de ofertă din cadrul pieței secundare a înregistrat valoarea de 204,9 la sută, fiind în creștere cu 17,4 la sută față de trimestrul IV 2024 și cu 36,3 la sută față de trimestrul I 2024.

Figura 1. Indicele RPPI, % (media_2019=100)



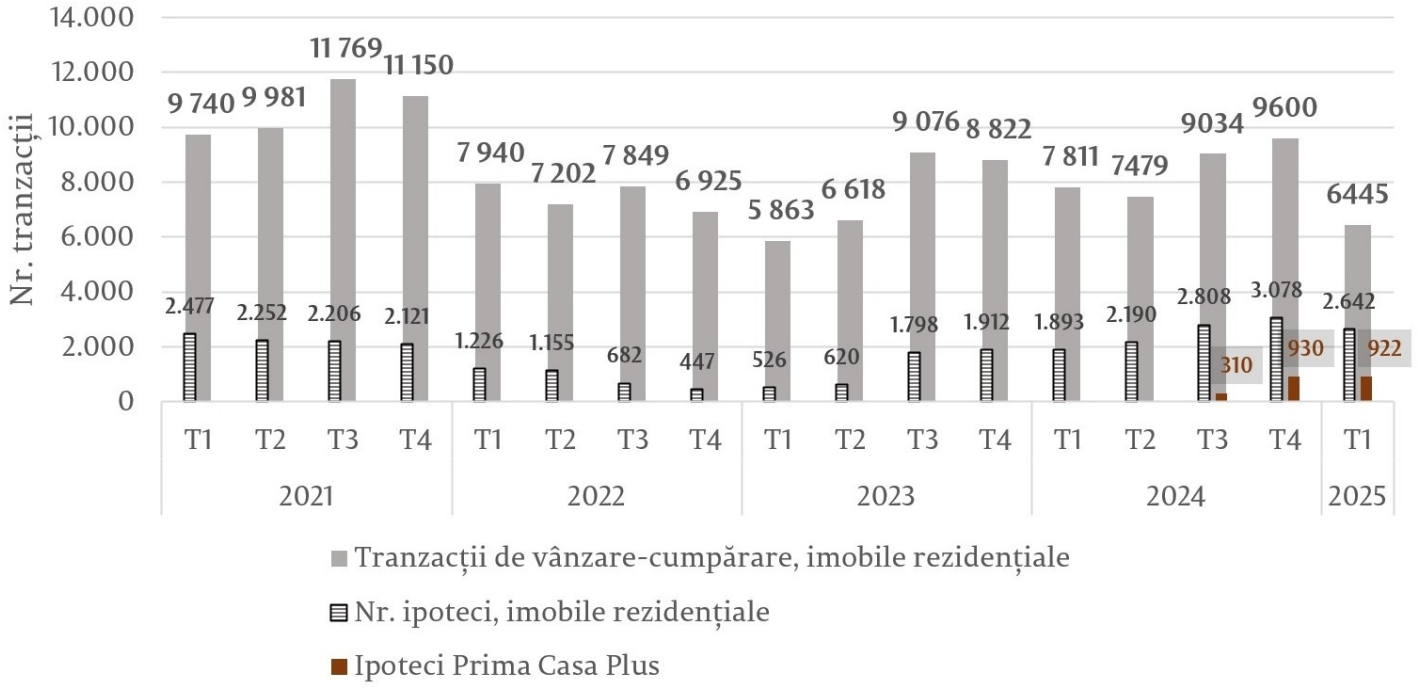
[1]

Sursa: BNM

În paralel, piața imobiliară rezidențială manifestă semne de moderare a tranzacțiilor (Figura 2), reflectate printr-o reducere a numărului de tranzacții de vânzare-cumpărare de locuințe, precum și o scădere a numărului de imobile achiziționate prin

credit ipotecar.

Figura 2. Volumul de tranzacții de vânzare-cumpărare cu imobile rezidențiale în Chișinău



[2]

Sursa: Elaborat de BNM în baza datelor IP Cadastrul bunurilor imobile

Reducerea numărului de tranzacții arată că majorarea prețurilor la imobile a început să inhibe cererea, fiind mai puțini cumpărători potențiali, ținând cont de aceste prețuri. Ponderea tranzacțiilor finanțate prin credite ipotecare a fost în creștere pe parcursul perioadei analizate, ipoteca rămânând o sursă importantă pentru cererea pe piața imobiliară. La finele trimestrului IV 2024, ponderea tranzacțiilor de vânzare/cumpărare finanțate prin ipoteci a constituit 32,1%, însă către finele trimestrului I 2025 acest indicator a atins nivelul de 41,0% (în creștere cu 8,9 p.p.), urmare a scăderii semnificative a numărului de tranzacții pe parcursul primului trimestru al anului 2025 comparativ cu trimestrul precedent (-32,9%).

Acest fapt indică reducerea potențialului de procurare din surse proprii ale populației și recurgerea tot mai frecventă la soluții bancare. Atractivitatea finanțării prin ipoteci poate fi explicată inclusiv de programul „Prima Casă Plus", care a extins potențialul de creditare din contul creșterii sumei de finanțare și a posibilității de a finanța întreaga valoare a locuinței procurate. De la lansarea în trimestrul III 2024, numărul de credite ipotecare acordate în cadrul programului per trimestru a crescut de la 310 credite pe parcursul trimestrului III 2024, la 922 credite pe parcursul trimestrului I 2025. Această creștere a consolidat ponderea creditelor respective în totalul de contracte ipotecare înregistrate per trimestru după cum urmează: trimestrul III 2024 – 11,0%, trimestrul IV 2024 – 30,2% și trimestrul I 2025 – 34,9%. Astfel, creșterea ponderii creditelor acordate prin programul „Prima Casă Plus" ar putea conduce la convergența punctului de intrare a populației pe piața imobiliară către suma finanțată per contract în cadrul programului (2,5 mil. MDL). Acest nivel poate fi evaluat în comparație cu mediana prețurilor de ofertă care se iau în calcul pentru RPPI, întrucât ar putea reprezenta o referință către care ar putea fi anticipată convergența pe termen mediu. În particular, pe parcursul trimestrului I 2025, mediana prețului pentru un bun imobil în Chișinău a înregistrat o creștere de la circa 89 000 EUR la 104 500 EUR, fiind în corespundere cu evoluția RPPI menționată mai sus. În condițiile date, se poate anticipa creșterea nivelului prețurilor până la momentul convergenței medianei observate pe piața din Chișinău la echivalentul în EUR a 2,5 mil MDL (circa 127 800 EUR). Urmare a convergerii medianei, ar putea surveni o stagnare a numărului de tranzacții de vânzare/cumpărare din contul scăderii potențialului gospodăriilor care ar putea fi eligibile pentru contractarea serviciilor de finanțare pentru procurarea bunurilor imobile, precum și al migrării activității de tranzacționare către alte regiuni decât Chișinăul (fapt ce ar necesita recalibrarea RPPI, întrucât momentan acesta este calculat pe baza datelor aferente mun. Chișinău).

Totodată, BNM realizează o supraveghere continuă şi proactivă a sistemului bancar, monitorizând atent instituțiile care, prin practicile lor solide de gestionare a riscurilor, contribuie deja la stabilitatea financiară. În acest sens, autoritatea dispune de un set complet de instrumente macroprudențiale, de la amortizoare de capital până la limite de expunere sectoriale și cele orientate către debitor, menite să consolideze reziliența întregului sector financiar.

- Indicele prețului imobilului rezidențial (RPPI) – metadata [3]
- Indicele prețului imobilului rezidențial (RPPI) – nota tehnică [4]

Tag-uri
Indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale [5]
RPPI [6]

Sursa URL:
http://bnm.md/ro/content/indicele-pretului-bunurilor-imobile-rezidentiale-rppi-trimestrul-i-2025

Legături conexe:

[1] http://bnm.md/files/Fig 1-.jpg [2] http://bnm.md/files/Fig 2.jpg [3] http://bnm.md/files/RPPI metadata - Ro_3.pdf [4] http://bnm.md/files/Nota tehnică - Indicele prețului imobilului rezidențial.pdf [5] http://bnm.md/ro/search?hashtags[0]=Indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale [6] http://bnm.md/ro/search?hashtags[0]=RPPI