

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul II 2020



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-pietei/>

+40 748.882.826
vanzari@analizeimobiliare.ro

CONȚINUT

- 6 Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
- 7 Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
- 8 Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
- 9 Evoluția prețurilor în reședințele de județ
- 10 Evoluția prețurilor pe zone și top cartiere
- 13 Cererea pentru apartamente și case
- 16 Vânzări imobile național
- 20 Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
- 22 Livrări de locuințe
- 23 Locuințe construite în România pe regiuni
- 24 Despre noi

PANDEMIA, LEGISLAȚIA ȘI IMOBILIARELE



Cine ar fi prevăzut la începutul anului 2020 că va fi un an plin de provocări? Poate cu excepția faptului că știam cu toții că este un an electoral. Pandemia a afectat aproape toate sectoarele de activitate. Imobiliarele nu au fost nici ele lipsite de provocări în această perioadă – cum ar fi imposibilitatea unor clienți să acceseze credite din cauza pierderii locului de muncă, blocarea importurilor de materiale de construcții, imposibilitatea intrării în țară a muncitorilor din alte state și altele.

În plus, în România, conform unui studiu Eurostat, jumătate din stocul de locuințe este mai vechi de 30 de ani. Tot conform studiilor, 46% din populația României trăiește în locuințe supraaglomerate, în timp ce media europeană este de 17% – suntem pe un rușinos loc unu. Avem, de asemenea, una din cele mai mici suprafețe locative per locuitor, anume 24 de metri pătrați, în vreme ce media europeană este de 40 de metri pătrați. Cum s-ar traduce acest fapt? Printr-o accentuată nevoie de locuințe noi. Vestea bună este că pandemia a adus, și ea, o cerere de locuințe noi – cu suprafețe mai mari, cu terase mai generoase, care să ofere și altceva în afara celor patru pereți: locuri de joacă, de recreere, spații verzi generoase. Ce se poate face în acest sens, cum ne pot ajuta autoritățile?

Majorarea plafonului pentru TVA de 5%, o primă măsură

Mulți dezvoltatori și-ar dori să construiască locuințe mai spațioase. Doar că, atunci când încep discuțiile și calculele pentru un proiect, ei se uită și la ce se întâmplă în piața imobiliară. La ce își poate permite un client să achiziționeze. Și atunci dezvoltatorul se blochează în prețul de 450.000 de lei. De ce? Pentru că acesta este plafonul până la care se poate aplica TVA de 5%. Dacă un client ar cumpăra un apartament de 455.000 de lei ar trebui să plătească un TVA de 19%, adică pentru o diferență de 5.000 de lei la prețul imobilului ar trebui să achite 63.950 de lei.

De altfel, dacă luăm în calcul că prețul mediu pentru un metru pătrat util de apartament ajunge astăzi, conform statisticilor, la aproximativ 6.740 de lei, vom vedea că, pentru apartamentele a căror suprafață este mai mare de 66 de metri pătrați utili, se depășește acest plafon. Și, oricum, vorbim despre medie. Sunt orașe precum Cluj, București, Timișoara și altele unde prețul unui metru pătrat util depășește valoarea de 7.350 de lei – ceea ce limitează, implicit, opțiunile la apartamente de maximum două camere.

Limita actuală pentru aplicarea TVA de 5% duce la o calitate slabă a locuirii, care se traduce prin suprafețe mici și o calitate mai redusă a materialelor de executare a lucrărilor de construcții. În același timp, vorbim de o măsură discriminatorie, prin care „penalizăm” familiile cu mai mulți membri, care sunt nevoite să locuiască înghesuite într-un apartament cu două camere. În aceste condiții, multe familii vor amâna decizia de a avea copii pentru că nu le pot asigura condiții de locuire decente. De asemenea, menținerea acestor limitări la aplicarea TVA de 5% se arată discriminatorie și față de persoanele care locuiesc în marile orașe

Mărirea plafonului până la care se aplica TVA de 5% este în linie cu o reglementare similară a acestor aspecte, aplicabilă în țările din centrul și sud-estul Europei, cum ar fi Polonia – unde cota de TVA pentru locuințe, boxe și locuri de parcare este de 8% pentru apartamentele a căror suprafață nu este mai mare de 150 de metri pătrați, iar cota generală de 23% se aplică doar pentru diferența dintre suprafața totală a imobilului și cei 150 de metri pătrați. De asemenea, în Spania se aplică două cote de

PANDEMIA, LEGISLAȚIA ȘI IMOBILIARELE

TVA: 4% pentru imobilele sociale și, respectiv, 10% pentru toate celelalte tipuri de imobile, în condițiile în care cota generală de TVA este de 21%. Aceeași cotă de 10% se aplică pentru primele două locuri de parcare achiziționate odată cu locuința.

Și predictibilitatea e necesară pentru încurajarea pieței imobiliare

Vedem zilele acestea propuneri de modificare a OUG 60/2009, modificări aduse programul Prima Casă pentru a doua oară în acest an. Prima modificare s-a realizat prin Legea 40/2020, prin plafonarea veniturilor familiilor. Acum se propune mărirea valorii apartamentelor noi până la valoarea de 140.000 de euro, garantarea a 60% din valoarea împrumutului și un avans de 15%. Pentru locuințele vechi, propunerea constă în mărirea valorii apartamentelor până la 70.000 de euro, garantarea a 50% din valoarea împrumutului și un avans de 5%. Aceasta este ultima variantă prezentată, inițial valoarea plafonului fiind

de 100.000 de euro, cu garantarea a 80% din credit și păstrarea avansului de 5%.

Nu cred că s-au făcut studii care să arate impactul unei astfel de măsuri. În primul rând, cei ce au precontractat apartamente noi bazându-se pe programul Prima Casă, cu avans de 5%, sunt în pericol să piardă avansurile plătite, dat fiind că probabil nu vor reuși să achite încă 10% din valoarea apartamentului. În al doilea rând, tinerii – care la început nu au venituri mari, unii locuind în chirie – au mult mai puține posibilități să economisească avansul de 15%. Și atunci se vor vedea nevoiți să achiziționeze apartamente vechi. Apartamente pentru care prețul va crește.

Antoanela Comșa

Director General Gran Via România și Președinte AREI (Asociația Investitorilor Imobiliari din România)



PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Piața rezidențială resimte doar în mica măsură efectele pandemiei

Prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România au fost în trimestrul al doilea cu 7,1% mai mari decât anul trecut, conform datelor centralizate de Analiza Imobiliare, iar prețurile de tranzacționare s-au majorat cu 8,1% în primul trimestru, conform datelor INS și Eurostat. Deși în trimestrul doi, prețurile solicitate s-au diminuat ușor față de primele trei luni ale anului, respectiv cu 1,7%, aceasta este prima scădere raportată în ultimi trei ani – în T3 2017 înregistram o scădere de 0,2%, asimilabilă, practic, unei stagnări.

Numărul de imobile vândute în primul semestru al acestui an la nivel național este cu doar 1% mai scăzut decât cel din perioada similară a anului trecut. În București și județul Ilfov, piețele cu cea mai intensă activitate de tranzacționare, au fost vândute, în prima jumătate a anului în curs, chiar mai multe imobile decât în perioada similară din 2019. La nivel național, în primul trimestru din 2020 s-au vândut 133.181 de imobile, cu 14,7% mai multe decât în 2019, dar în al doilea trimestru, când s-au vândut 105.928 de imobile, a avut loc un declin de 15,5%. Evoluții negative ale numărului de tranzacții, chiar de o amplitudine mai mare, au mai fost înregistrate și în anumite perioade din 2018 și 2019, când au avut loc scăderi anuale variind între 17% și 24%.

Piața rezidențială a reacționat pozitiv imediat după ridicarea restricțiilor, astfel încât atât cererea, cât și oferta de proprietăți și-au revenit gradual. Aproximativ 135.000 de potențiali cumpărători au fost direct interesați de

achiziția de apartamente și case în cele șase centre regionale ale țării. Deși acest număr este cu 21% mai mic față de primele trei luni ale anului, totuși cererea este în continuare de patru ori mai mare decât oferta de proprietăți rezidențiale. În cele șase mari orașe au fost scoase la vânzare doar 14.300 de apartamente și case în imobile existente, în timp ce oferta în proiectele rezidențiale nu depășește 19.000 de unități la vânzare.

Casele și apartamentele cu grădină în exteriorul marilor orașe sunt preferate

Analiza cererii în trimestrul al doilea relevă majorarea cu 14% a interesului pentru achiziția de case nou construite la nivelul celor mai active șase județe (plus București), în comparație cu primele trei luni ale anului, în timp ce interesul pentru achiziția apartamentelor noi a scăzut cu 32% în aceeași perioadă. Excepție fac apartamentele situate la parterul blocurilor, cu grădină, care sunt de asemenea solicitate în această perioadă, la fel ca și apartamentele cu o cameră suplimentară (pentru birou) sau cu terasă. Am remarcat mai puțin interes din partea investitorilor, mai ales în piața din Cluj-Napoca, care a cunoscut cea mai abruptă scădere a cererii în această perioadă, respectiv -40% față de primul trimestru, iar revenirea este mai lentă decât în celelalte orașe mari.

Oferta la închiriere a crescut, punând presiune pe prețuri

Din cauza diminuării semnificative a turismului și a călătoriilor de afaceri, proprietarii care au închiriat locuințe în regim hotelier înainte de declanșarea pandemiei au fost nevoiți să-și listeze proprietățile la închiriere pe termen lung. De asemenea, limitarea activității universităților și organizarea cursurilor online au avut ca efect direct, în rândul studenților, renunțarea la locuințele închiriate în marile centre universitare. La această categorie de clienți se adaugă segmentul chiriașilor lucrători în comerțul tradițional, care au intrat în șomaj tehnic și au renunțat la apartamentele închiriate. Prin urmare, piața chiriilor din cele șase orașe mari este mai ofertantă: față de începutul lunii martie putem observa un avans de 20% la acest capitol, iar proprietarii au fost nevoiți să scadă chiria solicitată, în medie cu 5%, față de primul trimestru. Excepție face Constanța, unde prețurile solicitate au crescut cu peste 30%.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de măsurile luate de autorități pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, toată luna aprilie și jumătate din luna mai fiind petrecute sub imperiul restricțiilor de circulație impuse populației în timpul stării de urgență. În acest context, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (atât apartamente, cât și case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% față de trimestrul anterior, după cum relevă datele centralizate de Analize Imobiliare.

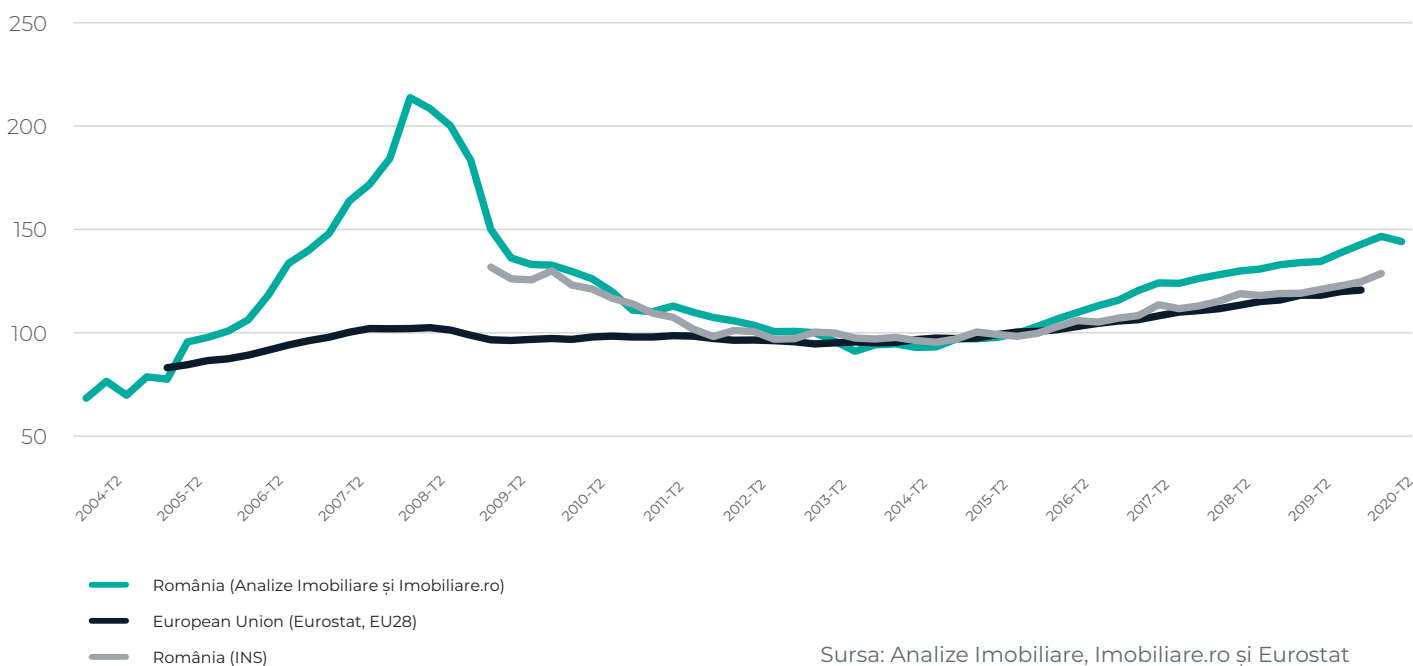
Spre comparație, în primele trei luni ale anului, când pe piața autohtonă au început să fie resimțite primele efecte ale pandemiei (din luna martie), prețurile locuințelor consemnau un avans trimestrial de 2,7%. Pe de altă parte, diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la

o valoare de +7,1% – cifră ce marchează un declin de peste două puncte procentuale față de T1 2020, dar se situează foarte aproape de nivelul consemnat în T4 2019, anume +7,4%.

Cât despre prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat relevă, pentru primele trei luni din 2020, un avans trimestrial de 1,2% și, respectiv, unul anual de 5,5% la nivelul Uniunii Europene. Datele statistice pentru România, însă, indică o creștere trimestrială de 3,3%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, de +8,1%. În ambele cazuri avem de-a face, așadar, cu evoluții pozitive mai accentuate decât media valabilă la nivel de regiune: piața locală s-a situat, de altfel, în jumătatea superioară a clasamentului scumpirilor din UE, ocupând locul al șaselea (în cel trimestrial) și, respectiv, al optulea (în cel anual).

„Pe fondul restricțiilor de circulație impuse în timpul stării de urgență (în vigoare timp de o lună și jumătate în T2 2020), prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au mai diminuat.”

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



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

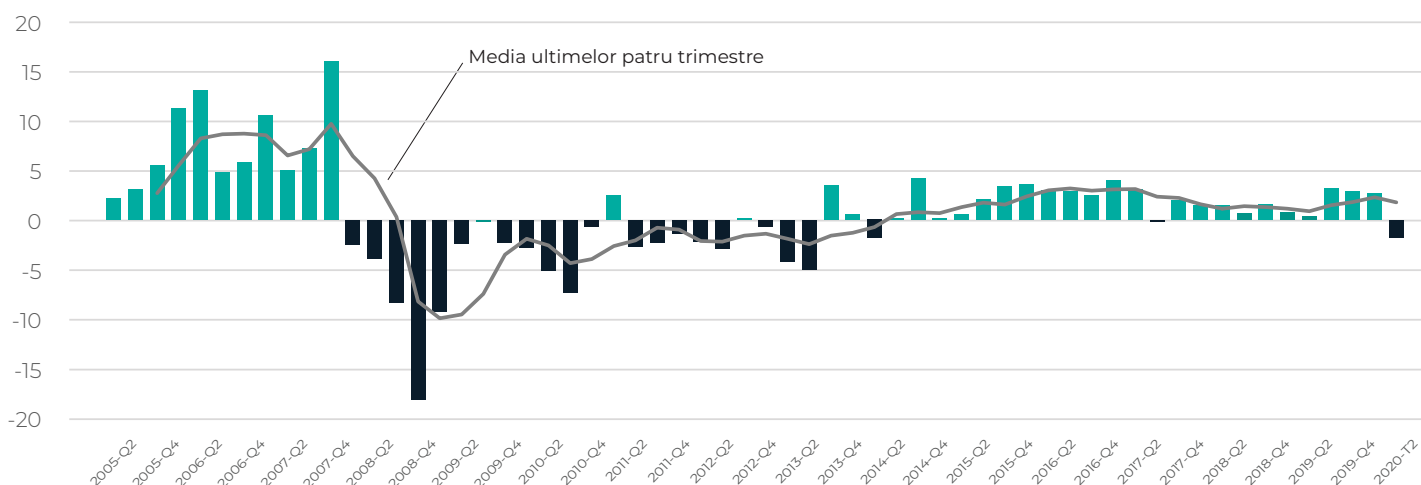
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Privind la evoluția trimestrială a prețurilor locuințelor din România, putem observa că cel de-al doilea trimestru din 2020 este primul în care avem de-a face cu o scădere vizibilă a acestui indicator din 2014 încoace (an care a marcat ieșirea „oficială” din recesiune și intrarea pieței imobiliare pe o traiectorie ascendentă). De menționat este însă că, situându-se sub pragul de 2%, declinul consemnat trimestrul trecut a fost, totuși, unul destul de moderat – și cu totul explicabil, de altfel, având în vedere motivele obiective care au împiedicat concretizarea unor tranzacții imobiliare.

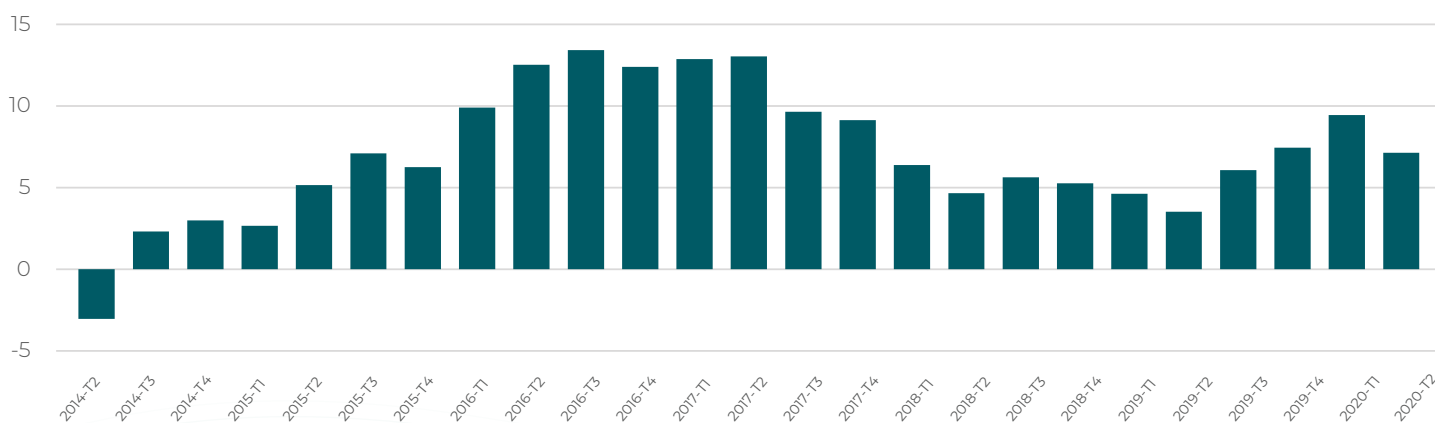
O ușoară scădere a pretențiilor vânzătorilor (asimilabilă, mai degrabă, unei stagnări) a mai avut loc în cel de-al

treilea trimestru din 2017, când acestea s-au diminuat cu doar 0,2% în decursul a trei luni. În rest, evoluțiile trimestriale ale prețurilor solicitate au fost, în ultimii șase ani, exclusiv pozitive – fără însă ca marjele de creștere să atingă vreodată pragul de 5%. Spre comparație, în primele trei luni din 2008, chiar înainte de declanșarea recesiunii economice, avea loc cel mai mare salt al prețurilor de pe piața rezidențială autohtonă, în cuantum de 16%. La polul opus, cel mai mare declin trimestrial, în cuantum de -18%, a fost consemnat în primul trimestru din 2009. Toate aceste cifre arată că tendința de creștere a pieței din ultimii șase ani a fost una destul de moderată comparativ cu perioada 2006-2008.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

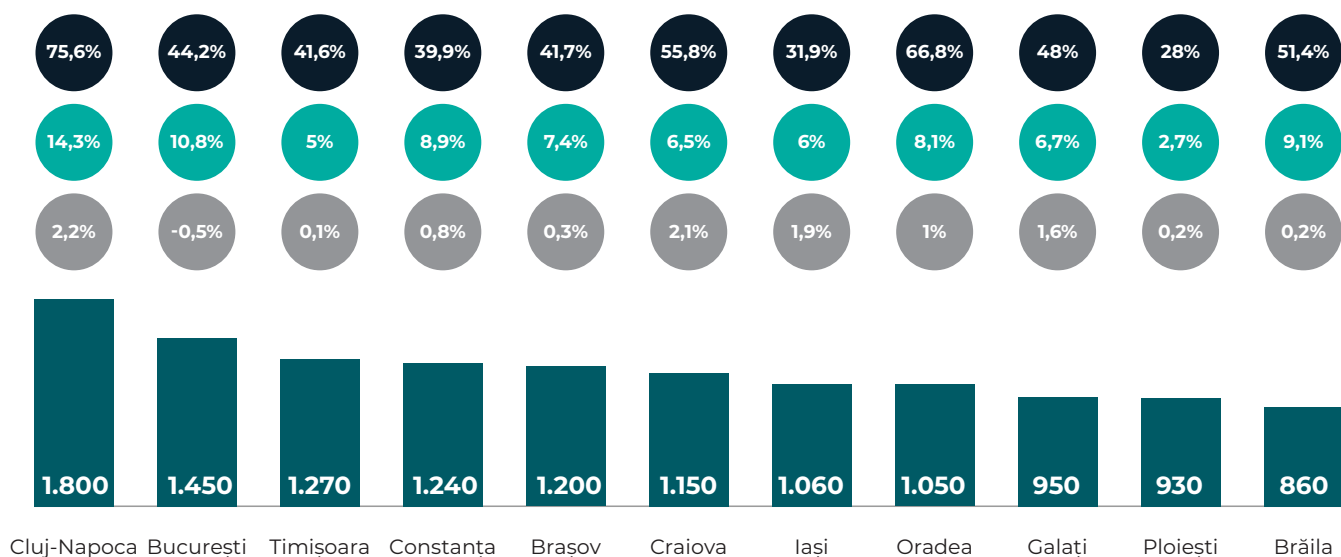
Tendența descendentă a prețurilor nu s-a făcut foarte simțită, trimestrul trecut, în marile centre regionale. Astfel, cu excepția Capitalei, toate orașele cu peste 200.000 de locuitori din România au consemnat, comparativ cu primele trei luni din an, majorări ale prețului mediu solicitat la vânzare. În majoritatea cazurilor, însă, marjele de creștere s-au situat sub pragul de 2% – acesta fiind depășit doar în Cluj-Napoca (2,2%) și, respectiv, Craiova (2,1%). La polul opus, Bucureștiul reprezintă excepția de la regulă, așteptările proprietarilor diminuându-se aici cu 0,5%.

În urma evoluțiilor consemnate trimestrul trecut, cele opt centre regionale cu prețuri medii de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pe segmentul apartamentelor (noi și vechi) și-au consolidat poziția în topul național. Cluj-Napoca se află, în continuare, în fruntea clasamentului (cu o medie de 1.800 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.450 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.240 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.200 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.150 de euro pe metru pătrat), Iași (1.060 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.050 de euro pe metru pătrat).

Interesant este că prețurile apartamentelor din Iași continuă să se situeze nu doar (considerabil) sub media pieței din Craiova, ci și, totodată, foarte aproape de nivelul din Oradea – asta în condițiile în care capitala Bihorului a intrat în clasamentul centrelor regionale cu prețuri de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util de-abia în T4 2019. Celelalte orașe cu peste 200.000 de locuitori se situează, încă, sub acest prag psihologic de preț: în Ploiești, pretențiile vânzătorilor ajungeau, în medie, la 930 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut, în Galați, urcaseră la 950 de euro pe metru pătrat, iar în Brăila stagnaseră la 860 de euro pe metru pătrat.

Raportat la perioada similară a anului anterior, în toate marile orașe analizate poate fi observată o tendință ascendentă, majorări de două cifre având loc în Cluj-Napoca (+14,3%), dar și în București (+10,8). Cu marje de creștere destul de semnificative, pe următoarele locuri în clasament se situează Brăila (+9,1%), Constanța (+8,9%) și Oradea (+8,1). Raportat la ultimii cinci ani, datele din Cluj-Napoca relevă un nivel al prețurilor cu 75,6% mai mare, în vreme ce Capitala a ajuns, spre comparație, la o diferență pozitivă de doar 44,2%.

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 (€)

Topuri: evoluția prețurilor cerute, apartamente de vânzare

La fel ca în cele două trimestre anterioare, niciunul dintre marile centre regionale ale țării nu a intrat, în T2 2020, în clasamentul reședințelor de județ cu cele mai semnificative scumpiri consemnate pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare majorare de preț din perioada analizată, respectiv 7,4%, a avut loc în Slobozia, până la o medie de 780 de euro pe metru pătrat util – capitala județului Ialomița ieșind, în urma acestei evoluții, din clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente. Cu un plus de 5,3%, până la 940 de euro pe metru pătrat util, Suceava a ocupat poziția a doua în clasament, fiind urmată de Deva (+4,8%, până la 920 de euro pe metru pătrat), Arad (+3,6%, până la 810 euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Alba Iulia (+3,5%, până la 950 de euro pe metru pătrat).

Dintre reședințele de județ analizate, trei au consemnat reduceri de preț trimestrul trecut, în frunte cu Bucureștiul; o scădere similară cu cea din Capitală, anume -0,5%, a avut loc în Slatina (până la o valoare medie de 1.030 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce în Baia Mare a fost înregistrat un minus de 0,1% (până la 900 de euro pe metru pătrat util). Pe de altă parte, în Drobeta Turnu-Severin și Miercurea-Ciuc prețurile solicitate de către vânzători s-au menținut la același nivel ca în

trimestrul anterior, anume la 750 de euro pe metru pătrat și, respectiv, 1.000 de euro pe metru pătrat.

În ciuda variațiilor consemnate în ultimele trimestre, în clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe apartamente nu au intervenit răsturnări de situație. Astfel, prima poziție în top este ocupată în continuare de Cluj-Napoca, de data aceasta cu o medie de preț de 1.800 euro pe metru pătrat util, în vreme ce pe următoarele poziții se situează Bucureștiul (cu 1.450 de euro pe metru pătrat), Timișoara (cu 1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (cu 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (cu 1.200 de euro pe metru pătrat).

Pe de altă parte, însă, clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente arată diferit în comparație cu trimestrul anterior: pe primul loc se situează tot Reșița (unde prețurile au crescut de la 570 la 580 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce Giurgiu (610 euro pe metru pătrat) și Alexandria (620 de euro pe metru pătrat) nu se mai află la egalitate. Călărașiul (730 euro pe metru pătrat) ocupă tot locul al patrulea în top, însă Slobozia a fost scoasă din clasament de Târgoviște (740 de euro pe metru pătrat).

Top creșteri de preț Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Top scăderi de preț Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mari prețuri/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici prețuri/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Top cartiere cu cele mai mari prețuri/mp, apartamente de vânzare și evoluția trimestrială

București:

În ciuda variațiilor de preț consemnate în T2 2020, clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente arată, în cea mai mare parte, la fel ca trimestrul trecut, primele patru locuri fiind ocupate de aceleași zone exclusiviste din arealul central-nordic al Capitalei. Este vorba despre Herăstrău - Nordului (unde prețurile s-au majorat cu 0,7%, până la 2.750 de euro pe metru pătrat), apoi de Kiseleff - Aviatorilor (+2,3%, până la 2.660 de euro pe metru pătrat util), Dorobanți - Floreasca (unde a avut loc o scădere de 3,4%, până la 2.240 de euro pe metru pătrat util) și Aviației (+3,1%, până la 2.120 de euro pe metru pătrat). În urma unui avans trimestrial consistent, de 8,3%, Zona Dacia - Eminescu a revenit pe poziția a cincea în clasament, cu o medie de 2.040 de euro pe metru pătrat (după ce fusese devansată, la începutul anului, de zonele Victoriei - Romană - Universitate și, respectiv, Unirii).

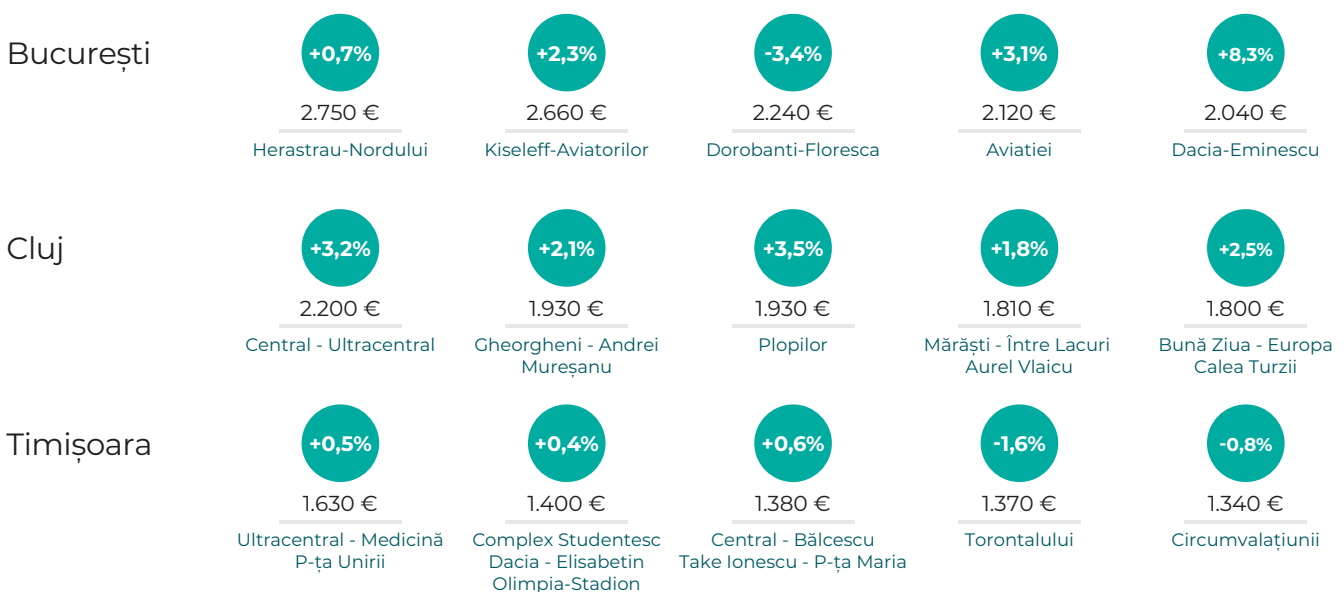
Cluj-Napoca:

Comparativ cu primul trimestru al acestui an, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca nu a suferit modificări. Astfel, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o medie de preț de 2.200 de euro pe metru pătrat util (în creștere cu 3,2% față de cele trei luni anterioare), fiind urmat de Gheorgheni - Andrei Mureșanu (unde prețurile s-au

majorat cu 2,1%, până la 1.930 de euro pe metru pătrat util), la egalitate cu Plopilor (tot cu 1.930 de euro pe metru pătrat, după un avans de 3,5%). De asemenea, locurile patru și cinci din clasament sunt ocupate de zonele Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu (cu o medie de 1.810 euro pe metru pătrat, după un avans de 1,8%) și, respectiv, Bună Ziua - Europa - Calea Turzii (cu 1.800 de euro pe metru pătrat, după un plus de 2,5%).

Timișoara:

În orașul de pe Bega, topul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare a suferit ceva modificări comparativ cu trimestrul anterior. După un avans de 0,5% la trei luni, zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii se situează, în continuare, pe prima poziție (cu 1.630 de euro pe metru pătrat util), aceasta fiind urmată de Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (+0,4%, până la 1.400 de euro pe metru pătrat) și Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (+0,6%, până la până la 1.380 de euro pe metru pătrat). De pe locul al doilea în top în T1 2020 (la egalitate cu arealul Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion), zona Torontalului a trecut pe cel de-al patrulea, după o scădere trimestrială de 1,6% (până la 1.370 de euro pe metru pătrat). În fine, poziția a cincea în clasament este ocupată de Circumvalațiunii (-0,8%, până la 1.340 de euro pe metru pătrat).



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Top cartiere cu cele mai mari prețuri/mp, apartamente de vânzare și evoluția trimestrială

Brașov:

În orașul de la poalele Tâmppei, Drumul Poienii continuă să fie zona imobiliară cel mai bine cotate: un apartament poate fi achiziționat, aici, cu o sumă medie de 1.820 de euro pe metru pătrat, în creștere cu 3,5% față de trimestrul anterior. În Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății, pe de altă parte, valoarea medie de listare a unei asemenea unități locative ajunge la 1.340 de euro pe metru pătrat (în urma unui avans de 0,4%), iar în Schei - Stupini la 1.310 euro pe metru pătrat (în urma unei scăderi de 2,8% la trei luni). Ultimele două poziții în top cinci sunt ocupate de Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (cu o medie de 1.270 de euro pe metru pătrat, în creștere cu 1,6%) și, respectiv, de Avantgarden - Bartolomeu (cu 1.250 de euro pe metru pătrat, după un minus de 0,8%).

Constanța:

În orașul de la malul mării, arealul Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu se situează, în continuare, în fruntea clasamentului zonelor cu cele mai scumpe apartamente: prețul mediu solicitat de către vânzătorii ajunge, aici, la 1.440 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,2% față de cele trei luni anterioare. Pe

următoarele locuri se găsesc, la foarte mică distanță între ele, zonele Central - Ultracentral - Peninsula (cu un avans trimestrial de 2,2%, până la 1.270 de euro pe metru pătrat), urmată de Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I (cu un minus de 0,8%, până la 1.260 de euro pe metru pătrat), apoi de Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far (+1,7%, până la 1.250 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Casa de Cultură - Tomis Plus (+1%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat).

Iași:

În arealul cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare în Iași, anume Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral, pretențiile vânzătorilor au stagnat trimestrul trecut, la un nivel de 1.320 de euro pe metru pătrat util. În zona Podul de Fier - Moara de Vânt, valoarea medie de listare s-a majorat cu 3,9% în decursul a trei luni, ajungând la 1.300 de euro pe metru pătrat. În Copou a avut loc, pe de altă parte, o scădere trimestrială de 3,5%, până la o medie 1.200 de euro pe metru pătrat. Pe următoarele două poziții din clasamentul la nivel de oraș se găsesc Tătărași - Tudor Vladimirescu (cu un avans trimestrial de 1,1%, până la 1.110 euro pe metru pătrat) și Podu Roș (după un plus de 3,2% la trei luni, până la 1.070 euro pe metru pătrat).



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

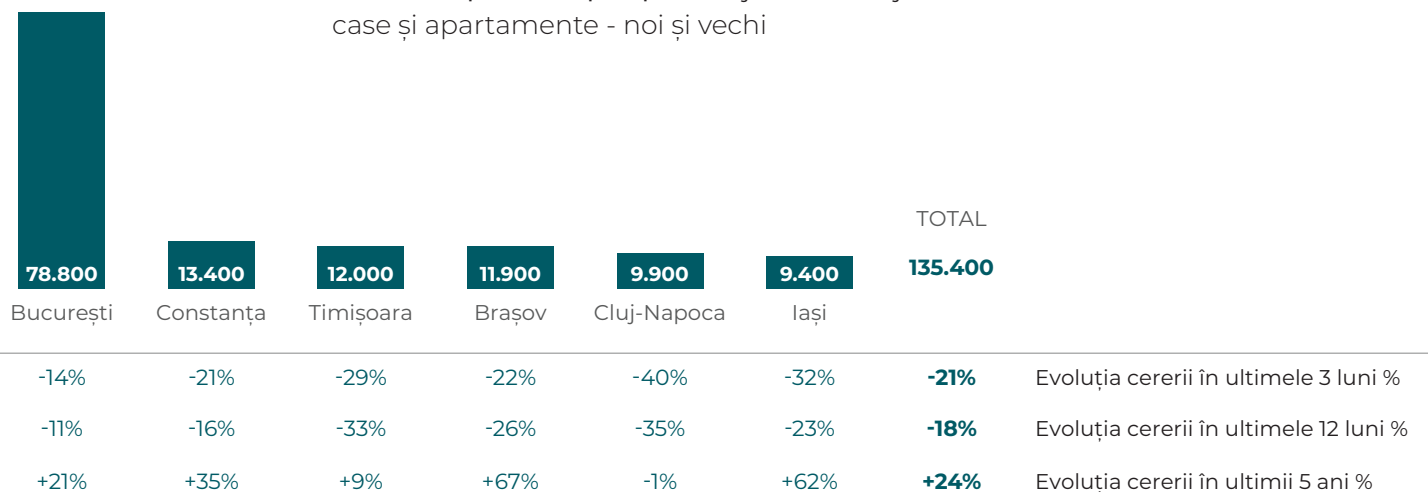
Pe fondul crizei din domeniul sanitar, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a resimțit, în perioada aprilie-iunie, un efect firesc al măsurilor restrictive impuse de autorități. Cu toate acestea, aproximativ 135.400 de potențiali cumpărători au continuat să caute, pe Imobiliare.ro, apartamente și case scoase la vânzare în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă o scădere de circa 21% față de cele trei luni anterioare (când de proprietăți rezidențiale se interesau peste 171.000 de vizitatori); față de perioada similară a anului 2019, diferența este, însă, ceva mai redusă, cifrându-se la -18%.

Comparativ cu primul trimestru din 2020, acest indicator a consemnat o tendință descendentă în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare. Cel mai mare declin al cererii, în cuantum de 40% din total, a avut loc în Cluj-Napoca, orașul cu cel mai mare nivel al prețurilor fiind urmat de Iași (-32%), Timișoara (-29%), Brașov (-22%), dar și Constanța (-21%). Bucureștiul, pe de altă parte, o piață de peste opt ori mai mare decât Iașul, spre exemplu, a consemnat, ca pondere, un recul

trimestrial al cererii de doar 14%. Scăderi pe linie au fost înregistrate și comparativ cu perioada similară a anului anterior, în fruntea acestui clasament aflându-se tot Cluj-Napoca (cu un declin de 35% la 12 luni), iar, la polul opus, tot Capitala (cu -11%).

Comparativ cu acum cinci ani, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, trimestrul trecut, cu 24% mai mare, creșteri ale acestui indicator putând fi observate în cinci dintre cele șase mari centre regionale analizate. Cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+67%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Iași (+62%), Constanța (+35%), București (+21%) și, respectiv, Timișoara (+9%). (De menționat ar fi că, dată fiind dimensiunea pieței din Capitală, avansul consemnat aici a fost, ca volum, și cel mai consistent.) Pe de altă parte, Cluj-Napoca reprezintă excepția de la regulă: faptul că cererea de locuințe s-a menținut la un nivel relativ constant în ultimii cinci ani (în condițiile unui recul de doar 1%) poate fi pus în legătură cu nivelul ridicat al prețurilor practicat pe piața rezidențială locală.

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



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

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

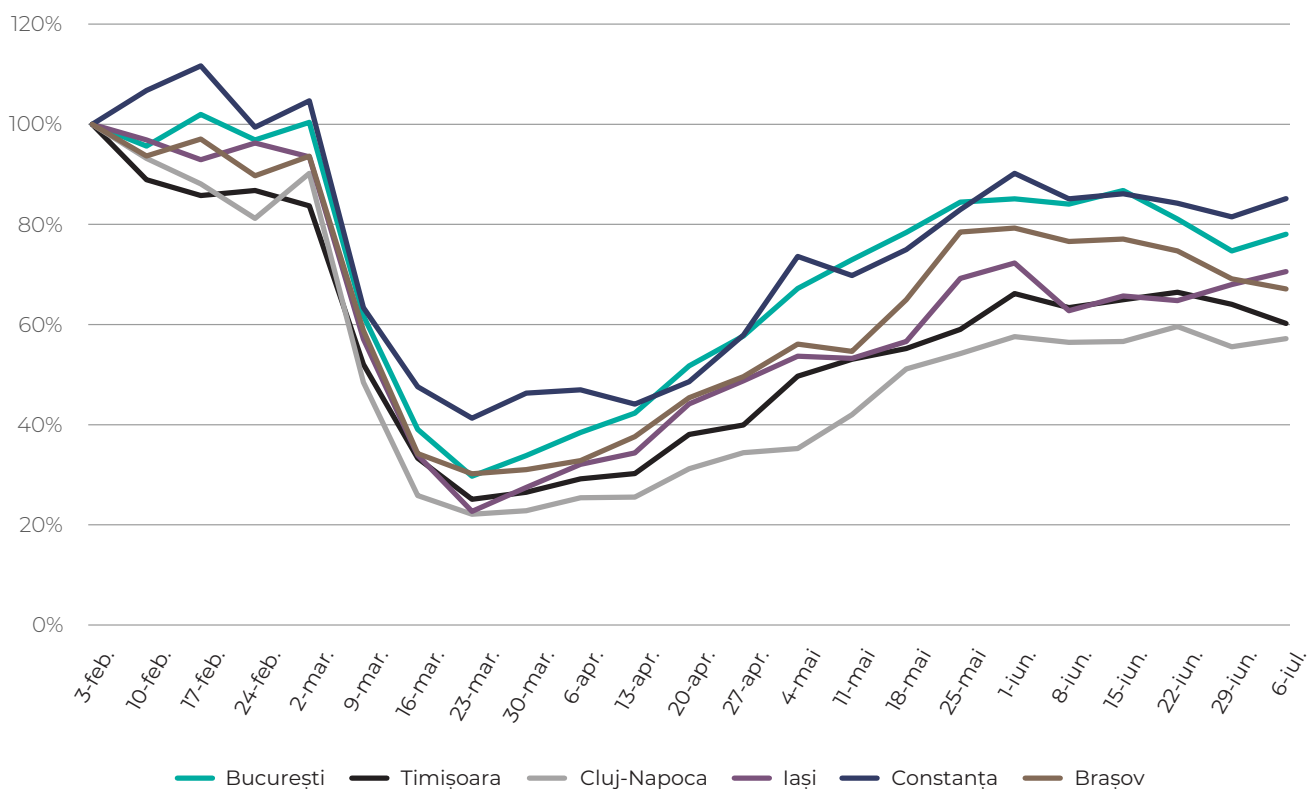
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

INDICE CERERE ACHIZIȚIE

(Imobiliare.ro – apartamente și case)

O analiză pe săptămâni a evoluției cererii de locuințe, de la începutul lui februarie până în prima jumătate a lunii iulie, relevă că acest indicator și-a revenit, în destul de bună măsură, după impactul noului coronavirus asupra pieței imobiliare. Astfel, numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de vânzare în marile centre regionale ale țării a atins punctul minim în săptămâna 23-29 martie, adică imediat după declararea stării de urgență. La acel moment, cererea se afla, în medie, la 29% din nivelul atins în săptămâna 3-9 februarie: Bucureștiul și Brașovul se situau la 30%, Iașiul, Cluj-Napoca și Timișoara sub acest nivel, în vreme ce o situație mai bună era consemnată în Constanța, unde interesul potențialilor cumpărători coborâse până la 41%.

Datele Analize Imobiliare relevă însă că, după atingerea acestui prag de jos, interesul pentru achiziția de locuințe a crescut, treptat, în toate marile orașe analizate: în săptămâna 6-12 iulie, acest indicator a ajuns să se situeze la aproximativ 70% din nivelul consemnat în luna februarie, înainte ca efectele epidemiei să înceapă să fie resimțite, propriu-zis, în piață. Constanța stă, iarăși, cel mai bine la acest capitol, având circa 85% din cerere deja recuperată; la mică distanță se află și Bucureștiul (cu o pondere de 78% din nivelul lunii februarie), Capitala fiind urmată de Iași (71%), Brașov (67%), Timișoara (60%) și, în cele din urmă, de Cluj-Napoca (57%).



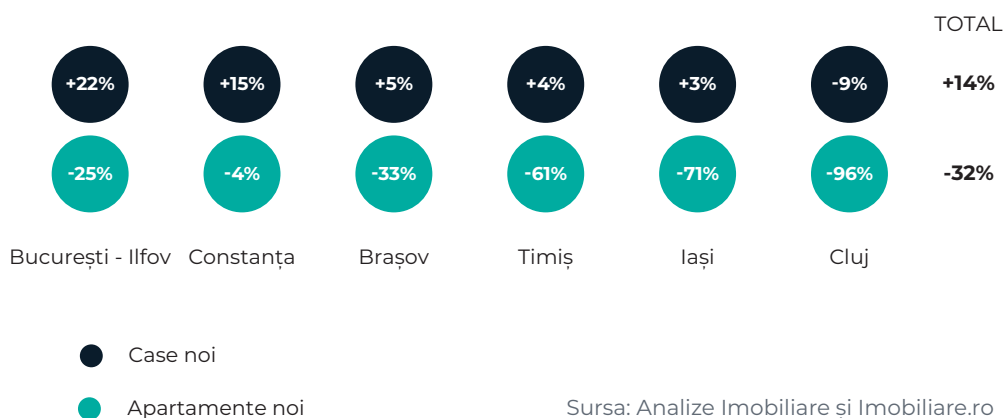
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE NOI SCOASE LA VÂNZARE

Analiza cererii de locuințe consemnate în al doilea trimestru din 2020 mai relevă o tendință interesantă – corelabilă, desigur, cu starea de urgență și contextul de ansamblu al pandemiei. Este vorba despre creșterea numărului de potențiali cumpărători interesați de achiziția de case nou construite: astfel, la nivelul celor mai active șase județe ale țării poate fi observat, pe acest segment, un avans de 14% față de cele trei luni anterioare. Exceptând Clujul (unde a avut loc o scădere), în celelalte mari județe au fost consemnate creșteri ale acestui indicator, în frunte cu București-Ilfov (+22%) și Constanța (+15%).

Spre comparație, pe segmentul apartamentelor noi a avut loc, în perioada analizată, un recul de 32% al cererii. Cele mai mari scăderi pe acest segment de piață au fost înregistrate în Cluj (-96%), Iași (-71%), dar și în Timiș (-61%). Cel mai bine stă, și din acest punct de vedere, Constanța: în județul din sud-estul țării, interesul pentru acest gen de locuințe s-a diminuat cu doar 4% față de trimestrul anterior. În aceeași perioadă, în București-Ilfov a avut loc o scădere de 25%, iar în Brașov una de 33%.

Evoluția cererii în Trim. II comparativ cu Trim. I 2020



VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate de Analize Imobiliare relevă atât impactul restricțiilor impuse pe durata perioadei de izolare, cât și o tendință de revenire a pieței, după relaxarea acestora. Astfel, în martie 2020, când a fost declarată starea de urgență, numărul vânzărilor de imobile a fost, la nivel național, cu 8,6% mai mare decât în perioada similară a anului anterior, acestea cifrându-se, mai exact, la 48.379 (față de 44.566 în 2019). Așa cum era de așteptat, efectul măsurilor luate de autorități a fost resimțit cel mai puternic în luna aprilie, când numărul achizițiilor a scăzut cu aproape 34%, de la 40.811 la 27.021.

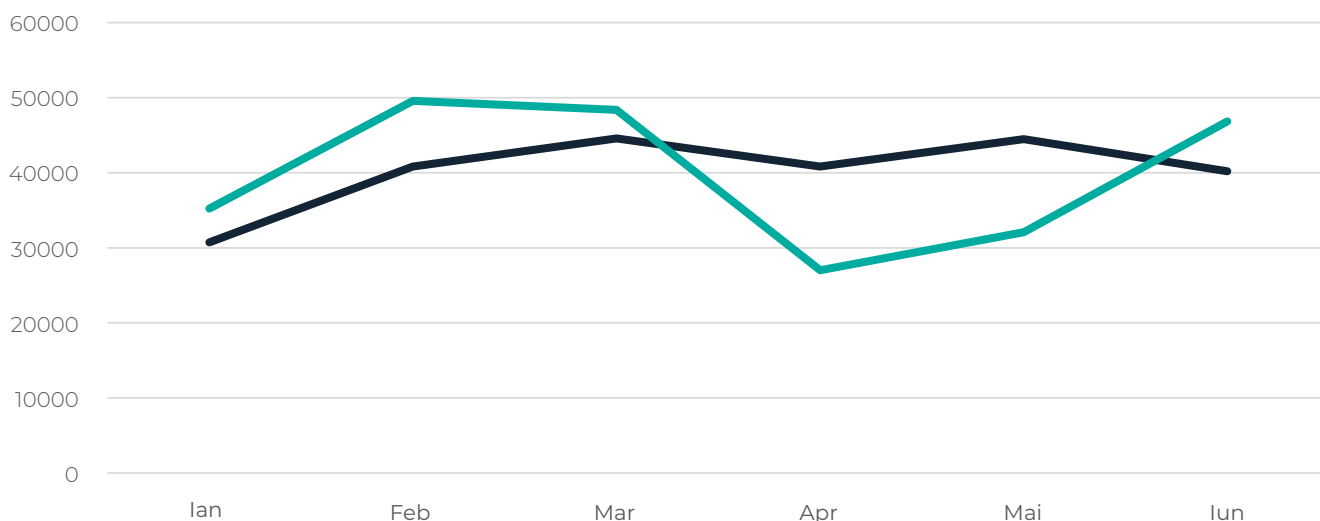
În mai, însă, când Guvernul a dispus trecerea din starea de urgență la starea de alertă (după jumătatea lunii),

numărul vânzărilor de imobile consemnate la nivel național, respectiv 32.089, a fost cu circa 28% mai mic decât în perioada similară a anului precedent (când erau înregistrate 44.456 de asemenea operațiuni).

Pentru iunie 2020, prima lună de activitate (relativ normală după ieșirea din starea de urgență, datele oficiale relevă chiar o depășire a nivelului atins în anul precedent: vânzările de imobile au ajuns la un total de 46.818 la nivel național, în creștere cu 16,4% față de iunie 2019 (când în întreaga țară erau tranzacționate 40.207 imobile). Trebuie remarcat, de asemenea, că în iunie au fost vândute cu 14.729 mai multe proprietăți decât în mai, ceea ce echivalează cu un avans de aproape 46% față de luna anterioară.

„Efectul restricțiilor impuse de autorități a fost resimțit cel mai puternic în aprilie (lună petrecută integral în «izolare»), însă lucrurile s-au îmbunătățit în mai și iunie, achizițiile consemnate în prima lună de vară depășind chiar nivelul din 2019.”

Vânzări imobile



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

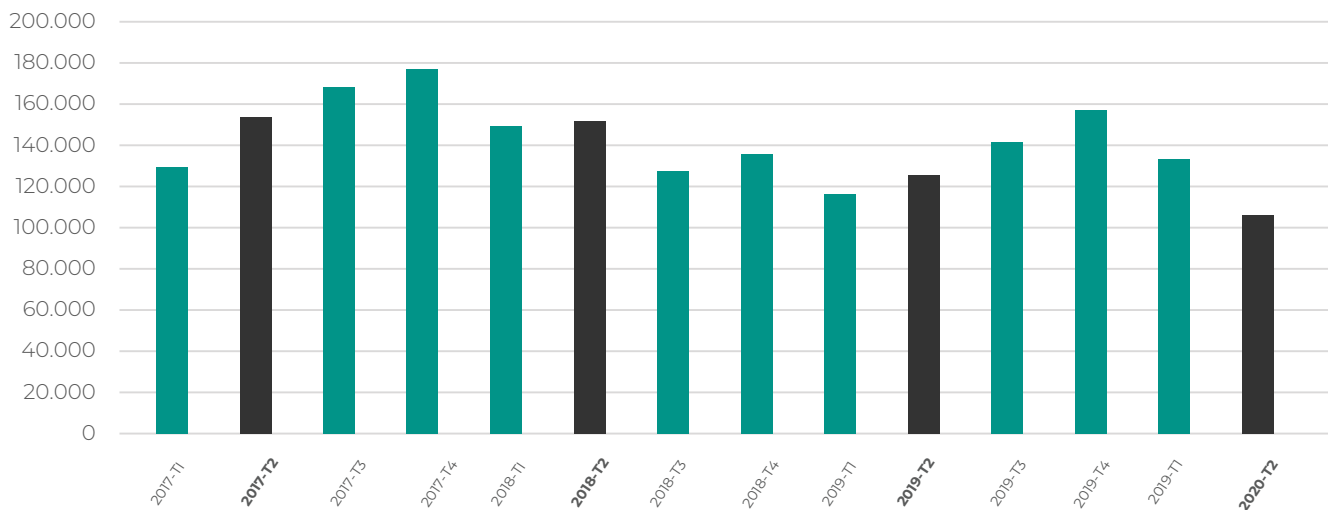
Potrivit datelor ANCP, în al doilea trimestru din 2020 au fost încheiate, la nivel național, 105.928 de vânzări de imobile. Această cifră marchează, pe de o parte, o scădere de aproximativ 20,4% față de trimestrul anterior (când erau consemnate 133.181 de vânzări) iar, pe de altă parte, un declin de circa 16% față de perioada similară din 2019 (când erau înregistrate 125.474 de operațiuni).

Interesant este că, în ciuda situației create de COVID-19, activitatea de tranzacționare din primul semestru al anului în curs se situează, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în perioada similară din 2019: în primele șase luni din 2020 au avut loc, astfel, 239.109 vânzări de imobile (case, terenuri și apartamente), acest nivel marcând o scădere de doar 1% față de anul anterior

(când erau înregistrate, la nivel național, 241.583 de achiziții).

În prima jumătate a anului în curs, în București au fost încheiate chiar mai multe contracte de vânzare-cumpărare decât în 2019: este vorba despre un total de 44.850 de acorduri, față de 41.963 în anul precedent; aceeași tendință poate fi observată și în Ilfov, unde anul acesta au fost achiziționate 27.716 imobile, față de 21.175 în 2019. Creșteri ale numărului de achiziții au mai fost consemnate în Cluj (de la 13.404 la 14.754) și Constanța (de la 8.339 la 8.843), în vreme ce scăderi au avut loc în Timiș (de la 13.567 la 10.867), Iași (de la 7.507 la 7.095) și, respectiv, în Brașov (de la 12.314 la 11.210).

Vânzări imobile



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

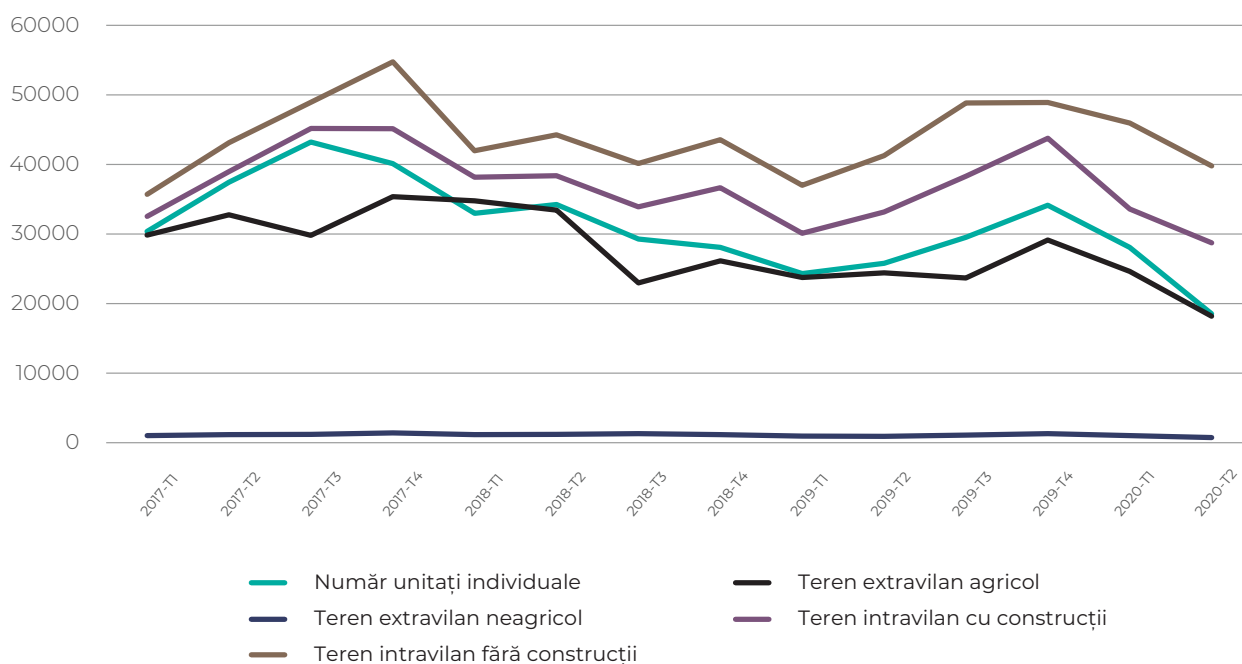
VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Potrivit datelor furnizate de ANCPI, cele mai multe achiziții de imobile desfășurate la nivel național au ca obiect terenuri intravilane fără construcții – ceea ce sugerează menținerea unui apetit ridicat pentru dezvoltări imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ național, putem presupune că o bună parte ar fi rezidențiale). Pe locul al doilea în clasament se situează tranzacțiile ce vizează terenuri intravilane cu construcții, acestea fiind urmate de unități individuale, apoi de terenuri extravilane agricole și apoi, la o distanță considerabilă, de terenuri extravilane neagricole.

În cel de-al doilea trimestru din 2020, terenurile intravilane fără construcții au făcut obiectul a 39.764 de contracte, în scădere de la nivelul de 45.951 de operațiuni consemnate

în primele trei luni ale anului. Achizițiile de terenuri intravilane cu construcții s-au cifrat, pe de altă parte, la un total de 28.702 în perioada aprilie-iunie, ceea ce marchează, de asemenea, un declin față de nivelul înregistrat în ianuarie-martie (33.564 de achiziții).

Scăderi comparativ cu primul trimestru al anului au avut loc și pe segmentul unităților individuale (de la 28.056 la 18.526 de tranzacții), dar și pe cel al terenurilor extravilane agricole (de la 24.601 la 18.191 de operațiuni). Deși curba activității de tranzacționare pe segmentul terenurilor extravilane neagricole este, în mod normal, semnificativ mai plată, și aici poate fi observat un recul trimestrial, în cuantum de aproximativ o pătrime (de la 1.009 la 745 de achiziții, mai exact).



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

VÂNZARI IMOBILE ÎN PRINCIPALELE PIETÈ LOCALE

În cel de-al doilea trimestru din 2020, cele mai multe vânzări de imobile au fost consemnate în București (20.445) și Ilfov (15.198), pe următoarele locuri în clasament situându-se județele Cluj (6.521), Brașov (5.420), Constanța (4.970), Timiș (4.306) și apoi Iași (2.886). Putem observa, astfel, niște permutări interesante în clasamentul județelor cu cea mai intensă activitate de tranzacționare, Timișul trecând de pe locul al patrulea (în T1 2020) pe cel de-al șaselea, iar Constanța, dimpotrivă, de pe locul al șaptelea pe cel de-al patrulea.

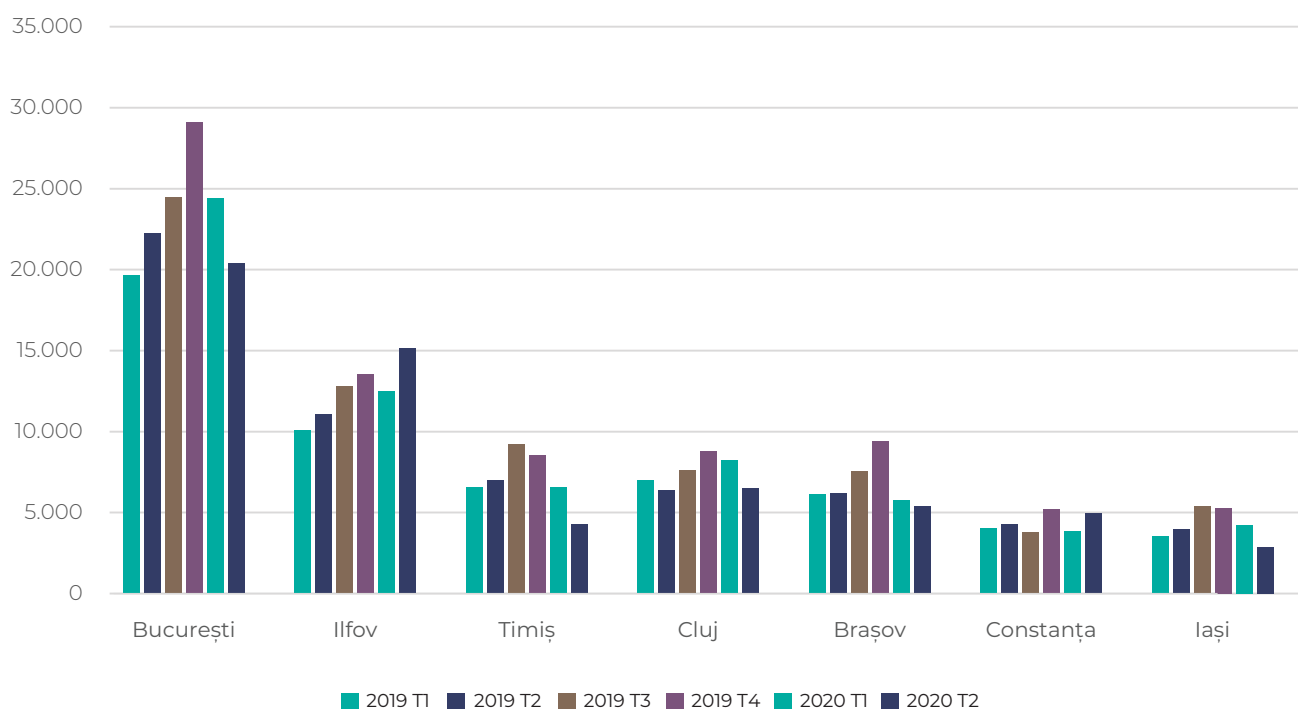
Comparativ cu primul trimestru al anului în curs, numărul achizițiilor de imobile a scăzut în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol, începând cu Bucureștiul (unde au fost înregistrate, în primele trei luni

din an, 24.405 de contracte de vânzare). În situații asemănătoare se găsesc și județele Cluj (unde numărul contractelor încheiate în T1 2020 ajungea la 8.233), dar și Brașov (5.790), Timiș (6.561) și, respectiv, Iași (4.209).

Excepțiile de la regulă sunt reprezentate, pe de altă parte, de județele Ilfov și Constanța, aici având loc, în trimestrul al doilea din an, mai multe achiziții decât în cel dintâi. Astfel, în împrejurimile Capitalei erau înregistrate, în primele trei luni ale anului, doar 12.518 vânzări, iar în Constanța doar 3.873. De remarcat este că nivelul de tranzacționare atins trimestrul trecut în zona Ilfov reprezintă chiar un maximum al ultimelor 18 luni; pe litoral, însă, rezultate ceva mai bune au fost consemnate în T4 2019.

„Dintre județele cu cea mai intensă activitate de tranzacționare imobiliară, cele mai multe au înregistrat scăderi în T2 față de T1 2020 – Ilfov și Constanța au reprezentat, însă, excepția de la regulă.”

Total imobile vândute



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

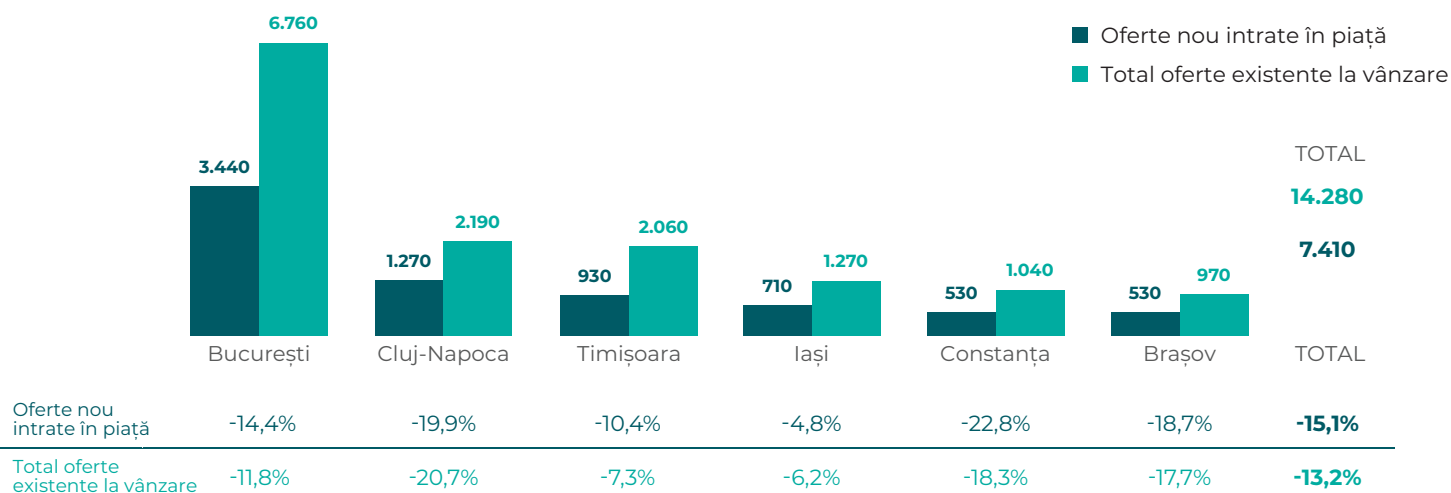
Atât pe fondul situației din domeniul sanitar, cât și ca expresie a unei tendințe deja existente în piață, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a fost, trimestrul trecut, mai mică decât cea consemnată în perioada similară din 2019. Este vorba, mai exact, despre o diferență anuală de 13,2% la nivelul celor șase mari orașe supuse analizei, o evoluție descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre ele.

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în quantum de 20,7%, a avut loc, astfel, în Cluj-Napoca, aici fiind scoase la vânzare 2.190 de proprietăți rezidențiale trimestrul trecut; o scădere importantă, de 18,3%, a avut loc și în Constanța, unde pe piață au existat un total de 1.040 de anunțuri. Pe următoarele locuri în clasamentul scăderilor resimțite la acest capitol se situează Brașovul (-17,7%, până la 970 de oferte), apoi Bucureștiul (-11,8%, până la 6.760 de oferte), Timișoara (-7,3%, până la 2.060 de oferte) și, în cele din urmă, Iașiul (-6,2%, până la 1.270 de oferte).

Scăderea anuală a ofertei poate fi pusă, cel puțin în parte, pe seama diminuării numărului de proprietăți nou introduse pe piață, acesta fiind, per ansamblu, cu 15,1% mai mic comparativ cu perioada similară din 2019. Și în acest caz, o tendință descendentă poate fi observată în toate cele șase mari orașe analizate, anume în Constanța (-22,8%), Cluj-Napoca (-19,9%), Brașov (-18,7%), București (-14,4%), Timișoara (-10,4%) și, respectiv, Iași (-4,8%).

Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala se situează, în mod firesc, în fruntea clasamentului marilor centre regionale, cu un total de 3.440 de asemenea anunțuri în cel de-al doilea trimestru din 2020; această cifră echivalează cu aproape 45% din cele 7.410 oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.270 de anunțuri noi, Cluj-Napoca ocupă următorul loc în clasament, capitala Transilvaniei fiind urmată de Timișoara (930 de oferte), Iași (710), Constanța (530) și Brașov (530).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T2-2020 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

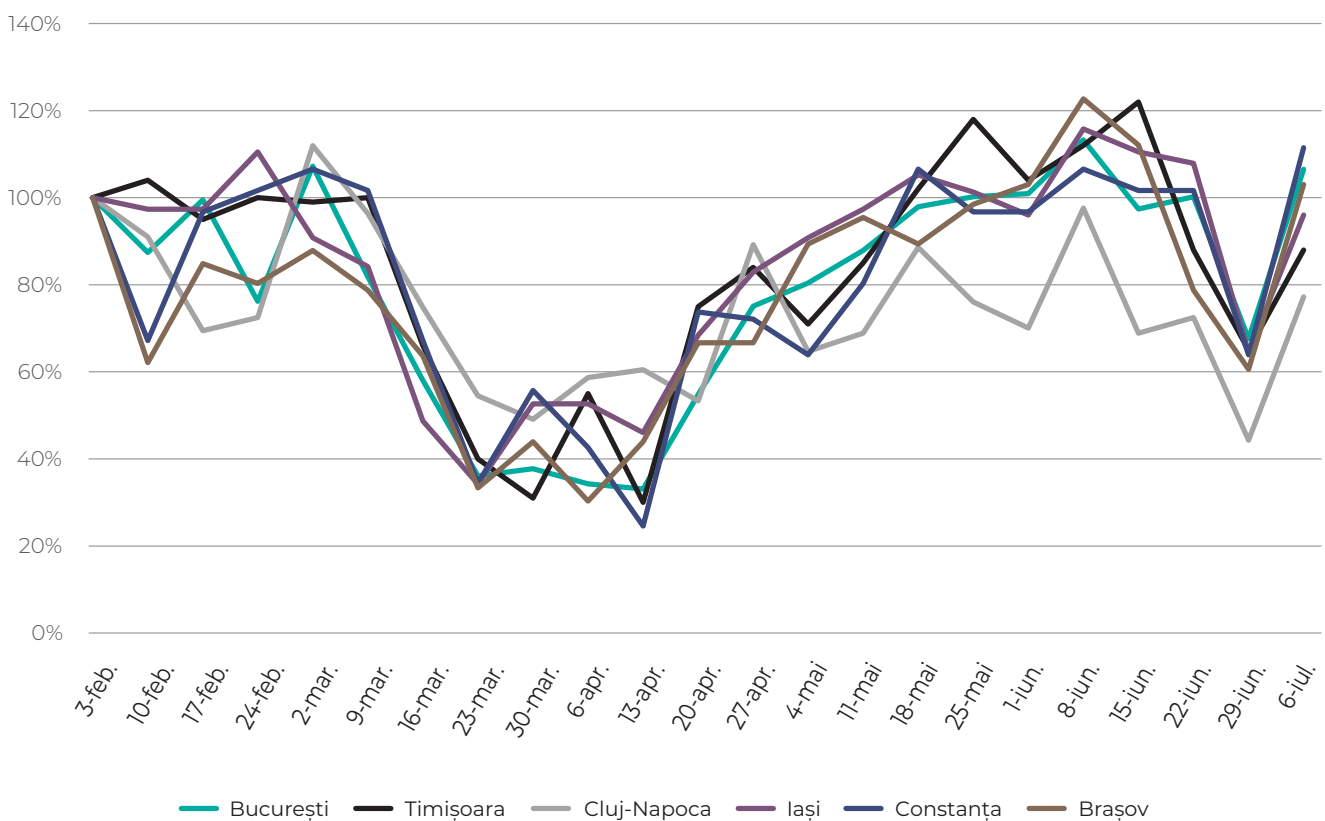
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

INDICE OFERTA NOUĂ LA VÂNZARE

(apartamente și case scoase pentru prima dată la vânzare)

La fel ca în cazul cererii, o analiză pe săptămâni a evoluției ofertei de locuințe relevă că și acest indicator a resimțit impactul măsurilor impuse de autorități în contextul noului coronavirus – dar că ulterior și-a revenit în destul de bună măsură. Astfel, în săptămâna 23-29 martie, numărul caselor și apartamentelor scoase pentru prima dată la vânzare ajungea, în marile centre regionale ale țării, la o pondere de 39% din cel atins în săptămâna 3-9 februarie. Foarte aproape de acest nivel s-a situat Timișoara (cu o pondere de 40%), în vreme ce Bucureștiul, Brașovul, Iașiul și Constanța au consemnat valori cuprinse între 30% și 35%, iar oferta din Cluj-Napoca ajungea la 54% din nivelul de dinainte de pandemie.

În unele centre regionale, punctul minim în evoluția acestui indicator a fost atins ceva mai târziu: acesta, este, spre exemplu, cazul Constanței, unde oferta a ajuns la 25% în săptămâna 13-19 aprilie, dar și al Timișoarei, care se situa, în același interval de timp, la 30%. Cu toate acestea, dincolo de câteva sușuri și coborâșuri de la o săptămână la alta, toate marile orașe au consemnat, per ansamblu, o tendință de revenire a ofertei rezidențiale noi – astfel că, în săptămâna 6-12 iulie, acest indicator a ajuns să recupereze aproximativ 97% din nivelul consemnat în luna februarie. De remarcat este că o coborâre destul de abruptă a ofertei a mai avut loc, în toate orașele analizate, în săptămâna 29 iunie-5 iulie, aceasta putând fi pusă pe seama începerii propriu-zise a sezonului concediilor.



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

LIVRĂRI DE LOCUINȚE

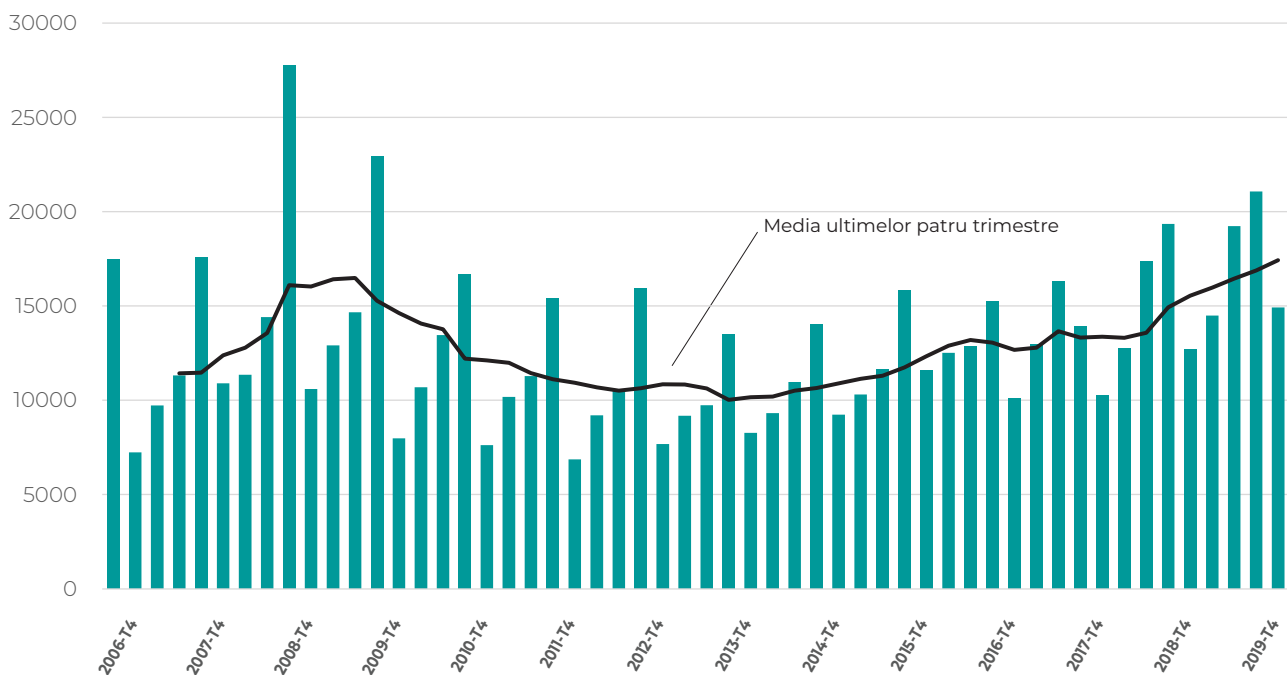
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în primul trimestru din 2020 au fost finalizate, în întreaga țară, 14.919 unități locative – ceea ce reprezintă un avans de aproximativ 17% față de perioada similară a anului anterior (când erau date în folosință 12.714 locuințe). Comparativ cu ultimul trimestru din 2019, când erau finalizate 21.075 de locuințe la nivel național, volumul livrărilor consemnat la început de 2020 a fost cu circa 29% mai mic.

Aceste cifre nu trebuie interpretate, însă, ca o tendință de scădere a pieței, dat fiind că ultimele trei luni din an sunt, în general vorbind, cele mai prolifiche în materie de livrări

de locuințe, în vreme ce primul trimestru se găsește, din considerente obiective (sezonul rece, dar și o anumită sezonabilitate a pieței), la polul opus. Cel puțin deocamdată, nu se poate vorbi, așadar, de un impact vizibil al situației din domeniul sanitar asupra sectorului construcțiilor.

În condițiile în care T4 2019 a fost, potrivit statisticilor oficiale, cel mai prolific ultim trimestru din 2009 încoace, rămâne, desigur, de văzut cum vor evolua lucrurile în continuare. Per ansamblu, însă, perspectivele sunt, cel puțin deocamdată, destul de pozitive, având în vedere că multe șantiere private și-au continuat activitatea, chiar și pe durata perioadei de izolare.

„Privind la cele mai recente statistici oficiale în materie de livrări de locuințe, nu se poate vorbi, cel puțin deocamdată, de un impact vizibil al situației din domeniul sanitar asupra sectorului construcțiilor.”



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

Locuințe construite în România pe regiuni

Datele publicate de Institutul Național de Statistică arată că, față de perioada similară a anului anterior, în primul trimestru din 2020 au avut loc, pe regiuni de dezvoltare, preponderent creșteri, dar și câteva scăderi ale volumului de livrări. Astfel, majorări la acest capitol au fost consemnate în București-Ilfov (de la 2.211 la 3.894 de unități), în regiunea de Nord-Vest (de la 2.575 la 2.597), apoi în Centru (de la 2.028 la 2.686), în Sud-Est (de la 1.270 la 1.662), dar și în Vest (de la 1.174 la 1.394). Pe de altă parte, scăderi au avut loc în Nord-Est (de la 1.555 la 1.080 de locuințe), în Sud-Muntenia (de la 1.275 la 989), dar și în Sud-Vest-Oltenia (de la 626 la 617).

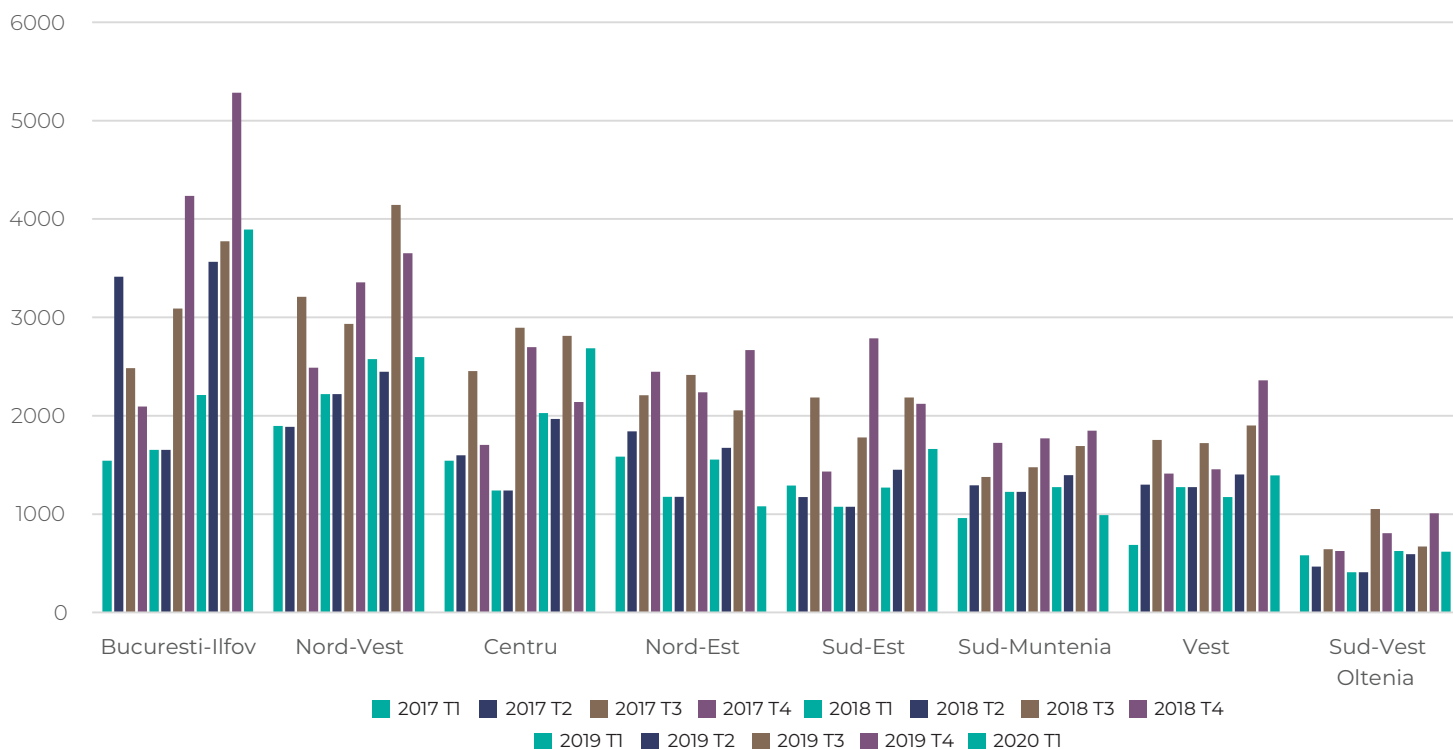
În urma evoluțiilor consemnate în primele trei luni din 2020, topul regiunilor în funcție de numărul locuințelor

predate arată destul de diferit în comparație cu perioada similară a anului anterior. Astfel, cu o pondere de 26,1% din totalul livrărilor (față de 17,4% în T1 2019), zona București-Ilfov a trecut acum pe primul loc în clasament, aceasta fiind urmată de Centru (cu 18%, în creștere de la 16%) și, abia apoi, de Nord-Vest, care a trecut de pe locul întâi pe cel de-al treilea (actualmente cu o cotă de 17,4%, față de 20,3%).

Pe următoarele locuri se află acum regiunea Sud-Est (cu 11,2%, față de 10%), care a surclasat Nord-Estul (acum cu 7,2%, față de 12,2%), apoi zona Vest (cu 9,3%, față de 9,2%), Sud-Muntenia (cu 6,6%, în scădere de la 10%) și, în cele din urmă, Sud-Vest-Oltenia (cu 4,2%, față de 4,9%).

„Cu o pondere de aproximativ 26% din totalul livrărilor de locuințe consemnate la nivel național, regiunea București-Ilfov a trecut pe primul loc în clasament, surclasând, astfel, Nord-Vestul.”

Număr de locuințe construite pe regiuni



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

DESPRE NOI

Imobiliare.ro

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

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

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

AnalizeImobiliare.ro

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

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

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

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

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

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

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

Contactează echipa
noastră de experți

DOREL NIȚĂ
HEAD OF DATA & RESEARCH

+40 748.882.892
dorel.nita@analizeimobiliare.ro

ANDREEA POPA
SALES MANAGER

+40 748.882.826
vanzari@analizeimobiliare.ro

REALIZATORII RAPORTULUI:

Dorel Niță - Head of Data & Research

Dan Blaga - Data Analyst

Lavinia Iordan - Research

Adriana Lefter - Editor

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