

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul I 2021



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Produs unic dezvoltat în platforma EPI



Date generale despre tendințele demografice, sociale și economice (populație, forța de muncă, nivel de trai, construcții și locuințe, tranzacții imobiliare, indici de cost în construcții etc)



Date specifice, despre proprietatea imobiliară de evaluat, vânzări și închirieri de proprietăți comparabile



Date despre cererea și oferta de pe piață

Mai multe informații despre acest produs găsiți în prezentarea produsului:
<https://www.analizeimobiliare.ro/analiza-pieteii/>

+40 748.882.826
vanzari@analizeimobiliare.ro

CONȚINUT

4	Trim. I 2020 vs. Trim. I 2021
8	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
9	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
10	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
11	Evoluția prețurilor în marile orașe
12	Top cartiere: evoluția prețurilor cerute
14	Perioada de vânzare și marja de negociere
15	Cererea pentru apartamente și case
18	Cererea în funcție de tipul de proprietate
21	Vânzări imobile național
24	Numarul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
25	Apartamente și case nou intrate în piață
27	Construcții rezidențiale
30	Piața închirierilor de locuințe
34	Despre noi

CEREREA

TRIM. I 2020

TRIM. I 2021

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în șase orașe mari
(sursa Analize Imobiliare)

171.000
potențiali cumpărători



165.000
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCPPI)

133.000
Proprietăți imobiliare vândute



162.000
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

28.000
Unități individuale vândute

40.000
Unități individuale vândute

Soldul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național
(sursa BNR)

82,3 mld lei
sold Feb. 2020



90,3 mld lei
sold Feb. 2021

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.189 lei
Ian. 2020



3.395 lei
Ian. 2021

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

3,7%
Ian 2020



5,6%
Ian 2021

OFERTA

TRIM. I 2020

TRIM. I 2021

Oferta la vânzare piața existentă (veche)
în șase orașe mari
(sursa Analize Imobiliare)

14.200
Apartamente și case
la vânzare



15.800
Apartamente și case
la vânzare

Oferta la închiriere în șase orașe mari
(sursa Analize Imobiliare)

18.400
Apartamente și case
la închiriere



25.500
Apartamente și case
la închiriere

Oferta la vânzare piața nouă București - Ilfov
(sursa Analize Imobiliare)

18.000
Apartamente în 440
de proiecte rezidențiale



18.300
Apartamente în 440
de proiecte rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa INS)

21.075
Trim. IV 2019



19.326
Trim. IV 2020

Numărul autorizațiilor de construire pentru
clădiri rezidențiale la nivel național
(sursa INS)

5.421
Ian - Feb 2020



5.753
Ian - Feb 2021

PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. I 2020

TRIM. I 2021

Ritmul trimestrial de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Analize Imobiliare)

+2,7%

Trim. I 2020 vs Trim. IV 2019



+2,2%

Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Analize Imobiliare)

+9,5%

Trim. I 2020 vs Trim. I 2019



+3%

Trim. I 2021 vs Trim. I 2020

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național – piața existentă (veche)
(sursa Analize Imobiliare)

+12,4

Trim. I 2020 vs Trim. I 2019



-0,5%

Trim. I 2021 vs Trim. I 2020

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național – piața nouă
(sursa Analize Imobiliare)

+1,5%

Trim. I 2020 vs Trim. I 2019



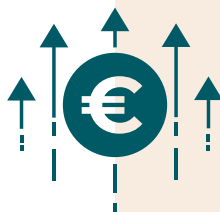
+6,8%

Trim. I 2021 vs Trim. I 2020

Indicele de cost în construcții pentru clădirile rezidențiale la nivel național
(2015 = 100, sursa IINS)

133,9

Ian. 2020



136,6

Ian. 2021

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ ȘI ACCESUL LA FINANȚARE



Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pieței imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contractii ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pieței imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcții și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pieței imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent¹.

O pondere importantă a tranzacțiilor din piața imobiliară rezidențială este finanțată prin credit. Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar² pune în evidență faptul că o gospodărie tipică deține, conform datelor la luna decembrie 2020, la nivel național, aproximativ 71% din venitul necesar pentru achiziționarea unei locuințe cu 2 camere. În București, începând cu anul 2013, indicele de accesibilitate a devenit

supraunitar, respectiv venitul unei familii a devenit suficient pentru a-și permite achiziția unei locuințe.

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (date la decembrie 2020).

Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsionare a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc.

Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

¹ Intenția de achiziție a unei locuințe în următoarele 12 luni, Business and Consumer Surveys, European Commission

² Indicele de accesibilitate (en. Housing Affordability Index) măsoară venitul median al unei gospodării în raport cu veniturile necesare pentru achiziționarea unei locuințe.

Simona Iftimie

Economist

Direcția stabilitate financiară

Banca Națională a României

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Scăderea cererii a condus la încetinirea ritmului anual de creștere a prețurilor de vânzare cu până la 3%

Conform Analize Imobiliare, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente și case s-a majorat cu 2,2% în primul trimestru din 2021 față de trimestrul anterior. Ritmul anual de creștere a prețurilor a încetinit din cauza scăderii cererii și a majorării ofertei existente; acest indicator s-a situat, în perioada analizată, la 3%, față de 3,5% la sfârșitul anului trecut. Acesta este cel mai scăzut nivel înregistrat în ultimii șase ani, o valoare mai scăzută decât atât, anume 2,7%, fiind consemnată în primul trimestru din 2015.

Și indicele de preț al proprietăților rezidențiale, publicat de INS pe baza tranzacțiilor colectate de la notari, relevă o scădere a marjei de creștere anuale la 2% în trimestrul al patrulea din 2020, față de 2,3% în trimestrul anterior, în timp ce media europeană s-a majorat la 5,7%. În România, creșterea medie anuală de 3% s-a reflectat diferit pe cele două segmente ale pieței: prețul imobilelor existente (vechi) a înregistrat o ușoară scădere, de 0,5%, în timp ce prețul imobilelor noi s-a majorat cu 6,8%.

În comparație cu anul trecut, datele prelucrate pe baza intențiilor de achiziție de pe portalul Imobiliare.ro relevă o scădere a cererii în cele șase orașe mari, în medie cu 4%. Cel mai mare declin al numărului de potențiali cumpărători, -17%, a fost consemnat atât în Constanța, cât și în Cluj-Napoca și Iași, acestea fiind urmate de Timișoara, cu -7%. Doar în București cererea a fost cu 5% mai mare. Această scădere a interesului pentru achiziții în primul trimestru din 2021 a produs efecte vizibile pe piața vânzărilor de locuințe: creșterea cu 11% a ofertei existente (vechi) la vânzare, până la aproximativ 15.800 de oferte, respectiv creșterea perioadei de vânzare și a

marjelor de negociere pentru apartamente în patru din cele șase orașe mari.

Prin contrast, datele publicate de ANCPI indică faptul că în primul trimestru s-au vândut cele mai multe bunuri imobile din ultimii cinci ani, anume 161.000, comparativ cu 133.000 anul trecut. De notat este faptul că în România sunt înregistrate aproximativ 40 de milioane de imobile. Creșterea de 42,7% față de trimestrul întâi din 2020 este semnificativă pe segmentul unităților individuale, ce însumează aproximativ 40.000 de unități, majoritatea cu destinația de locuire (apartamente).

Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2021

De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

Un an incert pentru piața închirierilor

O veste bună în primul trimestru din 2021 este majorarea cererii pentru închirierea de apartamente și case cu 12% față de anul anterior, aceasta depășind 42.000 de potențiali chiriași în cele șase orașe mari. Pe de altă parte, oferta a cunoscut, din nou, o creștere procentuală mai mare decât cererea, respectiv 26%, în primele trei luni ale anului fiind listate la închiriere peste 29.000 de proprietăți rezidențiale.

Prețul mediu solicitat pentru închirierea apartamentelor a scăzut în primul trimestru față de anul anterior în cinci din cele șase centre regionale. Cea mai puternică scădere anuală a fost înregistrată în Cluj-Napoca (-10,5%), prețurile atingând 7,1 euro pe metru pătrat util. A doua cea mai mare scădere a avut loc în București (-7,7%), unde prețul mediu a ajuns la 7,4 euro pe metru pătrat util. Și în Timișoara prețul mediu solicitat a scăzut cu 7,5%, atingând 6,2 euro pe metru pătrat util. Excepția de la aceste scăderi este Constanța, unde, deși prețurile s-au majorat cu o marjă anuală de 2,9%, prețul mediu rămâne cel mai mic dintre marile orașe analizate, respectiv 6 euro pe metru pătrat util.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ciuda menținerii unor măsuri restrictive în contextul epidemiei de COVID-19, în primele trei luni din 2021 piața rezidențială autohtonă s-a menținut pe un trend ascendent din punctul de vedere al prețurilor solicitate de vânzătorii de locuințe. Astfel, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada ianuarie-martie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 2,2% comparativ cu trimestrul precedent.

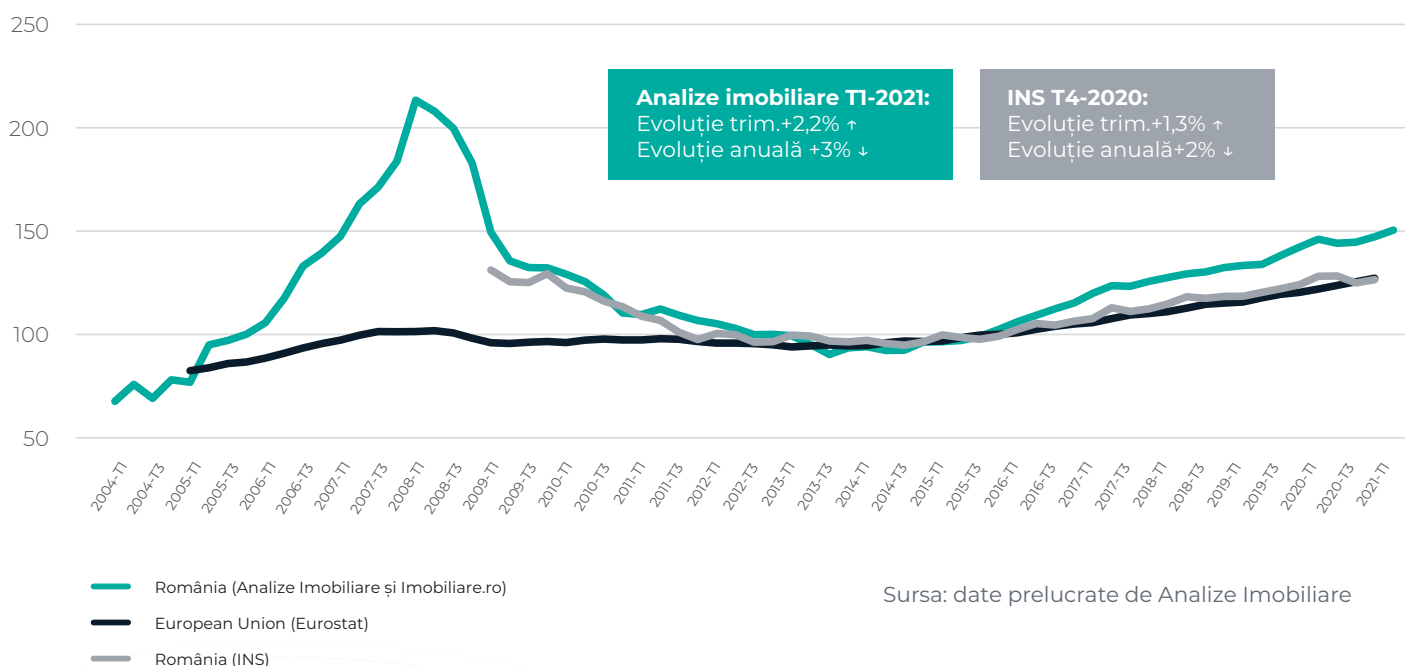
De menționat este că, în cele trei luni anterioare, așteptările proprietarilor cu imobile de vânzare se majorau cu 1,9%, după un avans ușor, anume de 0,3%, resimțit în al treilea trimestru din 2020. Cu alte cuvinte, o tendință de scădere a prețurilor locuințelor a putut fi observată strict pe parcursul stării de urgență, în condițiile în care restricțiile impuse în lockdown au generat o serie de

obstacole concrete în ceea ce privește procesul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare. După trecerea la starea de alertă, însă, prețurile au cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat șase luni de creștere.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru ultimul trimestru din 2020, un avans de 1,3% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 5,7% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată tot un avans de 1,3% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 2%. Spre comparație, în al treilea pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un declin de 2,6% al prețurilor de tranzacționare de pe piața rezidențială autohtonă.

„După stabilizarea ce a urmat ieșirii din starea de urgență, pretențiile vânzătorilor de locuințe din România au revenit pe o traiectorie ascendentă în ultimul pătrar al anului – iar această tendință s-a păstrat în primele trei luni din 2021.”

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

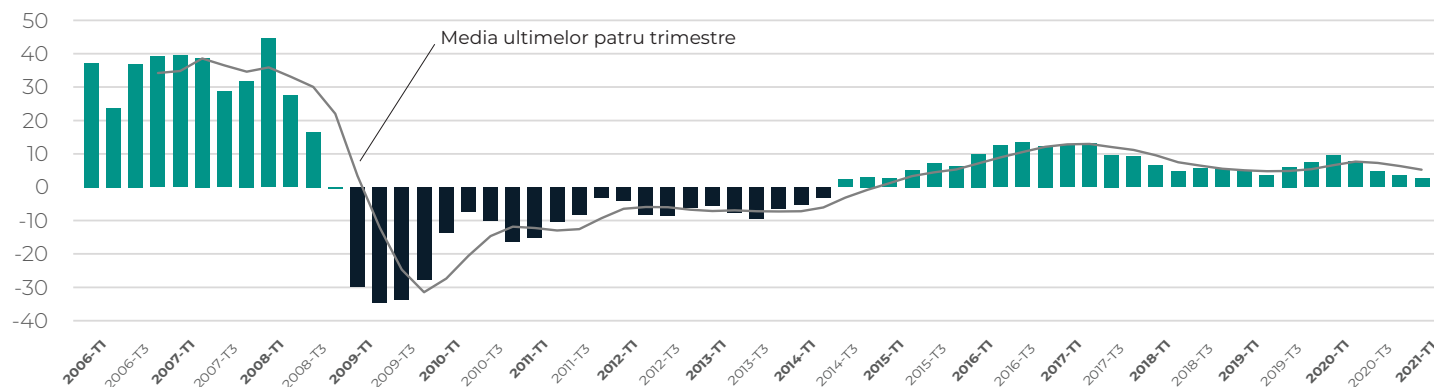
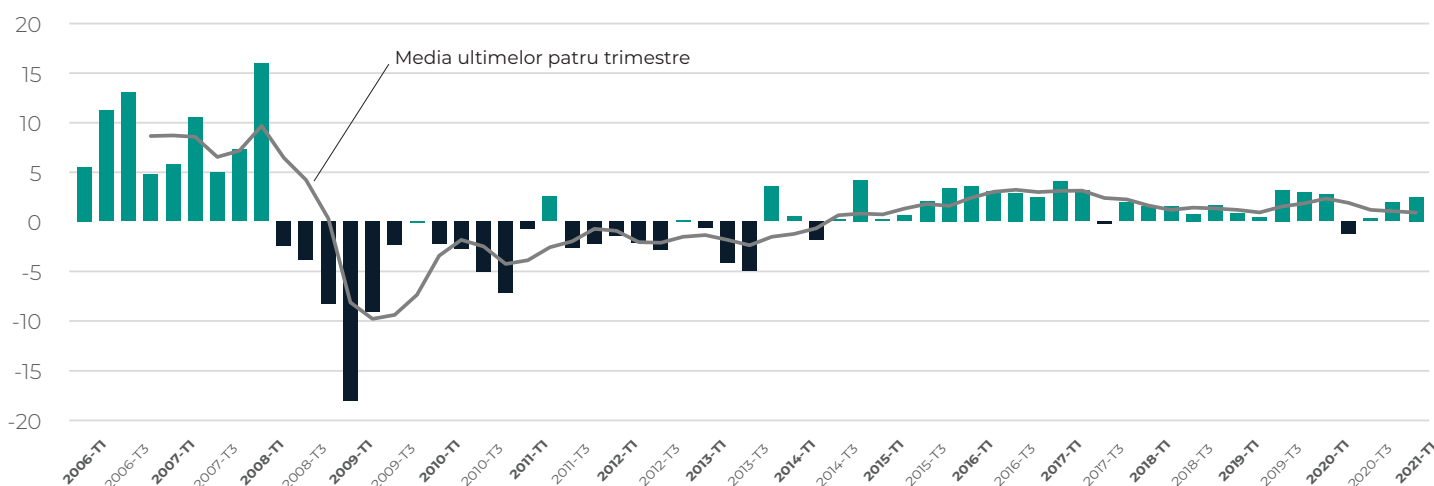


EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Având în vedere amploarea schimbărilor sociale provocate de răspândirea noului coronavirus, faptul că piața imobiliară a înregistrat un singur trimestru de scădere a prețurilor locuințelor este semnificativ – iar datele consemnate în primul trimestru din 2020 arată că reluarea tendinței de creștere din T4 2020 nu a fost întâmplătoare. De remarcat este că marjele de creștere consemnate în ultimele două trimestre au fost destul de temperate, ele situându-se sub pragul de 2,5% – atari evoluții sunt specifice, însă, chiar unor condiții normale de piață, după cum o arată faptul că în cele trei trimestre de dinainte de declanșarea epidemiei au avut loc creșteri destul de apropiate.

Cât despre diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, de remarcat ar fi că aceasta a ajuns, în primul trimestru al anului în curs, la o valoare de +3% – ceea ce marchează un declin de 0,5% puncte procentuale față de trimestrul anterior, când se situa la +3,5%. Aceasta este una dintre cele mai mici valori ale indicatorului în discuție din ultimii ani, un nivel mai scăzut decât atât, respectiv 2,7%, fiind atins în primul trimestru din 2015 – deci la începutul perioadei de revenire după criza economică.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

În consonanță cu tendința generală de revenire a pieței pe o traiectorie ascendentă, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în primul trimestru din 2021, majorări ale prețului mediu solicitat la vânzarea unui apartament. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, când marjele de creștere se situau, cu o singură excepție, sub pragul de 2%, acum mai multe centre regionale au reușit să depășească acest prag.

Astfel, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Galați (+3,2%), pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț situându-se Brașovul (+3,1%), apoi Oradea (+2,8%), Brăila (+2,5%), Ploieștiul (+2,3%), Constanța (+2,1%), Cluj-Napoca (+1,9%), Craiova (+1,6%), Timișoara (+1,3%), Iașiul (+1,3%) și, în cele din urmă, Capitala (+0,4%). De remarcat este faptul că Bucureștiul consemna, trimestrul trecut, cel mai mare avans, anume +2,1%.

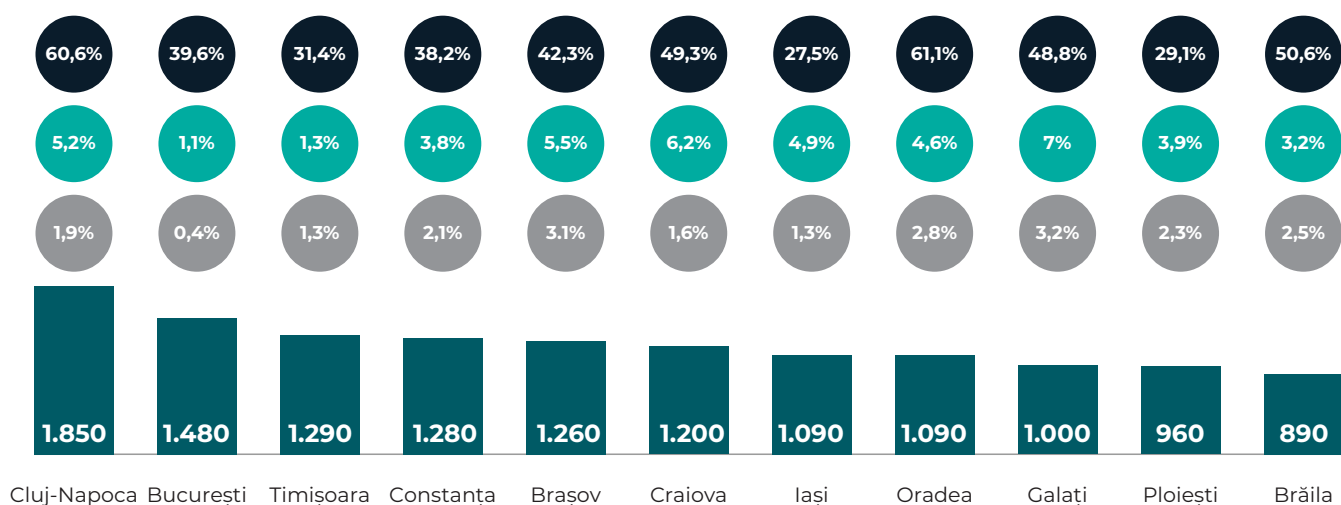
În urma evoluțiilor general pozitive consemnate trimestrul trecut, marile centre regionale cu prețuri medii de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pe segmentul apartamentelor (noi și vechi) au rămas pe aceleași poziții în clasamentul național. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top (cu o medie de 1.850 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.480 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate

de Timișoara (1.290 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.280 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.260 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.200 de euro pe metru pătrat), Iași (1.090 de euro pe metru pătrat) și Oradea (tot 1.090 de euro pe metru pătrat).

Interesant este că în topul orașelor cu peste 200.000 de locuitori și apartamente de 1.000 de euro pe metru pătrat util (și peste) a intrat și Galațiul – unde pretențiile vânzătorilor ajungeau, la finele lui 2020, la 970 de euro pe metru pătrat. Astfel, dintre marile orașe analizate, doar două se mai situează sub acest prag psihologic de preț, anume Ploieștiul (cu 960 de euro pe metru pătrat) și Brăila (cu 890 de euro pe metru pătrat).

Și comparativ cu aceeași perioadă din 2020 au avut loc creșteri pe linie ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cea mai semnificativă diferență anuală poate fi observată în Galați (+7%), pe următoarele locuri aflându-se Craiova (+6,2%), Brașovul (+5,5%), Cluj-Napoca (+5,2%), Iașiul (+4,9%), Oradea (+4,6%), Ploieștiul (+3,9%), Constanța (+3,8%), Brăila (+3,2%), Timișoara (+1,3%) și, respectiv, Bucureștiul (+1,1%). Comparativ cu cinci ani în urmă, cea mai mare diferență de preț poate fi observată în Oradea (+61,1%), Cluj-Napoca trecând pe locul al doilea în acest clasament (+60,6%), în vreme ce Capitala se află la o distanță semnificativă (+39,6%).

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

TOP CARTIERE CU CELE MAI MARI PREȚURI/MP, APARTAMENTE DE VÂNZARE

București:

În urma variațiilor de preț consemnate trimestrul trecut, în clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente, format din aceleași zone exclusiviste din nordul și centrul Capitalei, a avut loc o inversare de poziții. Pe primul loc în top se situează, la fel ca în cele trei luni anterioare, zona Kiseleff – Aviatorilor, în ciuda unei scăderi de 1,8% la trei luni (până la 2.810 euro pe metru pătrat util), aceasta fiind secundată de Herăstrău - Nordului (unde prețurile s-au majorat cu 0,7%, până la 2.730 de euro pe metru pătrat). Pe locul al treilea se află, însă, Dorobanți – Floreasca (cu un plus de 6,5%, până la 2.280 de euro pe metru pătrat), care a reușit să devanseze, din nou, Aviației (-2,3%, până la 2.180 de euro pe metru pătrat). În condițiile unui avans ușor, de 0,8% la trei luni, zona Dacia - Eminescu s-a menținut pe locul al cincilea în clasament, cu o medie de 1.980 de euro pe metru pătrat.

Cluj-Napoca:

În perioada analizată, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca s-a menținut, practic, neschimbat, în ciuda modificărilor de prețuri. Arealul central și ultracentral ocupă, în continuare, prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.210 euro pe metru pătrat util (un avans de 0,8% față de cele trei luni anterioare), pe următoarele locuri aflându-se, la fel ca trimestrul trecut, zonele Plopilor (+1,3%, până la o valoare

de 2.010 euro pe metru pătrat), apoi Gheorgheni - Andrei Mureșanu (unde a avut loc un avans de 1,9%, până la 1.970 de euro pe metru pătrat util). În primul pătrar al anului 2021, arealul Bună Ziua - Europa - Calea Turzii s-a menținut pe locul al patrulea (cu un avans trimestrial de 2,6%, până la 1.910 euro pe metru pătrat), iar zona Zorilor, pe cel de-al cincilea (în condițiile unui plus de 2,9%, până la o valoare medie de 1.900 de euro pe metru pătrat).

Timișoara:

Și în orașul din sud-vestul țării, topul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare a rămas neschimbat în T1 2021, comparativ cu cele trei luni anterioare. Astfel, cu toate că a consemnat o scădere trimestrială de 0,6%, zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii s-a menținut pe prima poziție în clasament (cu un preț mediu de 1.570 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament), urmată fiind de Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (cu 1.410 euro pe metru pătrat, în condițiile unui recul trimestrial de 2,5%), apoi de Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (cu 1.390 de euro pe metru pătrat, după un avans de 0,2%), Circumvalațiunii (+1,1%, până la 1.380 de euro pe metru pătrat) și, apoi, de Torontalului (+2%, până la 1.330 de euro pe metru pătrat).

București	+8,2%	+0,2%	-1,6%	+5,9%	+5%
	-1,8%	+0,7%	+6,5%	-2,3%	+0,8%
	2.810 €	2.730 €	2.280 €	2.180 €	1.980 €
	Kiseleff-Aviatorilor	Herăstrău-Nordului	Dorobanți-Floreasca	Aviației	Dacia-Eminescu
Cluj-Napoca	+3,6%	+7,9%	+4%	+8,7%	+9,3%
	+0,8%	+1,3%	+1,9%	+2,6%	+2,9%
	2.210 €	2.010 €	1.970 €	1.910 €	1.900 €
	Central - Ultracentral	Plopilor	Gheorgheni - Andrei Mureșanu	Bună Ziua - Europa Calea Turzii	Zorilor
Timișoara	-2,9%	+2,9%	-0,7%	+2,1%	-4%
	-0,6%	-2,5%	+0,2%	+1,1%	+2%
	1.570 €	1.410 €	1.390 €	1.380 €	1.330 €
	Ultracentral - Medicină P-ța Unirii	Central - Bălcescu Take Ionescu - P-ța Maria	Complex Studentesc Dacia - Elisabetin Olimpia-Stadion	Circumvalațiunii	Torontalului

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

TOP CARTIERE CU CELE MAI MARI PREȚURI/MP, APARTAMENTE DE VÂNZARE

Brașov:

În ciuda unei scăderi trimestriale de 1,9% a valorii de listare pentru o asemenea unitate locativă, în Drumul Poienii pot fi găsite, în continuare, cele mai scumpe apartamente din orașul de la poalele Tâmppei, acestea putând fi achiziționate cu 1.710 de euro pe metru pătrat util. Cu o medie de 1.430 de euro pe metru pătrat, zona Schei - Stupini ocupă în continuare poziția a doua în clasament, în vreme ce zona Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății (+4,1%, până la 1.400 de euro pe metru pătrat) a trecut din nou pe locul al treilea, după ce a devansat arealul Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (cu o medie de 1.330 de euro pe metru pătrat, după o scădere de 1% la trei luni). Zona Tractorul - 13 Decembrie se află în continuare pe ultima poziție din clasament, cu o medie de preț de 1.300 de euro pe metru pătrat, în urma unei creșteri trimestriale semnificative, în cuantum de 4,1%.

Constanța:

În orașul de la malul mării, cele mai scumpe apartamente pot fi găsite tot în arealul Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu: o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată aici cu 1.470 de euro pe metru pătrat util, în urma unui avans de 1,7% față de cele trei luni anterioare. Următoarele două locuri din clasament

sunt ocupate tot de Central - Ultracentral - Peninsula (cu un plus de 2,6%, până la 1.320 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I (cu un avans de 2,9%, până la 1.310 euro pe metru pătrat). Următoarele două zone din clasament au revenit, însă, pe o poziție de egalitate, respectiv la o valoare medie de listare de 1.290 de euro pe metru pătrat: Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far în urma unui avans trimestrial de 3,1%, iar Casa de Cultură - Tomis Plus, în urma unui de 1,7%.

Iași:

În orașul din nord-estul țării, cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare pot fi găsite tot în arealul Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral - în ciuda faptului că acestea s-au ieftinit cu 2,1% în T1 2021, până la o valoare medie de listare de 1.380 de euro pe metru pătrat util. În zona Podul de Fier - Moara de Vânt, prețurile solicitate s-au majorat cu 0,5%, până la 1.320 de euro pe metru pătrat, iar în Copou a avut loc un avans de 1,6%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat. Pe locul al patrulea în clasamentul la nivel de oraș se află tot arealul Tătărași - Tudor Vladimirescu (cu un avans de 1,1% la trei luni, până la 1.140 de euro pe metru pătrat), însă zona Podu Roș a fost scoasă din clasament de Alexandru cel Bun - Dacia (cu un avans de 2,8%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat).

	-2,7%	+6,4%	+4,3%	+6,4%	+9%
Brașov	-1,9%	-0,1%	+4,1%	-1%	+4,1%
	1.710 €	1.430 €	1.400 €	1.330 €	1.300 €
	Drumul Poienii	Schei - Stupini	Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral Dealul Cetății	Central Brașovul Vechi Blumăna - Aurel Vlaicu	Tractorul 13 Decembrie
Constanța	+3,2%	+5,9%	+3,4%	+4,9%	+5%
	+1,7%	+2,6%	+2,9%	+3,1%	+1,7%
	1.470 €	1.320 €	1.310 €	1.290 €	1.290 €
	Faleză Nord Trocadero City Park Mall - Capitol Delfinariu	Central - Ultracentral Peninsula	Tomis III - Dacia Tomis II - Brotăței Tomis I	Tomis Nord Inel II - Inel I Primo - Far	Casa de Cultură - Tomis Plus
Iași	+3,9%	+5,6%	-3,4%	+3,7%	+3,2%
	-2,1%	+0,5%	+1,6%	+1,1%	+2,8%
	1.380 €	1.320 €	1.200 €	1.140 €	1.070 €
	Centru Civic - Gară Central - Ultracentral	Podul de Fier Moara de Vânt	Copou	Tătărași Tudor Vladimirescu	Alexandru cel Bun - Dacia

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

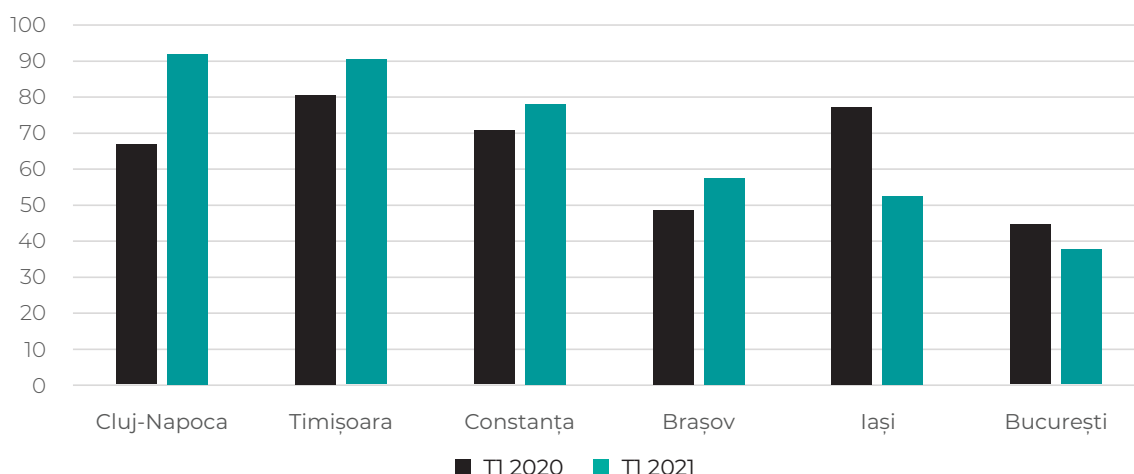
PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE

În două dintre cele șase mari centre regionale analizate, durata medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative s-a cifrat, în capitala țării, la 38 de zile în intervalul ianuarie-martie 2021, la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 93 de zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în creștere de la aproximativ 68 de zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Timișoara se află la o nu foarte mare distanță, cu 92 de zile (față de 82). În celelalte mari orașe analizate, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 53 de zile (în Iași), 58 de zile

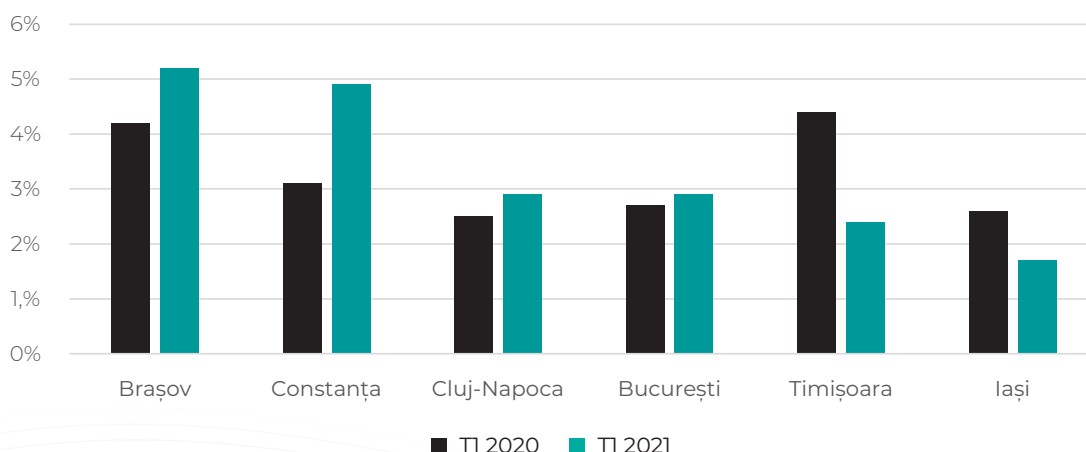
(Brașov) și, respectiv, 79 de zile (Constanța).

În ceea ce privește marja de negociere, un alt element relevant pentru dinamica activității de tranzacționare, datele Analize Imobiliare arată, față de perioada similară a anului anterior, o scădere în două dintre marile orașe analizate. Acest indicator a coborât, astfel, sub pragul de 2% în Iași (în condițiile în care în T1 2020 depășea nivelul de 2,5%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la puțin sub 2,5% (comparativ cu peste 4% în urmă cu un an). În celelalte centre regionale, acest indicator a consemnat creșteri în ultimul an, situându-se aproape de 5% în Brașov și Constanța și, respectiv, la puțin sub 3% în București și Cluj-Napoca.

Perioada de vânzare (zile)



Marja de negociere (% diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)



Sursa: Analize Imobiliare – Analiza de lichiditate

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

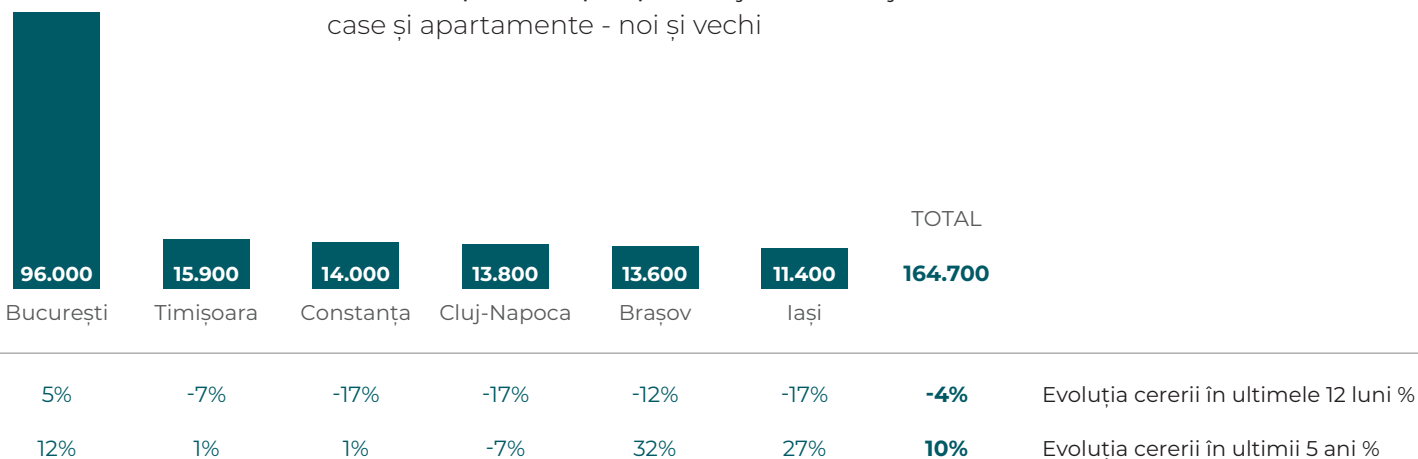
Ca urmare a schimbărilor provocate de COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai scăzut comparativ cu perioada similară din 2020 – adică înainte de declanșarea epidemiei. Astfel, aproximativ 164.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră este similară cu cea consemnată în cele trei luni anterioare, însă relevă un declin de 4% față de primul trimestru al anului anterior.

Raportat la ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, pe o traiectorie descendentă. Excepția de la regulă este reprezentată de București, unde cererea s-a majorat cu 5% în ultimul an, numărul potențialilor cumpărători ajungând la 96.000 de persoane în cea mai mare piață imobiliară regională a țării – semnificativ mai mult decât în celelalte mari orașe.

Evoluții negative de două cifre au avut loc în majoritatea celorlalte centre regionale analizate: scăderi de 17% au fost înregistrate în Constanța (până la 14.000 de vizitatori unici), Cluj-Napoca (până la 13.800 de persoane) și Iași (până la 11.400 de potențiali cumpărători), în vreme ce în Brașov a fost consemnat un recul de 12% (până la 13.600 de vizitatori), față de un minus de 7% în Timișoara (până la 15.900 de vizitatori).

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din acest an, cu 10% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+32%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Iași (+27%), București (+12%), Timișoara (+1%) și, respectiv, Constanța (+1%). Practic, singura excepție de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale este cu 7% mai mică decât în urmă cu cinci ani.

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



* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat leaduri 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).

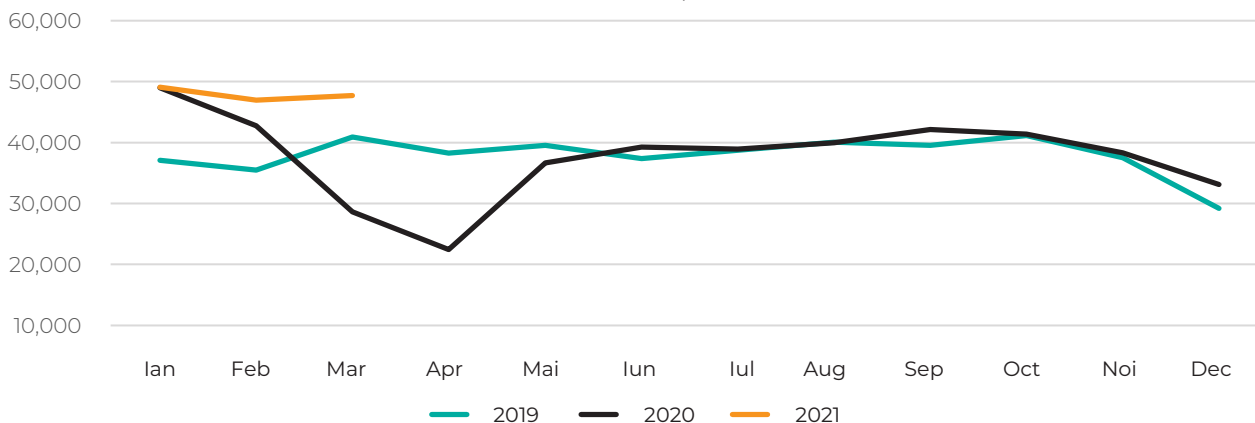
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PRORPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (București + Cluj-Napoca)

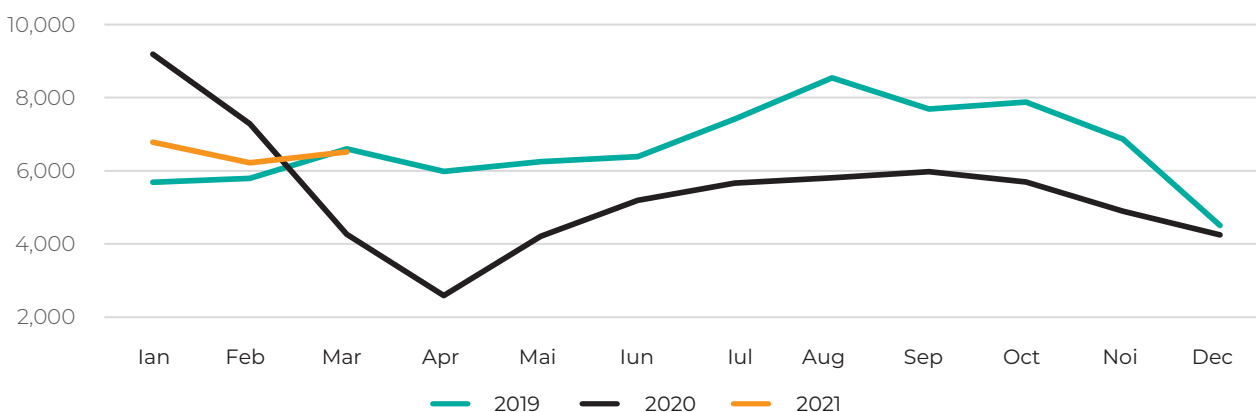
O analiză a evoluției cererii de locuințe (apartamente și case) din București relevă că acest indicator a început anul 2021 la un nivel similar celui din 2020, apropiindu-se de pragul de 50.000 de potențiali cumpărători – față de mai puțin de 40.000 la începutul lui 2019. Spre deosebire de anul trecut, însă, când o tendință de scădere s-a manifestat încă din februarie, în primul trimestru al anului în curs interesul pentru locuințe s-a menținut, practic, stabil. De remarcat este că, după ieșirea din starea de urgență, acest indicator a revenit la un nivel similar cu cel consemnat în 2019, menținându-se astfel pentru tot restul lui 2020. Nivelul de 40.000 de utilizatori a fost depășit în septembrie, pentru ca, la finele anului, cererea să se situeze sub pragul de 35.000 de potențiali cumpărători, însă peste nivelul de 30.000 de utilizatori consemnat în decembrie 2019.

În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe era, la începutul lui 2021, mai scăzut comparativ cu 2020, dar mai ridicat decât în perioada similară din 2019; Imobiliare.ro înregistra, astfel, puțin sub 7.000 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 9.000 în urmă cu un an și, respectiv, mai puțin de 6.000 în urmă cu doi ani. Ca și în București, însă, curba evoluției cererii a fost mult mai stabilă în primul trimestru al acestui an, astfel că în luna martie acest indicator ajungea la circa 6.500 de utilizatori – nivel similar cu cel consemnat în 2019, dar sensibil mai ridicat comparativ cu martie 2020, când coborâse spre pragul de 4.000 de utilizatori. De menționat este că, deși a început să-și revină din luna mai, cererea de locuințe din Cluj-Napoca s-a menținut, pentru cea mai mare parte a anului trecut, sub nivelul din 2019, abia la final de an apropiindu-se de acesta.

București



Cluj-Napoca

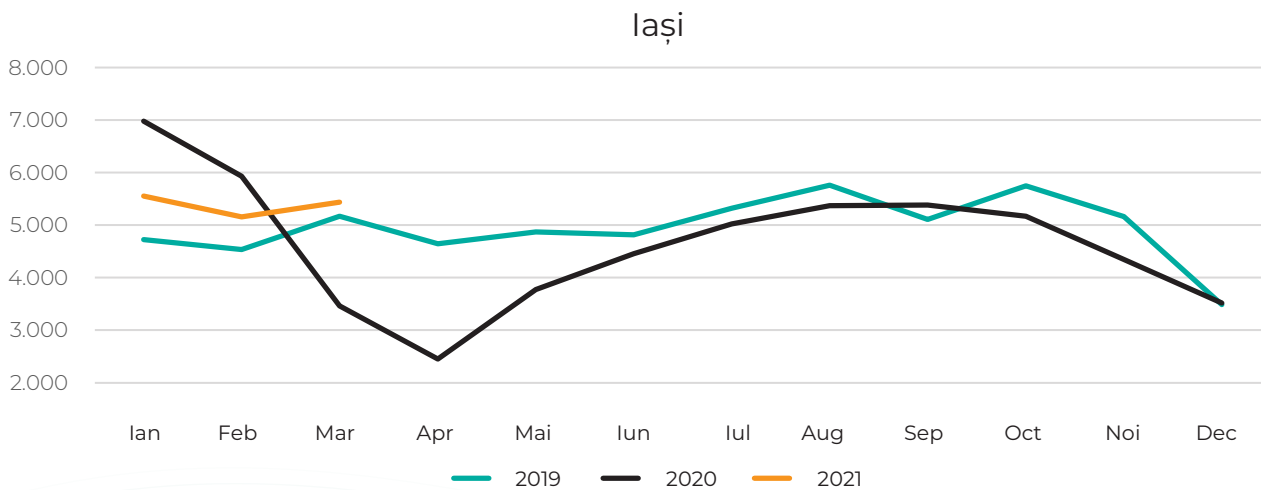
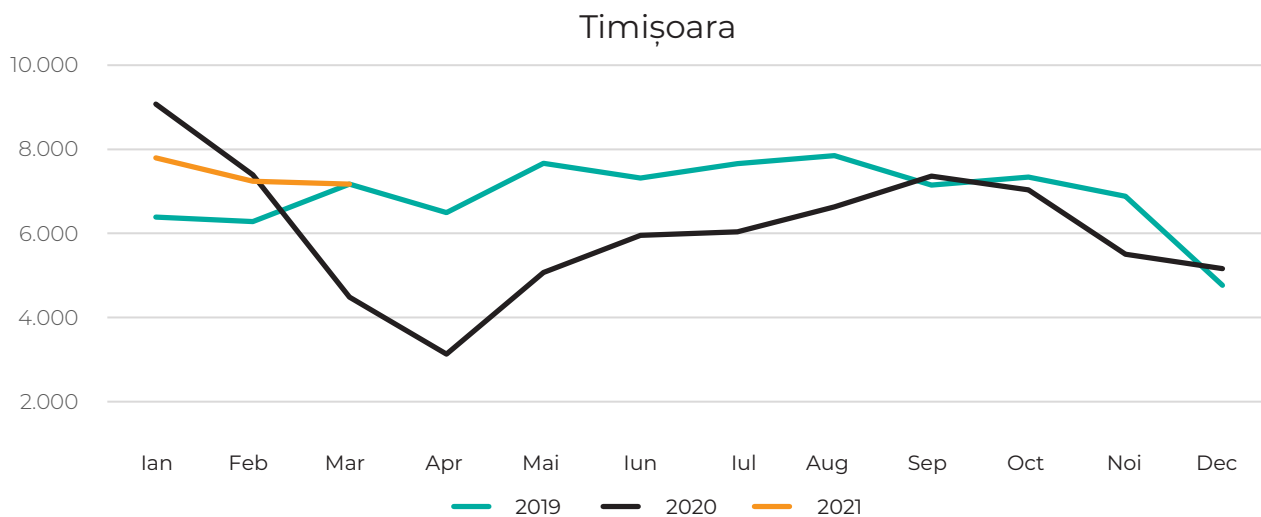


Sursa: Imobiliare.ro, volum potențiali cumpărători

CEREREA PENTRU PRORPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (Timișoara + Iași)

Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale se situa, în ianuarie 2021, la un nivel mai scăzut decât în 2020, dar mai ridicat decât în 2019: cel mai mare portal imobiliar de pe piața autohtonă consemna, astfel, aproape 8.000 de potențiali cumpărători în luna ianuarie, față de aproximativ 9.000 în urmă cu 12 luni și, respectiv, mai puțin de 6.500 în urmă cu doi ani. În următoarele două luni ale anului în curs, acest indicator a înregistrat o ușoară scădere, apropiindu-se de pragul de 7.000 de utilizatori în martie. Și în orașul de pe Bega poate fi remarcată, însă, aceeași stabilitate a cererii comparativ cu anul anterior, dat fiind că aceasta cobora la aproximativ 4.500 de vizitatori interesați de locuințe în martie 2020. După ieșirea din starea de urgență, indicatorul analizat a reușit să depășească nivelul din 2019 în septembrie și decembrie 2020.

La fel ca în Cluj-Napoca și Timișoara, la începutul anului în curs interesul pentru achiziția de locuințe se situa, în Iași, la un nivel mai scăzut comparativ cu 2020, dar mai ridicat comparativ cu 2019; astfel, Imobiliare.ro înregistra aproximativ 5.500 de potențiali cumpărători în ianuarie 2021, în scădere față de cele circa 7.000 de persoane din perioada similară a lui 2020, dar în creștere față de cei aproximativ 5.700 de vizitatori de la începutul lui 2019. Și pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o evidentă stabilitate în primul pătrar al anului în curs, ea coborând ușor sub pragul de 5.500 de utilizatori în luna martie – față de puțin peste 5.000 de potențiali cumpărători în 2019 și, respectiv, circa 3.500 în prima lună de primăvară din 2020.



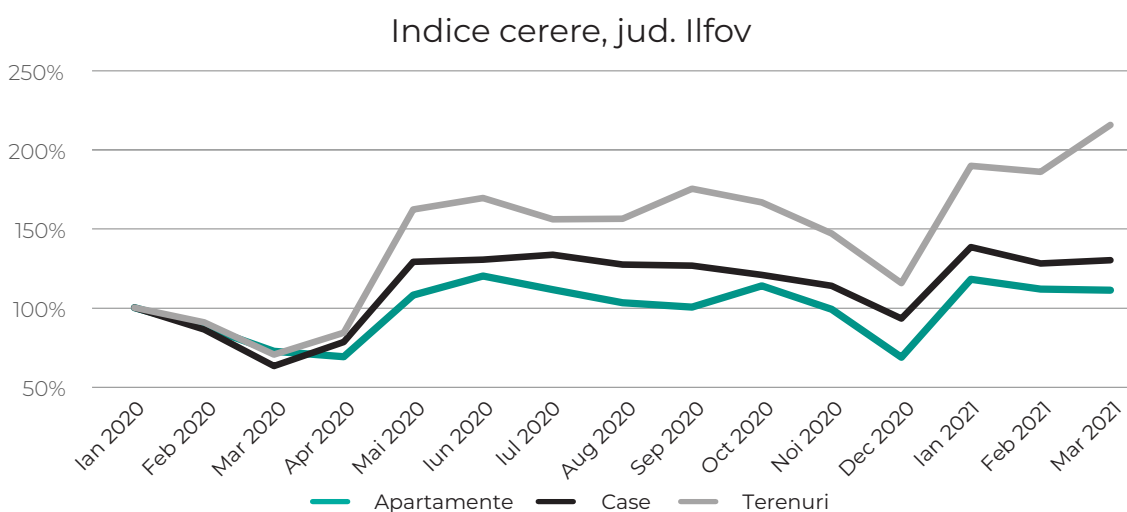
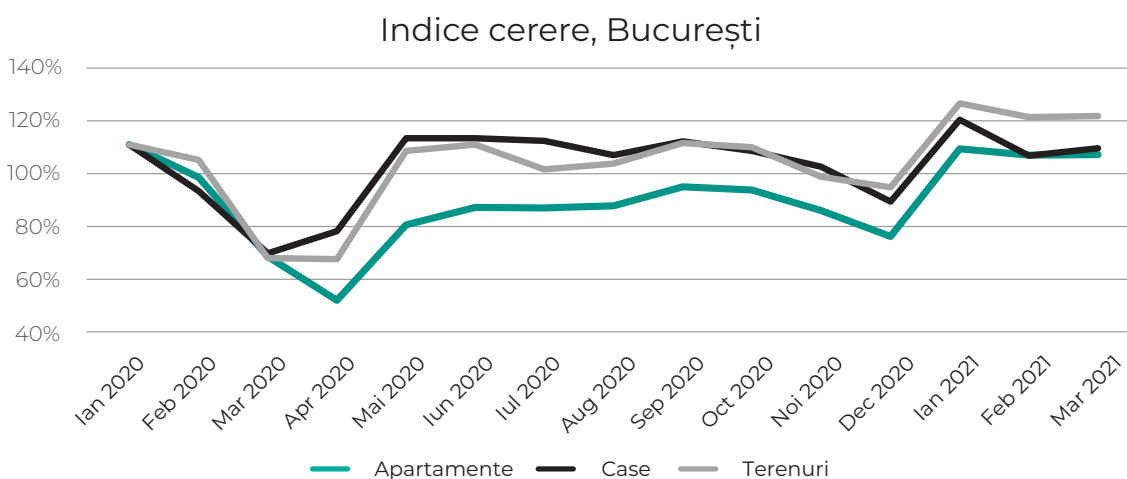
Sursa: Imobiliare.ro, volum potențiali cumpărători

CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

(București + jud. Ilfov)

În primele trei luni din 2021, cererea pentru proprietăți imobiliare din Capitală a fost caracterizată de o evidentă stabilitate, indiferent de segmentul de piață avut în vedere. Astfel, interesul pentru apartamente a revenit, din luna ianuarie, la un nivel similar celui consemnat la începutul lui 2020, deși la finele anului trecut se situa la o cotă de puțin peste 60% din acesta. Cererea pentru case și vile, pe de altă parte, era cu aproximativ 10% mai mare în ianuarie 2021 comparativ cu perioada similară a anului anterior, după care a mai coborât ușor, dar s-a menținut peste rezultatele consemnate în februarie și martie 2020. În fine, cea mai bună evoluție au avut-o terenurile, pentru care cererea a fost cu peste 10% mai mare decât în ianuarie anul trecut pe tot parcursul lui T1 2021.

În județul Ilfov se remarcă o și mai evidentă revenire a cererii pentru proprietăți imobiliare în primele trei luni ale acestui an. Mai exact, interesul din partea cumpărătorilor s-a situat peste nivelul de referință din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru din 2021. Cererea pe segmentul apartamentelor a consemnat un avans anual de aproximativ 20%, iar cea pentru case și vile, o creștere de aproximativ 40%. Cea mai surprinzătoare evoluție a fost înregistrată, însă, pe segmentul terenurilor, interesul pentru acestea fiind aproape dublu față de anul anterior în ianuarie 2021, iar diferența față de același punct de referință situându-se la aproximativ 120% în luna martie. Spre comparație, toate cele trei segmente de piață consemnau o evoluție descendentă în T1 2020.



Sursa: Imobiliare.ro – indice potențiali cumpărători

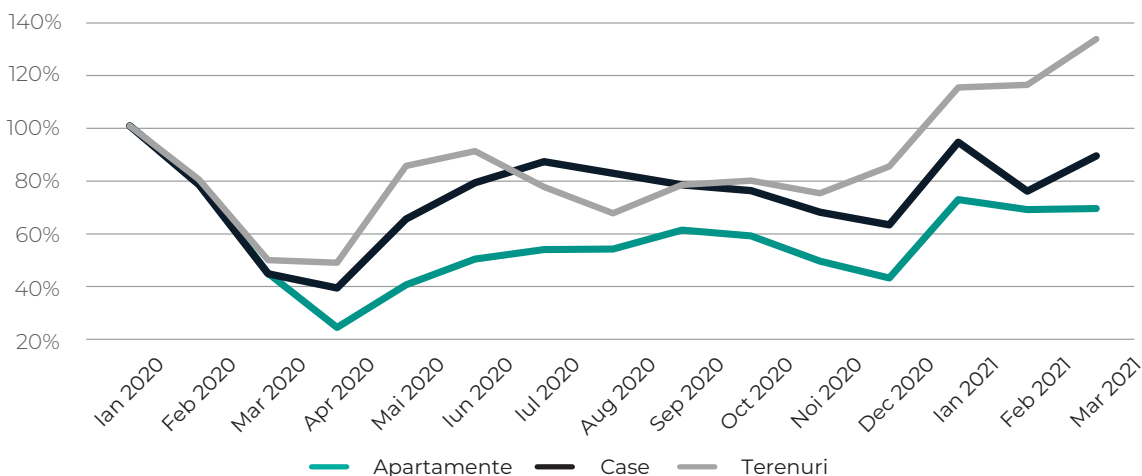
CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

(Cluj-Napoca + jud. Cluj)

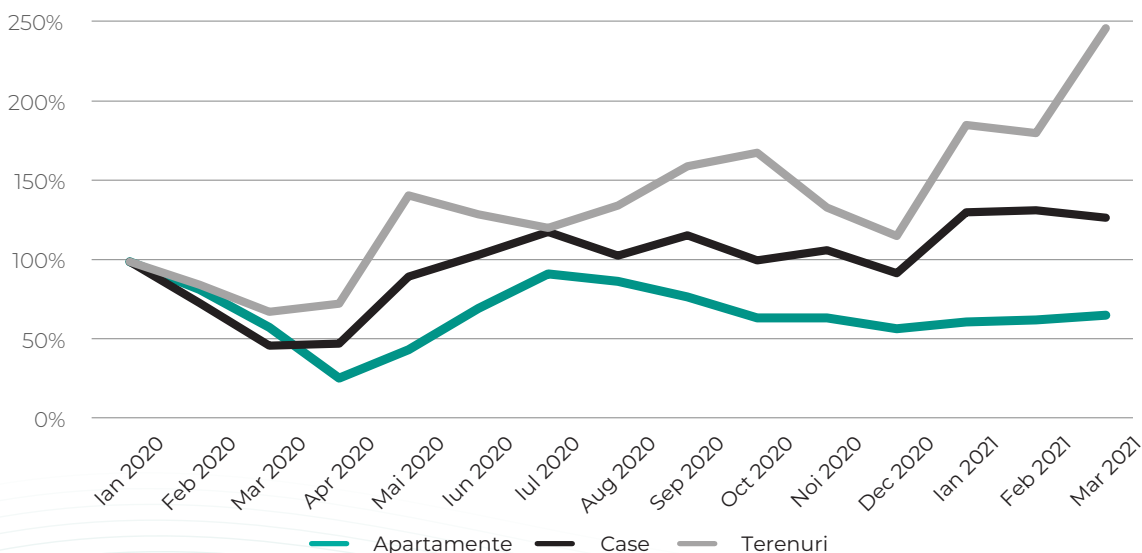
Spre deosebire de Capitală și împrejurimi, în orașul de pe Someș evoluția cererii pe categorii de proprietăți imobiliare arată ceva mai diferit în primul trimestru din 2021. Astfel, interesul pentru apartamente și case s-a situat sub nivelul atins în ianuarie 2020 în toate cele trei luni de la începutul lui 2021, chiar dacă cei doi indicatori nu au mai înregistrat aceleași curbe de scădere ca în perioada similară a anului anterior. În luna martie, interesul pentru achiziția de case se apropia de o cotă de 90% din nivelul consemnat în ianuarie 2020, în vreme ce segmentul apartamentelor se situa la circa 70%. Excepția de la regulă este reprezentată de sectorul terenurilor, pentru care cererea din partea cumpărătorilor era cu peste 30% mai mare în martie 2021 comparativ cu începutul anului precedent.

O evoluție diferită față de cea din orașul de pe Someș poate fi observată în restul județului Cluj, în sensul că, aici, interesul pentru achiziții s-a menținut sub nivelul consemnat la începutul anului trecut doar pe segmentul apartamentelor – acest gen de proprietăți situându-se, mai exact, la sub 70% din nivelul din ianuarie 2020 pe tot parcursul primului trimestru al anului în curs. Pe de altă parte, însă, interesul pentru case a fost cu aproximativ 30% mai mare decât la începutul anului precedent în toată perioada ianuarie-martie 2021. Cererea pentru terenuri a înregistrat, însă, o creștere de-a dreptul fulminantă în primul trimestru din 2021, ajungând ca în luna martie să se situeze la o diferență de 150% față de ianuarie 2020.

Indice cerere, Cluj-Napoca



Indice cerere, jud. Cluj, excl. Cluj-Napoca



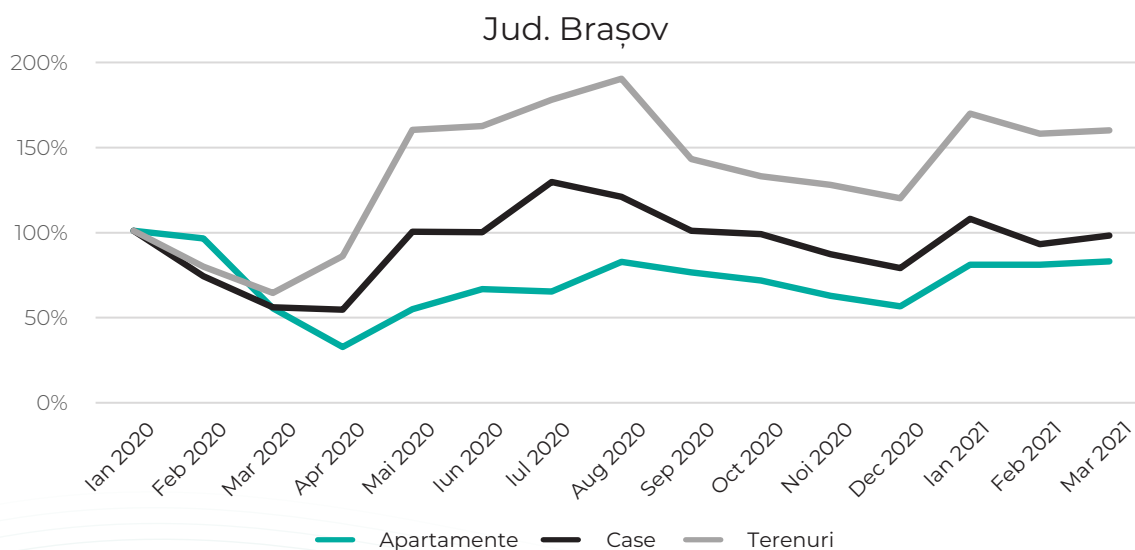
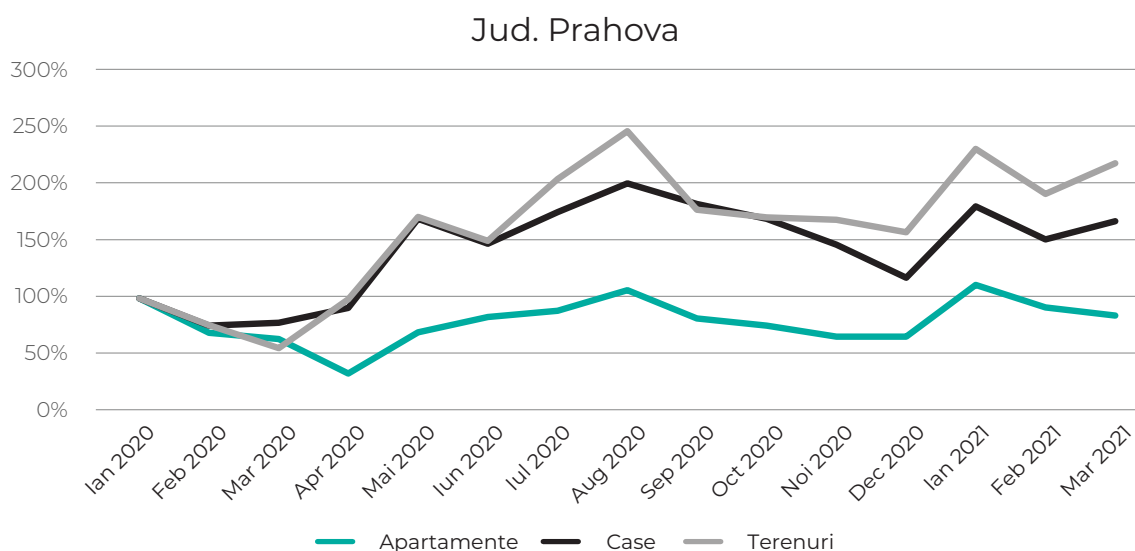
Sursa: Imobiliare.ro – indice potențiali cumpărători

CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

(jud. Prahova + jud. Brașov)

Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie.

O evoluție întrucâtva diferită a cererii poate fi observată în județul Brașov, unde interesul pentru achiziția de apartamente s-a menținut, practic, constant pe parcursul primului trimestru din 2021, la o cotă de aproximativ 80% din nivelul consemnat la începutul lui 2020 (în luna ianuarie). Pe de altă parte, cererea pentru case și vile se situa, la început de an, puțin peste nivelul valabil în urmă cu 12 luni, chiar dacă ulterior a mai scăzut ușor. Și în această zonă a țării, cea mai puternică revenire a cererii a avut loc pe segmentul terenurilor: acest gen de proprietăți au început anul cu un avans de peste 60% față de ianuarie 2020, pentru ca diferența față de același punct de referință să ajungă chiar la 60% în lunile februarie și martie.



Sursa: Imobiliare.ro

VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, 2021 a început într-o notă pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) relevă că în primul trimestru al anului în curs au fost vândute 149.031 de imobile la nivel național, în creștere cu 11,9% față de perioada similară a anului anterior. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans și mai semnificativ, în cantum de 42,7%, până la un total de 40.043 de imobile.

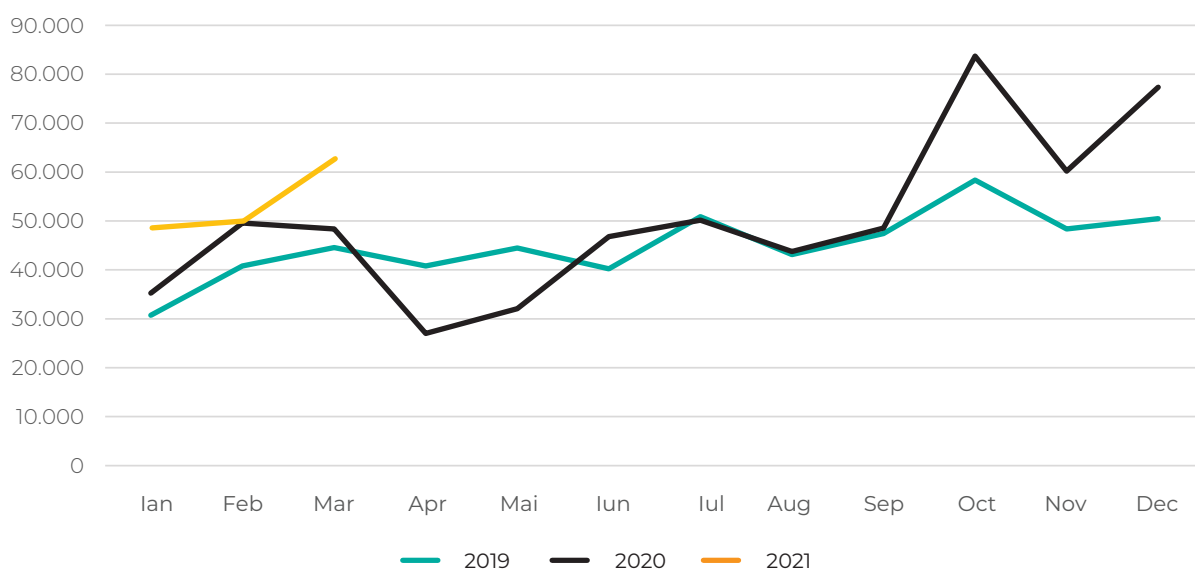
Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele trei luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelul atins în anul anterior. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul

întregii țări, 48.736 de imobile, cu 13.505 mai multe față de perioada similară din 2020. În februarie, când au fost achiziționate 50.147 de imobile, diferența față de același interval al anului anterior a fost ceva mai mică, cifrându-se la doar 576 de unități. În luna martie, însă, au avut loc 62.891 de vânzări de imobile, cu 14.512 mai multe decât în perioada similară a anului trecut.

Pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național un total de 602.805 imobile, reprezentând un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național ajunge la aproximativ 40 de milioane.

„Potrivit statisticilor oficiale, numărul vânzărilor de imobile înregistrate la nivel național a înregistrat un avans anual în fiecare dintre primele trei luni ale anului 2021 – cel mai mare volum de vânzări fiind atins în luna martie.”

Vânzări imobile



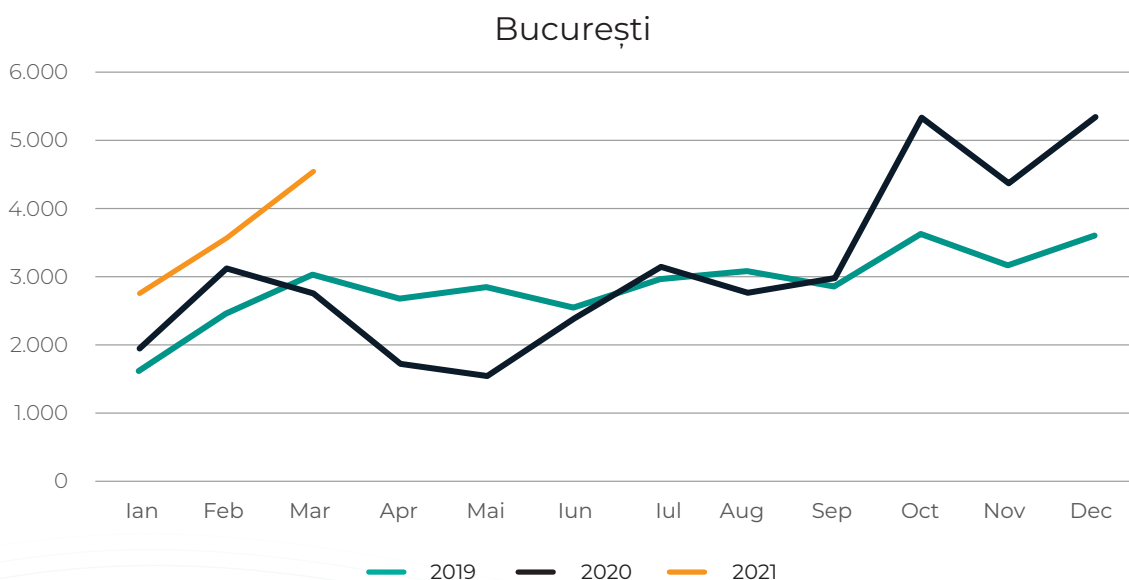
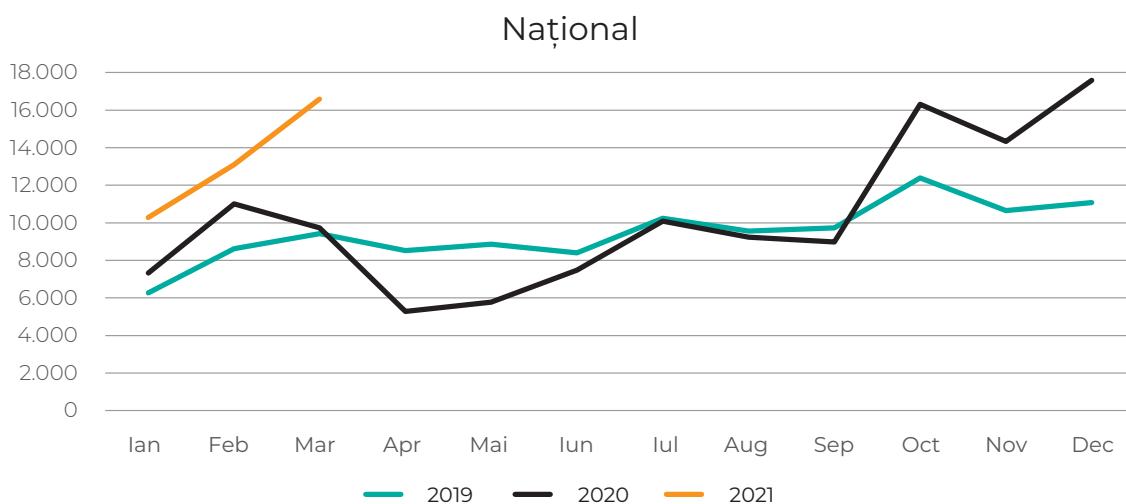
Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(Național + București)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, din care Analize Imobiliare estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o tendință susținută de creștere pe tot parcursul primului trimestru din 2021. Astfel, în luna ianuarie a anului curent erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.000 de asemenea operațiuni – reprezentând un avans semnificativ față de rezultatele consemnate în perioada similară din 2020 (mai puțin de 8.000 de vânzări) și 2019 (puțin peste 6.000 de achiziții). O activitate de tranzacționare semnificativ mai intensă comparativ cu cei doi ani anteriori a fost înregistrată, însă, și în următoarele două luni ale acestui an – circa 13.000 de unități vândute în februarie și, respectiv, peste 16.000 în martie.

La nivelul Capitalei poate fi observată o curbă de creștere asemănătoare în ceea ce privește activitatea de tranzacționare pe segmentul unităților individuale. Astfel, numărul de vânzări s-a cifrat la peste 2.700 de imobile în ianuarie 2021, în creștere de la aproximativ 2.000 în perioada similară din 2020 și, respectiv, de la circa 1.700 în prima lună din 2019. În februarie, numărul unităților individuale achiziționate la nivelul Capitalei a ajuns la circa 3.500, față de puțin peste 3.000 în urmă cu 12 luni și, respectiv, aproximativ 2.500 în urmă cu 24 de luni. În fine, în martie 2021 volumul achizițiilor pe acest segment de piață a ajuns la circa 4.500, în condițiile în care în anii anteriori erau tranzacționate doar aproximativ 3.000 de asemenea imobile (și chiar mai puțin).



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

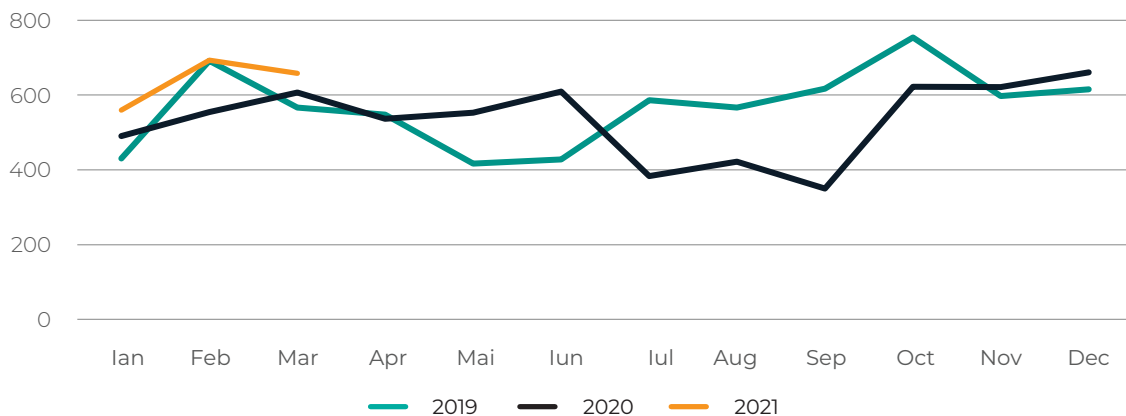
VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(jud. Ilfov + Cluj)

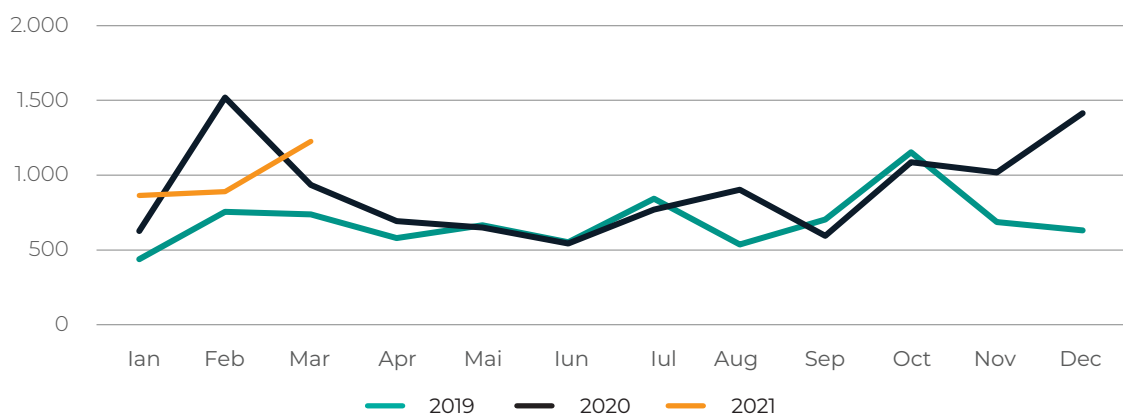
Pe segmentul unităților individuale, în județul Ilfov poate fi observată o evoluție mai diferită la capitolul achiziții, atât comparativ cu Bucureștiul, cât și cu situația observată la nivel național. Astfel, rezultatele consemnate în ianuarie 2021 s-au situat peste nivelul din aceeași perioadă a anului 2020 – este vorba de peste 550 de imobile achiziționate, față de circa 500 în urmă cu 12 luni și, respectiv, mai puțin de 450 în urmă cu 24 de luni. În februarie 2021, însă, numărul de asemenea operațiuni înregistrate în județul Ilfov s-a situat la un nivel foarte apropiat de cel valabil în 2020, respectiv circa 700 de unități individuale. În martie, numărul achizițiilor pe acest segment de piață a coborât spre 650 de vânzări de imobile, dar peste nivelul de aproximativ 600 consemnat în 2020.

Pe parcursul primului trimestru al acestui an, interesul pentru achiziția de unități individuale din județul Cluj s-a situat peste nivelul atins în 2020 doar în lunile ianuarie și martie. Astfel, numărul imobilelor vândute în prima lună din 2021 s-a apropiat de 900, față de puțin peste 600 în urmă cu un an și, respectiv, puțin peste 400 în urmă cu doi ani. Activitatea de tranzacționare s-a menținut relativ constantă în luna februarie, însă în perioada similară a anului anterior numărul unităților individuale vândute depășea pragul de 1.500. Un avans notabil al vânzărilor din această categorie a avut loc în luna martie a acestui an, când s-a ajuns la un total de peste 1.200 imobile tranzacționate – față de mai puțin de 1.000 în martie 2020 și, respectiv, mai puțin de 800 în martie 2019.

Jud. Ilfov



Jud. Cluj



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

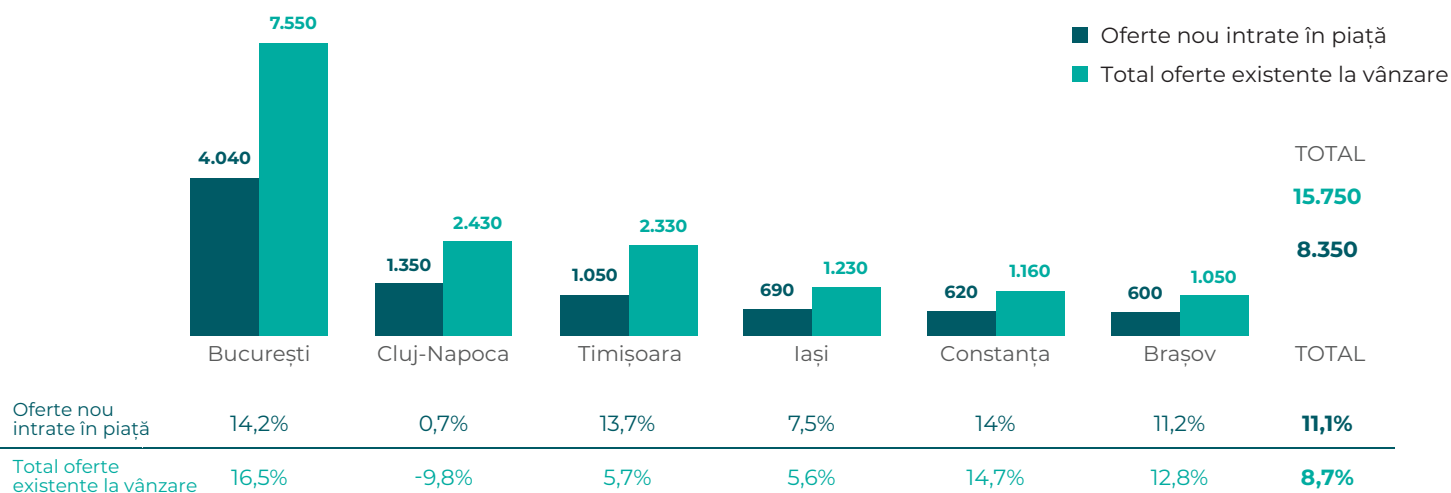
Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T1 2021, cu 15% mai ridicată – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 15.750 de oferte, comparativ cu 13.690 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență pozitivă de aproximativ 11%.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate cele șase mari orașe analizate au consemnat majorări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de creștere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de 14,2%, a avut loc în București, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 7.550 de proprietăți rezidențiale; o creștere de 14% a fost resimțită, pe de altă parte, în Constanța, unde în ianuarie-martie s-a ajuns la un total de 1.160 de anunțuri.

Un avans anual de 13,7% a avut loc în Timișoara (unde au fost scoase la vânzare 2.330 de proprietăți), orașul din sud-vestul țării fiind urmat de Brașov (cu un plus de 11,2%, până la 1.050 de oferte). Pe de altă parte, majorări ale ofertei mai mici de 10% au fost înregistrate în Iași (un plus de 7,5%, până la 1.230 de oferte) și, respectiv, în Cluj-Napoca (un avans de doar 0,7%, până la 2.430 de anunțuri).

Un trend general ascendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 8.350 – adică cu 8,7% mai multe decât în perioada similară a anului precedent. De data aceasta, o evoluție pozitivă a avut loc în cinci din cele șase mari orașe analizate, anume în București (+16,5%), Constanța (+14,7%), Brașov (+12,8%), Timișoara (+5,7%) și, respectiv, Iași (+5,6%). În Cluj-Napoca, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere de 9,8% față de anul precedent. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat trimestrul trecut la 4.040 în Capitală, 1.350 în Cluj-Napoca, 1.050 în Timișoara, 690 în Iași, 620 în Constanța și, respectiv, 600 în Brașov.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1-2021 apartamente și case construite înainte de 2000



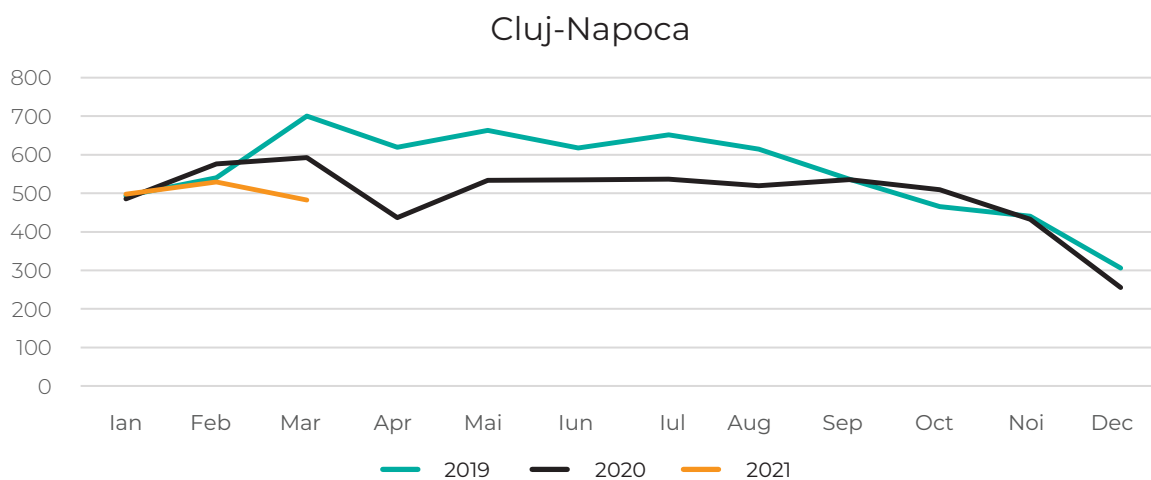
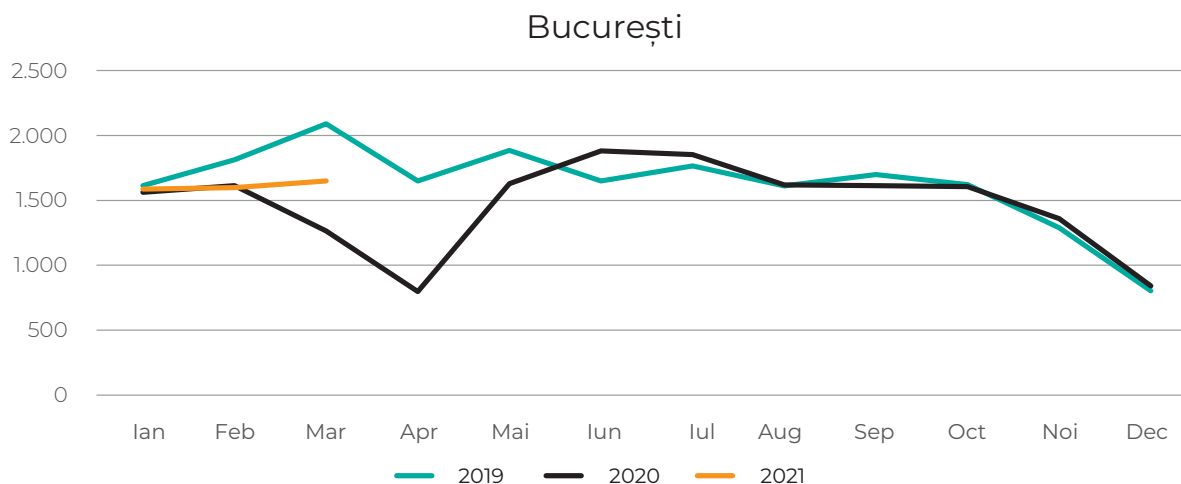
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ (București + Cluj-Napoca)

În capitala țării, o analiză a evoluției numărului de proprietăți nou intrate în piață (case și apartamente vechi vândute de particulari) relevă că, în primul trimestru al anului în curs, acest indicator s-a menținut relativ stabil – evoluția sa fiind, per ansamblu, mai bună decât cea consemnată în perioada similară a anului anterior. Astfel, în ianuarie și februarie 2021 numărul de anunțuri noi s-a situat la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în urmă cu un an, respectiv la peste 1.500. Acest indicator și-a continuat, însă, traiectoria ușor ascendentă în luna martie – spre deosebire de anul precedent, când consemna un declin important la început de primăvară, apropiindu-se de pragul de 1.250 de proprietăți.

În Cluj-Napoca, numărul de anunțuri noi de pe piața rezidențială secundară a început anul 2021 la un nivel similar celui consemnat atât în ianuarie 2020, cât și în ianuarie 2019, respectiv aproximativ 500 de anunțuri. O ușoară creștere a avut loc în luna februarie, când s-a ajuns la aproximativ 530 de anunțuri, însă în martie oferta nouă a coborât din nou sub pragul de 500 de proprietăți. Spre comparație, acest indicator se situa aproape de nivelul de 600 de imobile în februarie și martie 2020, în vreme ce, în a treia lună a anului 2019, avea loc un salt semnificativ, până la circa 700 de noi proprietăți scoase la vânzare.

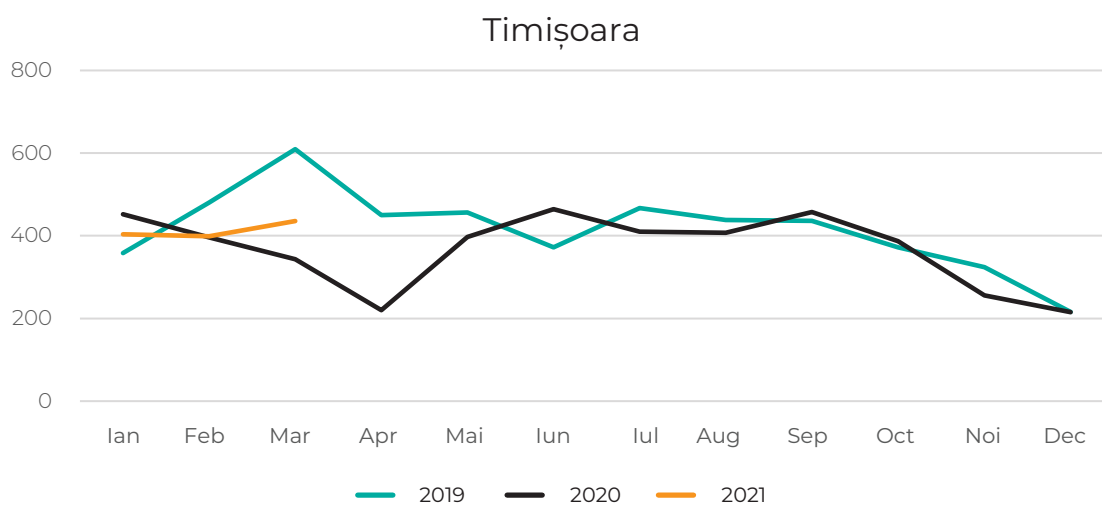
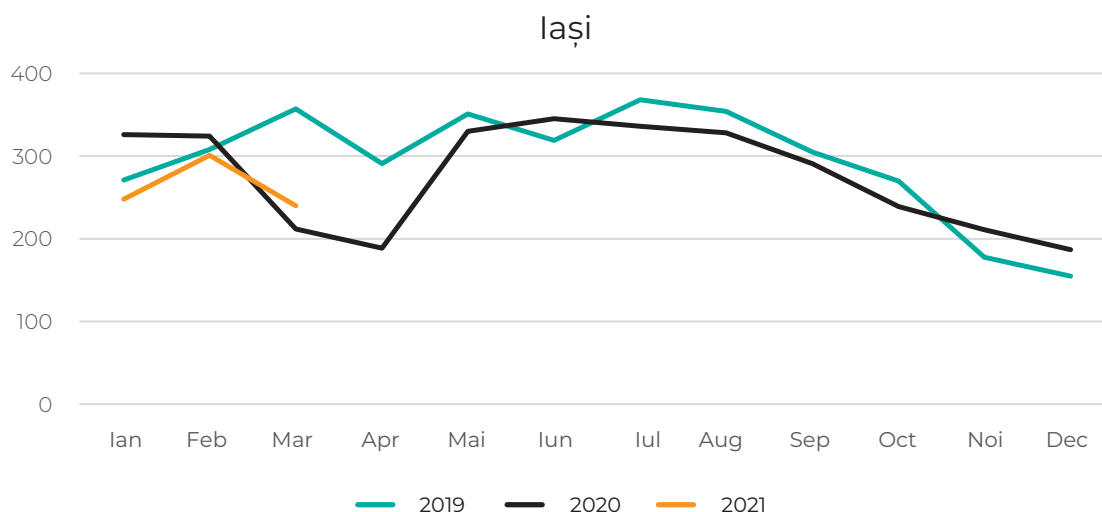


Sursa: Analize Imobiliare si Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ (Iași + Timișoara)

În capitala Moldovei, numărul de oferte nou intrate pe piața rezidențială secundară s-a situat, în primele două luni ale anului în curs, sub nivelul consemnat în 2020, dar și sub cel valabil în 2019. Astfel, în ianuarie 2021 au fost listate aproximativ 250 de asemenea anunțuri, față de circa 370 în urmă cu 12 luni și, respectiv, circa 270 în urmă cu 24 de luni. În luna februarie, rezultatele din 2021 s-au apropiat de cele din 2019 (circa 300 de anunțuri), în vreme ce în 2020 erau consemnate circa 370 de oferte. În martie 2021, numărul proprietăților scoase pentru prima dată pe piață a coborât sub 250, un nivel mai scăzut fiind înregistrat, însă, în perioada similară a anului trecut.

În orașul de pe Bega, numărul proprietăților nou intrate pe piața rezidențială secundară s-a menținut pe o traiectorie destul de stabilă în primele trei luni din 2021; astfel, dacă în ianuarie și februarie acest indicator s-a situat la sub 400 de anunțuri, acest nivel a fost atins în prima lună de primăvară. Spre comparație, în ianuarie 2020 erau scoase pe piață 450 de asemenea imobile, numărul ofertelor din această categorie scăzând la 400 în februarie și, apoi, la 350 în ianuarie – pe fondul situației din domeniul sanitar, desigur. În martie 2019, pe de altă parte, numărul de oferte noi depășea pragul de 600.

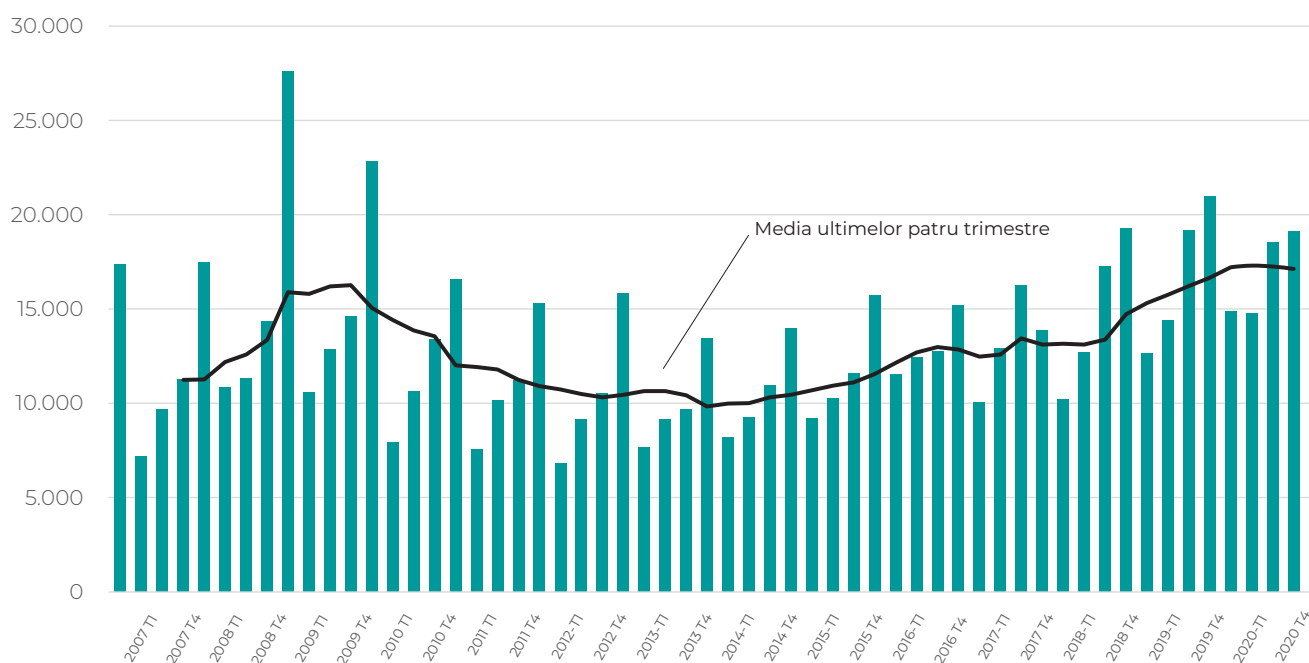


Sursa: Analize Imobiliare si Imobiliare.ro

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în al treilea trimestru al anului trecut au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 19.326 de unități locative – cifră ce relevă un avans ușor, de circa 3%, comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost date în

folosință 18.725 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 21.075 de unități locative, poate fi observată o scădere de aproximativ 8%.



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

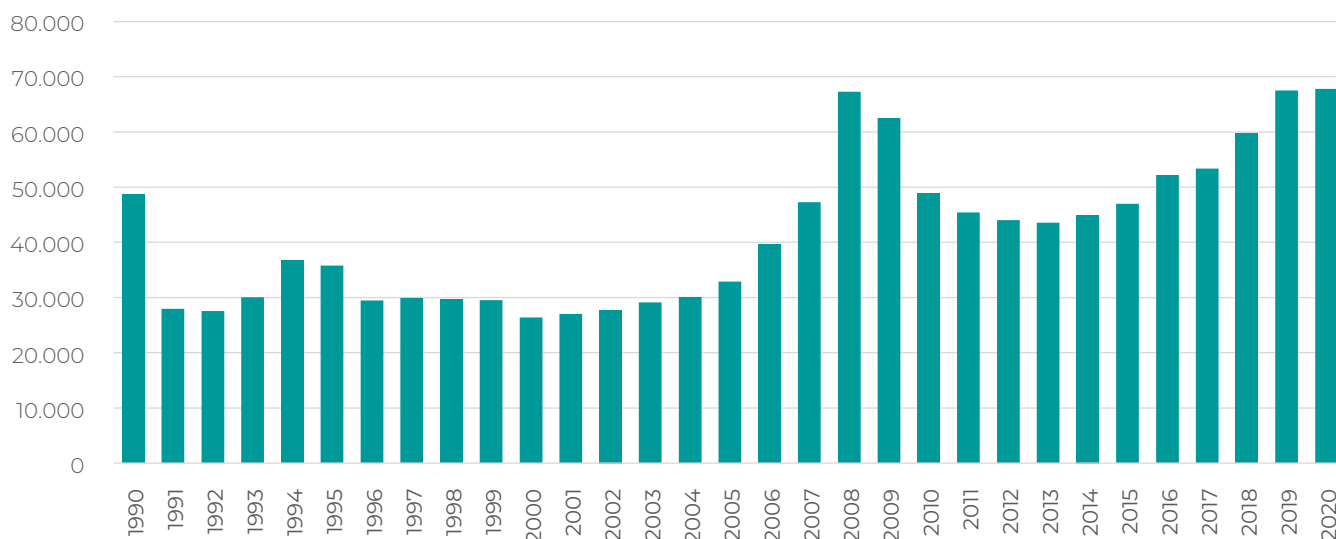
CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

În urma evoluției consemnate pe tot parcursul anului trecut, volumul total al livrărilor de locuințe a ajuns la un total de 67.816 unități, potrivit datelor oficiale. Spre comparație, în anul precedent, erau finalizate, la nivel național, mai puține unități, anume 67.488. Aceste cifre marchează un avans anual ușor, anume de 0,4% comparativ cu 2019, confirmând, astfel, previziunile anterioare ale Analize Imobiliare.

Important de remarcat este că, în condițiile în care anul 2019 a reprezentat, la rândul său, un apogeu în ceea ce privește livrările de locuințe noi, 2020 a devenit, practic, noul record pe acest segment de piață de la Revoluție încoace. Volume apropiate de livrări au mai fost atinse în perioada de boom a pieței imobiliare autohtone, respectiv în 2008 (când au fost finalizate, la nivel național, 67.255 de unități) și 2009 (62.520 de locuințe).

„Depășind ușor rezultatele consemnate în anul precedent, 2020 a adus un nou record în ceea ce privește numărul de locuințe finalizate la nivel național de la Revoluție încoace.”

Evoluție anuală

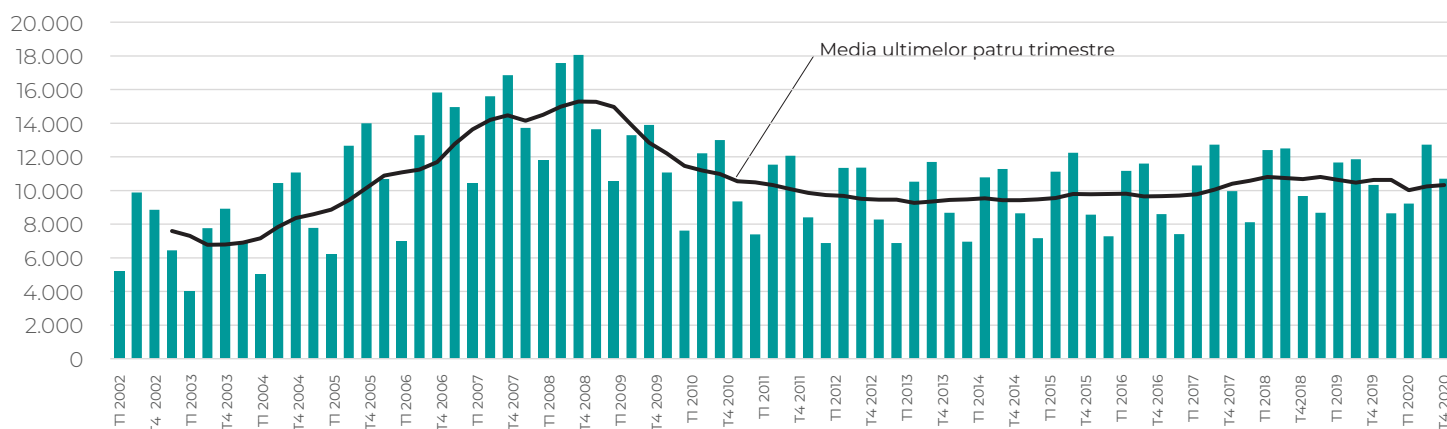


Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Un alt indicator important de luat în seamă în creionarea evoluției pieței rezidențiale este și numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în ultimul trimestru din 2020, 10.699 de asemenea avize. De menționat este că această cifră echivalează cu un recul de aproximativ 16% față de trimestrul anterior, când erau eliberate 12.734 de autorizații de construire – evoluție explicabilă, însă, prin sezonalitya pieței.

De altfel, comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau emise 10.341 de autorizații la nivel național, poate fi observată o tendință ușor ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de aproximativ 3,4% – a cărui importanță nu trebuie subestimată, având în vedere contextul general de piață ce a caracterizat anul 2020.

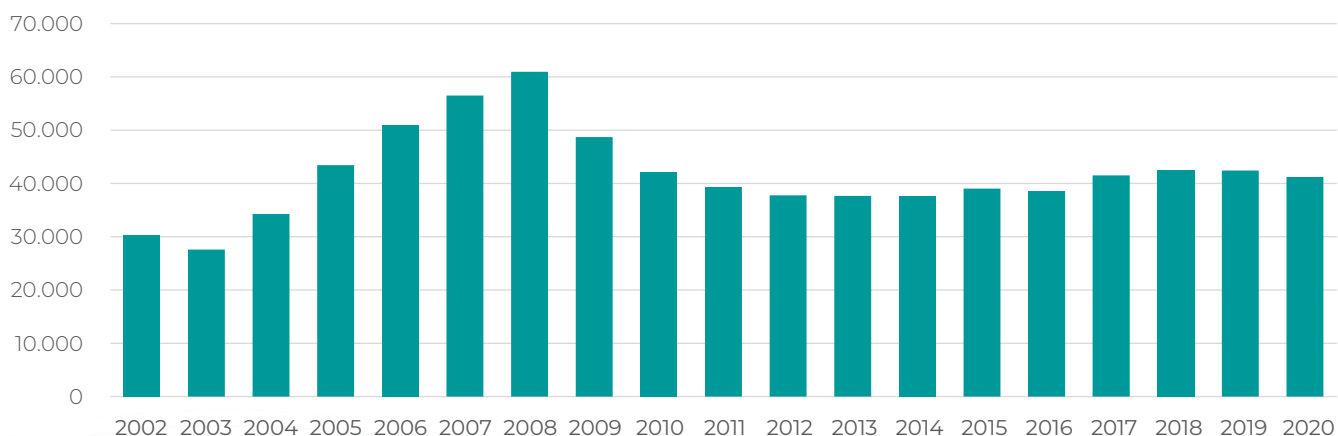


Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

În ciuda tendinței de scădere a numărului de autorizații eliberate pe durata stării de urgență, acest indicator a consemnat, pe tot parcursul anului trecut, doar un recul ușor, de aproximativ 3% față de 2019, de la 42.541 la 41.311 de avize pentru clădiri rezidențiale. De menționat este că acest rezultat final reprezintă o îmbunătățire evidentă față

de jumătatea anului trecut, dat fiind că ecartul față de 2019 se cifra, în T2 2020, la 12%. Per ansamblu, statisticile oficiale privind autorizațiile de construire eliberate anul trecut sugerează o evoluție satisfăcătoare a activității de dezvoltare pe piața rezidențială în perioada următoare.

Evoluție anuală



PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

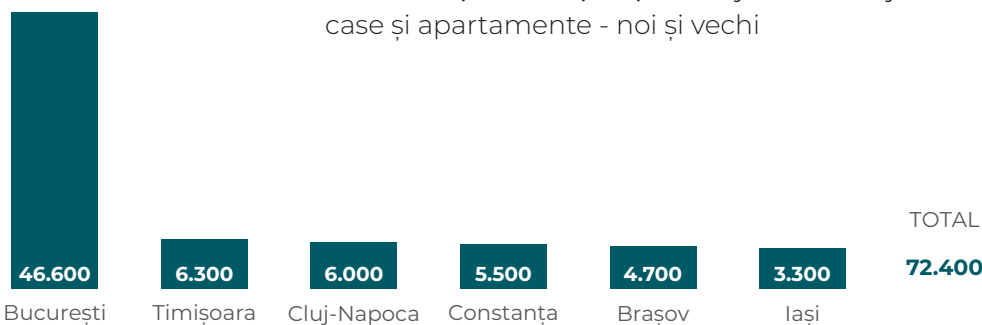
Printre schimbările provocate de epidemia de COVID-19 se numără două ce ar putea avea un efect semnificativ asupra pieței chiriilor, anume popularizarea lucrului de la distanță și a cursurilor online. Cu toate acestea, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate, cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel mai ridicat comparativ cu anul anterior. Astfel, în perioada ianuarie-martie, aproximativ 72.000 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe Imobiliare.ro, în creștere cu 12% față de intervalul similar din 2020.

De menționat este însă că trei dintre cele șase mari orașe analizate au consemnat, însă, scăderi la acest capitol – iar celelalte, creșteri. Majorări ale interesului pe acest segment de piață au avut loc, astfel, în București (+20%, până la peste 46.000 de utilizatori), Cluj-Napoca (+18%,

până la 6.000 de persoane) și, respectiv, în Brașov (+13%, până la 4.700 de vizitatori). Pe de altă parte, cererea s-a diminuat în Timișoara (-6%, până la 6.300 de utilizatori), Constanța (-7%, până la 5.500 de persoane) și, respectiv, Iași (-20%, până la 3.300 de vizitatori).

Comparativ cu cinci ani în urmă, cererea consemnată pe piața închirierilor de case și apartamente este mai mare, per ansamblu, cu 40% – evoluții pozitive fiind consemnate, de data aceasta, în toate marile orașe supuse analizei. Astfel, cel mai mare avans al cererii a avut loc, în acest răstimp, în Cluj-Napoca (+98%), orașul de pe Someș fiind urmat îndeaproape de Iași (+91%). Creșteri semnificative ale cererii au mai avut loc și în Brașov (+49%) și București (+37%), în vreme ce în Constanța și Timișoara acest indicator s-a majorat cu 23% și, respectiv, 13%.

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de închiriat case și apartamente - noi și vechi



Oraș	București	Timișoara	Cluj-Napoca	Constanța	Brașov	Iași	TOTAL	Evoluția cererii în ultimele 12 luni %
20%	-6%	18%	-7%	13%	-20%	12%	Evoluția cererii în ultimele 12 luni %	
37%	13%	98%	23%	49%	91%	40%	Evoluția cererii în ultimii 5 ani %	

* Prin cerere ne referim la potențialii chiriași care au generat leaduri pentru proprietățile la închiriere în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

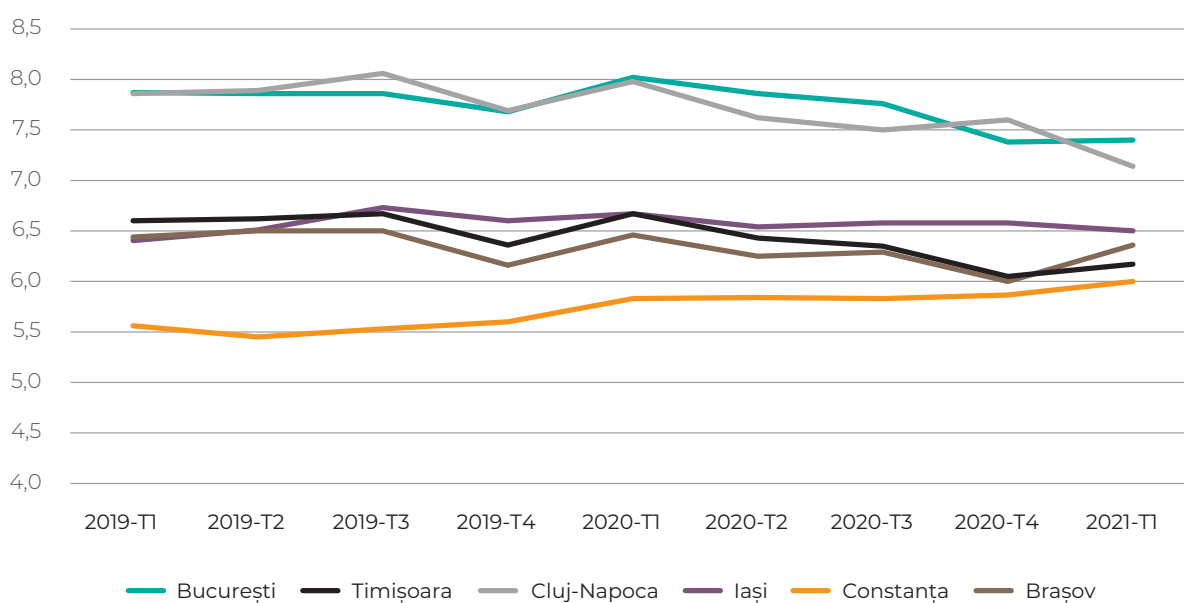
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile de închiriere solicitate pentru apartamentele din marile orașe, în București și în Cluj-Napoca pot fi observate, între T1 2020 și T1 2021, curbe de scădere vizibil mai abrupte decât în celelalte mari orașe ale țării – acest fapt nu este, desigur, de mirare, având în vedere nu doar situația creată de răspândirea noului coronavirus, ci și faptul că aici se găsesc cele mai scumpe proprietăți de închiriat. O scădere semnificativă a

pretențiilor proprietarilor mai poate fi observată în Timișoara, în vreme ce, în Iași și Brașov, prețul mediu solicitat pe metru pătrat se situează, în primele trei luni ale acestui an, ceva mai aproape de nivelul consemnat în perioada similară din 2020. În mod interesant, Constanța este singurul dintre marile orașe analizate în care pretențiile proprietarilor se situează peste nivelul consemnat în urmă cu 12 luni.



Sursa: Imobiliare.ro, indice potențiali cumpărători

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. I

Potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 7,4 euro pe metru pătrat în București, în scădere cu 7,7% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Cluj-Napoca (cu o medie de 7,1 euro pe metru pătrat, în scădere cu 10,5%), orașul de pe Someș fiind urmat de Iași (6,5 euro pe metru pătrat, în scădere cu 2,5%), Brașov (6,4 euro pe metru pătrat, în scădere cu 1,5%), Timișoara (6,2 euro pe metru pătrat, în scădere cu 7,5%) și, respectiv, Constanța (6 euro pe metru pătrat, dar în creștere cu 2,9% față de anul anterior).

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 260 de euro pe lună pentru garsoniere, 400 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 550 de euro pe lună pentru trei camere. Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde proprietarii solicită 250 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, 370 de euro pe lună pentru una bicamerală și, respectiv, 450 de euro pe lună pentru una tricamerală. În mod interesant, Timișoara se situează acum pe ultimul loc în clasamentul chiriilor din marile orașe, cu 200 de euro pe lună pentru o garsonieră, 300 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 360 de euro pe lună pentru trei camere.

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	7,4	-7,7%
Cluj-Napoca	7,1	-10,5%
Iași	6,5	-2,5%
Brașov	6,4	-1,5%
Timișoara	6,2	-7,5%
Constanța	6	2,9%

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	260	400	550
Cluj-Napoca	250	370	450
Brașov	240	350	420
Constanța	200	300	400
Iași	230	310	380
Timișoara	200	300	360

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

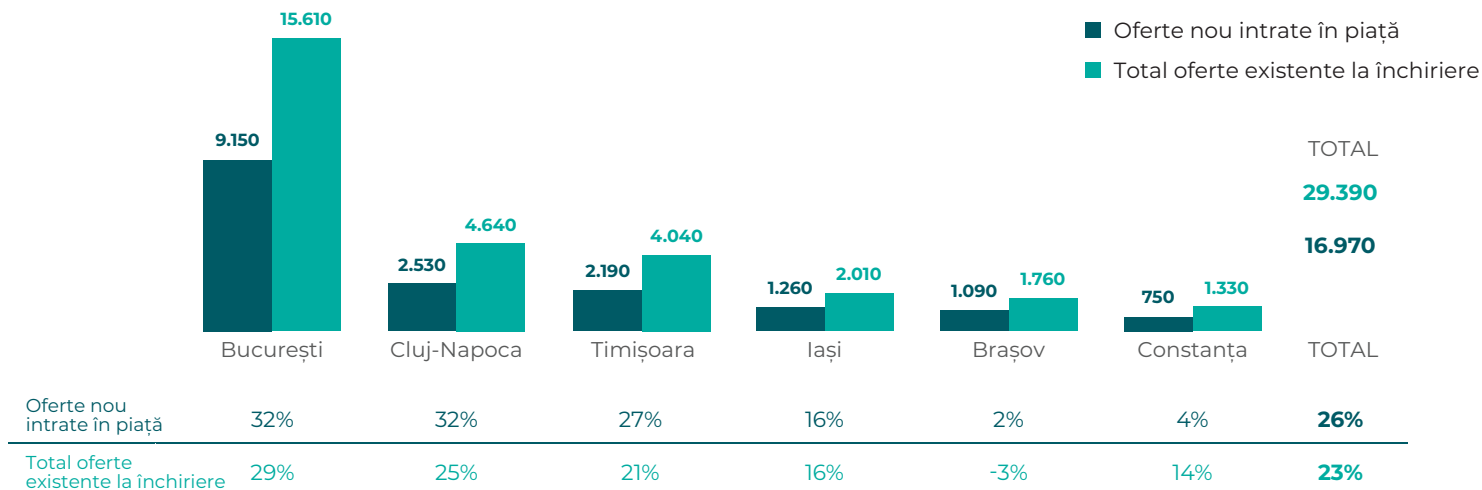
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T1 2021, cu 26% mai ridicată, aceasta cifrându-se, mai exact, la peste 29.000 de oferte. O tendință ascendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile centre regionale analizate, în frunte cu București și Cluj-Napoca, ambele cu un avans anual de 32% – până la peste 15.600 și, respectiv, până la 4.600 de anunțuri.

O creștere semnificativă, în cuantum de 27%, a avut loc și în Timișoara, unde trimestrul trecut erau disponibile puțin peste 4.000 de proprietăți de închiriat. În Iași, pe de altă parte, oferta pe acest segment de piață s-a majorat cu 16% în ultimele 12 luni, până la aproximativ 2.000 de oferte. Cele mai mici marje de creștere, anume 2% și, respectiv, 4%, au fost consemnate, pe de altă parte, în Brașov (până

la aproximativ 1.700 de anunțuri) și Constanța (circa 1.300 de oferte).

O tendință generală de creștere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de proprietăți de închiriat nou introduse pe piață, ce se apropie de 17.000 la nivelul marilor orașe, în creștere cu 23% față de perioada similară din 2020. În acest caz, însă, o evoluție ascendentă poate fi observată în cinci din cele șase centre regionale, anume în București (+29%), Cluj-Napoca (+25%), Timișoara (+21%), Iași (+16%) și, respectiv, Constanța (+14%). În Brașov, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere de 3% în perioada analizată. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat la circa 9.000 în Capitală, 2.500 în Cluj-Napoca, 2.000 în Timișoara, 1.200 în Iași, 1.000 în Brașov și 750 în Constanța.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T1-2021 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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 300 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

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