

# PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul I 2020



# CONȚINUT

---

4	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
5	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
6	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
7	Evoluția prețurilor în reședințele de județ
11	Evoluția prețurilor pe zone și cartiere
25	Cererea pentru apartamente și case
29	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
30	Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe
31	Vânzări imobile național
33	Tranzacții în principalele județe
39	Construcțiile de locuințe
42	Despre noi

# PIAȚA IMOBILIARĂ LA SFÂRȘITUL TRIMESTRULUI I DIN 2020. TRECUT ȘI VIITOR



Sfârșitul primului trimestru al anului 2020 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocată de COVID 19. Instituirea distanțării sociale și multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața imobiliară rezidențială, nu au fost ocolite.

Cifrele de la sfârșitul lunii martie 2020 încă nu surprind cu acuratețe impactul asupra pieței imobiliare produs de acest virus economic diferit de ceea ce am cunoscut în istoria recentă. Acest lucru se datorează unui nivel inerțial ridicat - atât al tranzacțiilor în sine, cât și al raportărilor statistice.

Analizând contextul în care a început primul trimestru observăm că, până la apariția COVID 19, nimic altceva nu reușise să influențeze diferit evoluția cu care ne-am obișnuit în ultimii ani. Tot trâmbițata criză imobiliară nu s-a produs în 2019 așa cum a fost previzionată de mulți, dimpotrivă, creșterea a continuat. Însă acum a venit de unde nimeni nu se aștepta. De la un virus mic, umblăreț, care nu iartă pe nimeni, fie țara bogată sau săracă, fie omul bogat sau sărac, fie șef sau subaltern.

În noile condiții, învățăm toți ce înseamnă această trecere prin "reset" și încercăm să ne uităm cu maximul de obiectivism permis subiectivismului uman, să înțelegem unde ne aflăm și încotro putem merge.

O analiză punctuală ne arată că există semne evidente de încetinire a ritmului tranzacțiilor. De fapt a numărului de tranzacții. Astfel, la sfârșitul lunii martie 2020 numărul tranzacțiilor imobiliare este semnificativ redus comparativ cu cel atins în aceeași perioadă din 2019. Confirm această tendință, bazându-mă pe faptul că numărul tranzacțiilor înregistrat la primăria municipiului Cluj Napoca, în ultima săptămână din martie 2020, reprezintă cca 6-7% din numărul atins în aceeași perioadă și în același loc anul trecut (2019).

În aceste condiții, înainte de analiza oricăror informații legate de evoluția viitoare a prețurilor, trebuie să lămurim acest indicator legat de numărul tranzacțiilor. Cât timp piața va fi în "amortire" (foarte puține tranzacții) nu pot fi făcute afirmații legate de evoluția prețurilor.

Prin urmare, un obiectiv important pentru toți actorii pieței imobiliare care culeg și analizează informațiile de piață este să stabilească data de început și de sfârșit a perioadei în care nu vor exista tranzacții imobiliare. Iar pentru acea perioadă trebuie să înțelegem că orice analiză de preț este lipsită de fundament.

Ulterior, ce se va întâmpla cu prețurile va depinde, după părerea mea, de momentul în care activitatea pieței se va relua.

Nu m-aș hazarda acum la o previziune. Peste trei luni cu siguranță vom reuși să vedem puțin mai clar care va fi perspectiva pieței imobiliare în a doua parte a anului 2020.

Până atunci însă, mi-aș dori să continue șantierul și să demareze proiectele de infrastructură care de 30 de ani nu au fost finalizate.

Să fim sănătoși și să ne revedem cât mai curând!

**Adrian Vasca,**  
*Senior Partner Veridio*

# PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



## **Efectele COVID-19 nu sunt vizibile în prețurile locuințelor din primul trimestru**

Începând cu 9 martie au intrat în vigoare primele restricții de călătorie iar pe 16 martie a fost instituită starea de urgență pe teritoriul României, ca efect al pandemiei generate de COVID-19.

Această situație excepțională nu a avut, până în momentul de față, un efect vizibil asupra prețurilor locuințelor. Ritmul anual de creștere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale s-a majorat la 9,5%, de la 7,4% în ultimul trimestru al anului trecut. Avansul trimestrial a fost de 2,7% la nivel național.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimul trimestru din 2019, o creștere anuală de 4,7% la nivel național, în timp ce media europeană a fost de 4,2%.

## **Cererea este mai mare decât oferta existentă**

Începutul anului 2020 a fost unul promițător pentru piața rezidențială. Potrivit datelor publicate de INS au fost finalizate la nivel național 67.512 de locuințe pe parcursul anului trecut, cel mai mare număr de locuințe finalizate în cursul unui singur an în ultimii 30 de ani.

Cererea a înregistrat valori peste cele din anul anterior. În primul trimestru, au fost înregistrate la ANCPÎ peste 133.000 de imobile vândute, o creștere anuală de 14,7%. Inclusiv pe parcursul lunii martie s-au vândut, la nivelul întregii țări, 48.379 de imobile, cu 3.813 în plus față de perioada similară din 2019, în contextul în care existau

tranzacții într-un stadiu avansat și care urmau să fie închise.

De asemenea, numărul persoanelor cu intenție de achiziție din cele șase orașe mari a crescut cu 4% pe parcursul primelor trei luni din acest an comparativ cu perioada similară a anului anterior, depășind 171.000 în primul trimestru din 2020. Cererea este mai mare decât oferta la vânzare în orașele mari: pe piața veche există 14.000, iar, pe piața nouă, există 17.000 de locuințe la vânzare.

## **După trei săptămâni de scădere, oamenii caută din nou locuințe**

Efectele COVID-19 asupra pieței imobiliare s-au resimțit începând cu data de 9 martie a.c., prin scăderea abruptă atât a intenției de achiziție, cât și a numărului de locuințe scoase la vânzare. În perioada 9 martie - 29 martie, s-au înregistrat scăderi ale cererii cu până la 70% și au fost scoase la vânzare cu până la 60% mai puține apartamente și case, comparativ cu începutul lunii, în cele mai importante șase orașe. Totuși, începând cu 30 martie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția de locuințe, la acest capitol fiind consemnată o creștere medie săptămânală de 10%.

## **Incertitudinea viitorului**

Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor. Deficitul de proprietăți disponibile spre vânzare exista și înainte de declanșarea crizei. Este de așteptat ca acest deficit să crească, de aceea este important ca dezvoltatorii proiectelor rezidențiale și băncile creditoare să continue să investească în construcțiile noi. Cererea nu a dispărut complet, iar cumpărătorii și investitorii aflați în stadii avansate de achiziție au în continuare încredere în piață. Totuși, reducerea volumului tranzacțiilor în următoarele luni va face dificilă măsurarea evoluției prețurilor și estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Vă vom ajuta să reduceți această incertitudine. Este esențial să rămânem informați și să ne pregătim pentru revenirea pieței, imaginându-ne viitorul pe care ni-l dorim.

## **Dorel Niță**

*Head of Data and Research, Imobiliare.ro*

# INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2020, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 2,7% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși ceva mai redusă, această marjă de creștere este foarte apropiată de cea consemnată în cele trei luni anterioare, anume 2,9%. Cu toate acestea, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la o valoare de 9,5% – ceea ce reprezintă un avans de circa două puncte procentuale față de T4 2019.

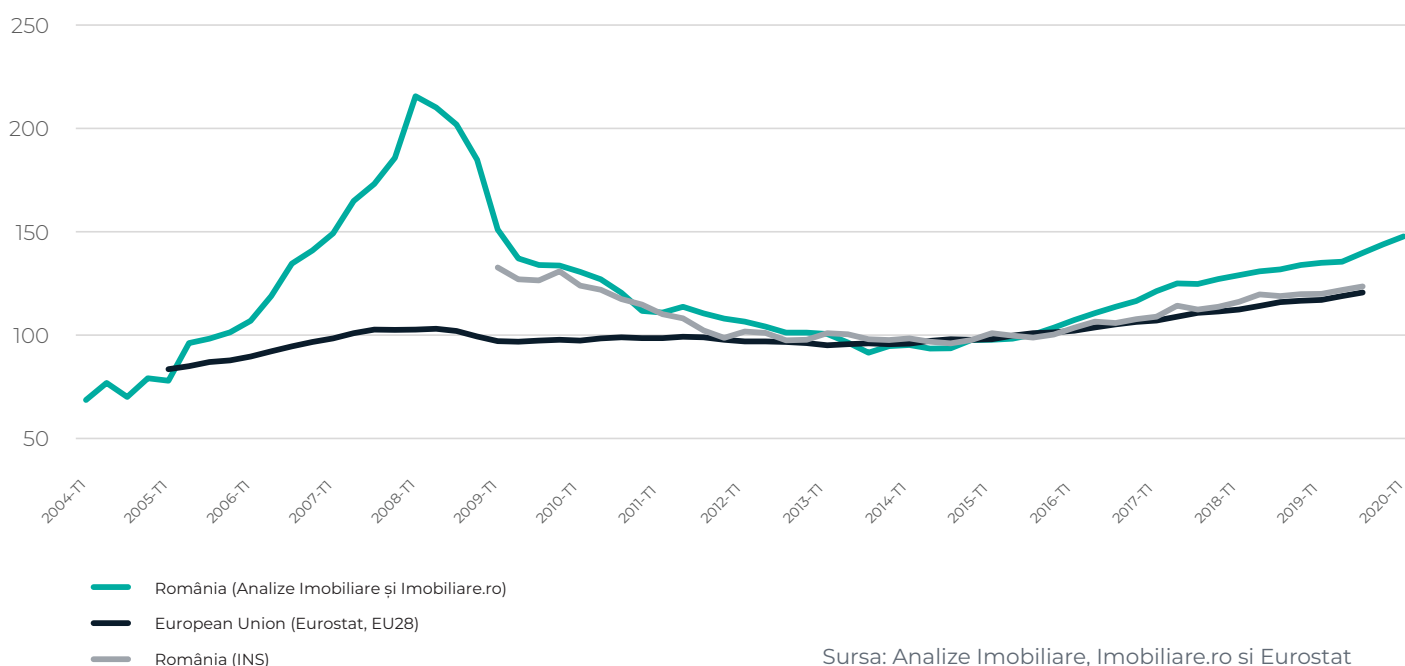
De menționat ar fi că, la început de 2020, avansul anual al prețurilor apartamentelor din București s-a situat sub media valabilă la nivel național, anume la 7,8%. Spre comparație, apartamentele disponibile spre vânzare în restul țării, erau, trimestrul trecut, cu 9,7% mai scumpe

decât în urmă cu 12 luni. Pe segmentul caselor și vilelor, ecartul dintre piața bucureșteană și restul țării este, de data aceasta, ceva mai redus: în cel dintâi caz, imobilele sunt cu 7,7% mai scumpe decât în urmă cu un an, iar, în cel de-al doilea, cu 9,1%.

Cât despre prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimele trei luni din 2019, un avans trimestrial de 0,7% și, respectiv, unul anual de 4,2% la nivelul Uniunii Europene (incluzând Marea Britanie). Datele statistice pentru România indică o creștere trimestrială de 1,6%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, 4,7%. Rămâne, desigur, de văzut cum vor evolua lucrurile în contextul măsurilor luate de autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19.

*„La început de 2020, avansul anual al prețurilor apartamentelor din București s-a situat sub media valabilă la nivel național, spre deosebire de cele disponibile spre vânzare în restul țării.”*

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



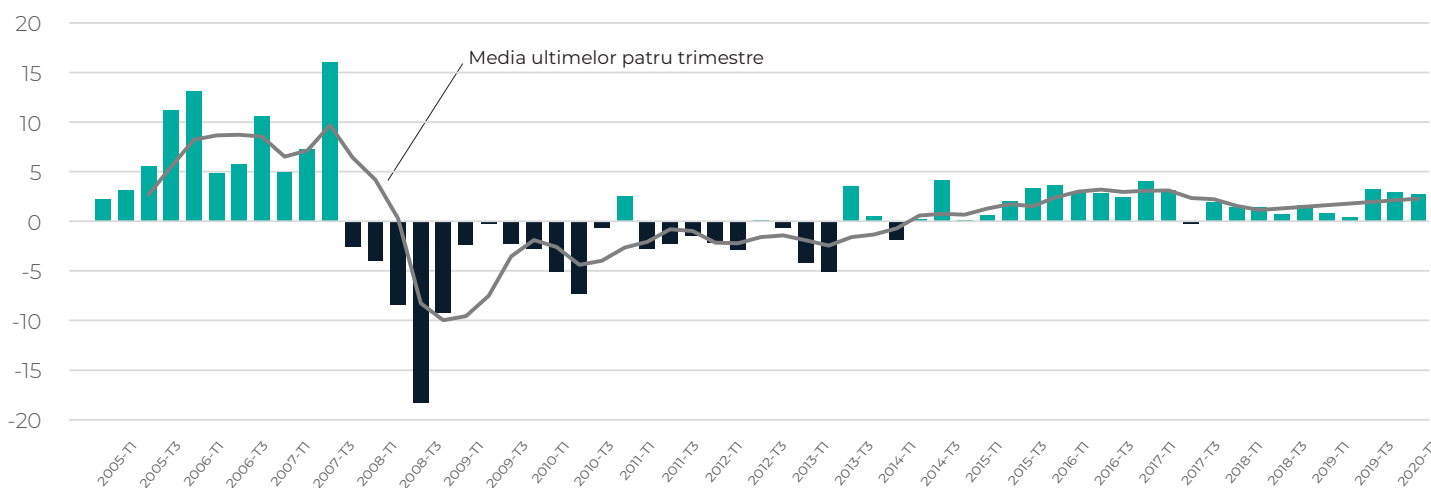
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

# EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

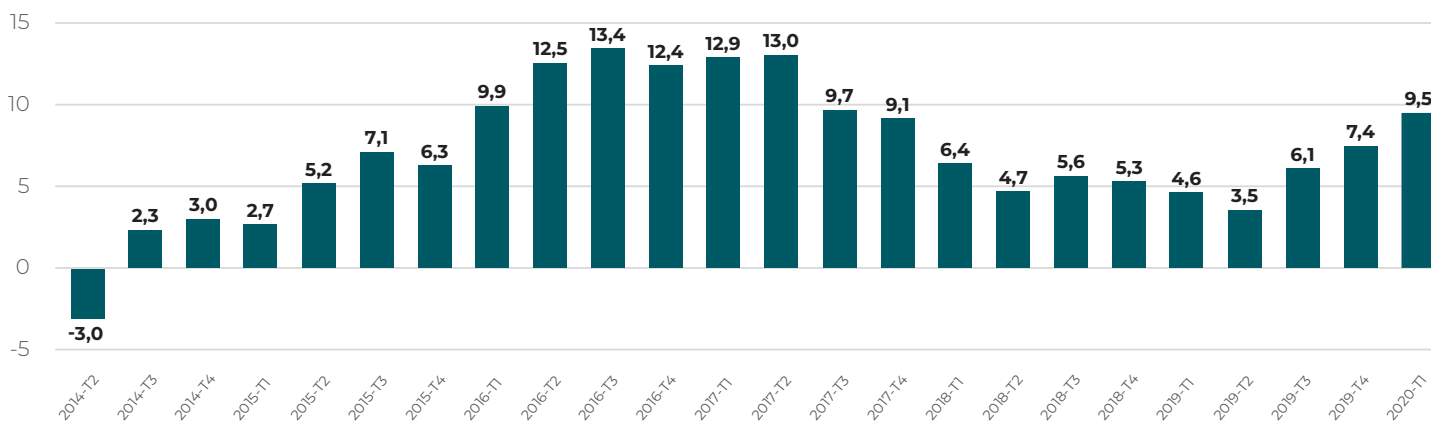
Cu un ritm de creștere de 2,7%, primul trimestru din 2020 ar fi cel de-al treilea consecutiv în care prețurile apartamentelor disponibile spre vânzare la nivel național consemnează majorări de peste 2,5% – prag care, vreme de doi ani (între T3 2017 și T2 2019), nu a mai fost depășit. Spre comparație, în al doilea trimestru din 2017 marja de creștere se situa la 3,12%, pentru ca, în trimestrul următor, să coboare la -0,2%; ulterior, prețurile au revenit pe o linie ascendentă, dar nu foarte abruptă, creșterile trimestriale nedepășind, până în T3 2019, pragul de 2%.

În urma evoluțiilor consemnate pe piața rezidențială trimestrul trecut, diferența anuală de preț valabilă în T1 2020, respectiv 9,5%, este cea mai mare din ultimii doi ani și jumătate. Astfel, în cel de-al treilea trimestru din 2017, acest indicator se situa la 9,7%, iar în următoarele trei luni cobora la 9,1%. În perioada 2018-2019, cea mai mare diferență de preț la 12 luni a fost atinsă chiar în ultimul trimestru al anului trecut, aceasta situându-se la 7,4%. Din a doua jumătate a anului 2014, de când piața autohtonă a revenit pe un trend ascendent, cel mai ridicat nivel al acestui indicator a fost atins în T3 2016, când se înregistra un plus de 13,4% la 12 luni.

## Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



## Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

# EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ

apartamente de vânzare / închiriere



## Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, aceleași opt centre regionale s-au menținut, în T1 2020, la o medie de preț de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca continuă să ocupe prima poziție în acest clasament (cu o medie de 1.760 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.230 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.190 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.130 de euro pe metru pătrat), Iași (1.040 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.040 de euro pe metru pătrat).

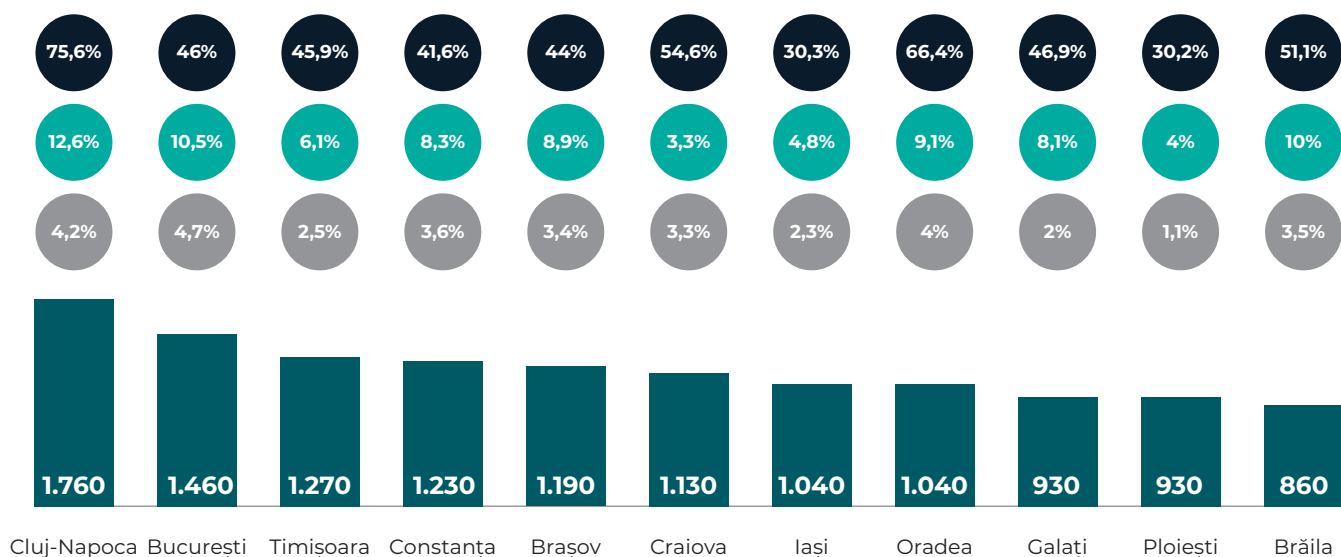
Capitala Bihorului își menține, astfel, poziția nou dobândită pe lista orașelor cu cele mai mari prețuri în materie de apartamente, în condițiile în care pretențiile vânzătorilor se situau, aici, chiar la 1.000 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut. Celelalte orașe din clasament se situează, încă, la o distanță considerabilă față de acest prag de preț: în Ploiești, un apartament costa, în medie, 930 de euro pe metru pătrat la început de 2020, în Galați, tot 930 de euro pe metru pătrat, iar, în Brăila, ajungea la 860 de euro pe metru pătrat.

În primele trei luni ale anului în curs, toate aceste mari centre regionale au consemnat creșteri de preț, majoritatea de peste 2%. Totuși, în perioada analizată au existat trei situații în care majorările trimestriale au atins (și chiar depășit) un nivel de 4%: cu atât s-au scumpit apartamentele din Oradea, în vreme ce pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 4,2% în Cluj-Napoca și, respectiv, cu 4,7% în București. Spre comparație, în cele trei luni anterioare, apartamentele se apreciau cu 4,4% în orașul de pe Someș și, respectiv, cu 0,8% în Capitală.

Raportat la perioada similară a anului anterior, evoluția prețurilor a fost una ascendentă în toate marile orașe analizate, fără excepție. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, în T1 2020 au fost consemnate și majorări de două cifre: aici se încadrează Cluj-Napoca, cu un avans anual de 12,6%, Bucureștiul (+10,5%), dar și Brăila (+10%).

Cu marje de creștere semnificative, următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Oradea (+9,1%), Brașov (+8,9%), Constanța (+8,3%), dar și de Galați (+8,1%). Cu un avans al prețurilor de 75,6% de la finele lui 2014 încoace, Cluj-Napoca continuă să fie orașul cu cea mai bună rată de recuperare a scăderilor provocate de recesiune; spre comparație, Capitala a ajuns la un plus de 46% (față de 39,4% trimestrul trecut).

### Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

- Evoluția prețului în ultimi 5 ani %
- Evoluția prețului în ultimele 12 luni %
- Evoluția prețului în ultimele 3 luni %
- Prețul mediu/mp util (€)



## Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

La fel ca în cele trei luni anterioare, niciunul dintre marile centre regionale ale țării nu a intrat, în T1 2020, în clasamentul orașelor cu cele mai mari scumpiri pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare majorare de preț din perioada analizată, respectiv 8,5%, a avut loc în Zalău, până la o medie de 760 de euro pe metru pătrat util – capitala județului Sălaj ieșind, în urma acestei evoluții, din clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente. Cu un plus de 6,8%, până la 880 de euro pe metru pătrat util, Deva a ocupat poziția a doua la nivel național, fiind urmată de Botoșani (+6,2%, până la 900 de euro pe metru pătrat), Giurgiu (+6%, până la 600 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Târgoviște (+5,7%, până la 740 de euro pe metru pătrat).

În ciuda tendinței general ascendente a prețurilor observată în reședințele de județ ale țării, trimestrul trecut a avut loc și o scădere, anume în Slobozia: în capitala județului Ialomița, pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 1,7% la început de 2020, ajungând la o medie de 730 de euro pe metru pătrat util. Clasamentul celor mai mici variații de preț este completat de Piatra Neamț, unde apartamentele s-au scumpit cu 0,6%, până la 740 de euro pe metru pătrat util; capitala județului Neamț este urmată de Alexandria, cu un plus de 0,7% la trei luni (până la 600

de euro pe metru pătrat util), de Bacău (+0,8%, până la 830 de euro pe metru pătrat util), dar și de Călărași (+0,8%, până la 710 euro pe metru pătrat util).

În ciuda variațiilor consemnate în ultimele trei luni, în clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe apartamente nu au intervenit răsturnări de situație. Astfel, pe primul loc în top se situează tot Cluj-Napoca, de data aceasta cu o medie de preț de 1.760 euro pe metru pătrat util, următoarele poziții fiind ocupate de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), de Timișoara (cu 1.270 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.230 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Brașov (cu 1.190 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente arată diferit comparativ cu trimestrul anterior: pe primul loc se situează tot Reșița (unde prețurile au crescut de la 550 la 570 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce Giurgiu și Alexandria se află la egalitate, cu 600 de euro pe metru pătrat; orașele Târgoviște și Zalău au fost scoase, însă, din clasament de Călărași (710 euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Slobozia (730 de euro pe metru pătrat).

### Cele mai mari prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



### Cele mai mici prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



### Top creșteri de preț

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



### Top scăderi de preț

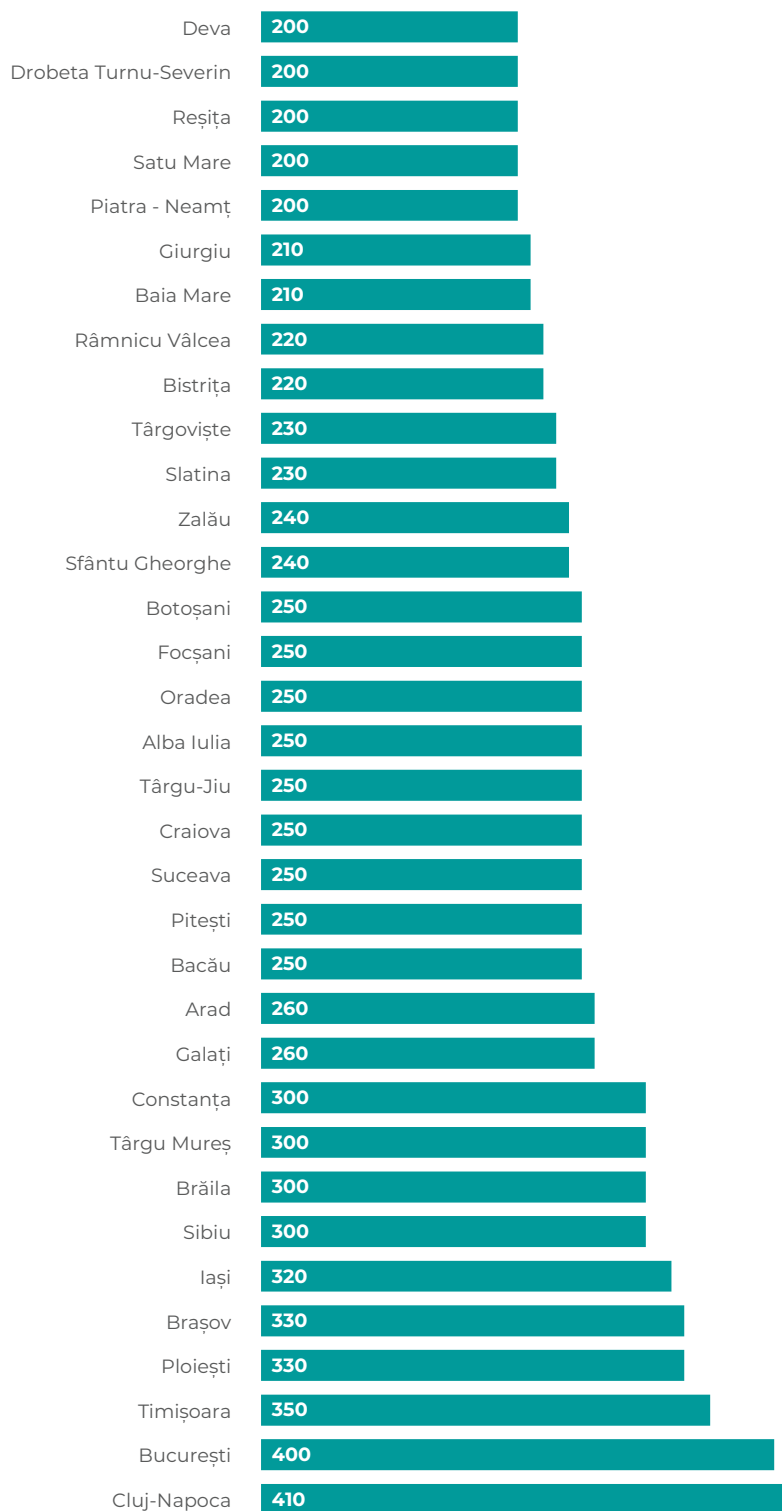
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Nivelul chiriilor

prețului mediu cerut de închiriere lunar pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, construit între 1980-2000



La fel ca în cele trei luni anterioare, piața închirierilor de apartamente a fost una destul de dinamică în primul trimestru din 2020: prețurile medii solicitate de către proprietari au înregistrat atât variații în plus, cât și în minus, în mai multe centre regionale. În București, spre exemplu, suma medie solicitată pentru un apartament cu două camere se situează acum la 400 de euro pe lună, în scădere de la 420 de euro pe lună în T4 2019. Același tip de locuință (confort 1, din perioada 1980-2000, cu o suprafață utilă de 50-60 de metri pătrați) poate fi închiriată, în Cluj-Napoca, cu 410 euro pe lună (în scădere tot de la 420 de euro pe lună).

Pe următoarea poziție în clasamentul celor mai mari chirii solicitate pentru apartamentele cu două camere se situează Timișoara, cu o medie de 350 de euro pe lună, la fel ca în ultimul trimestru din 2019. După o creștere semnificativă, de la 300 la 330 de euro pe lună, Ploieștiul se situează acum la egalitate cu Brașovul – în condițiile în care orașul de la poalele Tâmpii a înregistrat, dimpotrivă, o scădere, de la 350 la 330 de euro pe lună.

Și Iașul a resimțit, în perioada analizată, o diminuare a pretențiilor proprietarilor, de la 330 la 320 de euro pe lună. Clasamentul orașelor cu cele mai mari chirii solicitate pentru apartamentele cu două camere este completat de patru reședințe de județ, toate cu o medie de 300 de euro pe lună, anume Sibiu, Brăila, Târgu Mureș și Constanța.

Creșteri ale sumelor medii lunare solicitate pentru două camere au fost consemnate și în orașele cu cele mai ieftine apartamente de închiriat. În momentul de față, chiriile apartamentelor bicamerale pornesc de la 200 de euro pe lună în toate reședințele de județ ale țării – asta după ce, în Reșița, pretențiile proprietarilor s-au majorat trimestrul trecut de la 180 la 200 de euro pe lună. Acesta din urmă este prețul mediu solicitat și în alte orașe, anume Deva, Drobeta Turnu-Severin, Satu Mare și Piatra Neamț.

# EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE

## Apartamente de vânzare



Timișoara



Brașov



Iași



București



Cluj-Napoca




Constanța

## București - apartamente

**1.460 €**  
Prețul mediu/mp

**+4,7%**   
Evoluția prețului  
în ultimele 3 luni

**+10,5%**   
Evoluția prețului  
în ultimele 12 luni

**+46%**   
Evoluția prețului  
în ultimii 5 ani



## Cartiere și zone din București

În București, suma medie solicitată de către vânzătorii de apartamente a consemnat, trimestrul trecut, un avans semnificativ, respectiv 4,7%, așteptările acestora ajungând la o valoare medie de 1.460 euro pe metru pătrat util (față de 1.390 de euro pe metru pătrat în cele trei luni anterioare). Raportat la zone și cartiere, în Capitală pot fi observate și creșteri de preț de două cifre, deci semnificativ mai mari decât media valabilă la nivel de oraș – acestea au avut loc în zone bine cotate ale orașului, din arealul central și semicentral.

Mai exact, cel mai mare avans, în cuantum de 12,9%, a avut loc în zona Băneasa; tot o creștere de două cifre (+11,6%) a fost consemnată și în lanoului - Mihai Bravu, până la 1.560 de euro pe metru pătrat util. Aprecieri semnificative au avut loc și în zonele Vitan Nou (+9,9%, până la 1.640 de euro pe metru pătrat), Dorobanți - Floreasca (un plus de 8,9%), Victoriei - Romană - Universitate (+8,5%), dar și Giulești (+8,1%).

Pe de altă parte, pretențiile vânzătorilor s-au diminuat, trimestrul trecut, într-un singur cartier al Capitalei, anume în Ghencea – scăderea a fost, însă, una ușoară, cifrată la doar 0,4%. Clasamentul zonelor cu cele mai mici variații de preț este completat de trei zone din nordul Bucureștiului, care se situau, nu demult, în topul creșterilor de preț. Este vorba, astfel, despre Aviației, unde prețurile au stagnat trimestrul trecut, de Herăstrău - Nordului, unde apartamentele s-au apreciat cu doar 0,1%, dar și de Kiseleff - Aviatorilor, unde a avut loc un avans de doar 0,4%. Practic,

în afara acestor cartiere bine cotate ale Capitalei, un avans de sub 1% a mai avut loc doar în Rahova (un plus de 0,9% la trei luni).

În urma variațiilor de preț consemnate trimestrul trecut, clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente a consemnat câteva modificări importante. Primele patru locuri sunt ocupate de aceleași zone de trimestrul anterior, anume Herăstrău - Nordului (cu o medie de preț de 2.730 de euro pe metru pătrat), Kiseleff - Aviatorilor (2.600 de euro pe metru pătrat util), Dorobanți - Floreasca (2.320 de euro pe metru pătrat util) și Aviației (2.060 de euro pe metru pătrat). Zona Dacia - Eminescu, însă, ce ocupa anterior poziția a cincea în clasament, a trecut pe locul al șaptelea, cu o medie de preț de 1.880 de euro pe metru pătrat (la egalitate, de altfel, cu Băneasa). Pe locurile cinci și șase se află acum zonele Victoriei - Romană - Universitate (cu 1.940 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Unirii (cu 1.910 euro pe metru pătrat).

Și clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai ieftine apartamente a consemnat niște modificări trimestrul trecut, Giulești trecând de pe locul al treilea pe cel de-al cincilea și fiind devansat de Militari. Astfel, poziția fruntașă este ocupată, în continuare, de Ghencea (cu o medie de 880 de euro pe metru pătrat), iar pe următoarele locuri se află cartierele Rahova (cu 1.000 de euro pe metru pătrat), Giurgiului (1.050 de euro pe metru pătrat), Militari (cu 1.100 de euro pe metru pătrat) și Giulești (cu 1.120 de euro pe metru pătrat util).

## Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Herăstrau-Nordului	<b>2.730</b>	<b>0,1%</b>	<b>6,7%</b>
Kiseleff-Aviatorilor	<b>2.600</b>	<b>0,4%</b>	<b>11,2%</b>
Dorobanți-Floreasca	<b>2.320</b>	<b>8,9%</b>	<b>5,7%</b>
Aviației	<b>2.060</b>	<b>0%</b>	<b>7,2%</b>
Victoriei-Romana-Universitate	<b>1.940</b>	<b>8,5%</b>	<b>12,7%</b>
Unirii	<b>1.910</b>	<b>3,8%</b>	<b>9,1%</b>
Dacia-Eminescu	<b>1.880</b>	<b>1,4%</b>	<b>10,5%</b>
Băneasa	<b>1.880</b>	<b>12,9%</b>	<b>11,6%</b>
Cotroceni	<b>1.820</b>	<b>6,9%</b>	<b>11,7%</b>
Decebal-Calea Calarășilor	<b>1.780</b>	<b>4,8%</b>	<b>8,4%</b>
1 Mai	<b>1.760</b>	<b>4,5%</b>	<b>12%</b>
Tineretului-Timpuri Noi	<b>1.690</b>	<b>5,8%</b>	<b>13,5%</b>
Vitan Nou	<b>1.640</b>	<b>9,9%</b>	<b>17,2%</b>
Parcul Carol (Cantemir-Mărășești)	<b>1.590</b>	<b>3,7%</b>	<b>-2,5%</b>
Pipera	<b>1.560</b>	<b>1,2%</b>	<b>7,3%</b>
Iancului-Mihai Bravu	<b>1.560</b>	<b>11,6%</b>	<b>15,1%</b>
Ștefan Cel Mare	<b>1.530</b>	<b>4,5%</b>	<b>-7%</b>
Moșilor	<b>1.460</b>	<b>3,4%</b>	<b>-1,3%</b>
Dristor-Vitan Vechi	<b>1.440</b>	<b>4,9%</b>	<b>11,2%</b>
Tei	<b>1.400</b>	<b>7,9%</b>	<b>10,2%</b>
Ferdinand	<b>1.350</b>	<b>1,9%</b>	<b>6,2%</b>
Bucureștii Noi	<b>1.330</b>	<b>2,6%</b>	<b>4,6%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro


## Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Griviței-Gara de Nord	<b>1.310</b>	<b>7,6%</b>	<b>11,4%</b>
13 Septembrie-Panduri	<b>1.300</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>
Crângași	<b>1.280</b>	<b>5,5%</b>	<b>8,6%</b>
Titan	<b>1.270</b>	<b>3,9%</b>	<b>8,2%</b>
Pantelimon	<b>1.180</b>	<b>6,5%</b>	<b>7,4%</b>
Colentina	<b>1.170</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>
Berceni	<b>1.160</b>	<b>2,3%</b>	<b>8,3%</b>
Drumul Taberei	<b>1.130</b>	<b>3,2%</b>	<b>6,8%</b>
Giulești	<b>1.120</b>	<b>8,1%</b>	<b>11,8%</b>
Militari	<b>1.100</b>	<b>5,9%</b>	<b>2,6%</b>
Giurgiului	<b>1.050</b>	<b>1%</b>	<b>5%</b>
Rahova	<b>1.000</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,4%</b>
Ghencea	<b>880</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,7%</b>


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Cluj-Napoca - apartamente

**1.760 €**  
Prețul mediu/mp

**+4,2%**   
Evoluția prețului  
în ultimele 3 luni

**+12,6%**   
Evoluția prețului  
în ultimele 12 luni

**+75,6%**   
Evoluția prețului  
în ultimii 5 ani





## Cartiere și zone din Cluj-Napoca

În urma unui avans de 4,2% față de cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de apartamente din capitala Transilvaniei au ajuns, în al doilea trimestru din 2019, la o medie de 1.760 de euro pe metru pătrat util (de la 1.690 de euro pe metru pătrat). Comparativ cu Bucureștiul, orașul de pe Someș a consemnat, raportat la zone și cartiere, variații pozitive mai temperate (mai mici chiar decât trimestrul anterior).

În T1 2020, cel mai mare avans, în cuantum de 9,8%, a fost consemnat în zona Someșeni: aici, pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au majorat substanțial, de la 1.460 la 1.610 euro pe metru pătrat util; de menționat ar fi că tot aici avea loc, trimestrul trecut, o creștere încă și mai mare, de 15%, mai exact. Majorări importante au mai avut loc, la început de 2020, în zona Baci (+6,9%, până la 1.130 de euro pe metru pătrat), în arealul central și ultracentral (+5,3%, până la 2.130 de euro pe metru pătrat), dar și în Bună Ziua - Europa - Calea Turzii (+5,2%, până la 1.760 de euro pe metru pătrat), Mănăștur - Borhanci - Câmpului (+4,8%, până la 1.630 de euro pe metru pătrat), Grigorescu (+4,7%, până la 1.720 de euro pe metru pătrat) și Gruia - Dâmbul Rotund - Gară - Bulgaria (+4,6%, până la 1.590 de euro pe metru pătrat).

La fel ca în Capitală, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca arată diferit comparativ cu trimestrul anterior. Astfel, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o medie de preț de 2.130 de euro pe metru pătrat util (în creștere de la 2.020 de euro pe metru pătrat), însă

următoarele două zone din clasament și-au inversat poziția: pe locul al doilea se găsește acum Gheorgheni - Andrei Mureșanu (cu 1.890 de euro pe metru pătrat util), iar pe cel de-al treilea se află Plopilor (cu 1.860 de euro pe metru pătrat util). De asemenea, zona Zorilor (1.730 de euro pe metru pătrat util) a trecut de pe locul al patrulea pe cel de-al șaselea, fiind devansată de Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu (1.770 de euro pe metru pătrat) și Bună Ziua - Europa - Calea Turzii (1.760 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite tot în localitățile limitrofe, anume în Florești (970 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Baci (1.130 de euro pe metru pătrat); în locul Someșeniului, însă, a treia cea mai accesibilă zonă clujeană este acum Gruia - Dâmbul Rotund - Gară - Bulgaria, chiar dacă la o diferență de preț considerabilă față de cele două zone mai sus menționate.

La fel ca în trimestrele anterioare, nivelul actual al prețurilor apartamentelor este mai mare decât în urmă cu 12 luni în toate zonele și cartierele clujene. În majoritatea cazurilor au fost consemnate, în acest răstimp, marje de creștere de două cifre, cele mai semnificative putând fi observate în Someșeni (+25,5%), în Bună Ziua - Europa - Calea Turzii (+18,4%), în zona centrală și ultracentrală (+18,3%) și, respectiv, în Iris (+15,8%). Cele mai mici marje anuale de creștere, pe de altă parte, sunt vizibile în Plopilor (+5,2%) și, respectiv, în Zorilor (+9,7%).

## Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Central - Ultracentral	<b>2.130</b>	<b>5,3%</b>	<b>18,3%</b>
Gheorgheni - Andrei Mureșanu	<b>1.890</b>	<b>3,9%</b>	<b>12,8%</b>
Plopilor	<b>1.860</b>	<b>1,1%</b>	<b>5,2%</b>
Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu	<b>1.770</b>	<b>4,6%</b>	<b>12%</b>
Bună Ziua - Europa - Calea Turzii	<b>1.760</b>	<b>5,2%</b>	<b>18,4%</b>
Zorilor	<b>1.730</b>	<b>0,9%</b>	<b>9,7%</b>
Grigorescu	<b>1.720</b>	<b>4,7%</b>	<b>10,8%</b>
Mănăștur - Borhanci - Câmpului	<b>1.630</b>	<b>4,8%</b>	<b>13,3%</b>
Iris	<b>1.630</b>	<b>1,6%</b>	<b>15,8%</b>
Someșeni	<b>1.610</b>	<b>9,8%</b>	<b>25,5%</b>
Gruia - Dâmbul Rotund - Gară - Bulgaria	<b>1.590</b>	<b>4,6%</b>	<b>10,5%</b>
Baciu	<b>1.130</b>	<b>6,9%</b>	<b>11,8%</b>
Florești	<b>970</b>	<b>3,6%</b>	<b>10,7%</b>


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

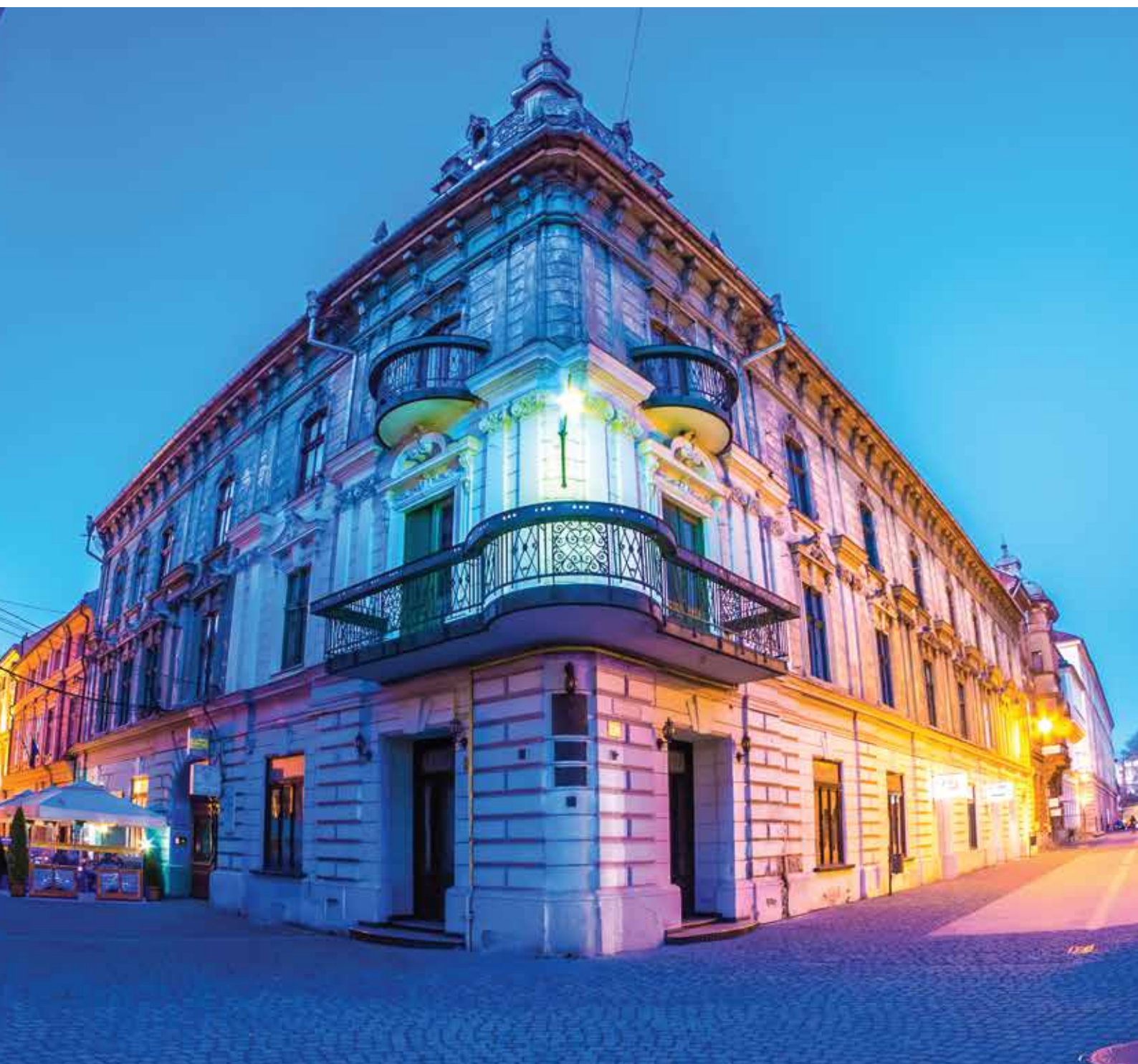
## Timișoara - apartamente

**1.270 €**  
Prețul mediu/mp

**+2,5%**   
Evoluția prețului  
în ultimele 3 luni

**+6,1%**   
Evoluția prețului  
în ultimele 12 luni

**+45,9%**   
Evoluția prețului  
în ultimii 5 ani



## Cartiere și zone din Timișoara

În urma unui avans de 2,5%, prețul mediu solicitat pentru un apartament din capitala Banatului a ajuns, în primul trimestru din 2020, la o medie de 1.270 de euro pe metru pătrat util (de la 1.240 de euro pe metru pătrat util). La fel ca în Cluj-Napoca, în zonele și cartierele timișorene au avut loc, în perioada analizată, doar variații pozitive. De observat ar fi însă că marjele de creștere consemnate aici au fost semnificativ mai reduse, atât comparativ cu orașul de pe Someș, cât, mai ales, cu Bucureștiul: acestea s-au situat, mai exact, sub pragul de 4%.

Cel mai mare avans trimestrial, anume +3,8%, a avut loc în Torontalului, următoarele locuri în clasament fiind ocupate de zonele Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (+3,1%), apoi de Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân (+2,6%), Circumvalațiunii (+2,5%), Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua (+2,5%), Ultracentral - Medicină - Piața Unirii (+2,4%), Lipovei - Aradului (+2,4%) și Girocului - Soarelui - Buziașului (+2,3%). La capătul opus al clasamentului, cel mai mic avans trimestrial, în cuantum de doar 0,1%, a avut loc în cartierul Braytim. O creștere mai redusă decât în celelalte cartiere, anume +1,1%, a fost consemnată și în zona Complex Studențesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (de menționat este însă că aici a avut loc, în T4 2019, cea mai mare creștere de preț, respectiv +5%).

Clasamentul cartierelor timișorene cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare arată, în mare parte, la fel ca trimestrul anterior. Astfel, zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii se situează, în continuare, pe prima poziție (cu o medie de preț de 1.620 de euro pe metru pătrat util), următorul loc fiind ocupat de arealul Complex

Studențesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion, însă de data aceasta la egalitate cu Torontalului (ambele cu 1.390 de euro pe metru pătrat). Aceste două zone sunt urmate de Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (1.380 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Circumvalațiunii (1.350 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite, spre deosebire de trimestrul trecut, în Braytim (1.210 euro pe metru pătrat), zonă care a surclasat arealul Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua (unde pretențiile vânzătorilor ajung, acum, la o medie de 1.220 de euro pe metru pătrat). În ciuda variațiilor consemnate trimestrul trecut, majoritatea cartierelor timișorene continuă să se încadreze într-un interval destul de îngust al prețurilor medii, anume între 1.200 și 1.400 de euro pe metru pătrat util; excepție de la regulă face doar zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii, care a reușit chiar să depășească pragul de 1.600 de euro pe metru pătrat.

Și comparativ cu perioada similară a anului trecut, în cartierele timișorene au avut loc creșteri pe linie. Cel mai mare avans anual poate fi observat, la fel ca trimestrul anterior, în Torontalului, unde pretențiile vânzătorilor sunt, acum, cu 15,7% mai mari. Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor anuale de preț se află Circumvalațiunii, cu un avans de 10,7% la 12 luni, apoi arealul Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria, cu un plus de 10% în perioada analizată. Pe de altă parte, cele mai mici creșteri anuale au fost consemnate în Braytim (+3,7%) și, respectiv, în Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân (+4,4%).

## Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Ultracentral - Medicina - P-ța Unirii	<b>1.620</b>	<b>2,4%</b>	<b>7,1%</b>
Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia-Stadion	<b>1.390</b>	<b>1,1%</b>	<b>7,4%</b>
Torontalului	<b>1.390</b>	<b>3,8%</b>	<b>15,7%</b>
Central - Bălcescu - Take Ionescu - P-ța Maria	<b>1.380</b>	<b>3,1%</b>	<b>10%</b>
Circumvalațiunii	<b>1.350</b>	<b>2,5%</b>	<b>10,7%</b>
Lipovei - Aradului	<b>1.300</b>	<b>2,4%</b>	<b>7,5%</b>
Girocului - Soarelui - Buziașului	<b>1.250</b>	<b>2,3%</b>	<b>5,2%</b>
Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân	<b>1.230</b>	<b>2,6%</b>	<b>4,4%</b>
Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua	<b>1.220</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,6%</b>
Braytim	<b>1.210</b>	<b>0,1%</b>	<b>3,7%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Cartiere și zone din Brașov

După un avans de 3,4% consemnat în primul trimestru din 2020, apartamentele din Brașov pot fi achiziționate, în medie, cu 1.190 de euro pe metru pătrat în momentul de față (comparativ cu 1.150 de euro pe metru pătrat la finele anului trecut). Ca și în București, în orașul de la poalele Tâmppei au avut loc, raportat la zone și cartiere, preponderent creșteri de preț – iar, în majoritatea cazurilor, variațiile trimestriale au fost destul de temperate, menținându-se sub pragul de 5%.

Excepția de la regulă o reprezintă, ca și trimestrul trecut, zona Schei - Stupini, unde pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au majorat cu 11,9% (după un plus de 16,7% în cele trei luni anterioare), ajungând acum la o medie de 1.350 de euro pe metru pătrat util. Acestei zone i se adaugă, însă, și Noua-Dârste, unde apartamentele s-au apreciat cu 8,4% în primele trei luni ale acestui an, dar și Avantgarden - Bartolomeu, unde a avut loc un avans de 5,2%.

La polul opus, singura zonă care a înregistrat o scădere de preț la început de 2020 este Drumul Poienii, unde pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 1,2% trimestrul trecut; cu toate acestea, cartierul brașovean continuă să ocupe prima poziție în clasamentul celor mai mari prețuri, cu o valoare de 1.760 de euro pe metru pătrat util. Cele mai mici prețuri, anume o medie de 1.060 de euro pe metru pătrat, pot fi găsite în Noua-Dârste.

Și comparativ cu perioada similară a anului anterior, majoritatea cartierelor brașovene au consemnat creșteri, cel mai mare avans, în cuantum de 17,2%, fiind observat tot în Schei - Stupini. Și de data aceasta, excepția de la regulă o reprezintă zona Drumul Poienii, unde prețurile solicitate de către vânzători sunt cu 5,4% mai mici decât în urmă cu 12 luni.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Drumul Poienii	<b>1.760</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-5,4%</b>
Schei - Stupini	<b>1.350</b>	<b>11,9%</b>	<b>17,2%</b>
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	<b>1.340</b>	<b>2,9%</b>	<b>6,2%</b>
Avantgarden - Bartolomeu	<b>1.260</b>	<b>5,2%</b>	<b>11,8%</b>
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	<b>1.250</b>	<b>3,8%</b>	<b>8,9%</b>
Griviței	<b>1.200</b>	<b>3,6%</b>	<b>10,5%</b>
Tractorul - 13 Decembrie	<b>1.190</b>	<b>3,1%</b>	<b>9,2%</b>
Astra - Răcădau - Calea București - Gării - Vlahuță	<b>1.180</b>	<b>3,4%</b>	<b>8,5%</b>
Craiter - Triaj - Harmanului	<b>1.100</b>	<b>3,8%</b>	<b>12,1%</b>
Noua - Dârste	<b>1.060</b>	<b>8,4%</b>	<b>5,3%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Cartiere și zone din Iași

După un avans trimestrial de 2,3%, prețul mediu solicitat pentru un apartament în capitala Moldovei a ajuns, la început de 2020, la o valoare de 1.040 euro pe metru pătrat (față de 1.020 de euro pe metru pătrat în T4 2019). Spre deosebire de trimestrul trecut, cartierele ieșene nu au mai consemnat doar evoluții pozitive în perioada analizată.

Cea mai mare creștere de preț, în cuantum de 4%, a avut loc, trimestrul trecut, în zona Podu Roș, unde un apartament a ajuns la o valoare medie de piață de 1.040 de euro pe metru pătrat util. Pe de altă parte, după un avans de 4,7% în T4 2019, apartamentele din Copou s-au ieftinit cu 2,6%, până la un nivel de 1.240 de euro pe metru pătrat

util (cartierul a trecut, astfel, de pe locul al doilea, pe cel de-al treilea în clasamentul celor mai mari prețuri). O scădere mai redusă, anume -1,2%, a avut loc și în Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral, unde pretențiile vânzătorilor au ajuns la 1.320 de euro pe metru pătrat util.

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre vânzare s-au majorat în majoritatea cartierelor ieșene. Cel mai mare avans anual, anume +9,7%, poate fi observat în zona Podul de Fier - Moara de Vânt. În arealul Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral, însă, prețurile sunt cu 2,2% mai mici decât în urmă cu 12 luni.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral	<b>1.320</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-2,2%</b>
Podul de Fier - Moara de Vânt	<b>1.250</b>	<b>3,1%</b>	<b>9,7%</b>
Copou	<b>1.240</b>	<b>-2,6%</b>	<b>2,7%</b>
Tătărași - Tudor Vladimirescu	<b>1.100</b>	<b>3,1%</b>	<b>5,4%</b>
Podu Roș	<b>1.040</b>	<b>4%</b>	<b>8,2%</b>
Alexandru cel Bun - Dacia	<b>1.040</b>	<b>2,2%</b>	<b>6,9%</b>
Nicolina - Cug - Frumoasa - Baza 3	<b>1.000</b>	<b>0%</b>	<b>7,2%</b>
Păcurari - Popas Păcurari - Canta	<b>970</b>	<b>1,7%</b>	<b>7,1%</b>
Bucium - Galata - Mircea cel Bătrân	<b>960</b>	<b>0%</b>	<b>1,2%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Cartiere și zone din Constanța

Trimestrul trecut, prețurile apartamentelor din Constanța au consemnat un avans de 3,6%, până la o medie de 1.230 de euro pe metru pătrat util (de la 1.190 de euro pe metru pătrat). La fel ca în alte centre regionale, în perioada ianuarie-martie au fost consemnate creșteri de preț în toate zonele orașului, cu câteva situații în care variațiile au depășit chiar pragul de 4%.

Astfel, cel mai mare avans trimestrial, în cuantum de 5,3%, a avut loc în zona Poarta 6, unde apartamentele au ajuns la o valoare medie de listare de 1.110 euro pe metru pătrat util. Majorări semnificative au mai avut loc în zonele Casa de Cultură - Tomis Plus (+4,7%, până la 1.230 de euro pe

metru pătrat), Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăcei - Tomis I (+4,4%, până la 1.270 de euro pe metru pătrat) și CET - Anda (+4,4%, până la 1.090 de euro pe metru pătrat).

Majorări pe linie pot fi observate și comparativ cu perioada similară a anului trecut, variațiile depășind, în unele cazuri, chiar pragul de 10%. Astfel, creșteri de preț de două cifre au avut loc în zona Poarta 6 (+13,3%), dar și în arealul Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu (+10,2%); cu o valoare medie de listare de 1.430 de euro pe metru pătrat util, cea din urmă zonă se situează pe primul loc în clasamentul cartierelor constănțene cu cele mai mari prețuri la apartamente.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Faleza Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu	<b>1.430</b>	<b>2,5%</b>	<b>10,2%</b>
Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăcei - Tomis I	<b>1.270</b>	<b>4,4%</b>	<b>7,2%</b>
Central - Ultracentral - Peninsula	<b>1.240</b>	<b>1,1%</b>	<b>8,5%</b>
Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far	<b>1.230</b>	<b>3,2%</b>	<b>7,2%</b>
Casa de Cultură - Tomis Plus	<b>1.230</b>	<b>4,7%</b>	<b>9,6%</b>
I. C. Brătianu - Brătianu - Energia	<b>1.180</b>	<b>3,4%</b>	<b>8,2%</b>
Gara - ICIL - Abator	<b>1.160</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,1%</b>
Poarta 6	<b>1.110</b>	<b>5,3%</b>	<b>13,3%</b>
Km 4-5 - Km 5	<b>1.100</b>	<b>1,9%</b>	<b>5,5%</b>
CET - Anda	<b>1.090</b>	<b>4,4%</b>	<b>9,9%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



# CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

## Cererea\* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

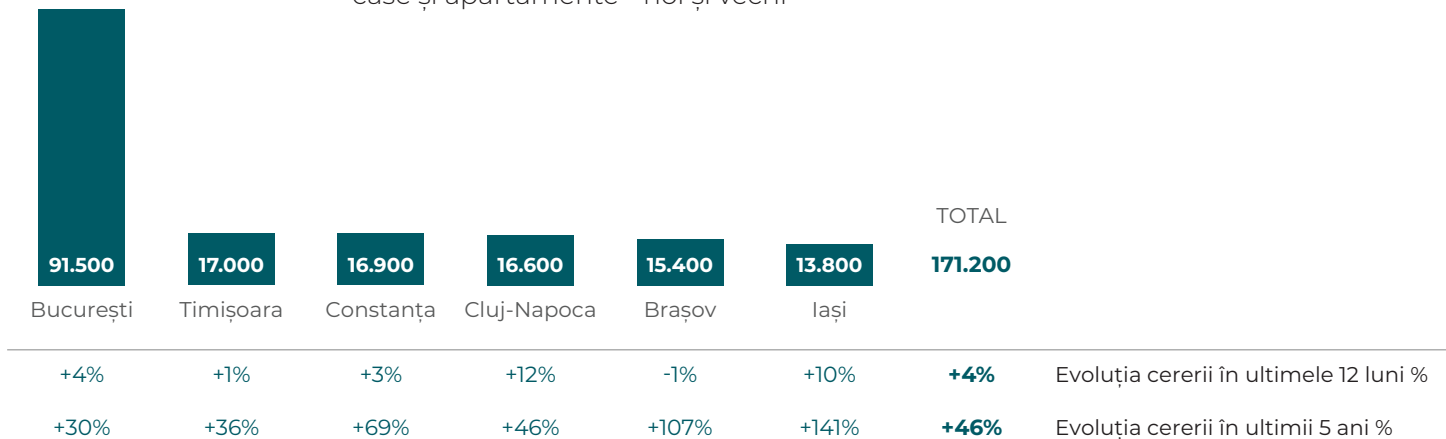
Pe parcursul trimestrului trecut, datele Analize Imobiliare relevă o tendință de stabilizare a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, în primele trei luni din 2020, aproximativ 171.200 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 4% față de primul trimestru din 2019.

În decurs de 12 luni, doar unul din cele șase mari centre regionale analizate, anume Brașov, a consemnat o scădere a acestui indicator – este vorba, însă, despre o scădere ușoară, de doar 1%. În rest, evoluția anuală a fost una ascendentă, pe primele locuri la acest capitol situându-se Cluj-Napoca, cu un avans de 12%, dar și Iași, cu un plus de 10%; în celelalte centre regionale, marjele de creștere au

fost mai mici: 4% în București, 1% în Timișoara și, respectiv, 3% în Constanța.

În ceea ce privește numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe analizate – în capitala țării au fost consemnați, trimestrul trecut, aproximativ 91.500 de potențiali cumpărători. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 17.000 de căutări, în vreme ce, pe locul al treilea, cu 16.900 de vizitatori, a trecut Constanța (de pe locul al cincilea ocupat la finele lui 2019). Astfel, pe locul al patrulea se găsește acum Cluj-Napoca (16.600 de potențiali cumpărători), capitala Transilvaniei fiind urmată de Brașov (15.400) și, la fel ca trimestrul trecut, de Iași (13.800).

### Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare case și apartamente - noi și vechi



\* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

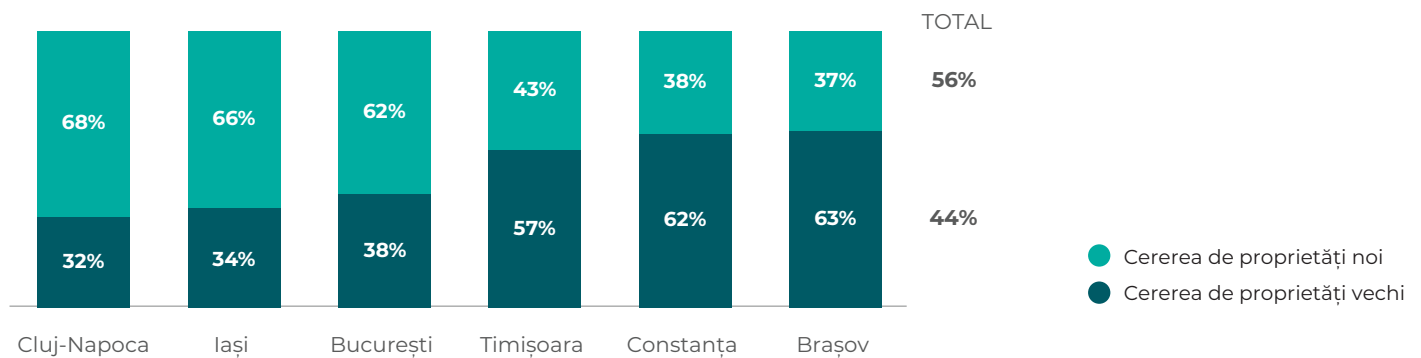
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Apartamente și case de vânzare nou vs vechi

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe au suferit anumite modificări în primul trimestru din 2020, chiar dacă, per ansamblu, majoritatea clienților din marile orașe preferă, în continuare, proprietățile noi. În cele șase centre regionale analizate, apartamentele și casele nou-construite dețin o pondere de 56% din totalul căutărilor (în creștere de la 54% în trimestrul anterior). Unitățile locative finalizate după anul 2000 rămân, din

punctul de vedere al căutărilor, cele mai populare în trei centre regionale ale țării, respectiv Cluj-Napoca (unde dețin și cea mai mare cotă de piață, anume 68%), Iași (66%) și București (62%), în creștere de la 59%). Pe de altă parte, în celelalte trei mari centre regionale analizate, locuințele noi sunt minoritare în totalul căutărilor – dar dețin, totuși, cote de piață importante: 43% în Timișoara, 38% în Constanța și, respectiv, 37% în Brașov.

### Cererea pentru nou vs vechi în T1-2020



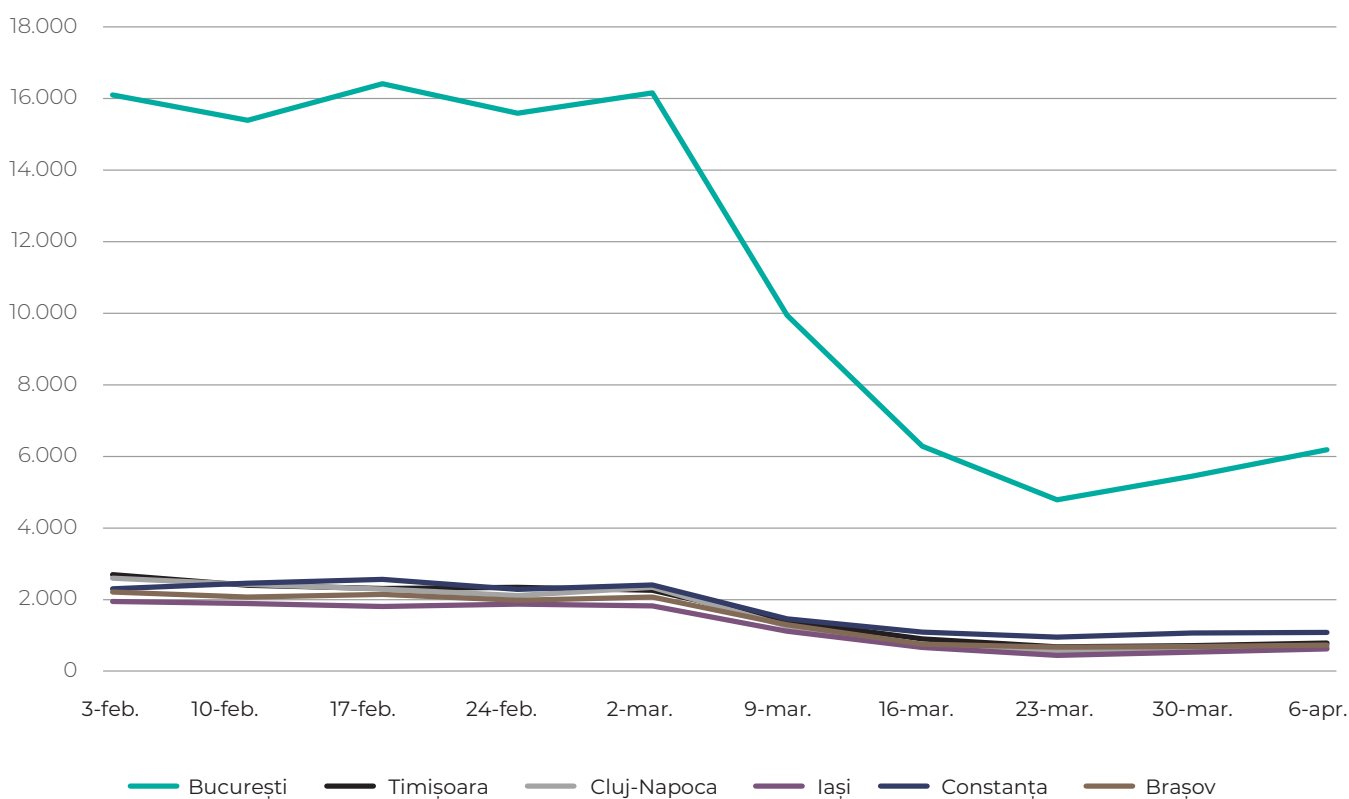
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



## CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE DE VÂNZARE, EVOLUȚIA ÎN PERIOADA 3 FEBRUARIE - 12 APRILIE

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața rezidențială există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de apartamente și case disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, dar, mai ales, în Capitală: aici a avut loc o scădere de la peste 16.000 de potențiali cumpărători săptămânal, la un minimum de aproape 5.000.

De observat ar fi că, în ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți rezidențiale nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Semnificativ este și faptul că, în ultimele două săptămâni ale lunii martie, căutățile de locuințe din Capitală au depășit „pragul de jos” al acestei perioade, înregistrând o creștere vizibilă (chiar dacă, per ansamblu, cererea rămâne sub nivelul consemnat în lunile ianuarie și februarie). În celelalte mari centre regionale, curba descendentă a fost mai puțin abruptă decât în București, coborând, în majoritatea cazurilor, de la peste 2.000 de potențiali cumpărători săptămânal, la sub 1.000; cererea a trecut printr-o fază de plafonare în a doua jumătate a lunii trecute, pentru ca, apoi, să crească ușor.



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIERE

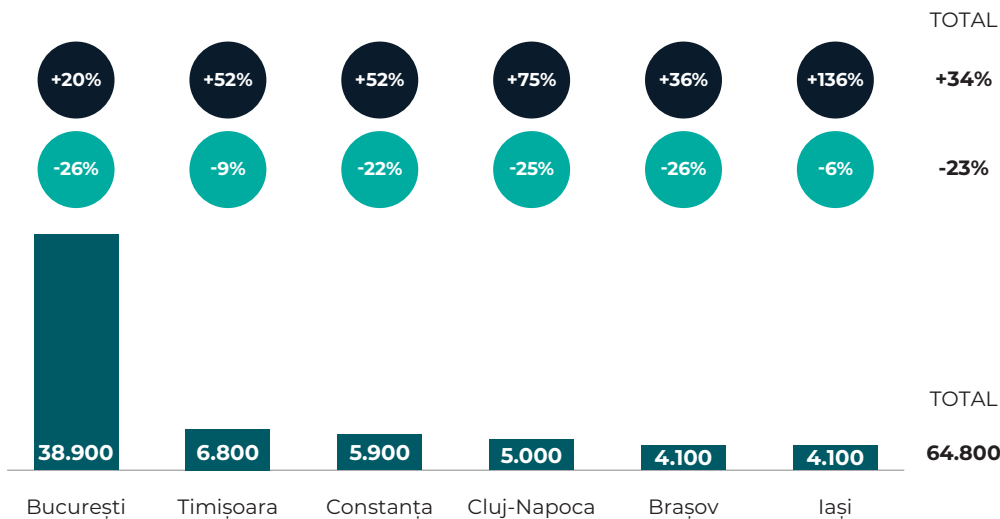
Comparativ cu ultimul trimestru din 2019, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe a consemnat, în primul pătrar al anului 2020, un avans de 3,9%, per ansamblu. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 64.800 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de 62.300 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras, în mod firesc, peste 50% din noile căutări, anume 38.900. Pe poziția a doua în clasament se situează, la fel ca trimestrul trecut, Timișoara (cu 6.800 de căutări), aceasta fiind urmată de Constanța (5.900 de căutări), apoi de Cluj-Napoca (cu 5.000 de căutări), de Brașov (4.100) și de Iași (tot 4.100 de căutări).

În ciuda creșterii consemnate față de T4 2019, comparativ cu perioada similară a anului trecut, nivelul cererii pentru închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu,

cu 23% mai scăzut, o tendință descendentă fiind consemnată în toate centrele regionale supuse analizei. Astfel, cele mai mari scăderi la acest capitol au avut loc în București (-26%) și Brașov (-26%), pe următoarele locuri situându-se Cluj-Napoca (-25%), Constanța (-22%), Timișoara (-9%) și Iași (-6%).

Comparativ cu perioada similară a anului 2016, însă, interesul pentru închirieri a fost, trimestrul trecut, cu 34% mai ridicat în marile centre regionale analizate, creșteri fiind observate în fiecare dintre acestea. Cel mai semnificativ avans, de 136%, a avut loc în Iași, capitala Moldovei fiind urmată de Cluj-Napoca, cu un plus de 75% în ultimii cinci ani. Pe următoarele locuri se situează Constanța, la egalitate cu Timișoara, unde numărul căutărilor pe acest segment de piață s-a majorat cu 52%, apoi Brașov (+36%) și, în cele din urmă, București (+20%).

## Cererea pentru apartamente și case de închiriere



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

● Evoluția cererii în ultimii 5 ani

● Evoluția cererii în ultimul an

# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

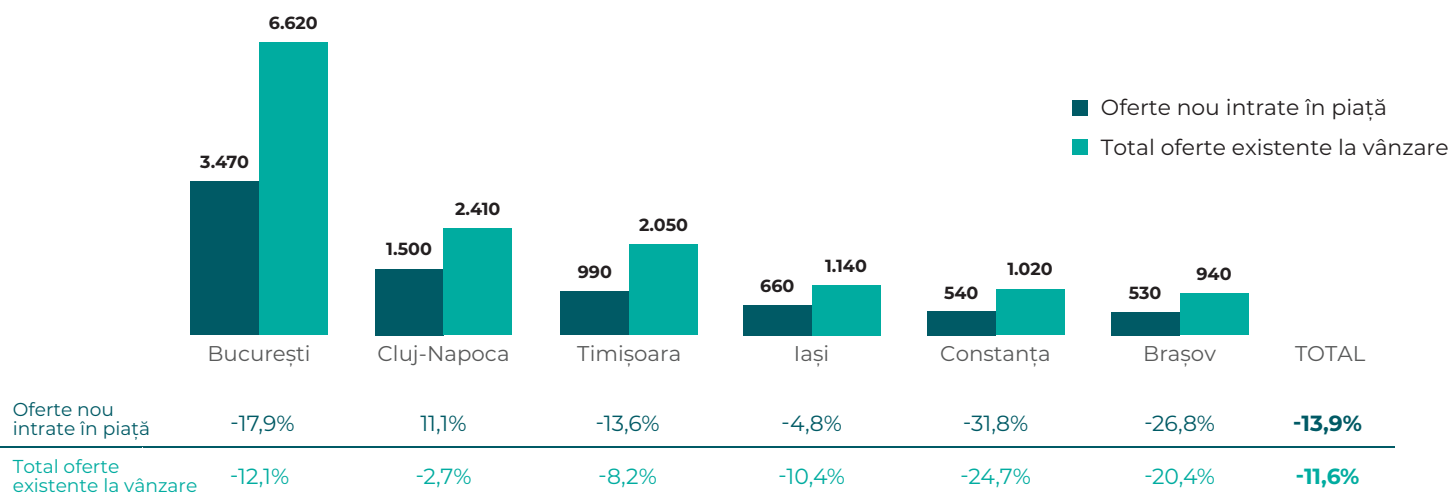
În concordanță cu estimările anterioare ale Analize Imobiliare, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, trimestrul trecut, o scădere față de perioada similară din 2019. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 11,6% la nivelul tuturor celor șase orașe analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea. De menționat este însă că, față de trimestrul anterior, oferta totală relevă un avans de 8,2%.

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în quantum de 24,7%, a avut loc în Constanța, aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 1.020 de proprietăți rezidențiale; o scădere importantă, anume -20,4%, a avut loc și în Brașov, unde pe piață au existat 940 de anunțuri. Pe următoarele locuri în clasamentul scăderilor resimțite la acest capitol se situează Bucureștiul (-12,1%, până la 6.620 de oferte), apoi Iașiul (-10,4%, până la 1.140 de oferte), urmat de Timișoara (-8,2%, până la 2.050 de oferte) și, în cele din urmă, Cluj-Napoca (-2,7%, până la 2.410 oferte).

Scăderea anuală a ofertei a fost generată, în bună parte, de diminuarea numărului de proprietăți nou introduse pe piață: este vorba despre o diferență de 13,9% comparativ cu primul trimestru din 2019. De data aceasta, tendința descendentă poate fi observată doar în cinci dintre cele șase mari orașe analizate, anume în Constanța (-31,8%), Brașov (-26,8%), București (-17,9%), Timișoara (-13,6%) și Iași (-4,8%). Excepția de la regulă o reprezintă Cluj-Napoca, unde numărul anunțurilor noi s-a majorat cu 11,1% față de perioada anului anterior.

Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 3.470 de asemenea anunțuri în primul trimestru din 2020; această cifră echivalează cu mai bine de 45% din totalul de 7.690 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.500 de anunțuri noi, Cluj-Napoca se situează pe următorul loc în clasament, orașul de pe Someș fiind urmat de Timișoara (990 de oferte), Iași (660), Constanța (540) și Brașov (530).

## Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1-2020 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

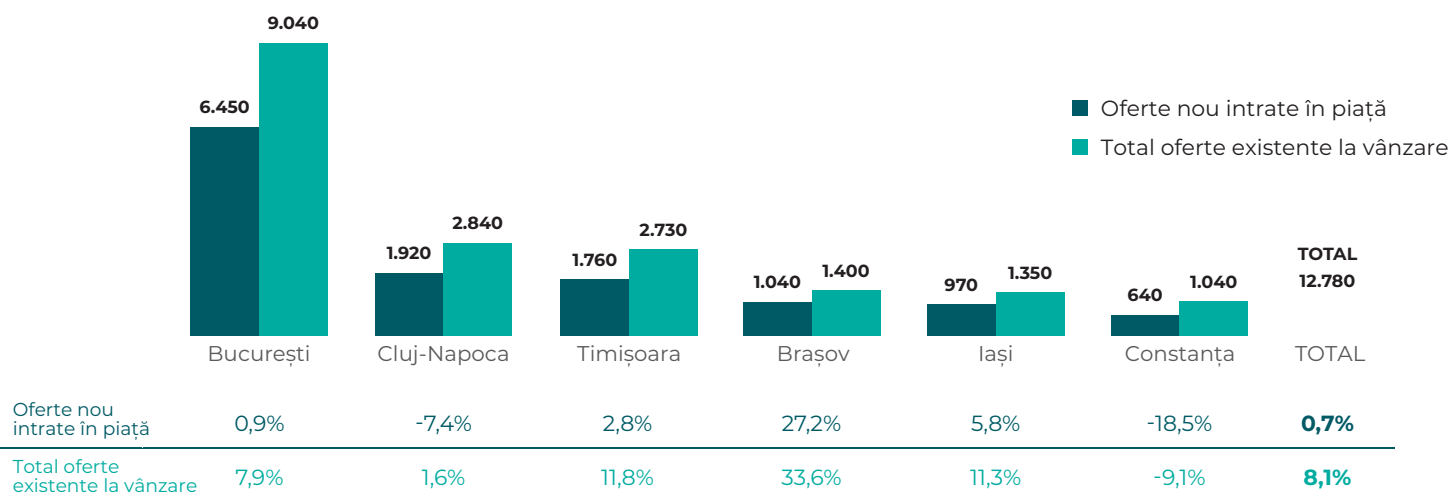
În cel dintâi trimestru din 2020, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) a fost de 18.410 – ceea ce marchează o creștere de aproximativ 8% față de trimestrul anterior, când pe piață existau 17.030 de asemenea anunțuri. Această evoluție este una cât se poate de firească, având în vedere că începutul anului aduce o tendință revigorare a activității de tranzacționare pe piața imobiliară, indiferent de segment.

Față de aceeași perioadă a anului anterior, oferta de închirieri din marile centre regionale a consemnat un avans similar, anume 8,1%, o tendință ascendentă fiind resimțită în majoritatea orașelor analizate, în frunte cu Brașovul (+33,6%) și continuând cu Timișoara (+11,8%), Iași (+11,3%), București (+7,9%) și Cluj-Napoca (+1,6%). De data aceasta, excepția de la regulă o constituie Constanța, unde oferta pe piața de închirieri este cu 9,1% mai mică decât în urmă cu un an.

La început de 2020, orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, acesta situându-se la o distanță semnificativă față de toate celelalte centre regionale: în capitala țării, potențialii chiriași au avut de ales, trimestrul trecut, dintre 9.040 de anunțuri de profil. În celelalte mari orașe ale țării, volumul ofertelor de închirieri se situează, în continuare, la mai puțin de 3.000 – și, în unele cazuri, chiar la mai puțin de 2.000. Mai exact, numărul ofertelor ajunge la 2.840 în Cluj-Napoca, la 2.730 în Timișoara, la 1.400 în Brașov, la 1.350 în Iași și, respectiv, la 1.040 în Constanța.

În ceea ce privește anunțurile de închiriere nou introduse pe piață trimestrul trecut, datele Analize Imobiliare relevă un avans mai ușor, respectiv +0,7%, față de perioada similară din 2019. În acest caz, creșteri au avut loc în patru din cele șase centre regionale, însă acestea au fost contrabalansate de scăderile importante resimțite în alte două orașe. Astfel, o tendință ascendentă a fost consemnată în Brașov (+27,2%), Iași (+5,8%), Timișoara (+2,8%) și București (+0,9%), iar una descendentă în Constanța (-18,5%) și, respectiv, în Cluj-Napoca (-7,4%).

## Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T1-2020 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

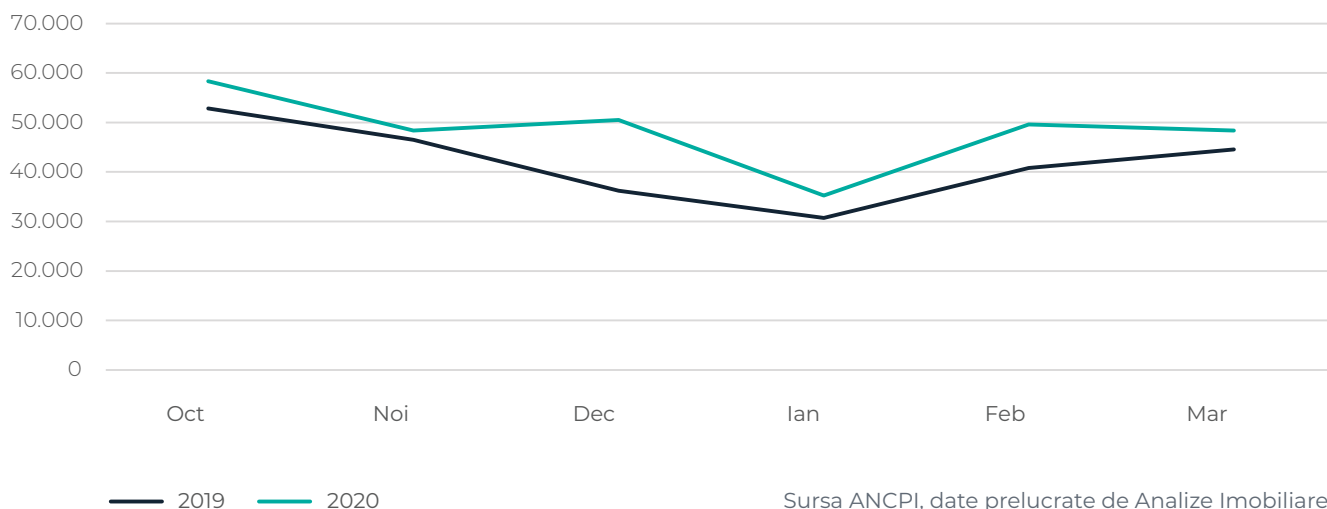
## VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în primul trimestru din 2020 au fost încheiate, la nivel național, 133.181 de vânzări de imobile. Această cifră marchează, pe de o parte, o scădere de aproximativ 15% față de trimestrul anterior (când erau consemnate 157.184 de vânzări) dar, pe de altă parte, un avans de circa 14,7% față de perioada similară din 2019 (când erau înregistrate 116.109). Ca și în trimestrele anterioare, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au avut loc, în cel dintâi pătrar din 2020, în zona Capitalei, Bucureștiul și Ilfovul însumând aproape 37.000 de tranzacții.

Luna martie a anului în curs a marcat, în contextul răspândirii îmbolnăvirilor provocate de COVID-19, intrarea României în stare de urgență. Implementarea restricțiilor de circulație pentru populație afectează, în mod automat, și piața imobiliară, însă efectele acestora nu sunt, deocamdată, extrem de vizibile la nivelul activității de tranzacționare per ansamblu. Astfel, în cea de-a treia lună a anului au fost vândute, la nivelul întregii țări, 48.379 de imobile, cu circa 2,4% mai puțin (1.192 de proprietăți) față de februarie 2020. Pe de altă parte, numărul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate la nivel național a fost, în martie 2020, cu aproximativ 8,6% mai mare (3.813 de acorduri) comparativ cu perioada similară din 2019.

*„În primele trei luni din 2020 au fost încheiate, la nivel național, 133.181 de vânzări de imobile – această cifră marchează, pe de o parte, un declin față de trimestrul anterior, însă, pe de altă parte, un avans față de perioada similară din 2019.”*

### Vânzări imobile

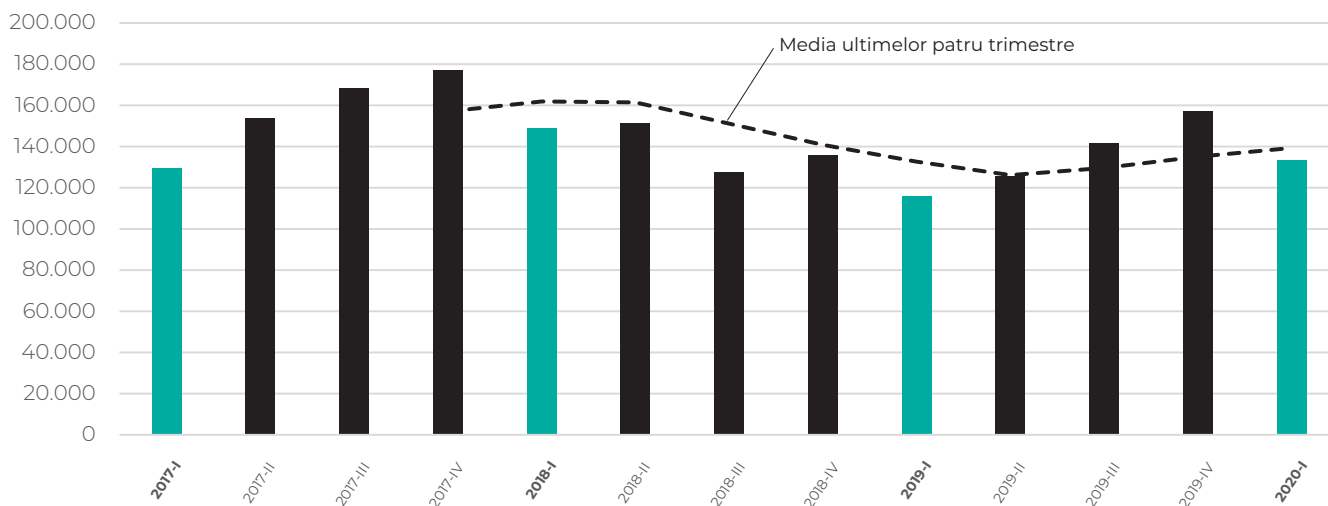


## VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Pe parcursul anului trecut, numărul contractelor încheiate pe plan național a ajuns la 540.180, cifră ce marchează un declin de circa 4% față de anul precedent (când erau tranzacționate, la nivel național, aproape 563.501 imobile). Semnificativ este faptul că o bună parte din scăderea consemnată în primul semestru din 2019 a fost contrabalansată în cel de-al doilea, iar tendința de creștere s-a menținut în primele trei luni din 2020. Rămâne, însă, de văzut cum vor evolua lucrurile în următoarele luni, pe fondul măsurilor dictate de intrarea României în stare de urgență.

Pe tot parcursul celui dintâi trimestru din 2020, cele mai multe vânzări au fost consemnate în București (24.405) și Ilfov (12.518), pe următoarele locuri în clasament situându-se județele Cluj (8.233), Timiș (6.561), Brașov (5.790), Iași (4.209) și Constanța (3.873). La polul opus, cele mai puține contracte au fost încheiate, în această perioadă, în județele Olt (456 de achiziții), Sălaj (747), Vaslui (791), Covasna (987) și, respectiv, în Mehedinți (1.129).

### Vânzări imobile



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

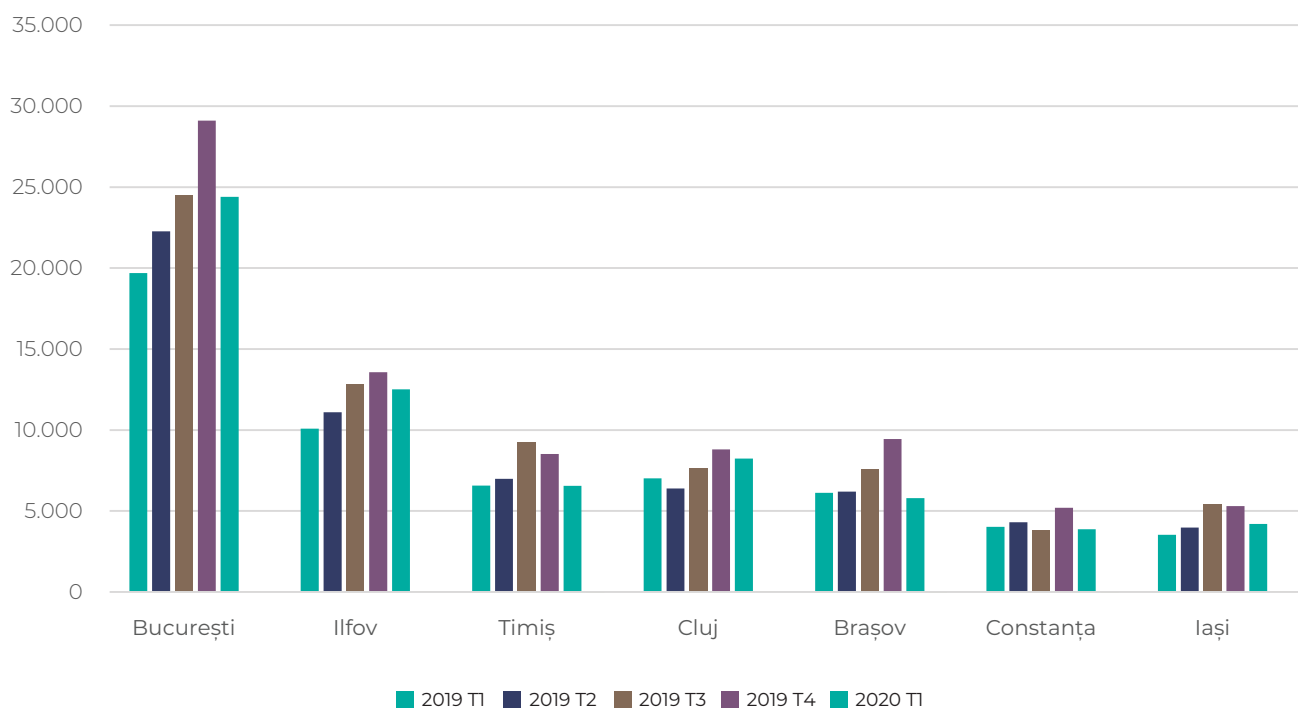


# EVOLUȚIA NUMĂRULUI DE TRANZACȚII PE TRIMESTRE ÎN PRINCIPALELE JUDEȚE

Potrivit datelor publicate de ANCPI și centralizate de Analize Imobiliare, volumul vânzărilor de imobile încheiate în primul trimestru din 2020 a crescut față de perioada similară a anului anterior în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol. Cel mai mare avans, în cuantum de 24,2%, a avut loc în județul Ilfov, pe următorul loc în clasamentul creșterilor situându-se Bucureștiul, cu 23,9%, apoi județul Iași (+19,3%) și, de asemenea, Cluj (+17,3%). Scăderile, pe de altă parte, au fost mai ușoare și au fost consemnate în județele Brașov (-5,4%), Constanța (-3,8%) și, respectiv, Timiș (-0,2%).

Pe de altă parte, în consonanță cu evoluția consemnată la nivel național, volumul contractelor încheiate în primele trei luni din 2020 a scăzut, comparativ cu ultimul trimestru din 2019, în toate județele mai sus menționate. În București a avut loc, astfel, un declin important, de la 29.110 la 24.405 de operațiuni, în Ilfov scăderea a fost de la 13.566 la 12.518, în Timiș de la 8.524 la 6.561, în Cluj de la 8.805 la 8.233, în Brașov de la 9.453 la 5.790, în Constanța de la 5.208 la 3.873, iar în Iași de la 5.305 la 4.209.

## Total imobile vândute



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

## Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

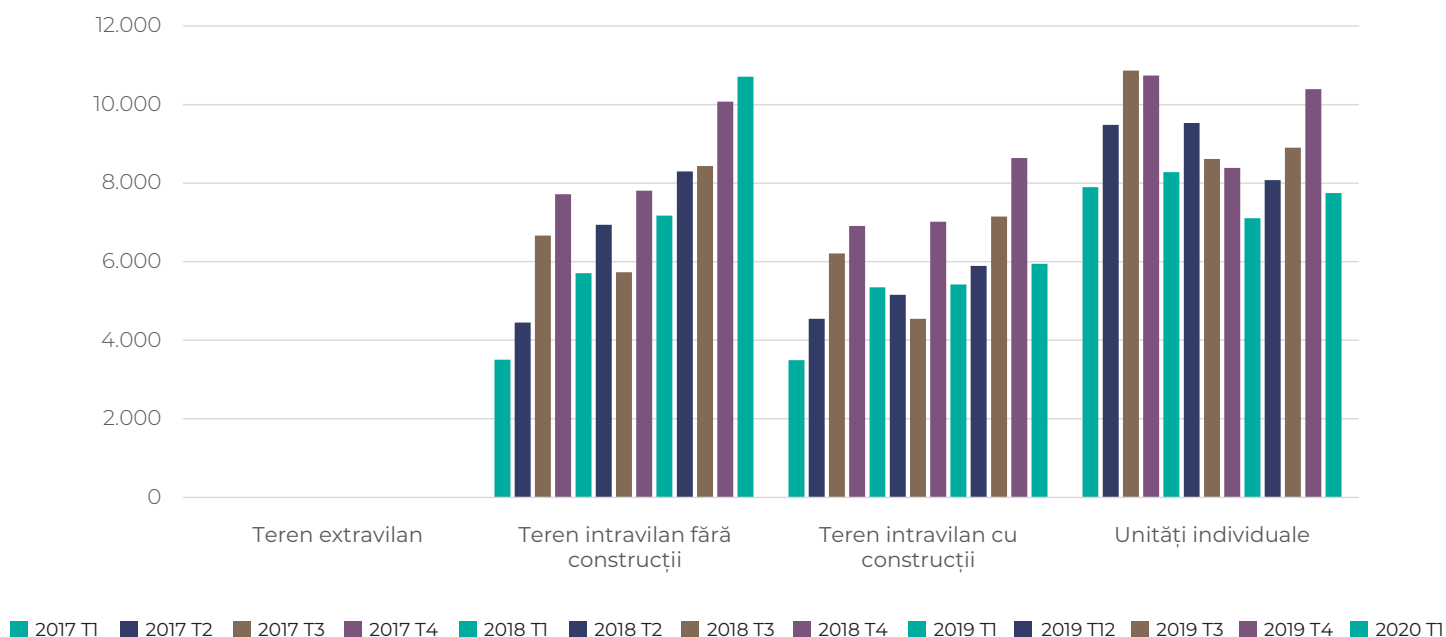
Spre deosebire de trimestrele anterioare, când tranzacțiile cu unități individuale dețineau cea mai mare cotă de piață, în perioada ianuarie-martie 2020 cele mai multe tranzacții imobiliare încheiate în București, anume 10.711 (din totalul de 24.405) au avut ca obiect terenuri intravilane fără construcții (în creștere de la 10.077 de tranzacții în ultimul pătrar din 2019). Această schimbare este semnificativă, ea indicând o creștere a apetitului pentru construcții în Capitală.

Tranzacțiile cu unități individuale, pe de altă parte, au fost în număr de 7.746, în scădere de la un nivel de 10.394 de operațiuni atins trimestrul anterior. În cele din urmă, contractele având ca obiect terenuri intravilane cu

construcții au fost în număr de 5.946, ceea ce reprezintă o diferență considerabilă față de cele 8.638 de acorduri de vânzare consemnate în cele trei luni anterioare.

Comparativ cu primul trimestru din 2019, însă, volumul tranzacțiilor de la nivelul Capitalei a resimțit o tendință ascendentă pe toate segmentele de piață analizate (exceptând sectorul terenurilor extravilane, unde activitatea de tranzacționare este, practic, nulă). Astfel, în perioada similară a anului trecut, cele mai numeroase erau tot tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții (7.173), urmate de cele cu unități individuale (7.106 de operațiuni) și, respectiv, de cele cu terenuri intravilane cu construcții (5.419).

### București



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

## Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

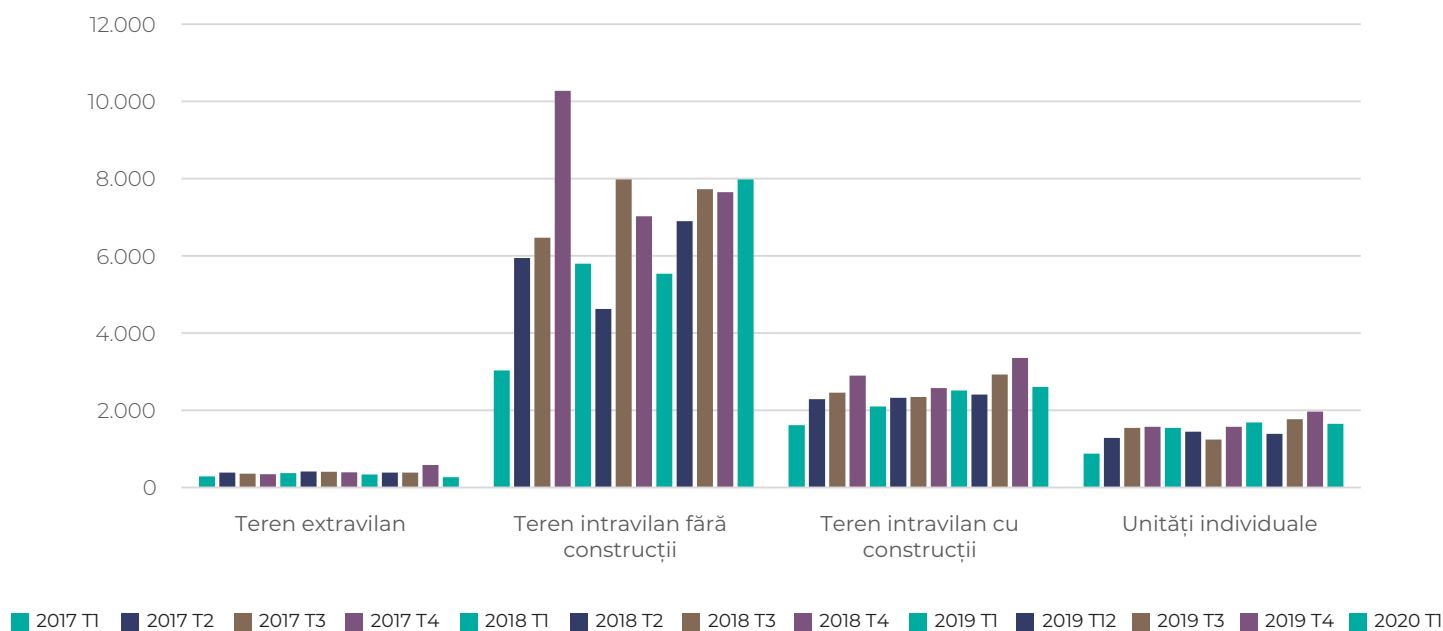
La fel ca în trimestrele anterioare, mai bine de jumătate din tranzacțiile imobiliare încheiate în județul Ilfov în primul pătrar din 2020 au avut ca obiect terenuri intravilane fără construcții – este vorba, mai exact, de 7.984 de asemenea operațiuni (din totalul de 12.518), în ușoară creștere de la 7.656 în cele trei luni anterioare. Pe locul al doilea în clasament, dar la o diferență semnificativă față de cel dintâi, se află tot achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care s-au ridicat la 2.610 (în scădere de la 3.359 în trimestrul al doilea).

Și operațiunile vizând unități individuale au consemnat o scădere trimestrul trecut, de la 1.966 la 1.652 de contracte încheiate – acestea ocupând, în continuare, locul al treilea

în clasamentul tranzacțiilor pe segmente de piață. Nu în ultimul rând, achizițiile de terenuri extravilane, de obicei nu foarte numeroase, au consemnat un declin trimestrial important, de la 585 la 282 de tranzacții.

Județul Ilfov se distinge, comparativ cu Bucureștiul, dar și cu alte județe ale țării, printr-o interesantă structurare pe cote de piață a tranzacțiilor – structurare ce poate fi observată în 2019, 2018, dar și 2017. Astfel, ponderea ridicată a tranzacțiilor având ca obiect terenuri fără construcții relevă un apetit crescut pentru partea de dezvoltări imobiliare (dintre care putem presupune că majoritatea ar fi rezidențiale).

### Jud. Ilfov



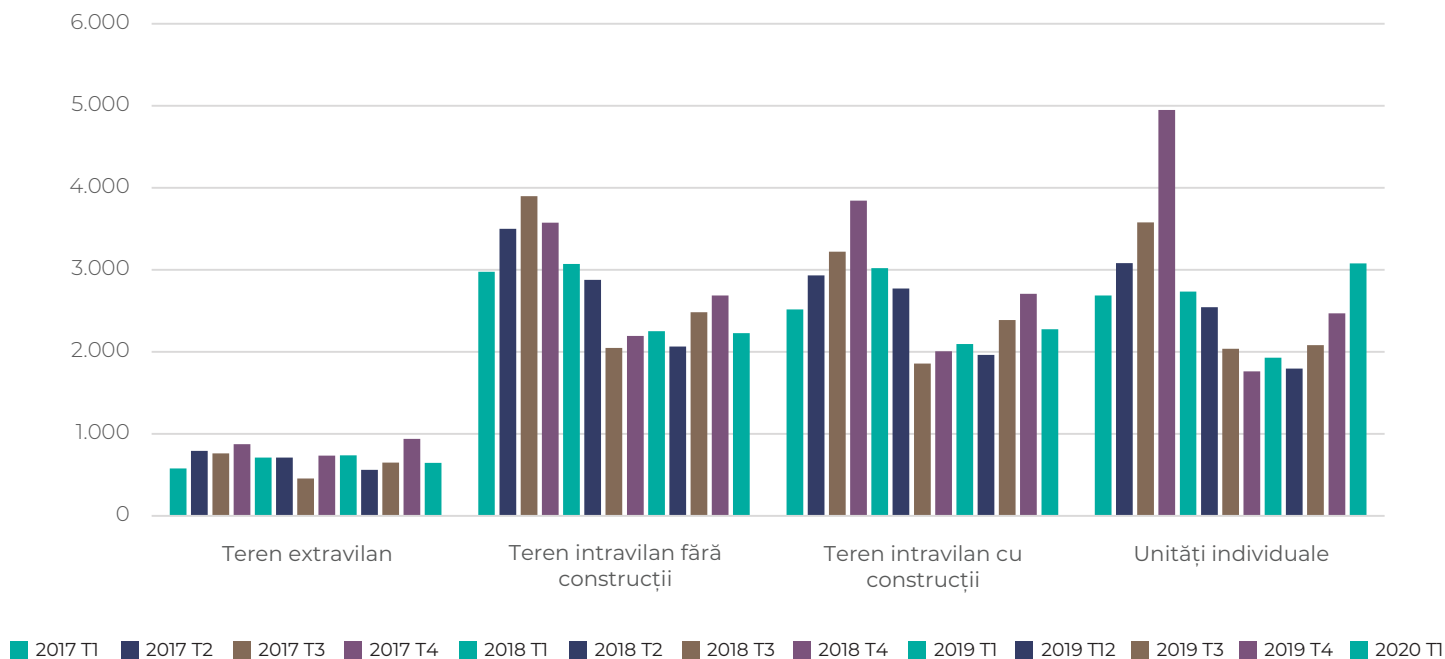
Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

## Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Cluj

Spre deosebire de cele trei luni anterioare, în T1 2020 nu au mai fost consemnate creșteri ale activității de tranzacționare pe toate segmentele de piață clujene. Astfel, pe o traiectorie ascendentă s-au situat, trimestrul trecut, doar tranzacțiile cu unități individuale, care au ajuns la 3.080 (dintr-un total de 8.233), față de 2.469 de vânzări în T4 2019. Pe locul al doilea în clasamentul vânzărilor se situează achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care au ajuns la 2.277 (în scădere de la un nivel de 2.709 în cele trei luni anterioare).

Pe locul al treilea ca număr de tranzacții în județul Cluj se situează segmentul terenurilor intravilane fără construcții: numărul achizițiilor de acest tip a ajuns la 2.229, de la 2.687 în trimestrul anterior. Și în acest caz, ponderea însemnată a unor asemenea contracte de vânzare relevă menținerea unui interes ridicat pentru dezvoltări imobiliare (dintre care majoritatea ar fi, probabil, rezidențiale). În fine, contractele având ca obiect terenuri extravilane au fost, ca de obicei, cel mai puțin numeroase: acestea au consemnat, spre deosebire de T4 2019, o scădere trimestrială importantă, de la 940 la 647 de tranzacții – acest segment de piață coboară, astfel, din nou, sub un nivel de 10% din totalul tranzacțiilor.

### Jud. Cluj



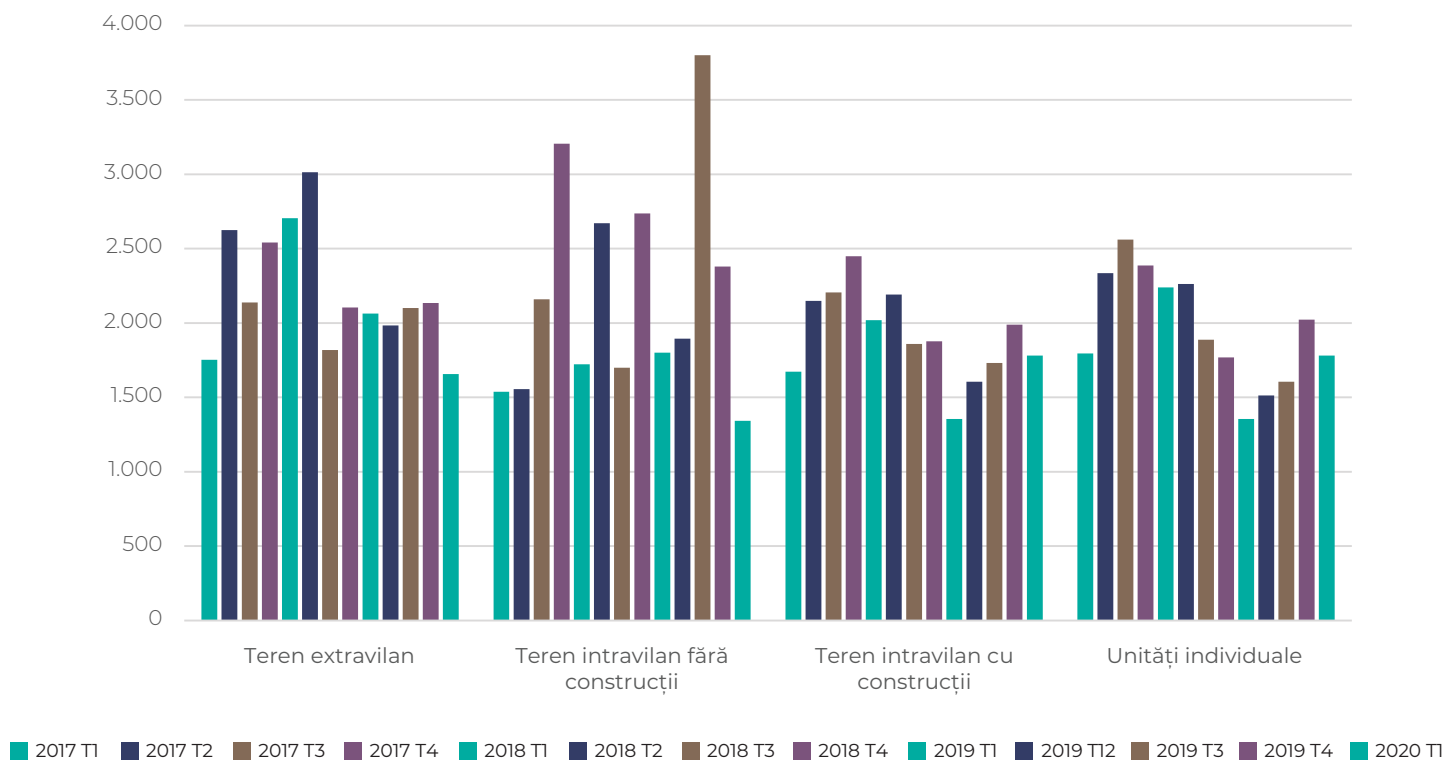
Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

## Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Timiș

Spre deosebire de trimestrul anterior, tranzacțiile cu imobile din județul Timiș au avut, în cel dintâi pătrar al anului 2020, o evoluție descendentă pe toate segmentele pieței. Astfel, cel mai mare declin, ca pondere, a fost consemnat de terenurile intravilane fără construcții, care s-au redus de la 2.380 la 1.343 (din totalul de 6.561). O scădere importantă a avut loc și pe segmentul terenurilor extravilane, de la 2.134 de achiziții, la 1.656.

Scăderi mai temperate au mai fost consemnate în cazul tranzacțiilor cu unități individuale (de la 2.022 la 1.781 de contracte), dar și în cazul achizițiilor de terenuri intravilane cu construcții (de la 1.988 la 1.781 de contracte). Interesant este că, situate la egalitate, aceste două segmente de piață dețin, fiecare, o cotă de piață de aproximativ 27% la nivel de județ – însumând, deci, peste 50% din activitatea de tranzacționare înregistrată pe parcursul a trei luni în județul Timiș.

### Jud. Timiș



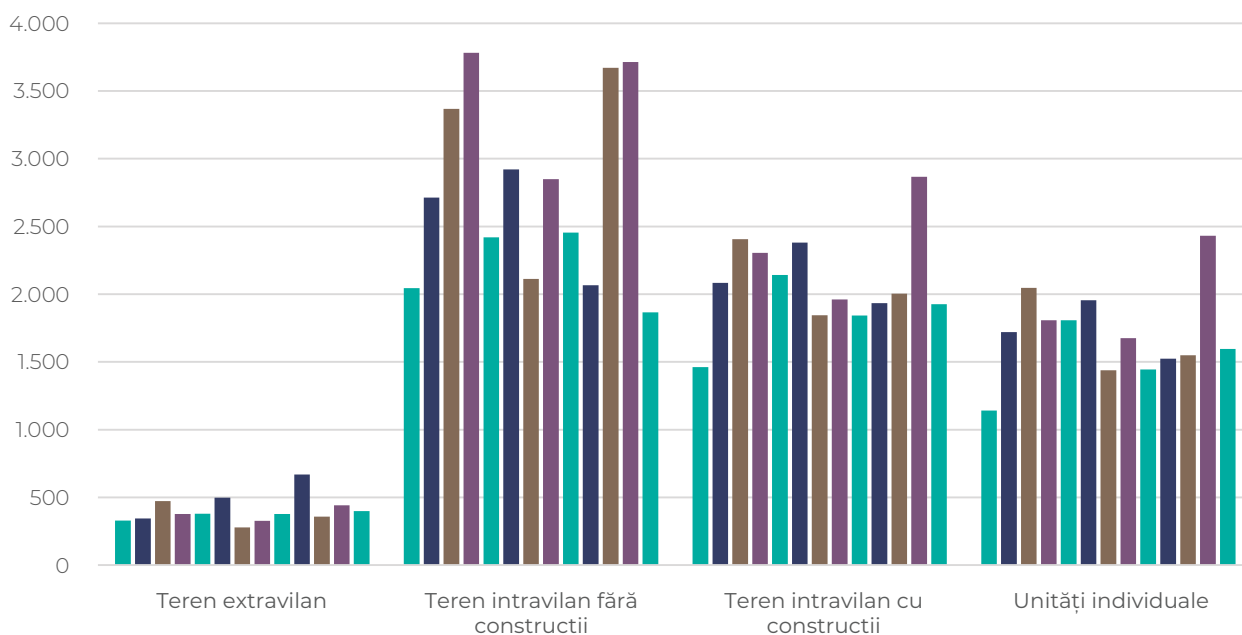
Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

## Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Brașov

Comparativ cu trimestrul anterior, în primele trei luni din 2020 scăderi ale activității de tranzacționare au fost consemnate pe toate segmentele de piață brașovene. Spre deosebire de ultimele trei luni din 2019, când achizițiile de terenuri intravilane fără construcții erau cele mai numeroase, de data aceasta au primat achizițiile de terenuri intravilane cu construcții: acestea s-au cifrat la 1.927 (din totalul de 5.790), în scădere de la 2.866 de tranzacții.

Pe locul al doilea în clasament se situează achizițiile de terenuri intravilane fără construcții, care au ajuns la un număr de 1.867 în perioada analizată (o scădere importantă, de la 3.713). Și tranzacțiile cu unități individuale au scăzut sensibil în perioada analizată, până la un nivel de 1.596 (de la 2.432 în cele trei luni anterioare). Pe de altă parte, tranzacțiile cu terenuri extravilane au scăzut de la 442 la 400 de operațiuni în primul trimestru din 2020.

### Jud. Brașov



■ 2017 T1 ■ 2017 T2 ■ 2017 T3 ■ 2017 T4 ■ 2018 T1 ■ 2018 T2 ■ 2018 T3 ■ 2018 T4 ■ 2019 T1 ■ 2019 T2 ■ 2019 T3 ■ 2019 T4 ■ 2020 T1

Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

# CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că, pe tot parcursul anului 2019, au fost finalizate, la nivel național, 67.512 locuințe, în creștere cu 7.799 de locuințe față de anul precedent (o diferență de circa 13%). Acest volum reprezintă, practic, un record al ultimilor 29 de ani, în condițiile în care cele mai mari volume de livrări de pe piața rezidențială fuseseră atinse în anii 2008 (circa 64.400 de unități locative) și 2009 (aproximativ 61.100 de unități), înainte ca efectele crizei economice să se facă simțite în acest sector. Aceste rezultate confirmă estimările Analize Imobiliare, care vizau atingerea unui volum de cel puțin 62.000 de unități locative finalizate la nivel național în 2019.

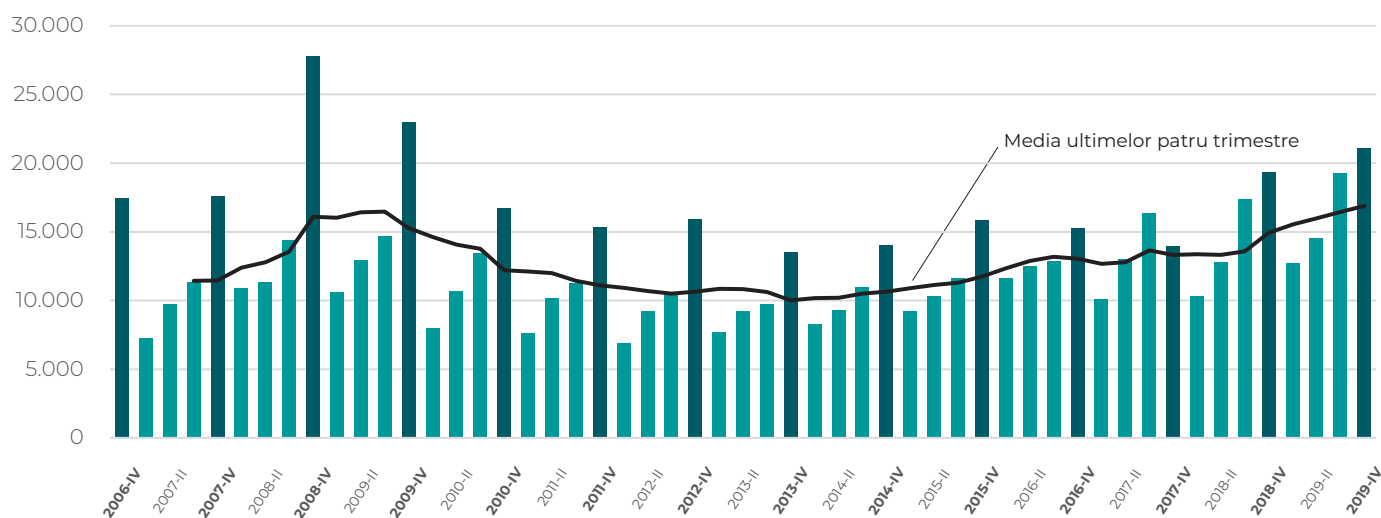
Dacă în T3 2019 au fost livrate, în întreaga țară, 19.233 de unități locative, ultimele trei luni din an au adus un avans trimestrial de aproximativ 9,6%, până la 21.075 de locuințe. De menționat ar fi că T4 2019 este, potrivit statisticilor oficiale, cel mai prolific ultim trimestru din 2009 încoace, deci de zece ani. Spre comparație, în T4 2009 au fost

livrate, la nivel național, 22.931 de locuințe. Cel mai mare volum de livrări pentru această perioadă a anului a fost atins, însă, în T4 2008, când în toată țara au fost finalizate 27.751 de unități locative; acest record rămâne valabil și acum, în ciuda faptului că, per ansamblu, rezultatele consemnate în 2019 sunt mai bune decât cele din 2008.

Începutul lui 2020 a stat sub semnul unor perspective pozitive pentru piața rezidențială – și, implicit, pentru sectorul construcțiilor de profil. Trimestrul întâi, pentru care nu sunt disponibile încă statistici oficiale, a decurs, în cea mai mare parte a sa, cât se poate de normal – chiar dacă, din a doua parte a lunii martie va fi resimțit, întrucâtva, un efect al măsurilor adoptate de către autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19. Cu toate acestea, având în vedere inerția ce caracterizează această piață, o creștere a livrărilor față de perioada similară din 2019 este posibilă, cu atât mai mult cu cât o serie de șantiere de construcții private își continuă activitatea chiar și acum.

*„Cu 67.512 locuințe finalizate, anul 2019 a marcat atingerea unui nou record al livrărilor de locuințe de după Revoluție, depășind volumele atinse în 2008 și 2009. Rămâne de văzut cum vor evolua lucrurile în 2020, în contextul măsurilor luate pentru gestionarea epidemiei de COVID-19.”*

## Construcții de locuințe



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

# CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Datele Institutului Național de Statistică arată că, pe tot parcursul lui 2019, mai bine de jumătate din locuințele finalizate la nivel național au fost situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 60,1% din total (în creștere de la o cotă de 58,4% atinsă în 2018), ce echivalează cu 40.589 de unități, din totalul de 67.512. Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au fost în număr de 26.923 de unități – reprezentând, deci, o pondere de 39,9%. În ultimul trimestru din 2019, 12.701 locuințe (60,3% din total) au fost finalizate în mediul urban, iar restul de 8.374 (39,7%) au fost livrate în mediul rural.

La fel ca în anul anterior, majoritatea covârșitoare a locuințelor finalizate în 2019, respectiv 96,5% din total, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce doar restul de 3,5% au fost construite din fonduri publice – este vorba, mai exact, despre 65.159 de locuințe, față de doar 2.353. Spre comparație, pe parcursul lui 2018 au fost finalizate 57.709 locuințe în mediul urban și, respectiv, 2004 locuințe în mediul rural – ceea ce echivalează cu o împărțire asemănătoare a cotelor de piață: 96,6%, față de 3,4%. În ultimul trimestru din 2019, 95% din totalul locuințelor finalizate, anume 20.030 de unități, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce restul de 5% (1.045 de unități) au fost realizate din fonduri publice.

## Locuințe terminate pe medii de rezidență și surse de finanțare

	LOCUINȚE TERMINATE (NUMĂR)			STRUCTURĂ (%)	
	anul 2018	anul 2019	anul 2019 față de anul 2018 (+/-)	anul 2018	anul 2019
<b>TOTAL</b>	<b>59.713</b>	<b>67.512</b>	<b>+7.799</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Mediul Urban	34.896	40.589	+5.693	58,4	60,1
Mediul Rural	24.817	26.923	+2.106	41,6	39,9
<i>din total:</i>					
Fonduri private	57.709	65.159	+7.450	96,6	96,5
Fonduri publice	2.004	2.353	+349	3,4	3,5

Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare



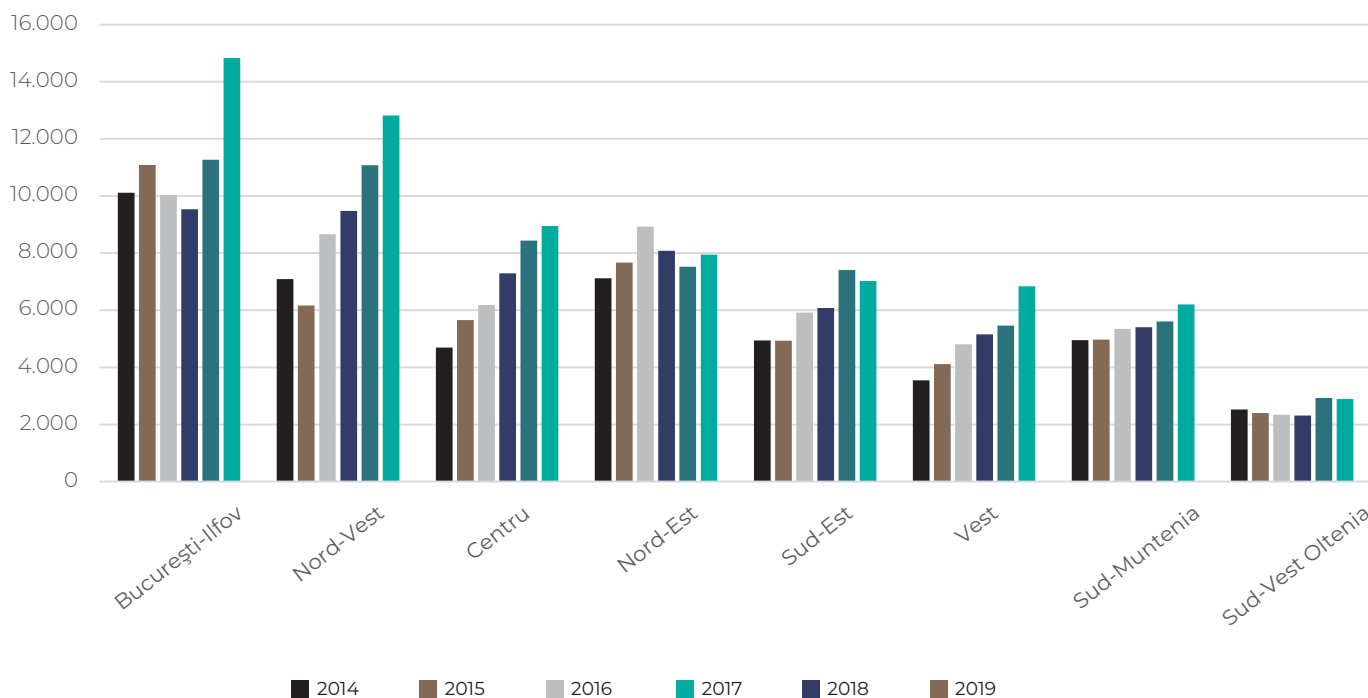
## Locuințe construite în România pe regiuni

Datele publicate de Institutul Național de Statistică arată că în 2019 au avut loc creșteri ale volumului de livrări în majoritatea regiunilor de dezvoltare ale țării. Astfel, în Nord-Est numărul locuințelor finalizate a crescut de la 7.522 la 7.950 de unități, în Sud-Muntenia de la 5.603 la 6.208, în Vest de la 5.465 la 6.837, în Nord-Vest de la 11.074 la 12.816, în Centru de la 8.437 la 8.946, iar în București-Ilfov de la 11.272 la 14.832 de unități. Practic, cel mai mare avans, reprezentând peste 45% din diferența dintre 2018 și 2019, a avut loc în zona Capitalei (și împrejurimi). Pe de altă parte, scăderi ale livrărilor de locuințe au avut loc în doar două regiuni de dezvoltare ale țării, anume în Sud-Est (de la 7.408 la 7.027 de locuințe) și în Sud-Vest Oltenia (de la 2.932 la 2.896 de locuințe).

În ciuda evoluțiilor consemnate pe parcursul lui 2019, topul regiunilor în funcție de numărul locuințelor predate, arată, ca ordine, aproape la fel ca în 2018. Astfel, regiunea București-Ilfov ocupă primul loc în clasament, cu o pondere de 22% din totalul livrărilor (față de 18,9% în anul precedent), fiind urmată de Nord-Vest, cu 19% (față de 18,5%) și, respectiv, de zona Centru, cu 13,2% (față de 14,1%). Pe următoarele locuri se află regiunile Nord-Est (cu 11,8%, față de 12,6%), Sud-Est (cu 10,4%, față de 12,4%), Vest (cu 10,1%, față de 9,2%), Sud-Muntenia (cu 9,2%, față de 9,4%) și, respectiv, Sud-Vest-Oltenia (cu 4,3%, față de 4,9%). Practic, singura diferență față de 2018 ar fi că zonele Vest și Sud-Muntenia și-au inversat pozițiile în clasament.

*„Față de anul anterior, în 2019 au avut loc creșteri ale volumului de livrări în majoritatea regiunilor de dezvoltare ale țării, cel mai mare avans fiind consemnat în zona Capitalei (și împrejurimi).”*

### Număr de locuințe construite pe regiuni



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

# DESPRE NOI

## Imobiliare.ro

Lansat în ianuarie 2000, Imobiliare.ro este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România. Portalul a depășit de curând pragul de 1.650.000 de vizitatori unici pe lună și cuprinde cea mai mare bază de oferte din toate categoriile imobiliare la nivel național.

Din 2016, Imobiliare.ro face parte din Grupul Elvețian Ringier - unul dintre cele mai mari grupuri media internaționale - și beneficiază de know-how-ul de ultimă oră din domeniul digital. În cei 18 ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 88% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu efectuat în decembrie 2016).

Mai mult, Imobiliare.ro este principalul furnizor de date și statistici imobiliare pentru presa de business și TV din România (Ziarul Financiar, Wall-Street, Forbes, Business Review, Digi24, PRO TV, TVR1 etc.), comunicând regulat evoluția pieței imobiliare. Imobiliare.ro are cea mai mare echipă din țară specializată pe domeniul Imobiliar (online, statistică, comunicare și consultanță) care, în 2017, a ajuns la o cifră de 70 de angajați. În acest moment, peste 1.200 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro

## AnalizeImobiliare.ro

Lansată în 2011, AnalizeImobiliare.ro este prima platformă de Real Estate Data Intelligence din România, dezvoltată de Imobiliare.ro în colaborare cu statisticieni și evaluatori de top din țară și străinătate.

În acest moment, peste 200 de clienți corporate - companii de top din domeniul evaluării, al investițiilor imobiliare și financiar-bancare - au beneficiat sau beneficiază în continuare de expertiza echipei AnalizeImobiliare.ro

Beneficiul suprem al platformei este accesul la cea mai mare bază de date imobiliară din România, cu informații în peste 9,000 de localități despre Cerere, Oferta (anunțuri de vânzare și închiriere de la particulari, agenții imobiliare, bănci și dezvoltatori imobiliari), Tranzacții, Prețuri de vânzare și închiriere pentru apartamente, case, terenuri, spații comerciale, industriale și birouri.

Verificăm în peste 10 orașe mari și suburbii dacă ofertele sunt reale, dacă prezentarea datelor este completă și corectă și înregistrăm adresa proprietății.

Furnizăm partenerilor noștri diverse studii periodice ale pieței imobiliare, indici de prețuri, analize de benchmarking și lichiditate.

Am dezvoltat rapoarte dedicate dezvoltatorilor imobiliari: Monitorizarea proiectelor rezidențiale în principalele orașe și localități suburbane, Analiza pieței și competiției

Evaluăm portofolii ale băncilor din 2015 în parteneriat cu firme renumite de consultanță și evaluare imobiliară. Modelul a fost dezvoltat împreună cu Momentum Technologies, lideri în domeniul evaluării automate în Olanda.

Contactează echipa  
noastră de experți

---

**DOREL NIȚĂ**  
**HEAD OF DATA & RESEARCH**

+40 748.882.892  
dorel.nita@analizeimobiliare.ro

**ANDREEA POPA**  
**SALES MANAGER**

+40 748.882.826  
vanzari@analizeimobiliare.ro

**REALIZATORII RAPORTULUI:**

**Dorel Niță** - Head of Data & Research

**Dan Blaga** - Data Analyst

**Lavinia Iordan** - Research

**Adriana Lefter** - Editor

**Corina Vârlan** - Editor

**Lucian Husac** - Graphic Designer

**Anda Manea** - Marketing Consultant

**Daniel Crainic** - CMO

Iride Business Park, Dimitrie Pompeiu 9-9A,  
Clădirea B2B, Sector 2, București

**[www.analizeimobiliare.ro](http://www.analizeimobiliare.ro)**