



Piața Imobiliară Rezidențială

Trimestrul I 2022

Toate produsele necesare unei amenajări de excepție



Atunci când arhitectura, designul interior și comerțul se împletesc, ia naștere **ZOISS home design București**.

Showroomul ZOISS home design București, situat în cartierul **Cotroceni**, este găzduit de o clădire construită în 1916, care încântă simțurile și, mai mult decât arhitectură și design interior, oferă o imagine a vieții înseși.

Showroomul reprezintă mediul perfect pentru colecțiile celor mai renumiți designeri, cu piese cu personalitate și emoție, pline de culoare și în conformitate cu filozofia brandului. Aici, designul și arta se îmbină cu tehnica în spații exclusiviste și pline de creativitate.

Fiecare clădire conține mii de indicatori de istorie înghețați în timp, de la fiecare cui, lemn, piatră, cărămidă, sticlă sau bucată de metal până la finisajele care le acoperă. Aceste părți pot spune povestea întregului, care se îmbină în mod fericit cu povestea amenajării interioare.



ZOISS home design înseamnă o echipă tânără, ambițioasă, care urmărește tendințele amenajărilor interioare și importă produse selectate cu mare grijă și atenție pentru a veni în întâmpinarea nevoilor clienților în vederea realizării unui ambient în care aceștia să se simtă minunat.

De **10 ani**, echipa își concentrează resursele pentru a fi la zi cu tendințele estetice și tehnologice, răspunzând cu competență provocărilor inițiate de client în materie de amenajări interioare și exterioare.

Produsele din portofoliul ZOISS home design nu numai că se înscriu în cele mai noi tendințe, cu posibilități infinite pentru realizarea unui design interior sau exterior deosebit, ci oferă și garanția calității și a unui comportament exemplar al produselor pe o perioadă cât mai lungă de timp.

ZOISS home design își așteaptă clienții în **showroomurile din Constanța și București** pentru a putea aprecia pe deplin frumusețea produselor expuse, care includ plăci ceramice, mozaic, parchet, obiecte sanitare, căzi și cabine de duș, corpuri de iluminat, tapet și piese de mobilier.

ZOISS home design elaborează soluții personalizate împreună cu arhitecții și designerii de interior, implicându-se inclusiv în procesul de implementare, și încearcă în permanență să maximizeze colaborarea pentru rezultate uimitoare care să reflecte aspirațiile clienților.

Mai mult decât atât, ZOISS home design se adaptează și exigențelor comunității **real estate** printr-o abordare de tip win-win, oferind condiții speciale de achiziție și soluții complete de amenajare interioară viabile, durabile și accesibile.



Constanța, România
Tudor Vladimirescu 8
+40 241 660 630

București, România
Eroii Sanitari 23 | Cotroceni
+40 314 207 513

office@zoiss.ro | www.zoiss.ro





91% DINTRE ROMÂNI CUNOSC IMOBILIARE.RO*

iar 75% din utilizatori sunt mulțumiți de experiența avută și ar folosi din nou. Imobiliare.ro este primul portal imobiliar din România, fiind între primele 100 de pagini .ro lansate.



PESTE 2.000 DE AGENȚII ȘI DEZVOLTATORI IMOBILIARI

sunt prezenți cu peste 153.000 de proprietăți în platformă. 79% din parteneri văd Imobiliare.ro ca un canal esențial de promovare online a proprietăților din portofoliu.



GĂSIM CLIENTUL PROPRIETĂȚII TALE

folosim inteligența artificială pentru a căuta clientul tău într-un ecosistem complex din rețeaua Ringier (Imobiliare.ro, ImoRadar24.ro, Gazeta sporturilor, Libertatea, Unica, etc)



LEADURI DE CALITATE - ASISTENȚĂ PERMANENTĂ

Ai propria persoană de contact și o întregă echipă specializată în suportul tău.



INDICELE IMOBILIARE.RO - O REFERINȚĂ ÎN DOMENIU

Suntem cea mai citată sursă pentru date statistice. Numeroase bănci, toate publicațiile și televiziunile din România, precum și INS sau Bursa de valori folosesc Indicele Imobiliare.ro

*Studiu de piata Imobiliare.ro din 2020

CONȚINUT

5	Trim.I 2021 vs Trim.I 2022
8	Articol: Piața rezidențială din România la finalul T1 2022
10	Articol invitat: Început de an în ton optimist pentru piața locală
11	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
12	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
13	Prețuri apartamente de vânzare în funcție de zone
16	Perioada de vânzare și marja de negociere
17	Cererea pentru apartamente și case
20	Vânzări imobile național
23	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
24	Apartamente și case nou intrate în piață
26	Construcții rezidențiale
28	Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
30	Piața închirierilor de locuințe
33	Despre noi

CEREREA

TRIM. I 2021

TRIM. I 2022

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

165.000
potențiali cumpărători

-15.5% 

139.400
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCP)

161.800
Proprietăți imobiliare vândute

+5.3% 

170.300
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

40.000
Unități individuale vândute

+6.8% 

42.700
Unități individuale vândute

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

91.5 mld lei
sold Mar. 2021

+12.5% 

103 mld lei
sold Mar. 2022

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.365 lei
Feb. 2021

+10.5% 

3.721 lei
Feb. 2022

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

5,9%
Feb. 2021

-4.5% 

5,7%
Feb. 2022

OFERTA

TRIM. I 2021

TRIM. I 2022

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

15.800

Apartamente și case la vânzare

-15.2% 

13.400

Apartamente și case la vânzare

Oferta la închiriere piața existentă
(veche) în șase orașe mari
(sursa Imobiliare.ro)

25.500

Apartamente și case la închiriere

-23.9% 

19.400

Apartamente și case la închiriere

Oferta la vânzare piața nouă în
București-Ilfov
(sursa Imobiliare.ro)

22.000

Apartamente în 540 de proiecte
rezidențiale

-15.5% 

18.600

Apartamente în 420 de proiecte
Rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa INS)

19.326

Trim. IV 2020

+12.8% 

21.799

Trim. IV 2021

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

9.283

Dec. 2020 - Feb. 2021

8.8% 

10.103

Dec. 2021 - Feb. 2022

PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. I 2021

TRIM. I 2022

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

+2,2%

Trim. I 2021 vs Trim. IV 2020



+2,7%

Trim. I 2022 vs Trim. IV 2021

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

+3%

Trim. I 2021 vs Trim. I 2020



+12,6%

Trim. I 2022 vs Trim. I 2021

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

-0,5%

Trim. I 2021 vs Trim. I 2020



+12,1%

Trim. I 2022 vs Trim. I 2021

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

6,8%

Trim. I 2021 vs Trim. I 2020



+16,3%

Trim. I 2022 vs Trim. I 2021

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

135,7
Ian. 2021



164,3
Ian. 2022

PIAȚA REZIDENȚIALĂ DIN ROMÂNIA LA FINALUL T1 2022



Proprietățile imobiliare de vânzare

Datele centralizate de Imobiliare.ro ne arată că aproximativ 140.000 de potențiali cumpărători au fost interesați să achiziționeze o proprietate în primul trimestru al acestui an, în unul din principalele șase centre regionale ale țării – București, Constanța, Timișoara, Iași, Brașov și Cluj Napoca.

Acești indicatori ai interesului de cumpărare arată o majorare cu 4% față de ultimele trei luni ale anului 2021, acest trend fiind însă puternic afectat de declanșarea conflictului militar din Ucraina începând cu a doua jumătate a lunii februarie. După un debut spectaculos în prima parte a anului, atât din punct de vedere al cererii, cât și din punctul de vedere al tranzacțiilor finalizate în piață, criza politică și umanitară generată de război și-a pus amprenta asupra climatului din piața rezidențială locală, determinând agregat, în primul trimestru al anului 2022, o scădere cu 15% a interesului de achiziție în comparație cu primul trimestru al anului anterior. Revenirea graduală a cererii spre finalul lunii martie, în contextul continuării scăderii ofertei pe piață (-14,9% față de trimestrul I 2021) și a accelerării creșterii prețurilor proprietăților imobiliare, creează premisele unei reveniri rapide a pieței, atât din punct de vedere a cererii, cât și a numărului de tranzacții în perioada următoare.

Orașul Cluj Napoca continuă să fie lider în creșterea prețurilor de la un trimestru la altul, atingând valoarea medie de 2.240 euro pe mp, respectiv o creștere a prețului cerut cu 8,6% față de ultimele trei luni ale anului 2021 și cu 21% față de aceeași perioadă a anului anterior. În topul creșterilor de preț regăsim și orașul Brașov care atinge valoarea de 1.500 euro pe mp și indică

o creștere anuală de aproximativ 19%.

În ceea ce privește Capitala, prețul mediu cerut în primul trimestru al anului 2022 este de 1.660 euro, cu o creștere de 0,8% față de trimestrul anterior și 12,2% creștere a prețului în ultimul an.

Proprietățile imobiliare de închiriere

Piața chiriilor a fost puternic impactată în anul 2020, în toate marile orașe. Totuși, cererea pentru proprietăți rezidențiale aflate la închiriere a început să crească de la un trimestru la altul, iar conform datelor Imobiliare.ro, aproximativ 68.300 potențiali clienți au fost interesați să închirieze o proprietate în primele 3 luni ale acestui an, în cele 6 centre regionale ale țării, ceea ce procentual ne indică o creștere a cererii cu 12% față de trimestrul anterior. Așteptările sunt în continuare de consolidare a cererii pieței de chirii, provenită pe de o parte din eliminarea completă a restricțiilor impuse în perioada pandemiei și astfel revenirea angajaților la birou, iar pe de altă parte este posibil ca pe fondul creșterii prețurilor de vânzare, cumpărătorii nesiguri să opteze pentru varianta de închiriere a unei proprietăți.

În privința prețurilor de închiriere, trimestrul I al anului 2022 indică o creștere a prețului mediu pentru toate centrele regionale analizate. Pe primul loc se situează Cluj Napoca cu prețul de 8 euro pe mp util, urmat de București cu 7,8 euro pe mp util. Oferta pieței de închiriere indică o scădere în medie cu 24% în ultimele 12 luni, unde cea mai mare diminuare a numărului de proprietăți listate la închiriere este pentru Cluj Napoca (-45% față de Trimestrul I 2021), urmat de Brașov cu -32% și Iași cu -25% în 12 luni comparate.

Tranzacții

Conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în primul trimestru al anului 2022 au fost tranzacționate, la nivel național, 42.657 unități individuale, respectiv cu 7% mai mult față de aceeași perioadă a anului 2021. Luna martie 2022 indică, de asemenea, o creștere a numărului de tranzacții cu 8% față de luna martie 2021.

Concluzii

Ne aflăm într-un context al pieței care urmează unui 2021 spectaculos din perspectiva evoluției prețurilor și tranzacțiilor, pe fondul unui nivel crescut al cererii, al unei oferte în scădere și al unui record al creditelor ipotecare noi, acesta din urmă datorat nivelului scăzut al dobânzilor, dar și creșterii economice de anul trecut.

PIAȚA REZIDENȚIALĂ DIN ROMÂNIA LA FINALUL T1 2022

Inițial, anul 2022 părea să înceapă într-o tendință de inerție a pieței, din păcate brusc impactată de criza geopolitică actuală, dar care începe să indice semne de revenire.

Ne așteptăm totuși ca 2022 să mențină câteva provocări, în afara celor geopolitice directe, însă asociate acestora: o creștere economică revizuită de Banca Mondială, de la 4% la 1.9% pentru țara noastră, inflația estimată la peste 10% începând cu trimestrul al 2-lea, cu un nivel al dobânzilor pe un trend puternic ascendent spre aproximativ 4% IRCC, iar toți acești factori așteptăm să pună presiune pe cererea de anul acesta, manifestând riscuri sporite în special în ultimele două trimestre, atunci când va deveni vizibil un potențial impact în împrumuturile noi.

Însă, chiar în eventualitatea unui risc de corecție a pieței datorat factorilor de mai sus, estimăm că acesta va fi unul gestionabil și tranzitoriu, nicidecum similar celui din istoria recentă, așa cum dictează zvonurile.

În ceea ce privește evoluția prețurilor, nu așteptăm variații majore, existând presiuni din două direcții simultan: una derivată din riscurile asociate cererii, iar alta dinspre nivelul ofertei și al costurilor de construcție, nivel care nu arată semne de revenire pe termen scurt.

Deși suntem vigilenți la provocările care urmează, menținem totuși o perspectivă optimistă asupra pieței și anul acesta. Nevoia locativă crescută, oferta limitată, facilități precum scăderea cotei TVA, dar și faptul că ne situăm în topul țărilor europene în ceea ce privește raportul dintre prețul mediu pe mp și venitul mediu al populației, împreună cu nivelul de protecție pe termen lung al investițiilor oferit de piața imobiliară, sunt factori care pot diminua semnificativ riscurile contextului economic prin care trecem și credem că vor ajuta piața imobiliară în 2022.

Andreea Popa

Senior Consultant Market 360

PIAȚA REZIDENȚIALĂ 2022: ÎNCEPUT DE AN ÎN TON OPTIMIST PENTRU PIAȚA LOCALĂ



Piața rezidențială din România a început anul 2022 într-un ton optimist, marcată fiind de mărirea pragului de TVA 5% la 700.000 RON. Ianuarie și februarie au marcat noi recorduri de tranzacții în sectorul rezidențial, preferate fiind apartamentele de 3 și 4 camere ce s-au încadrat în noul prag. Am remarcat o reparație cu 180 grade a cumpărătorilor, atunci când vine vorba despre achiziția apartamentelor mai scumpe, începutul de an marcând o preferință în acest sens. Acest lucru s-a datorat în mare parte suportului legislativ și apetitului românilor de a se muta într-o locuință mai mare și mai confortabilă. Acest ultim aspect este latura pozitivă a pandemiei, care a schimbat semnificativ și pentru totdeauna modalitatea de lucru. De unde reiese, încă o dată, că atunci când consumatorul își schimbă comportamentul, el schimbă totodată și economia.

Ne așteptăm ca mărirea pragului de TVA să influențeze întregul an 2022, atât prin stimularea construirii de către dezvoltatorii de locuințe cu un spațiu locativ mai mare, cât și de către clienți, care se orientează către locuințe de calitate superioară.

În ceea ce privește cumpărătorii, aceștia au devenit mai atenți la costurile de întreținere și mentenanță, odată cu creșterea prețurilor la gazul natural și la curentul electric, principalele surse de încălzire a locuințelor din mediul urban. Proiectele verzi și dezvoltările bazate pe surse de energie alternative, captează din ce în ce mai mult atenția cumpărătorilor, în ciuda unui preț inițial de achiziție mai mare, dar cu posibilitatea reală de economisire pe termen lung.

Estimările R&D Advisers sunt că: trendul de creștere a prețurilor din T1 2022 se va menține până la sfârșitul anului, iar în segmentul rezidențial acesta va aduce prețuri mai mari la locuințe cu 10-15%.

Deși PUZ-urile din București sunt în continuare blocate, dezvoltatorii au lansat proiecte noi în piață, în zonele care au permis dezvoltarea, pe fondul unei cereri sustenabile din partea cumpărătorilor pentru locuințe de calitate în primul trimestru din acest an.

Un factor important care a influențat piața imobiliară în primul trimestru din 2022 a fost creșterea inflației, factor care a dus la creșterea accelerată a prețurilor materialelor de construcție și a prețurilor de construcție în general și pe linie de consecință la creșterea prețurilor în toate segmentele pieței rezidențiale. Războiul din Ucraina a influențat în primele 2-3 săptămâni emoțional cumpărătorul care și-a mutat atenția pe compasiune și empatie față de vecinii României, dezvoltând acut un sentiment de incertitudine și lipsa siguranței. Ca urmare, s-au oprit din achiziții inițial, dar ca o consecință pozitivă pentru piață, a urmat o perioadă cu cerere mare pe segmentul chiriilor, datorată refugiaților din Ucraina și o revenire puternică a cererii de cumpărare odată cu certitudinea că războiul nu ne va afecta din punct de vedere militar.

În aceeași perioadă a anului au fost foarte activi investitorii din piața imobiliară autohtonă și s-au finalizat numeroase tranzacții, atât de cumpărătorii privați, cât și de fondurile active de pe piață. Investițiile imobiliare rămân în continuare un mijloc de protecție a capitalului în fața inflației.

Imobiliarele au fost în acest trimestru și vor rămâne în perioada următoare unul din principalele mijloace de investiție și economisire ale românilor, în lipsa unei burse locale de valori puternice. Evoluția pieței ne arată cât se poate de clar că randamentele din imobiliare sunt net superioare atât depozitelor bancare, cât și celorlate tipuri de investiții, deci ne așteptăm ca acest trend al investițiilor persoanelor fizice cât și a fondurilor de investiții să se consolideze în perioada următoare.

Damian Șerban

Managing Director R&D Advisers

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ultimul an, prețurile locuințelor din România și-au continuat trendul ascendent. Această tendință se observă și la nivelul Uniunii Europene. Cu toate acestea, în a doua jumătate din 2021, pe piața locală poate fi observată o ușoară scădere, prețurile revenind spre finele anului.

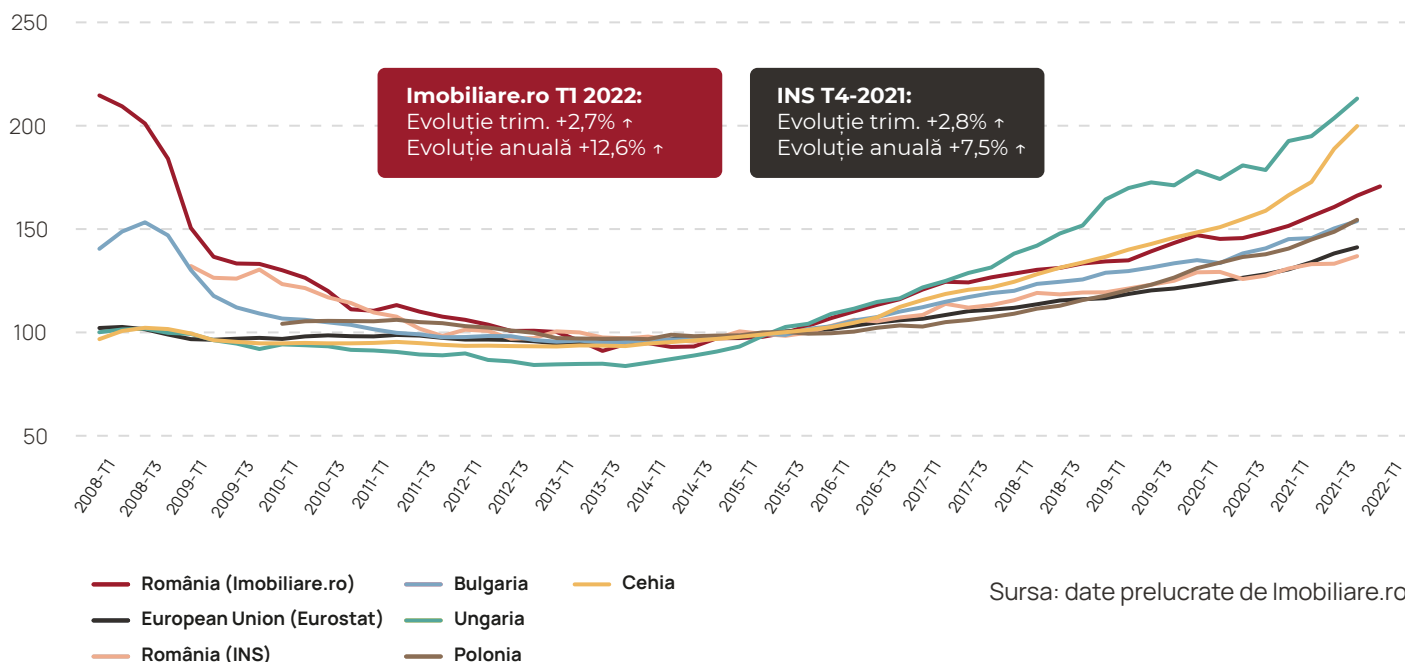
Potrivit statisticilor efectuate de Market 360, pretențiile vânzătorilor autohtoni de proprietăți rezidențiale s-au majorat, în medie, cu 7,5% în ultimele 12 luni din anul trecut. La finele lui T4 2021, acest indicator de preț se situa la valoarea de 137,51, reușind astfel să depășească nivelul de referință al anului 2015 (100).

Spre comparație, în T1 2022, pretențiile vânzătorilor de locuințe au înregistrat o creștere de 2,7%, comparabil cu trimestrul anterior. Comparând cu perioada similară a anului trecut, prețurile locuințelor s-au majorat cu 12,6%.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare însă, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (T4 2021 față de T4 2020) relevă o creștere anuală de 7,5% pentru piața rezidențială locală. De menționat că acest avans este mai scăzut decât cel consemnat la nivelul Uniunii Europene în același interval de timp, acesta din urmă cifrându-se la 8,4%.

“În ultimele 12 luni, la nivel național, prețurile de tranzacționare au crescut cu 12,6%.”

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



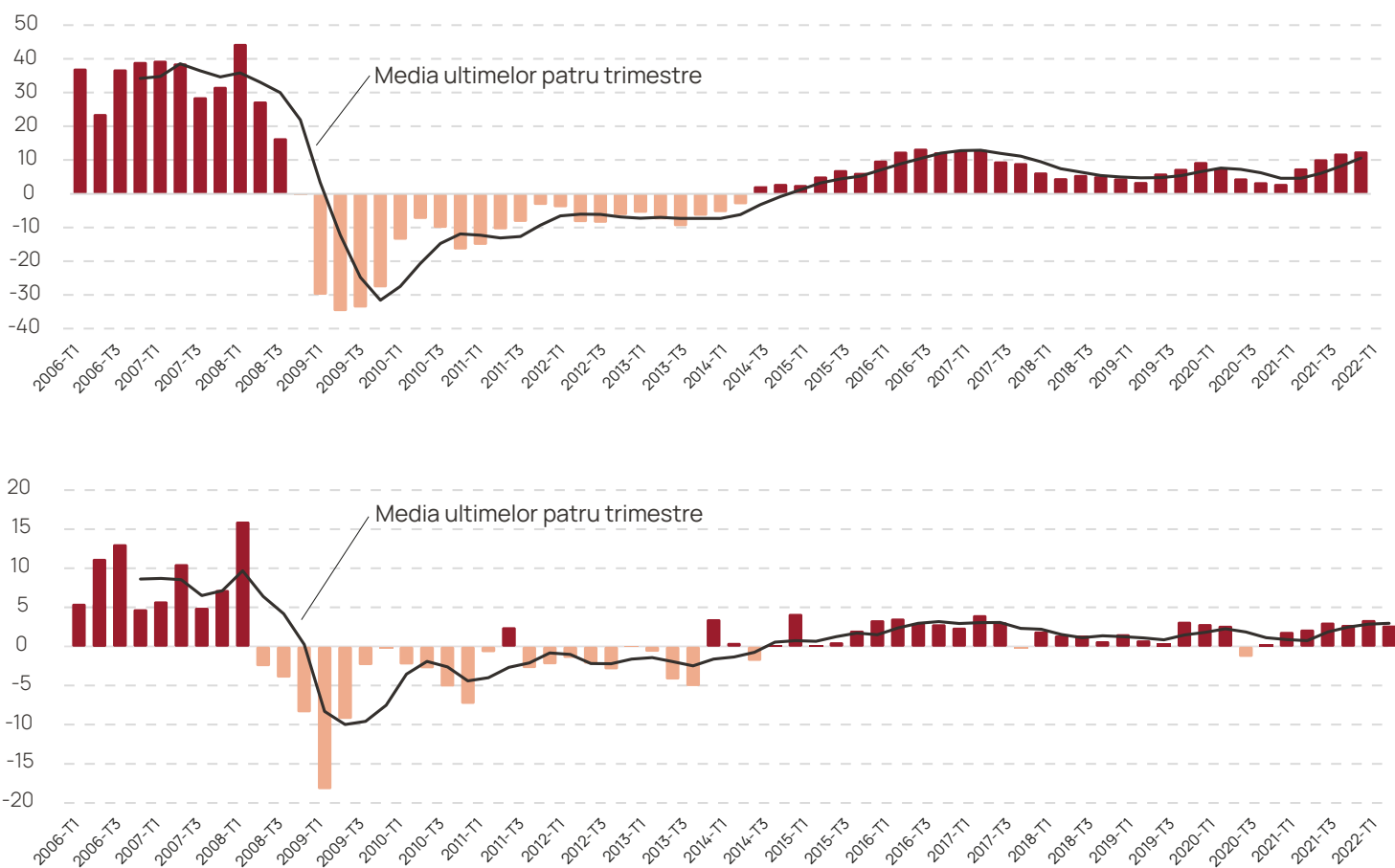
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru al acestui an, locuințele disponibile spre vânzare în România s-au scumpit, în medie, cu 2,7% (creșterea fiind una ușor mai accentuată, comparativ cu perioada similară din 2021, respectiv 2,2%). Deși semnificativ, avansul din T1 2022 este totodată mai redus decât cel care a avut loc în ultimele trei luni din 2021, respectiv 3,4%. În mod cert, această tendință de scădere în primul trimestru din anul curent este influențată de contextul socio-politic al țării vecine, din perioada 24 februarie - 31 martie.

Cu toate acestea, datele centralizate de Market 360 arată că prețurile locuințelor din România se află pe un trend ascendent constant de 7 trimestre înapoi. Din al doilea trimestru din 2020, când a avut loc ultima scădere, așteptările proprietarilor s-au majorat, în medie, cu 2,3% trimestrial.

„Diferența anuală de preț din T1 2022 a ajuns la cea mai mare valoare înregistrată a acestui indicator din ultimii șase ani.”

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.240 de euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca continuă să ocupe cel dintâi loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în marile orașe, înregistrând un avans de 27,3% în ultimii doi ani. Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.660 de euro pe metru pătrat util și un avans de 0,8% în ultimele trei luni, și respectiv un avans de 13,4% în ultimii doi ani. După un avans de 4,8% în T1 2022 și de 18,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.500 de euro pe metru pătrat util.

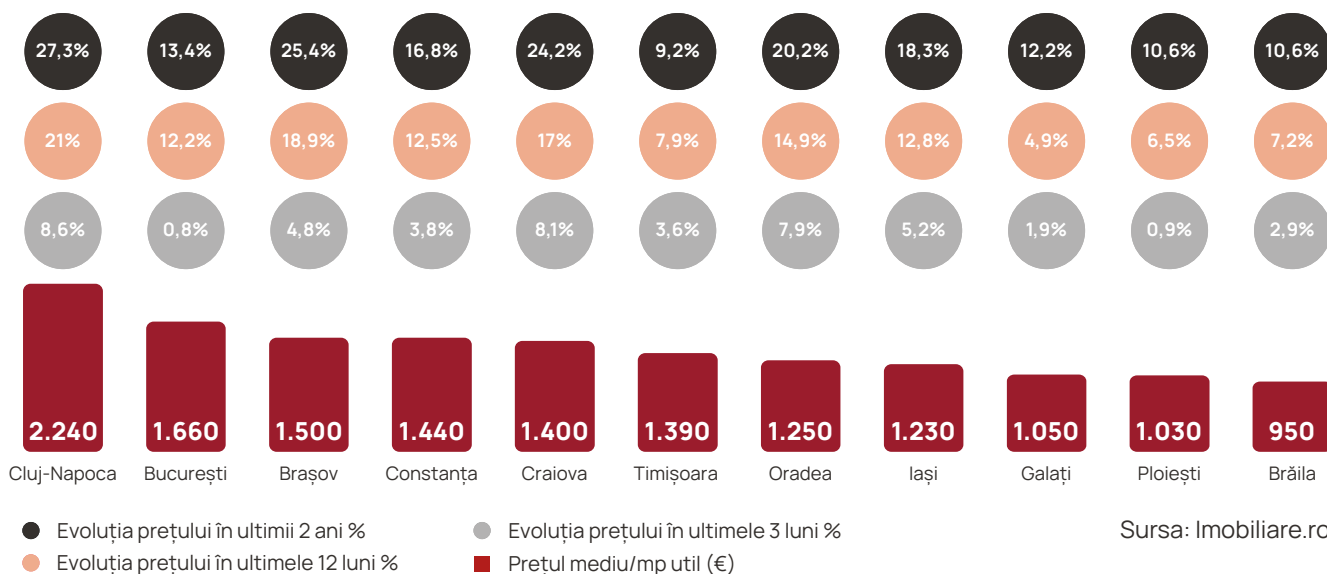
Pe următoarele locuri în clasamentul național al creșterilor de preț din T1 2022 se situează Craiova (+8,1%), Oradea (+7,9%), Iași (+5,2%), Constanța (+3,8%), Timișoara (+3,6%), Brăila (+2,9%), Galați (+1,9%) și respectiv, Ploiești, cu doar +0,9%.

De remarcat este că Oradea (1.250 €/mp), Craiova (1.400 €/mp), Galați (1.050 €/mp) și Ploiești (1.030 €/mp) se mențin în clasamentul orașelor cu apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util. În momentul de față, doar Brăila se mai situează sub acest nivel (cu 950 de euro pe metru pătrat).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Cluj-Napoca, marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în celelalte centre regionale: Brașov (+18,9%), Craiova (+17%), Oradea (+14,9%), Iași (+12,8%), Constanța (+12,5%) și București (+12,2%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Timișoara (+7,9%), Brăila (+7,2%), Ploiești (+6,5%) și Galați (+4,9%).

Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +27,3%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Brașov se situează pe poziția secundă în clasament, cu 25,4%. Craiova ocupă poziția a treia, cu +24,2%, în timp ce București se află pe locul șapte, cu o creștere de +13,4%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

București:

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite, în mod firesc, în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.483 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 4,4% și unul anual de 13,6%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.763 de euro pe metru pătrat, după un plus de doar 1,4% la trei luni și, respectiv, 10,4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.454 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 11,1% față de T1 2021.

Cluj-Napoca:

Clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca a suferit anumite modificări comparativ cu cele trei luni anterioare. Arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.630 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T1 2022 o creștere de 7,1%, iar la nivel anual, o creștere de 20,2%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu 9,1%, până la 2.408 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală are parte de o creștere de 23,5%. În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.037 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 7% față de cele trei luni

anterioare și, respectiv, cu 20,1% față de perioada similară din 2021.

Timișoara:

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.550 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 3,3% la trei luni și, respectiv, 5% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.385 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 3,4% la trei luni și, respectiv, 7,4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se cifrează la 1.370 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 3,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 7,1% față de T1 2021.

Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 1.875 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 9,8% și unul anual de 24,3%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.244 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 5,1% la trei luni și, respectiv, 12,1% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie solicitată de proprietari este 1.208 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 4% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 10,6% față de T1 2021.

București

13,6%	10,4%	11,1%
4,4%	1,4%	2%
2.483€	1.763 €	1.454€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

5%	7,4%	7,1%
3,3%	3,4%	3,2%
1.550 €	1.385 €	1.370 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

20,2%	23,5%	20,1%
7,1%	9,1%	7%
2.630€	2.408 €	2.037 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

24,3%	12,1%	10,6%
9,8%	5,1%	4%
1.875€	1.244 €	1.208 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

Constanța:

În Constanța, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.579 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui avans trimestrial de 7,6% și, respectiv, unuia anual de 16,9%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.470 euro pe metru pătrat, după un plus de 2,6% la trei luni și, respectiv, 10,5% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.288 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 4,6% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 10,4% la 12 luni.

Brașov:

Locuințele din zona centrală și ultracentrală a Brașovului au o valoare medie de listare de 1.619 de euro pe metru pătrat util, după un ușor avans de 1,2% la trei luni și, respectiv, 18,5% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.471 de euro pe metru pătrat, după un plus de 4% la trei luni și, respectiv, 17,7% la 12 luni. În cartierele mărginașe, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.460 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 6% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 18,6% față de T1 2021.

Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.301 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de 9,7% la trei luni și, respectiv, una de 18,1% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.241 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 7,4% și, respectiv, unul anual de 14,1%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.201 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 7,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 11,4% față de perioada similară a anului anterior.

Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.680 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui avans trimestrial de 7,5% și, respectiv, unuia anual de 20%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.399 de euro pe metru pătrat, după un plus de 7,5% la trei luni și, respectiv, 16,6% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.418 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5% față de T4 2021 și, respectiv, cu 11,9% față de T1 2021.

Constanța

16,9%	10,5%	10,4%
7,6%	2,6%	4,6%
1.579 €	1.470 €	1.288 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Oradea

18,1%	14,1%	11,4%
9,7%	7,4%	7,5%
1.301 €	1.241 €	1.201 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Brașov

18,5%	17,7%	18,6%
1,2%	4%	6%
1.619 €	1.471 €	1.460 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Craiova

20%	16,6%	11,9%
7,5%	7,5%	5%
1.680 €	1.399 €	1.418 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

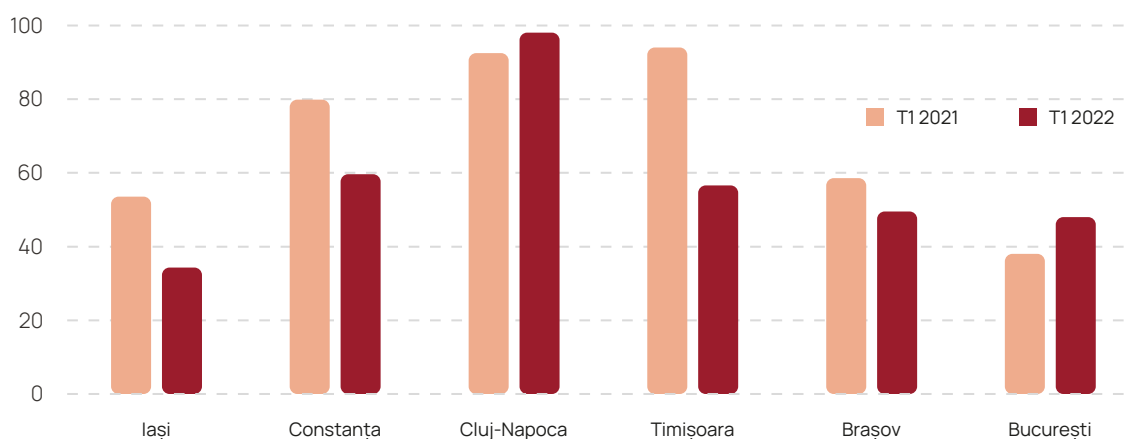
Sursa: Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

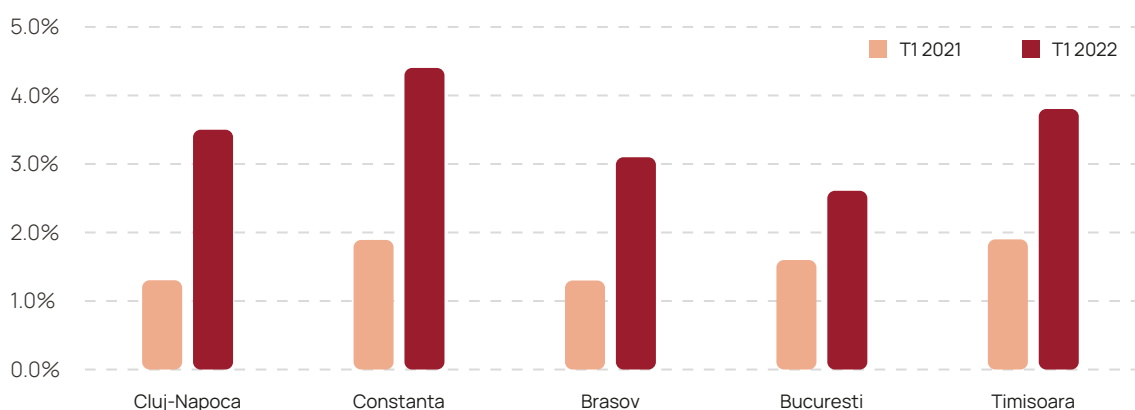
În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Iași, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 34 de zile în intervalul ianuarie - martie 2022. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 97 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în creștere cu 6,5 zile, de la aproximativ 91,5 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 59, respectiv 56 de zile. În Brașov, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 49 zile, față de 47,5 zile în București.

În ceea ce privește marja de negociere, înțelegând ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoarea de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată că, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate cele cinci mari orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 4,4% în Constanța (în condițiile în care în T1 2021 se situa la 1,9%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la 3,8% (comparativ cu 1,9% în urmă cu un an). În Cluj-Napoca acest indicator se situează la un nivel de 3,5% (comparativ cu 1,3% în T1 2021), în vreme ce Brașov ajunge la 3,1%. Pe ultimul loc se află București, cu o valoare procentuală de 2,6%.

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



MARJA DE NEGOCIERE (%, diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (APARTAMENTE ȘI CASE)

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie, în mod limpede, pe un curs descendent în toate piețele. Trimestrul analizat cuprinde mai mult de o lună în care a avut loc conflictul militar alături de granița României (24 februarie - 31 martie 2022), factor care a influențat dinamica pieței. După șocul resimțit la începutul crizei umanitare din țara vecină, cererea a început să scadă brusc, situația fiind dominată de incertitudine în piață.

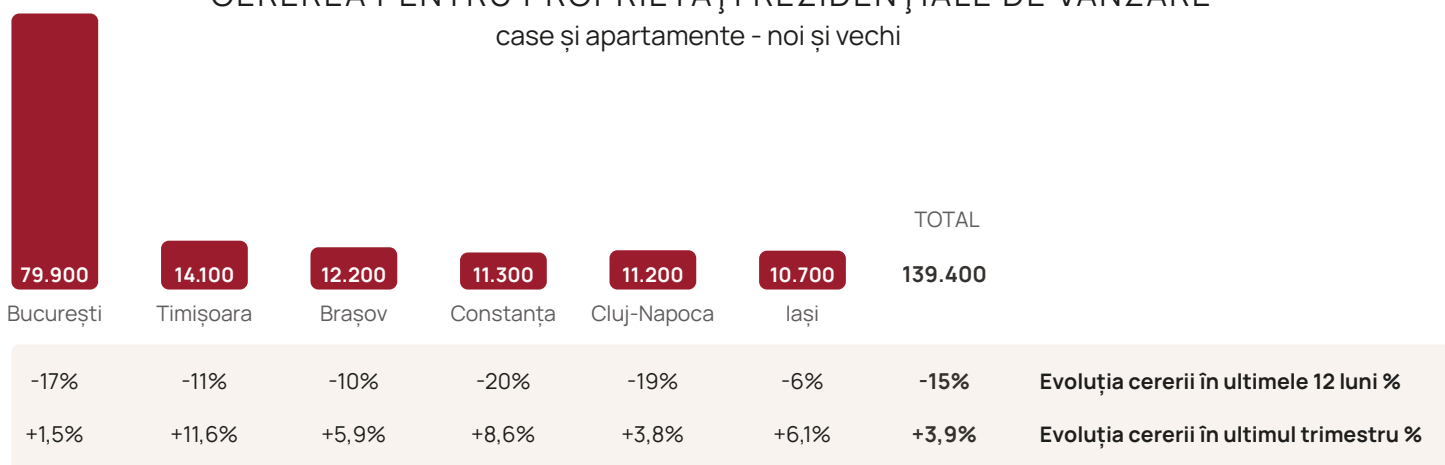
Cu toate acestea, comparativ cu cele trei luni anterioare, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile spre vânzare în cele mai mari șase orașe ale țării a mai crescut. Astfel, după un recul de -11,9% în T3 2021, în T4 2022 cererea a crescut cu 3,9%. Tendința ascendentă este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare

creștere (+11,6%) având loc în Timișoara, iar cea mai mică (+1,5%) în București.

În primul trimestru din 2022 aproximativ 139.400 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 134.200 în trimestrul anterior.

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din 2022, cu 15% mai redus la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, cinci orașe au consemnat scăderi, respectiv Constanța (-20%), Cluj-Napoca (-19%), București (-17%), Timișoara (-11%), Brașov (-10%) și Iași (-6%).

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.

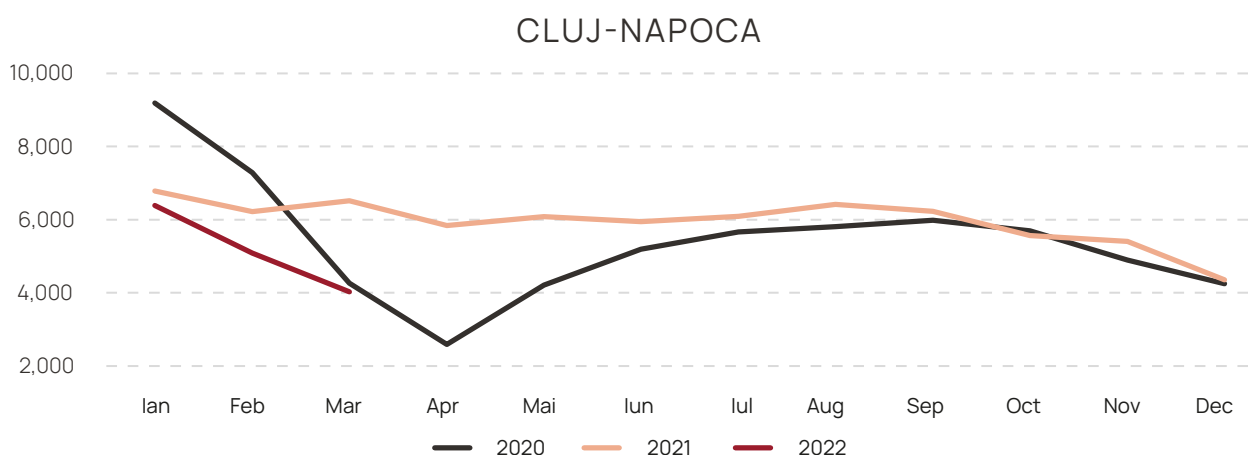
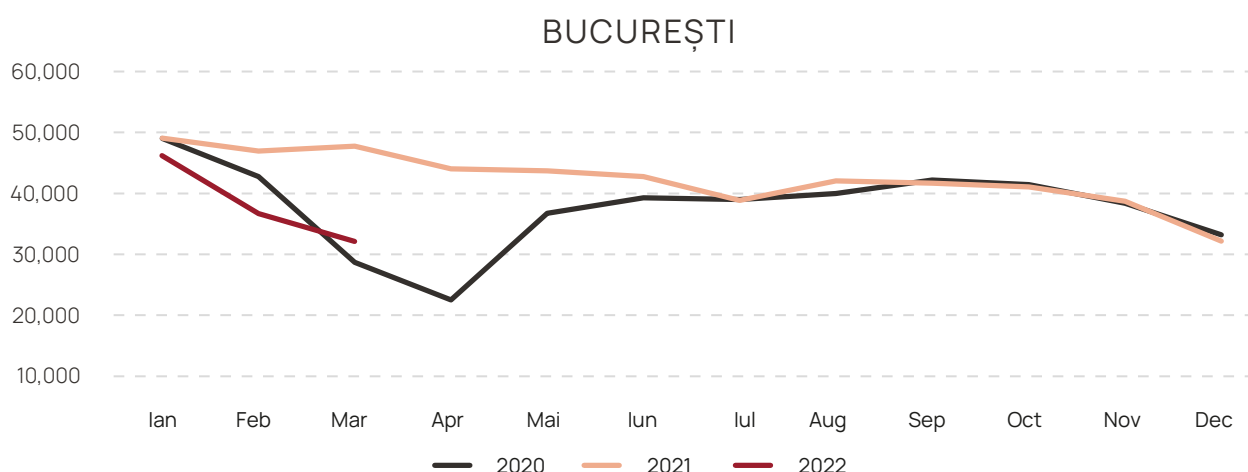
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (BUCUREȘTI + CLUJ-NAPOCA)

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București se observă că acest indicator a început anul 2022 respectând un trend descendent, apropiindu-se de pragul de 46.190 de potențiali cumpărători, față de 48.939, la începutul lui 2021. Respectând tendința anului trecut (în perioada T1 2021), s-a înregistrat o tendință de scădere încă din luna ianuarie. Astfel, în primul trimestru al anului în curs, interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut. După o ușoară tendință de scădere în ultimul trimestru din 2021, acest indicator a ajuns, în T1 2022, la un nivel mult mai scăzut față de cel consemnat în 2021, menținându-se în luna martie aproape de pragul de 32.514 de potențiali cumpărători.

În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, la începutul lui 2022, mai scăzut decât în 2020 și în 2019; Imobiliare.ro înregistra, astfel, 6.385 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 6.781 în urmă cu un an și, respectiv, 9.188 în urmă cu doi ani. Ca și în București, însă, curba evoluției cererii se află într-un trend descendent în primul trimestru al anului în curs, astfel că în luna martie acest indicator ajungea la circa 4.026 de utilizatori – nivel mai scăzut decât cel consemnat în ultimii doi ani.



Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

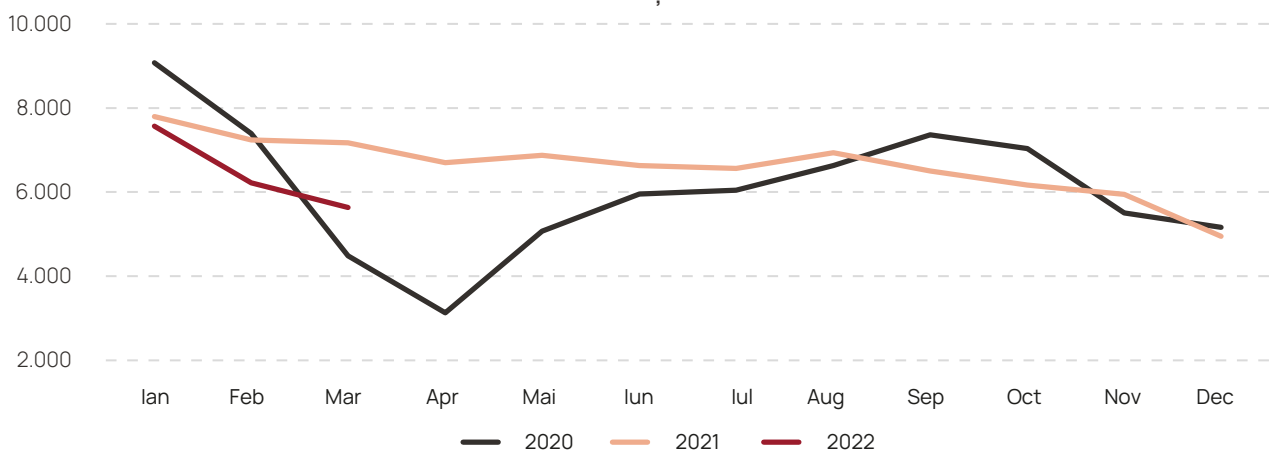
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (TIMIȘOARA + IAȘI)

Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale era, la începutul lui 2022, mai scăzută decât în 2021 și 2020: Imobiliare.ro consemna, astfel, aproape 7.564 de potențiali cumpărători în luna ianuarie, față de aproximativ 7.794 în urmă cu 12 luni și, respectiv, 9.075 în urmă cu doi ani. În următoarele două luni ale anului în curs, acest indicator a înregistrat un trend descendent, apropiindu-se de 5.631 de utilizatori în martie.

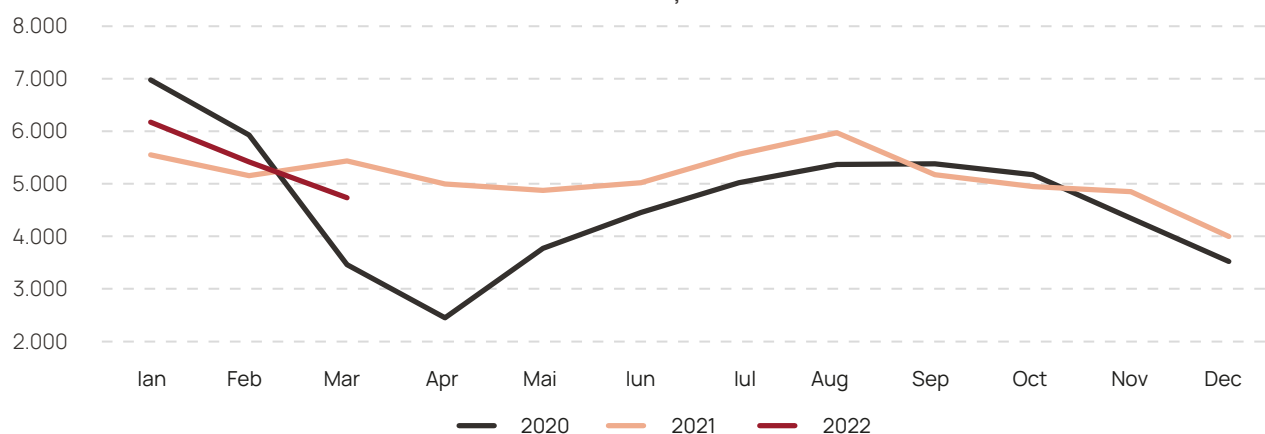
La fel ca în Cluj-Napoca și Timișoara, la începutul lui 2022 interesul pentru achiziția de locuințe se situa, și în Iași, la

un nivel mai scăzut comparativ cu 2020, dar mai ridicat comparativ cu 2021; astfel, cel mai mare portal autohton de anunțuri imobiliare înregistra aproximativ 6.173 de potențiali cumpărători în ianuarie 2022, în creștere față de cei circa 5.549 din perioada similară a lui 2021, dar în scădere față de cei aproximativ 6.978 de vizitatori de la începutul lui 2020. Și pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o evidentă scădere în primul trimestru al anului în curs, continuând trendul descendent din T4 2021.

TIMIȘOARA



IAȘI



Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

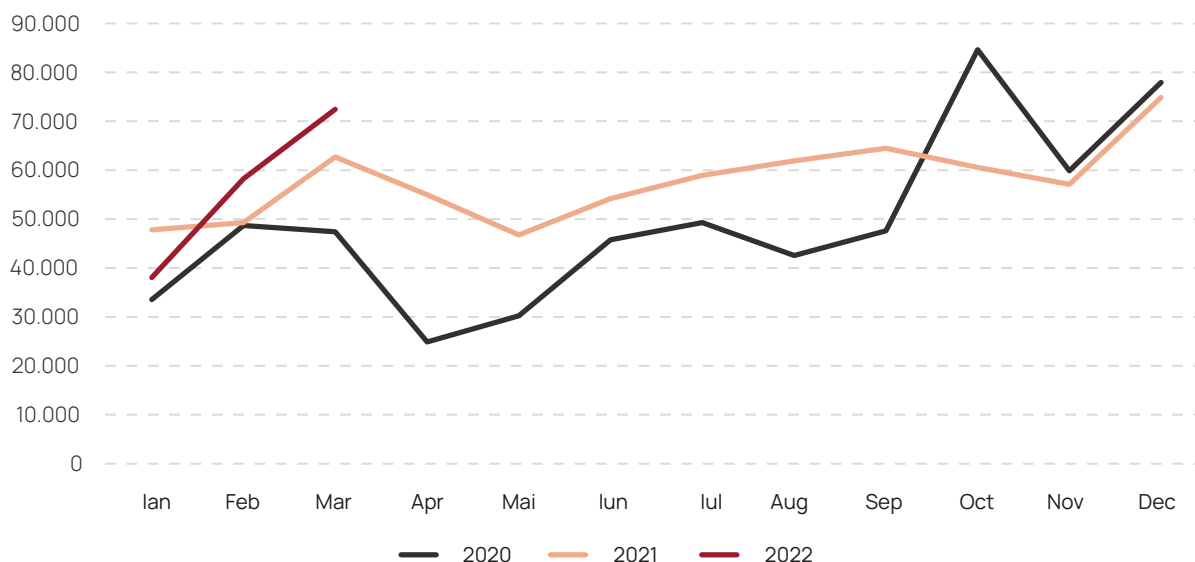
VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate de Market 360 relevă o tendință de revenire a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă – aceasta constând nu doar într-o stabilizare, ci chiar într-o ușoară creștere comparativ cu rezultatele consemnate în 2021 și 2020. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în martie 2022, la un total de 72.123 la nivel național; această cifră ar reprezenta o creștere semnificativă, în cuantum de 12,8%, față de perioada similară a anului anterior (când aveau loc 62.891 de achiziții).

Este, desigur, semnificativ că ultimele două luni ale acestui trimestru au adus majorări ale numărului de achiziții de imobile comparativ cu anul 2021. În februarie au avut loc, mai exact, 58.663 de asemenea operațiuni pe plan național, în timp ce în perioada similară a anului anterior, în întreaga țară erau tranzacționate 35.231 proprietăți. Pe de altă parte, în ianuarie 2022 au fost achiziționate 39.510 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează o evoluție descendentă față de perioada similară a anului trecut: este vorba, mai exact, despre o scădere de 23,3% la 12 luni, față de un total de 48.736 achiziții (o diferență de 9.226 de acorduri de vânzare).

„În primul trimestru din 2021, activitatea de tranzacționare imobiliară nu doar că s-a stabilizat, ci chiar a consemnat creșteri semnificative comparativ cu perioada similară de anul trecut.”

VÂNZĂRI IMOBILE

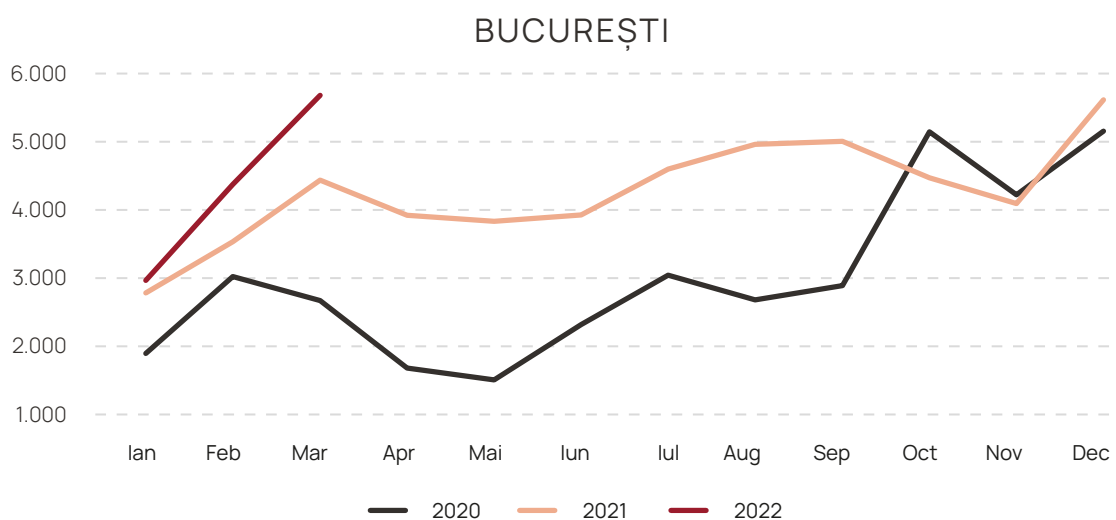
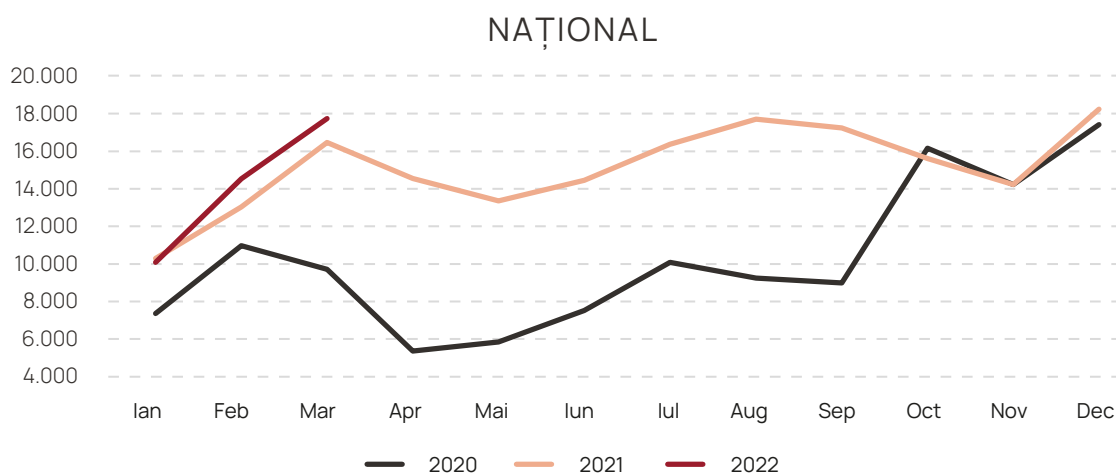


Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (NAȚIONAL + BUCUREȘTI)

În ceea ce privește vânzările de unități individuale, datele oficiale relevă maxime ale activității de tranzacționare comparabil cu aceeași perioadă din anii anteriori. Astfel, în martie erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 17.906 de asemenea operațiuni, față de 10.106 în ianuarie. Din punct de vedere al evoluției anuale, în martie 2021 au fost înregistrate 16.620 operațiuni de vânzări unități individuale, în timp ce în martie 2020 s-au înregistrat 9.723 operațiuni.

La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare pe segmentul unităților individuale a fost atins în luna decembrie 2021, când s-a ajuns la aproximativ 5.792 de contracte de vânzare. Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend ascendent, de la 2.885 contracte în ianuarie 2022 la 5.712 contracte, ceea ce înseamnă aproape o dublare a numărului de contracte (+97,9%). În plus, este de remarcat și că în martie 2022, numărul achizițiilor s-a dublat, practic, față de martie 2020, când au fost înregistrate 2.729 astfel de contracte.



Sursa ANCPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

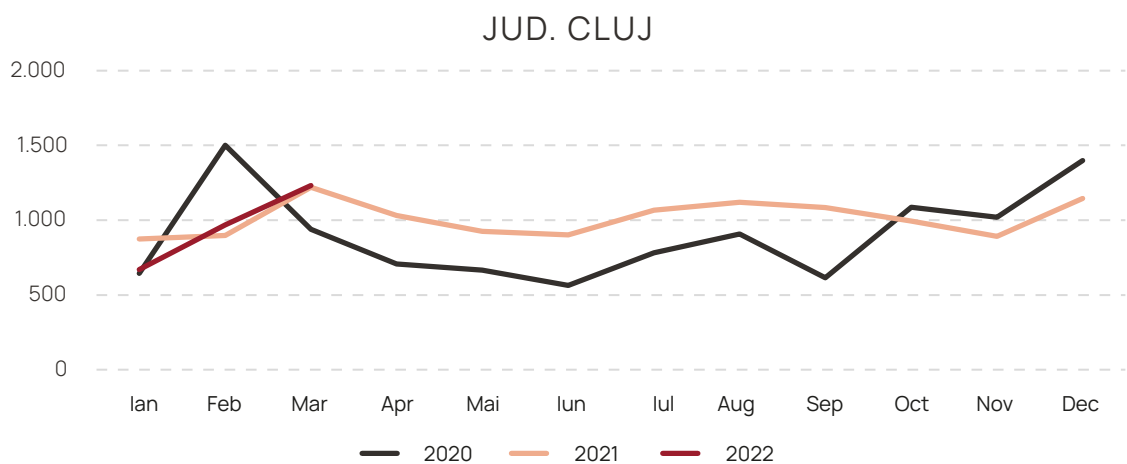
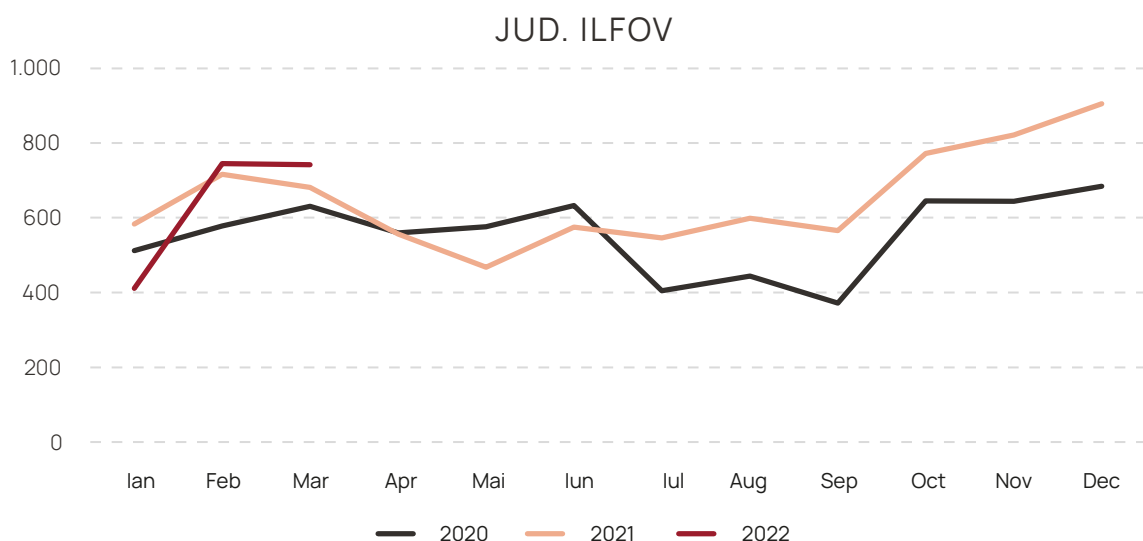
VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (JUD. ILFOV + CLUJ)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, județul Ilfov prezintă o situație atipică comparativ cu evoluția la nivel de București, dar și cu cea de pe plan național. Astfel, curba evoluției consemnate în lunile februarie și martie a fost constantă, astfel că numărul de vânzări a stagnat.

Comparativ cu anul anterior, în primul trimestru din 2021, au avut evoluții pozitive în ultimele două luni. În ianuarie 2022, numărul achizițiilor a înregistrat o ușoară scădere față de nivelul înregistrat în aceeași perioadă din 2021 și 2020, respectiv la puțin peste 390 de unități.

Activitatea de tranzacționare din împrejurimile județului Ilfov a înregistrat o tendință ascendentă, înregistrând un nou maxim, comparativ cu aceeași perioadă din anii precedenți, în martie 2022, ajungând la mai puțin de 736 de contracte încheiate.

În județul Cluj, apetitul pentru achiziția de unități individuale a început să crească, de la 654 de contracte atinse în luna ianuarie 2022, până la 1.239, în luna martie a anului curent. Astfel, tranzacțiile cu asemenea proprietăți au ajuns la același nivel cu cel înregistrat în martie 2021. De remarcat este, totuși, că în primele două luni ale acestui trimestru nivelul de activitate din piață s-a situat sub cel din perioada similară din 2020.



Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

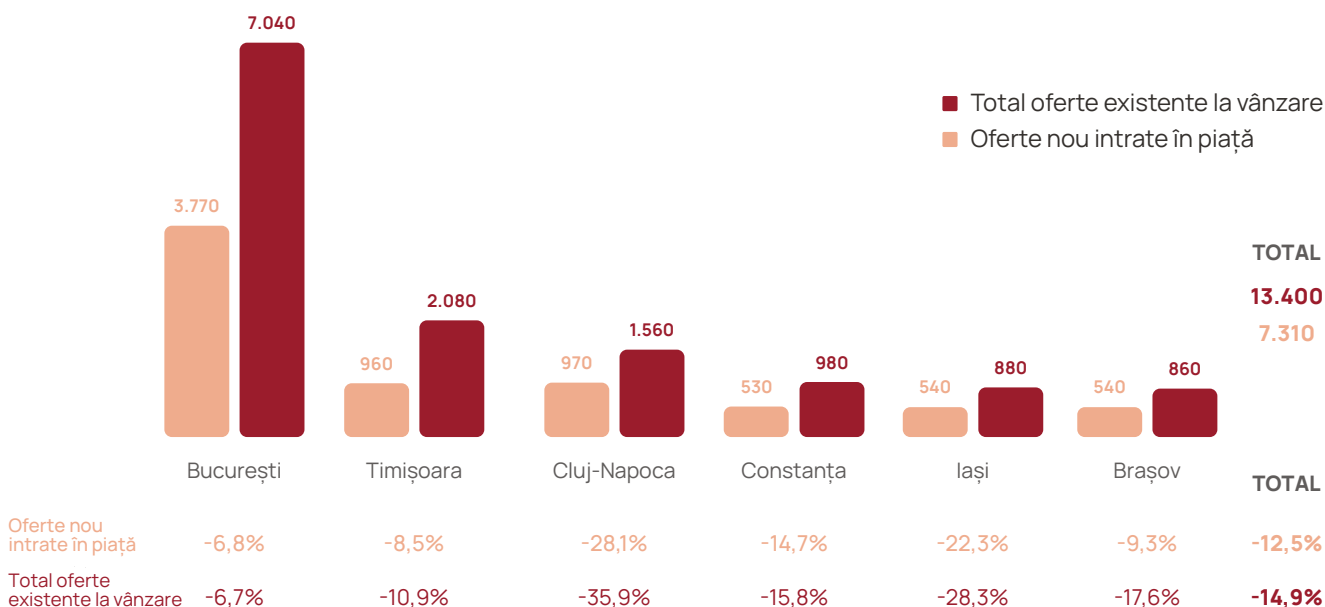
La capitolul ofertă, numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în marile orașe ale țării s-a apreciat, per ansamblu, cu 13,73% în ultimul trimestru față de cel anterior, ajungând la un total de 13.400 de proprietăți, comparat cu 11.560.

Cu toate acestea, pe parcursul ultimelor 12 luni, aproape toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de scădere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 35,9%, a avut loc în Cluj-Napoca, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 1.560 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iași, cu un minus de 28,3% (până la 880 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Brașov, cu o scădere de circa 17,6% (până la un total de 860 de anunțuri).

Un declin anual de 15,8% a avut loc în Constanța (unde au fost scoase la vânzare 980 de proprietăți), acesta fiind urmat de Timișoara (-10,9%, până la 2.080 de oferte) și București (-6,7%, până la 7.040 de oferte).

Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 7.310 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 12,5% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele, începând cu Cluj-Napoca (-28,1%) și continuând cu Iași (-22,3%), Constanța (-14,7%), Brașov (-14,7%), Timișoara (-8,5%), și, în cele din urmă, București (-6,8%).

PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T1-2022 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

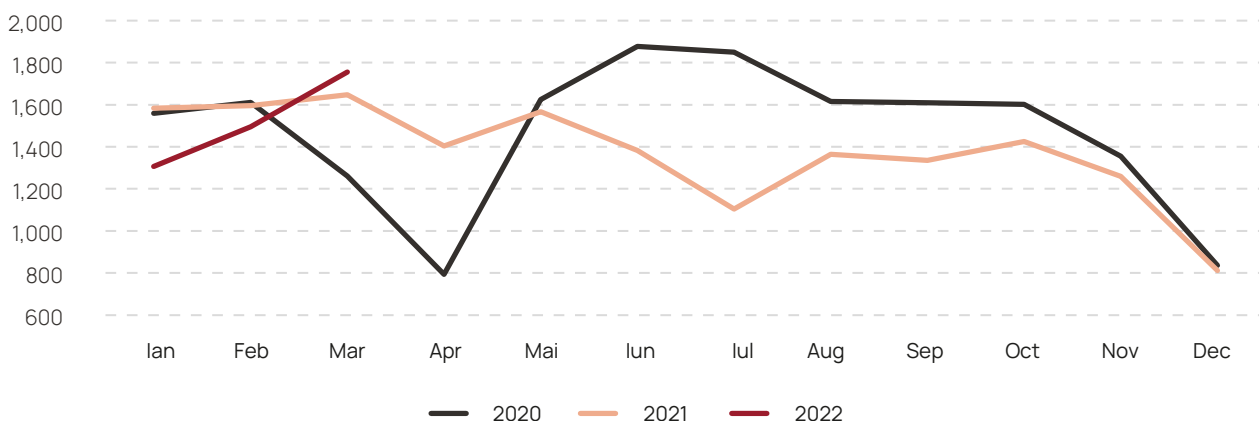
În ceea ce privește numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară (imobile vechi, vândute de proprietari), în Capitală se poate observa că acest indicator s-a menținut, în T1 2022, sub nivelurile atinse în cei doi ani anteriori, excepție de la regulă făcând doar luna martie 2022. Astfel, în această lună au intrat circa 1.756 de proprietăți noi pe acest segment al pieței bucureștene, față de 1.647 în 2021 și, respectiv, 1.261 în 2020.

În ianuarie și februarie 2021, dar și 2020, numărul ofertelor din această categorie au depășit cuantumul de 1.500, comparabil cu 1.306 (ianuarie 2022) și 1.496 (februarie 2022). Astfel, per ansamblu, numărul

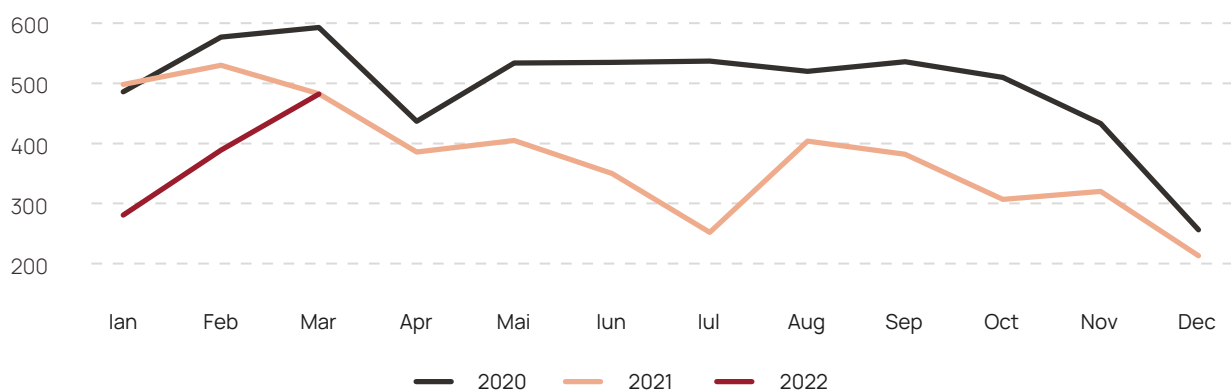
anunțurilor noi de vânzare s-a menținut sub nivelul din ultimii doi ani în primele două luni ale anului în curs.

La fel ca în Capitală, numărul de oferte noi de pe piața rezidențială secundară din Cluj-Napoca (apartamente și case vândute de proprietari) s-a situat, în primul trimestru al anului în curs, sub nivelurile atinse în 2020 și 2021. Mai exact, în ianuarie 2022 au intrat circa 281 de proprietăți noi pe acest segment al pieței clujene, față de aproape 500 în 2021 și, respectiv, 2020. În februarie și în martie 2022, numărul ofertelor din această categorie s-a situat în jurul pragului de 389 de anunțuri, respectiv 482 de anunțuri, față de peste 500, în intervalele similare ale celor doi ani anteriori. Cu excepția lunii martie, numărul anunțurilor noi de vânzare s-a situat sub nivelul din 2021 și, respectiv, 2020.

BUCUREȘTI



CLUJ-NAPOCA

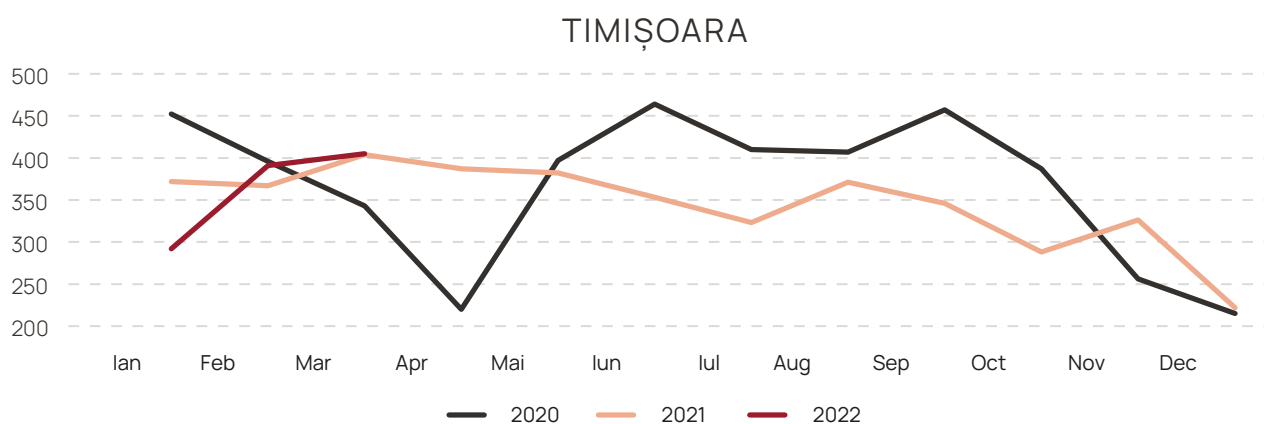
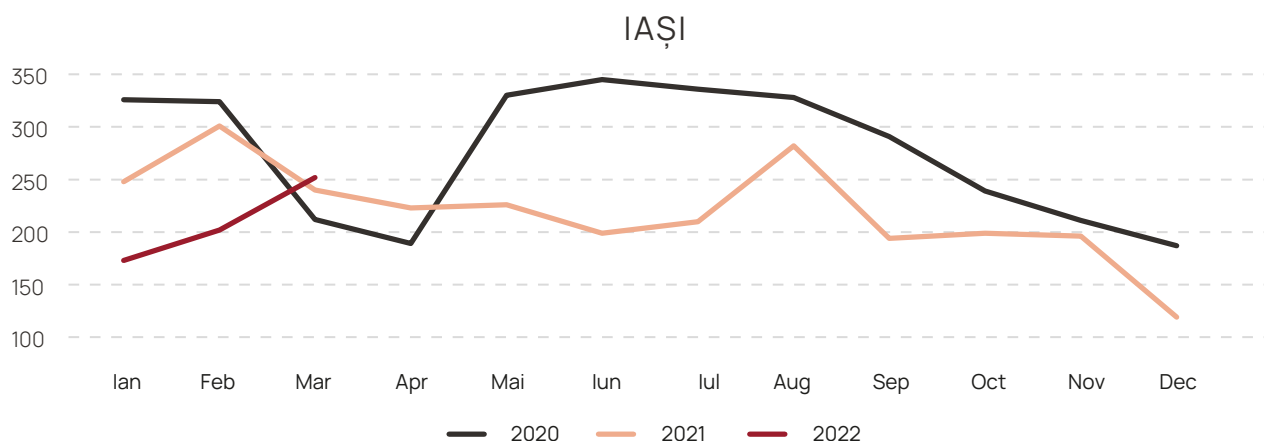


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

În primele două luni din T1 2022, numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară a fost mai mic decât în cei doi ani anteriori și în Iași. Astfel, în ianuarie 2022 au fost scoase la vânzare puțin peste 150 de proprietăți rezidențiale noi pe acest segment al pieței ieșene, față de peste 200 în 2021 și 2020. În martie, ecartul față de anii anteriori a crescut ușor, numărul anunțurilor noi apropiindu-se de 250 (față de circa 240 și, respectiv, 212, în 2021 și 2020). În februarie 2022, acest indicator a crescut ușor peste pragul de 200 de oferte, în vreme ce, în 2021 și 2020, ajungea la circa 300 de anunțuri.

La fel ca în celelalte trei mari orașe analizate, numărul de imobile vechi proaspăt scoase la vânzare pe piața timișoreană a fost mai mic în prima lună din trimestrul întâi din 2022, comparativ cu același interval din 2020. Mai exact, în ianuarie 2022 pe acest segment al pieței locale au intrat circa 292 de proprietăți noi, față de peste 350 în 2021 și 2020. În februarie 2022, numărul ofertelor din această categorie a ajuns la circa 391, după care a crescut ușor în martie, ajungând la 405 de oferte. Spre comparație, în intervalele corespunzătoare din 2021 și 2020, acest indicator s-a menținut constant peste pragul de 350 de oferte noi. După ce a început anul sub nivelul celui valabil în 2021 și 2020, oferta nouă din Timișoara a reușit să ajungă rezultatele din ultimii doi ani în luna martie.

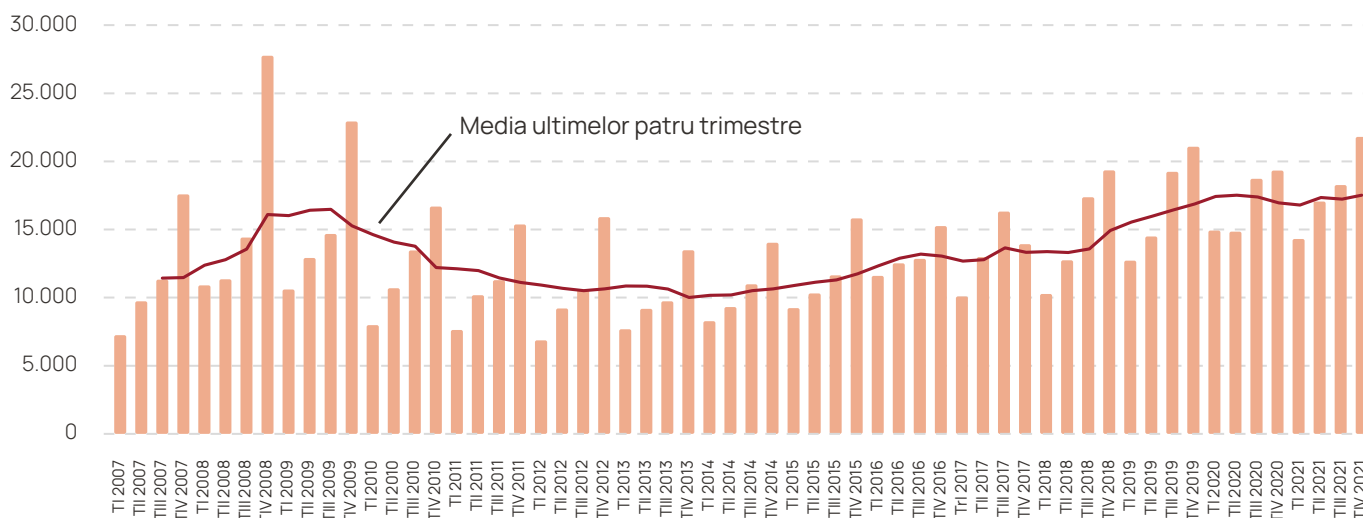


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

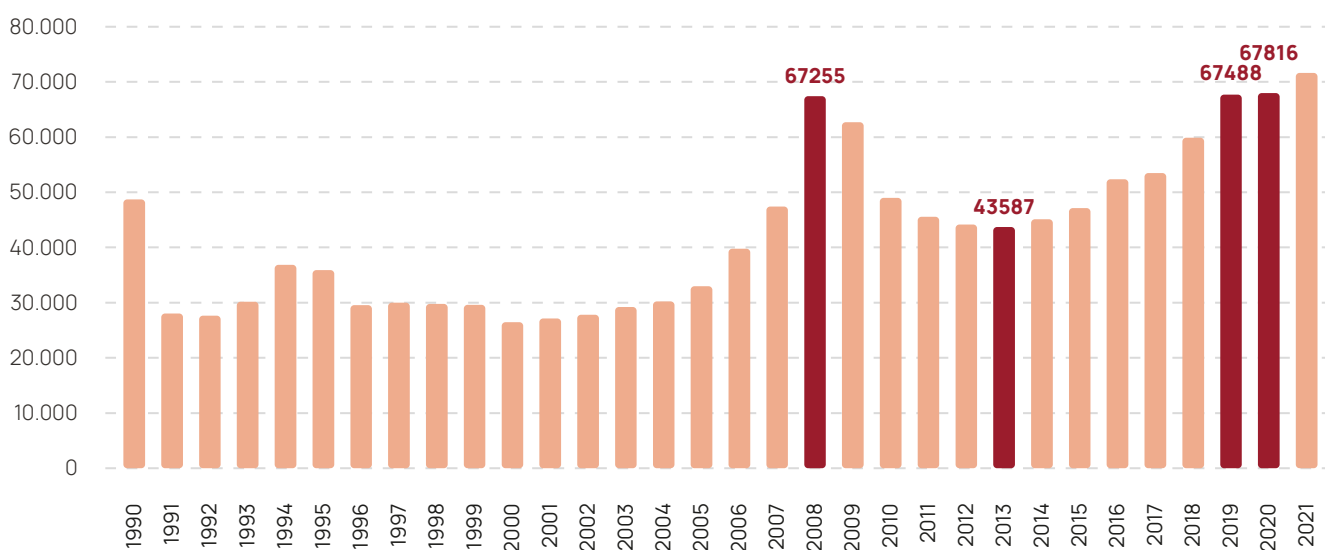
Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în ultimul trimestru al anului trecut au fost finalizate 21.799 de locuințe la nivel național. Față de perioada similară din 2020, această cifră marchează o creștere de 11,3% (sau 19.326 unități locative).

În urma evoluției consemnate pe parcursul ultimului trimestru din 2021, numărul unităților locative finalizate la nivel național s-a cifrat la 71.420. Această cifră marchează o ușoară creștere de 5% față de perioada similară a anului 2020, când erau date în folosință 67.816 de locuințe. Astfel, anul 2021 a devenit, practic, noul record pe acest segment de piață din anul 2009 încoace.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

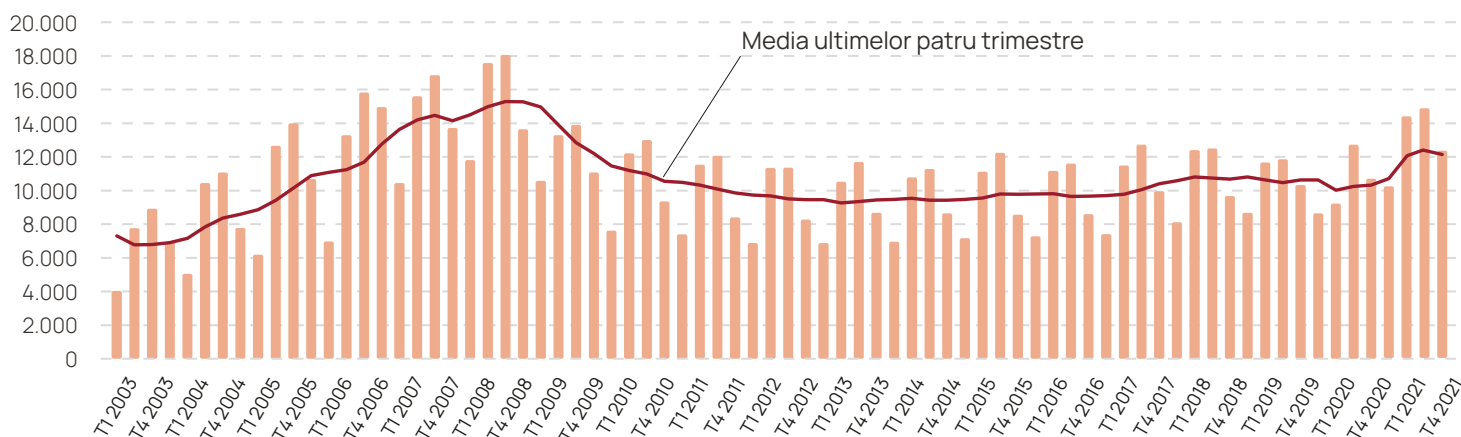
AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost emise, în ultimele trei luni ale anului 2021, 12.173 de asemenea avize – ceea ce constituie o depreciere de 20,4% față de T3 2021 (când erau înregistrate 14.663).

În general vorbind, diminuarea interesului pentru obținerea unor permise de construire a unor clădiri rezidențiale poate fi un indicator al unei viitoare scăderi a

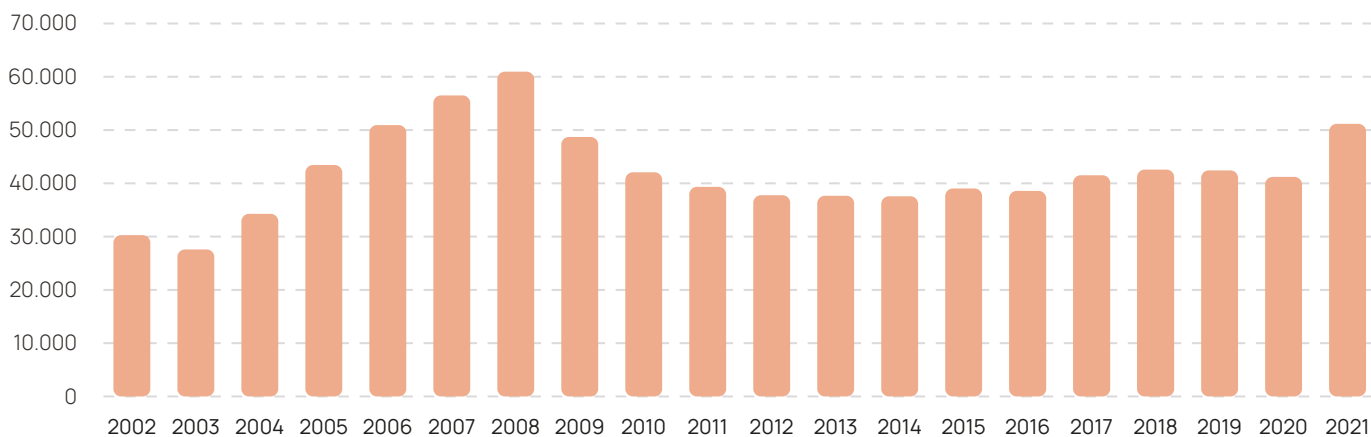
activității de construcție de pe această piață. Rămâne, însă, de văzut cum va evolua acest indicator în următoarele trimestre ale anului în curs.

La nivel anual, în 2021 au fost eliberate 51.287 de autorizații, spre deosebire de 2020, când au fost eliberate 41.311 de autorizații, ceea ce reflectă o creștere de aproape 20%.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

Datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel ușor mai scăzut comparativ cu anul anterior. Astfel, în primul trimestru din 2022, aproximativ 68.300 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în scădere cu -6% față de intervalul similar din 2021.

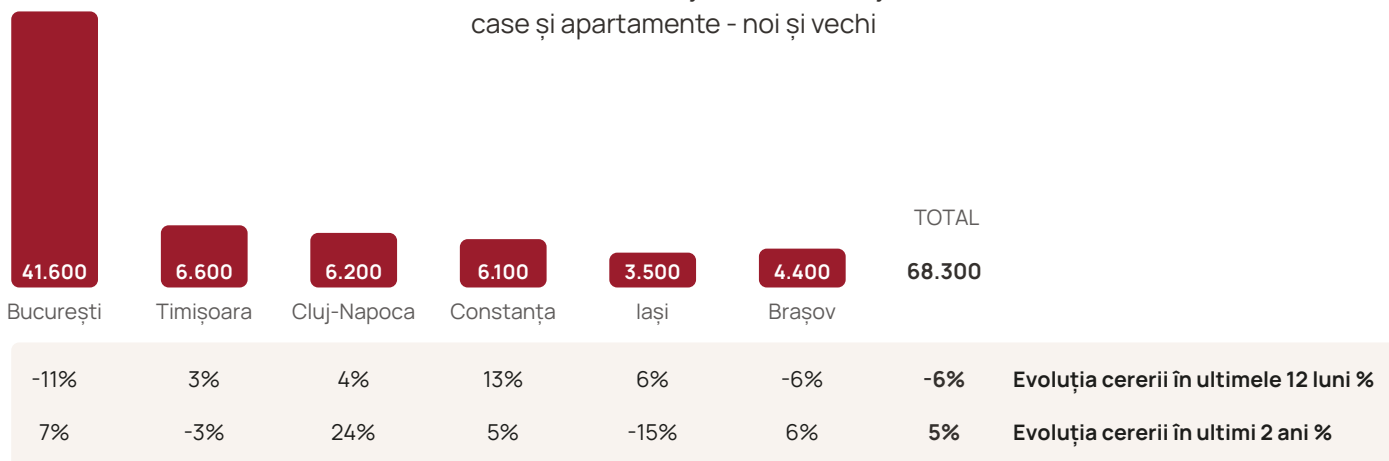
Scăderile pot fi pus pe seama faptului că perioada analizată cuprinde 36 de zile în care s-a resimțit tensiunea socio-politică în contextul conflictului militar din Ucraina. Astfel, cererea pentru proprietăți rezidențiale de închiriat a început să scadă pe un fond puternic emoțional.

Cu toate acestea, de remarcat este că patru din cele mai mari orașe analizate au consemnat aprecieri la acest capitol, comparativ cu perioada similară a anului trecut.

Creșteri ale interesului pe acest segment de piață au fost observate, astfel, în Timișoara (+3%), Cluj-Napoca (+4%), Constanța (+13%) și respectiv, Iași (+6%). Pe de altă parte, au fost înregistrate scăderi ale cererii pentru proprietăți rezidențiale de închiriat din București (-11%) și Brașov (-6%).

În ceea ce privește volumul brut al cererii existente pe acest segment de piață, Bucureștiul ocupă, în mod firesc, prima poziție în clasament, la o distanță considerabilă față de celelalte mari orașe, aici fiind înregistrați 41.600 de potențiali chiriași în T1 2022. Următoarele locuri în top sunt ocupate de Timișoara (cu 6.600), Cluj-Napoca (cu 6.200 de vizitatori interesați de proprietăți de închiriat), apoi de Constanța (cu 6.100), Iași (3.500) și, respectiv, Brașov (cu 4.400 de potențiali clienți).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT case și apartamente - noi și vechi



* 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: Imobiliare.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T1 2022, cu 24,1% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 19.410 de oferte.

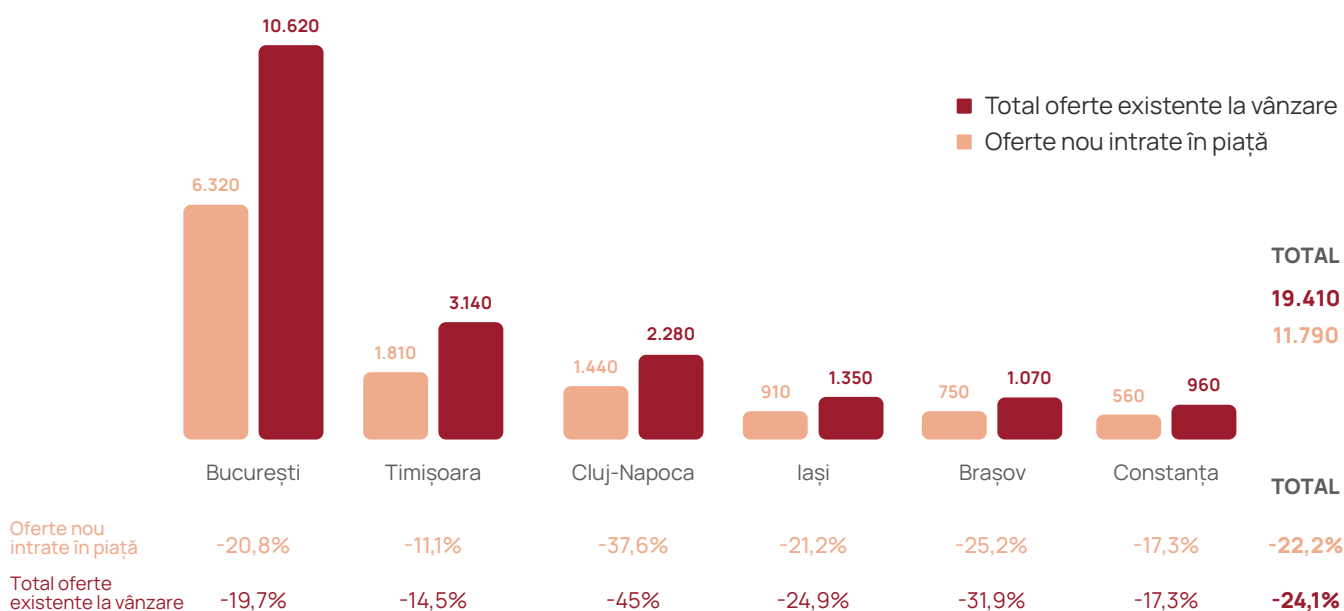
La fel ca în situația cererii, tendința de scădere a ofertei de proprietăți rezidențiale la închiriere este strâns legată de primul trimestru al anului curent, care cuprinde o lună întreagă în care s-a resimțit tensiunea socio-politică.

O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu Cluj-Napoca, unde a fost consemnat un declin de 45%, până la 2.280 de anunțuri. În Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de 31,9% (până la aproape 1.070 de oferte), iar în Iași, una de 24,9% (până la 1.350 de anunțuri).

Scăderi semnificative, de câte două cifre, au mai fost consemnate în București (-19,7%, până la aproape 10.620 de oferte), Constanța (-17,3%, până la 960 oferte) și respectiv, Timișoara (-14,5%, până la 3.140 de oferte).

O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 11.790 în T1 2022, echivalând cu un minus de 22,2% față de perioada similară din 2021. Și în acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele șase orașe analizate, începând cu Cluj-Napoca (-37,6%) și continuând cu Brașov (-25,2%), Iași (-21,2%), București (-20,8%), Constanța (-17,3%), și, respectiv, Timișoara (-11,1%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada ianuarie - martie s-a cifrat la 6.320 în Capitală, 1.810 în Timișoara, 1.440 în Cluj-Napoca, 910 în Iași, 750 în Brașov și 560 în Constanța.

PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T1-2022 apartamente și case construite înainte de 2000

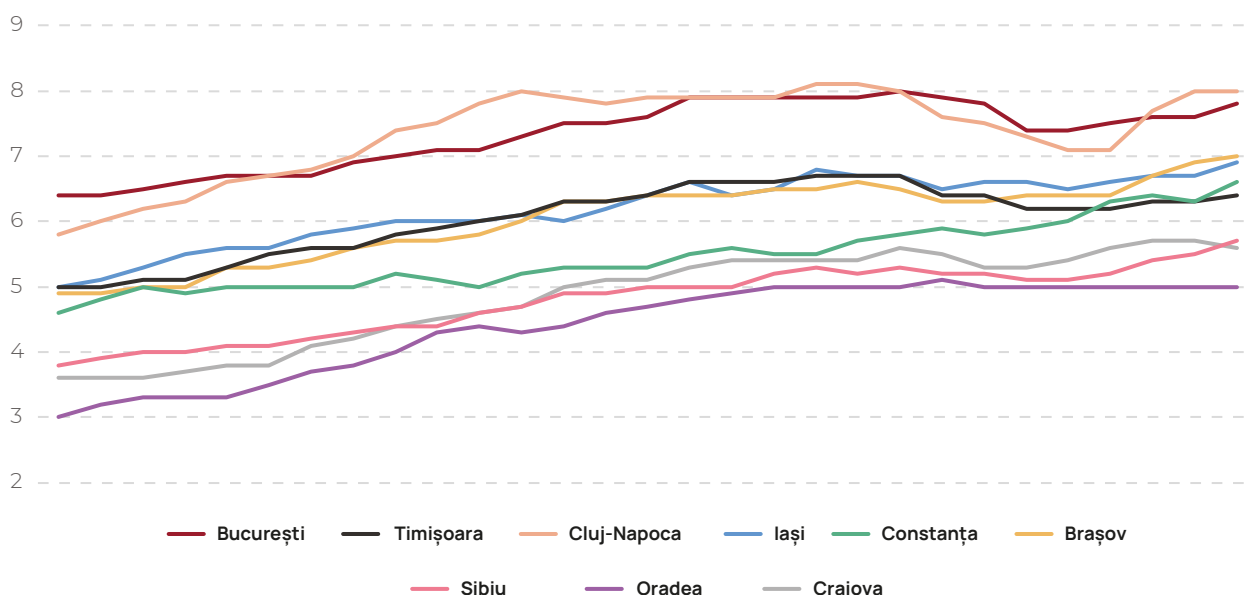


Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T1 2022, o stagnare a prețurilor, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o creștere bruscă înregistrată din T2 2021 până în T3 2021. Pe de altă parte, în București, Iași, Brașov, Timișoara, Constanța, Craiova și Oradea pretențiile proprietarilor au înregistrat evoluții pozitive ale prețurilor în primul trimestru din anul în curs.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc o ușoară scădere a nivelului chiriilor în primul trimestru al anului 2022 este Craiova. De remarcat este că, în primul trimestru al anului 2021, avusese loc un ușor avans la acest capitol.



Sursa: Imobiliare.ro, prețul mediu cerut/ mp

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. I

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 8 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, înregistrând astfel o creștere a prețului de 12,7% față de perioada similară a anului anterior.

Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează București (cu o medie de 7,8 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,4%), acesta fiind urmat de

Brașov (7 euro pe metru pătrat, în creștere cu 9,4%), Iași (6,9 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6,2%), apoi de Constanța (6,6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 10%) și Timișoara (6,4 euro pe metru pătrat, în creștere cu 3,2%), Sibiu (5,7 euro pe metru pătrat, în creștere cu 11,8%), Craiova (5,6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 3,7%) și, respectiv, Oradea (5 euro pe metru pătrat, în stagnare).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	7,8	5,4%
Cluj-Napoca	8	12,7%
Iași	6,9	6,2%
Brașov	7	9,4%
Timișoara	6,4	3,2%
Constanța	6,6	10%
Oradea	5	0%
Craiova	5,6	3,7%
Sibiu	5,7	11,8%

Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. I

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 280 de euro pe lună pentru garsoniere, 400 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 600 de euro pe lună pentru trei camere.

Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde proprietarii solicită tot 280 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, respectiv 410 de euro pe lună

pentru una bicamerală și 500 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Dintre cele nouă mari orașe analizate, cele mai accesibile locuințe de închiriat pot fi găsite în Oradea, prețurile medii lunare cifrându-se aici la 160 de euro pentru o locuință monocamerală, la 250 de euro pentru una bicamerală, și, respectiv, la 300 de euro pentru una tricamerală.

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	280	400	600
Cluj-Napoca	280	410	500
Iași	250	340	400
Brașov	250	370	470
Timișoara	200	320	360
Constanța	200	350	450
Oradea	160	250	300
Craiova	200	270	350
Sibiu	200	280	400

Sursa: 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 1.900.000 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 peste 21 de ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 91% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu

efectuat în decembrie 2020).

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 2021, a ajuns la o cifră de 125 de angajați. În acest moment, peste 1.900 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro

imobiliare.ro
MARKET 360

**AI NEVOIE DE INFORMAȚII SPECIFICE
UNEI ANUMITE ZONE DE INTERES?**

**CONTACTEAZĂ ECHIPA NOASTRĂ
DE EXPERȚI**

ANDREEA POPA
SENIOR CONSULTANT

+40 748.882.826
andreea.popa@imobiliare.ro

EDITORIAL TEAM:

Alin Bănuți - Data Analyst

Iulian Dumbravă - Data Analyst

Dan Niculae - New Business

Lavinia Iordan - Research

Alexandra Manolache - 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.imobiliare.ro

