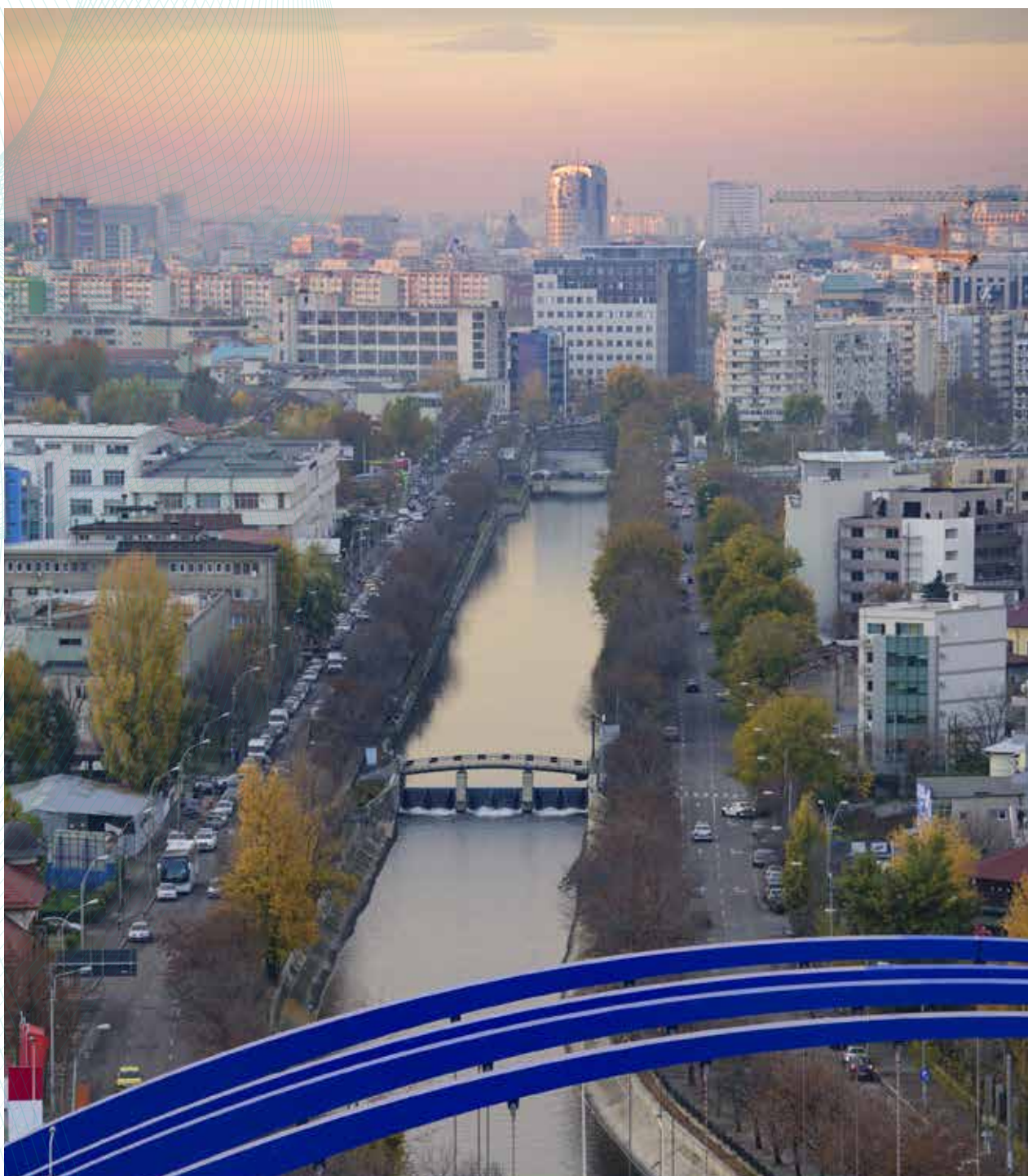


# PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul II 2021



# ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Produs unic dezvoltat în platforma EPI



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



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



**Date despre cererea și oferta de pe piață**

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

+40 748.882.826  
vanzari@analizeimobiliare.ro

# CONȚINUT

---

- 4 Trim. II 2020 vs. Trim. II 2021
- 7 Opinie: evoluția pieței imobiliare în perioada pandemică
- 8 Opinie: piața imobiliară brașoveană în T2 2021
- 10 Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
- 11 Evoluția prețurilor în marile orașe
- 12 Top cartiere: evoluția prețurilor cerute
- 14 Cererea pentru apartamente și case
- 17 Vânzări imobile național
- 20 Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
- 21 Construcții rezidențiale
- 24 Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
- 26 Piața închirierilor de locuințe
- 28 Despre noi

# CEREREA

TRIM. II 2020

TRIM. II 2021

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

**136.000**  
potențiali cumpărători



**152.000**  
potențiali cumpărători

**Proprietăți imobiliare vândute la nivel național**  
(sursa ANCPPI)

**106.000**  
Proprietăți imobiliare vândute



**158.000**  
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

**19.000**  
Unități individuale vândute

**43.000**  
Unități individuale vândute

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

**84,2 mld lei**  
sold Mai 2020



**93,1 mld lei**  
sold Mai 2021

**Câștigul salarial mediu nominal net**  
(sursa INS)

**3.179 lei**  
Mai 2020



**3.492 lei**  
Mai 2021

**Rata șomajului**  
(sursa INS, conform definiției BIM)

**5,4%**  
Mai 2020



**5,3%**  
Mai 2021

# OFERTA

TRIM. II 2020

TRIM. II 2021

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

**14.300**  
Apartamente și case  
la vânzare



**17.800**  
Apartamente și case  
la vânzare

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

**22.900**  
Apartamente și case  
la închiriere



**26.300**  
Apartamente și case  
la închiriere

Oferta la vânzare piața nouă București  
(sursa Analize Imobiliare)

**10.900**  
Apartamente în 280  
de proiecte rezidențiale



**13.700**  
Apartamente în 260  
de proiecte rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național  
(sursa INS)

**14.919**  
Trim. I 2020



**14.302**  
Trim. II 2021

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

**13.997**  
Ian – Mai 2020



**19.550**  
Ian – Mai 2021



# PREȚURI ȘI COSTURI

## TRIM. II 2020

## TRIM. II 2021

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

**-1,3%**

Trim. II 2020 vs Trim. I 2020



**+3,1%**

Trim. II 2021 vs Trim. I 2021

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

**+7,6%**

Trim. II 2020 vs Trim. II 2019



**+7,6%**

Trim. II 2021 vs Trim. II 2020

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

**+8,7%**

Trim. II 2020 vs Trim. II 2019



**+4,2%**

Trim. II 2021 vs Trim. II 2020

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

**+1,4%**

Trim. II 2020 vs Trim. II 2019



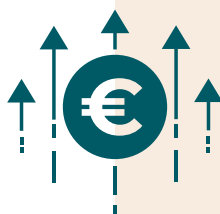
**+10,7%**

Trim. II 2021 vs Trim. II 2020

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

**133,5**

Apr. 2020



**145,4**

Apr. 2021

# EVOLUȚIA PIEȚEI IMOBILIARE ÎN PERIOADA PANDEMICĂ: TRENDUL PREȚURILOR ȘI CE CAUTĂ CUMPĂRĂTORII



Pandemia a schimbat preferințele românilor în ceea ce privește selectarea unităților locative, oamenii au înțeles importanța alegerilor lor pe termen lung și că un apartament este mai mult decât „un acasă”, este și cea mai bună metodă de păstrarea sau creștere a banilor investiți. Ca tendință generală, oamenii caută apartamente mai luminoase, mai spațioase, cu balcoane mari sau cu grădini, caută spații libere și deschise, doresc mai multă verdeață. Piața este împărțită între cei care au migrat către case în afara orașului și cei care nu renunță la granițele orașului, dar sunt atrași de proiecte cu o peisagistică mai naturală sau în apropierea unui parc de stat, public. Zonele în dezvoltare reprezintă o oportunitate pentru consumatorul pieței de mijloc pentru că oferă oportunitatea unui “return-on-investment” mai mare.

Majoritatea cumpărătorilor au căutat să facă un upgrade al spațiului de locuit în această perioadă, de la garsonieră la două camere sau de la două la trei camere, pentru că

oamenii au fost nevoiți să transforme locuința în birou sau sală de școală pentru copii fără a renunța la un loc unde să-și petreacă și timpul liber.

În cazul nostru, vânzările nu au fost impactate negativ de pandemie, dimpotrivă, având un proiect care satisface nevoile actuale, în această nouă paradigmă, am reușit să tranzacționăm prima fază în întregime, iar a doua fază este vândută în proporție de 55%. Mediul online a fost cel preferat pe timpul crizei sanitare. Vizionările virtuale, discuțiile prin intermediul platformelor specializate, măsurile de siguranță implementate, toate aceste măsuri au sprijinit potențialii clienți în luarea unei decizii.

Pentru viitor, se conturează preferința pentru proiectele în care densitatea construcțiilor este redusă, în favoarea spațiilor verzi, plus un mix de facilități – piscine, zone de joacă, parcuri. Cumpărătorul este mai selectiv și pune preț pe beneficii, arhitectură și urbanism.

Legat de prețuri, trendul este ascendent. Materialele de construcție s-au scumpit substanțial din iarna 2021 și aceste creșteri vor avea un impact asupra prețului final al apartamentelor sau al caselor. Multe dintre materialele din domeniul construcțiilor provin din alte țări, materia primă este cotate pe bursele internaționale, iar furnizorii au întâmpinat probleme la nivel logistic: toate aceste efecte se vor regăsi în prețul produsului finit. Pe viitor, pregătirea proiectelor pentru a fi conforme cu Pactul Verde European, prin utilizarea energiei regenerabile, ar putea fi un factor generator de scumpiri suplimentar.

În pofida acestor tendințe actuale, suntem de părere că orice obstacol poate fi depășit când dezvoltatorul oferă un produs durabil, când își cunoaște publicul-țintă. Iar în domeniul imobiliar, totul se rezumă la raportul calitate-preț. Relația dintre vânzător și cumpărător trebuie să fie win-win. Proiectele care au un concept în care se regăsește consumatorul sunt – și vor fi mereu – de succes.

**Liviu Lepădatu**

*Director General Atria Urban Resort*

# PIAȚA IMOBILIARĂ BRAȘOVEANĂ ÎN T2 2021



În trimestrul al doilea al anului 2021, piața rezidențială brașoveană a avut motoarele turate, înregistrându-se creșteri atât la numărul tranzacțiilor, cât și la nivelul prețurilor. În ciuda incertitudinii din piață, generată de criza sanitară, numărul locuințelor tranzacționate este în creștere, iar trendul se menține de câteva luni. Dacă anul trecut, în perioada aprilie-iunie, numărul cererilor pentru imobile a fost mai scăzut, în perioada verii au apărut primele semne de redresare a pieței rezidențiale, iar prețurile au rămas relativ stabile până la începutul acestui an.

În 2021 am constatat un interes crescut pentru locuințele noi, cumpărătorii solicitând suprafețe mai mari, terase mai generoase și facilități în proximitate. Mulți dintre cumpărători au devenit mai conștienți de importanța spațiului locativ în contextul muncii de acasă sau hibrid și al școlii online, când a devenit stringentă nevoia de spațiu în plus, ușor de compartimentat în funcție de activitățile curente. Dorința de a opta pentru o locuință nouă în detrimentul uneia din vechile cartiere sau de a face un upgrade către o suprafață mai mare este susținută de prețurile încă atractive din piață (o medie de 1.300 de euro pe metru pătrat) și de dobânzile accesibile pentru creditare.

În T2 au apărut primele majorări semnificative de prețuri pentru locuințe, generate de creșterea costurilor cu forța de muncă și scumpirea materialelor de construcție. În ciuda celor câteva procente în plus, cumpărătorii profită de contextul actual pentru a-și investi economiile. Este evident că nu vor exista reduceri de preț pe piața construcțiilor, iar contractările pieței sunt de scurtă durată.

Sunt estimate creșteri de prețuri de până la 9% pentru case și apartamente, în condițiile în care asistăm la majorări de 15% la ciment, 20% la cărămidă, aproximativ 30% la fier și 10% la vopsele.

Și creșterea salariului minim a dus la o majorare a costului forței de muncă, dar fără a se reflecta major în prețul resimțit de cumpărător. Cursul valutar volatil contribuie, de asemenea, la majorarea prețurilor materialelor din import.

În ciuda acestor factori, prețul solicitat de majoritatea dezvoltatorilor este unul corect. Față de alte regiuni ale țării, la Brașov prețul mediu de vânzare pentru locuințe noi se menține între 1.250 și 1.350 de euro pe metru pătrat, iar nivelul finisajelor este unul ridicat. Și așteptările clienților sunt mai mari, aceștia fiind mult mai atenți la design, producători și calitatea materialelor.

Pentru 2021 și perioada imediat următoare se anunță proiecte de anvergură, mulți dezvoltatori având planuri de lansare a unor noi etape de dezvoltare a ansamblurilor aflate în construcție sau chiar proiecte noi, cu locuințe medium-high. În acest sens se menține interesul crescut pentru achiziții de terenuri în zona urbană și metropolitană. Terenurile bune pentru dezvoltări rezidențiale sunt o raritate în Brașov, la fel ca și în marile orașe, motiv pentru care se analizează cele mai bune opțiuni, înainte ca proiectul să fie demarat.

În T2, cele mai tranzacționate apartamente rămân cele cu două camere, de aproximativ 50-60 de metri pătrați utili, dar există solicitări și pentru structuri cu suprafețe mai mari, de 80-100 de metri pătrați. Apartamentele cu trei camere reprezintă prima opțiune pentru familiile cu copii. O tendință identificată în ultimul an a fost dorința clienților de a avea la îndemână, în cartier, cât mai multe facilități și servicii, precum magazine, cabinete medicale sau farmacii ce vor deservi comunitatea. Proiectele de dimensiuni medii și mari integrează și o zonă dedicată spațiilor comerciale.

O schimbare majoră pentru noile proiecte de locuințe în Brașov este legată de sistemul de încălzire a imobilului. Urmare a deciziei Consiliului Local, tot ceea ce înseamnă bloc nou de locuințe în municipiu nu va mai avea centrală termică de apartament, soluția fiind sistemul de încălzire de condominiu. Toate blocurile noi vor fi dotate cu astfel de sisteme, pentru a reduce nivelul de poluare în următorii ani.

## **Dragoș Țigău**

*General Manager Qualis Properties*



# INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Pe fondul relaxării măsurilor restrictive impuse ca reacție la COVID-19, piața rezidențială autohtonă și-a continuat trendul ascendent în al doilea trimestru din 2021, prețurile solicitate de către vânzătorii de locuințe consemnând cel mai mare avans de la declanșarea epidemiei încoace. Astfel, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada aprilie-iunie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 3,1% comparativ cu trimestrul precedent.

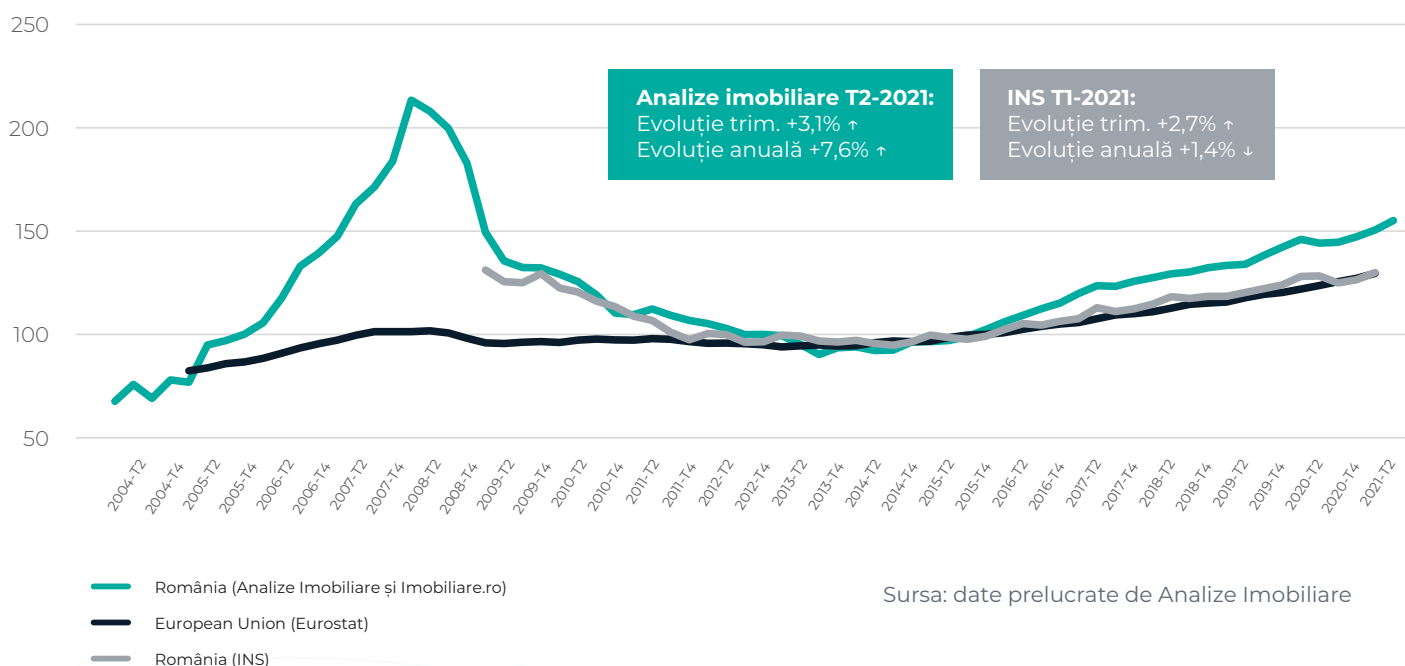
De menționat este că, în primele trei luni din 2021, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un plus de 2,2%, după ce în cele două trimestre anterioare se majoraseră cu 1,9% (în T4 2020) și, respectiv, cu 0,3% (în T3 2020). Astfel, după scăderea consemnată strict pe parcursul stării de urgență, prețurile solicitate ale

locuințelor din România au cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat nouă luni de creștere.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru primul trimestru din 2021, un avans de 1,7% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 6,1% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată o creștere de 2,7% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 1,4%. Spre comparație, în ultimul pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un plus de 1,3% al prețurilor de tranzacționare de pe piața rezidențială autohtonă.

*„După ieșirea din starea de urgență, pretențiile vânzătorilor de locuințe din România au consemnat un trimestru de stabilizare, după care au urmat nouă luni de evoluții pozitive – marjele de creștere majorându-se de la un trimestru la altul.”*

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



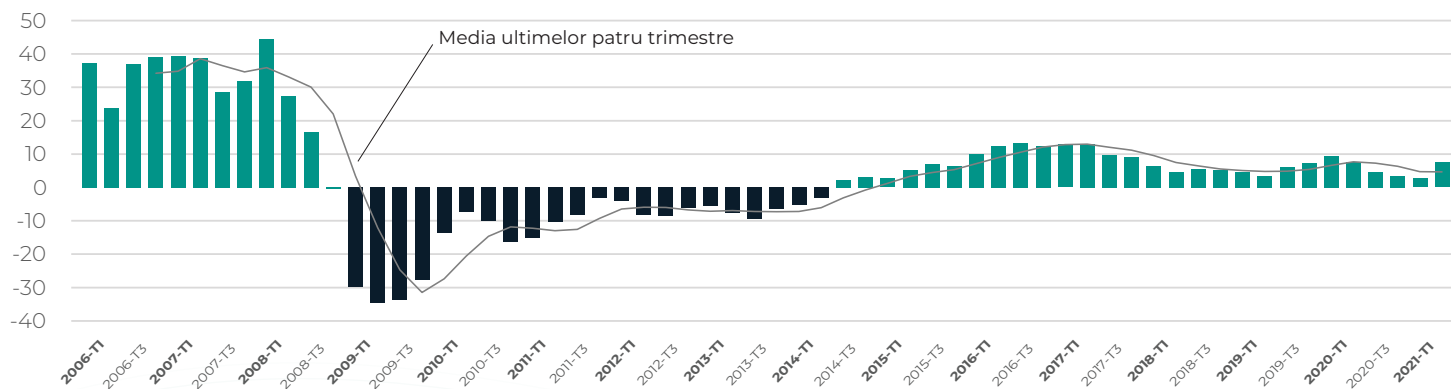
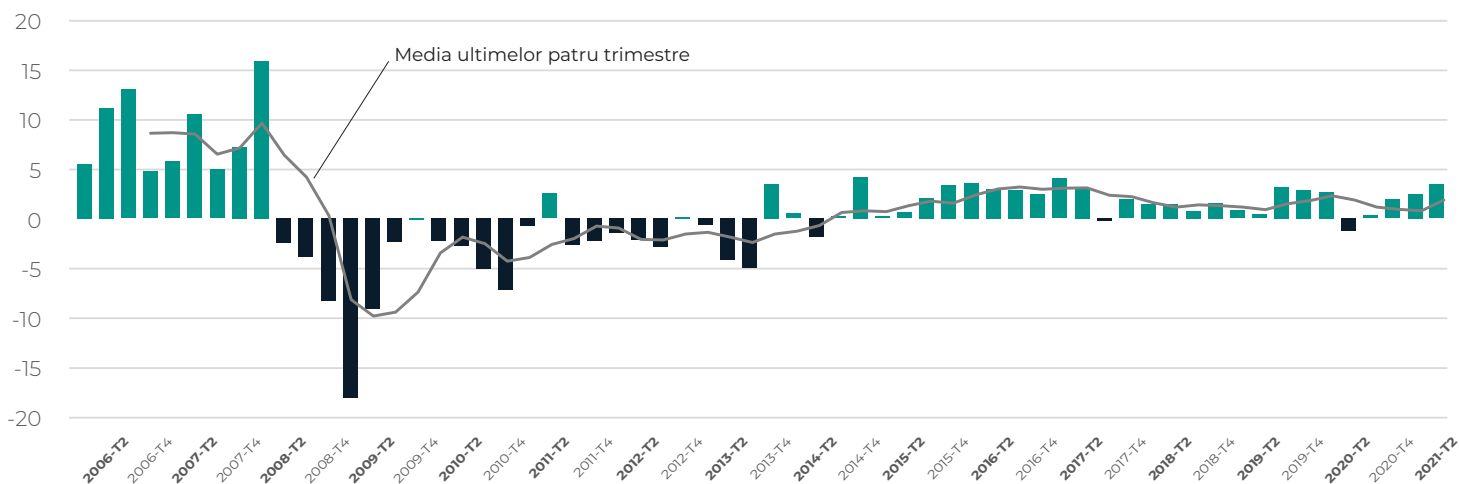
# EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Având în vedere că epidemia de COVID-19 nu s-a încheiat, iar destule măsuri restrictive rămân în vigoare, faptul că segmentul rezidențial autohton a reușit să-și reia traiectoria ascendentă după un singur trimestru de scădere a prețurilor locuințelor demonstrează cererea solidă existentă pe această piață. Semnificativ este și faptul că marjele de creștere înregistrate în ultimele nouă luni au fost mai mari de la un trimestru la altul – chiar dacă acestea pot fi considerate, totuși, destul de temperate (un avans apropiat celui din T2 2021, respectiv 3,2%, a mai fost consemnat, spre exemplu, în trimestrul al treilea din 2019).

În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale, aceasta a ajuns, în al doilea trimestru al anului în curs, la o valoare de +7,6% – ceea ce marchează un avans de 4,6% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când se situa la +3%. De menționat este însă că în primele trei luni din 2021 era atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii șase ani – un nivel mai scăzut decât atât fiind consemnat în primul trimestru din 2015, deci la începutul perioadei de revenire după criza economică.

*„După ce a atins un minimum al ultimilor șase ani în primul trimestru din 2021, diferența de preț la 12 luni s-a majorat sensibil în perioada aprilie-iunie, ajungând la un nivel similar celui consemnat înainte de declanșarea pandemiei.”*

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

## Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în al doilea trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. De remarcat este că, spre deosebire de cele șase luni anterioare, trei dintre aceste centre regionale au reușit să atingă marje de creștere de (peste) 4%.

Mai exact, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Craiova (+4,8%), capitala Olteniei fiind urmată de Brașov (+4,7%) și de București (+4%). Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț se situează Constanța (+3,3%), Cluj-Napoca (+2,2%), Iași (+1,9%), Timișoara (+1,6%), Ploiești (+1,5%), Brăila (+1,5%), Oradea (+1,4%), și, în cele din urmă, Galațiul (+1,2%). De remarcat este faptul că Bucureștiul înregistra, în cele trei luni anterioare, cel mai mic avans, anume +0,4%.

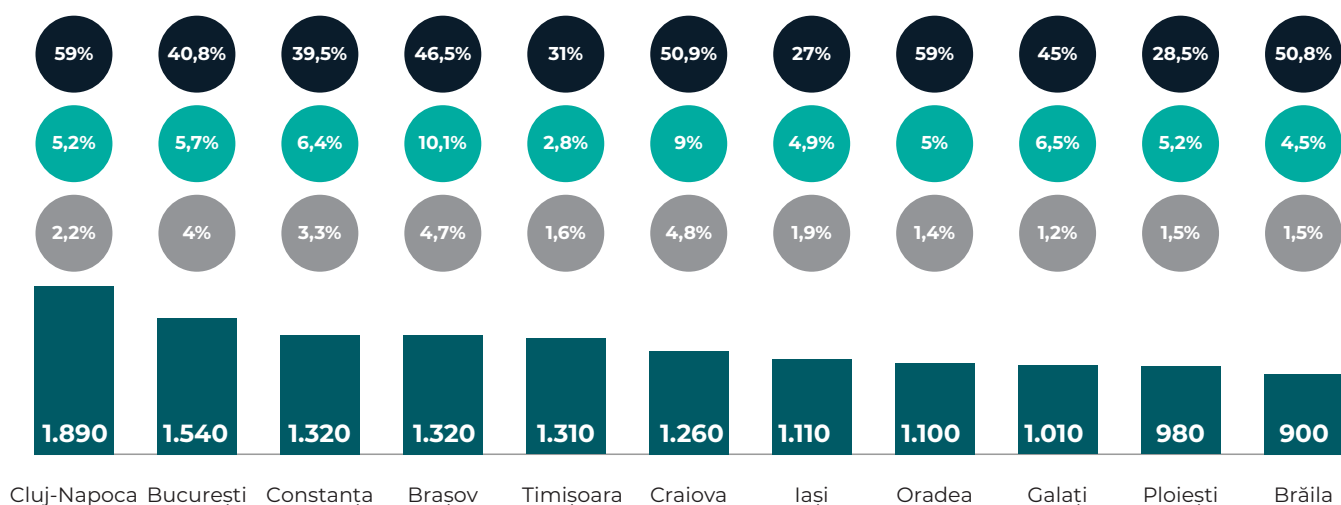
În urma evoluțiilor consemnate în al doilea trimestru din 2021, în prima jumătate a clasamentului național în funcție de prețurile apartamentelor (noi și vechi) au survenit anumite modificări de poziții. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în top (cu o medie de 1.890 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.540 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate

de Constanța și Brașov (ambele cu 1.320 de euro pe metru pătrat), care au surclasat Timișoara (1.310 de euro pe metru pătrat). Aceste centre regionale sunt urmate de Craiova (1.260 de euro pe metru pătrat), Iași (1.110 de euro pe metru pătrat), Oradea (1.100 de euro pe metru pătrat), dar și de Galați (1.110 de euro pe metru pătrat).

De remarcat este că Galațiul se menține în topul orașelor cu peste 200.000 de locuitori și apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util. Astfel, dintre cele 11 mari centre regionale analizate, doar două se mai situează sub acest prag psihologic de preț, anume Ploieștiul (cu 980 de euro pe metru pătrat) și Brăila (cu 900 de euro pe metru pătrat).

Și comparativ cu perioada corespunzătoare din 2020 au fost consemnate doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans, de două cifre, a avut loc în Brașov (+10,1%), pe următoarele locuri aflându-se Craiova (+9%), Galațiul (+6,5%), Constanța (+6,4%), Bucureștiul (+5,7%), Cluj-Napoca (+5,2%), Ploieștiul (+5,2%), Oradea (+5%), Iașiul (+4,9%), Brăila (+4,5%) și, respectiv, Timișoara (+2,8%). Comparativ cu cinci ani în urmă, cea mai mare diferență de preț poate fi observată în Cluj-Napoca, la egalitate cu Oradea, ecartul cifrându-se, în ambele cazuri, la 59%; în Capitală, pe de altă parte, acest indicator se situează la +40,8%.

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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

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

## București:

În urma variațiilor de preț ce au avut loc trimestrul trecut, în clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente, format din aceleași zone exclusiviste din nordul și centrul Capitalei, a avut loc o inversare de poziții. Astfel, pe primul loc în top a trecut zona Herăstrău - Nordului (unde prețurile s-au diminuat cu 0,9%, până la 2.710 de euro pe metru pătrat), aceasta surclasând Kiseleff - Aviatorilor (unde a avut loc o scădere de 6,6%, până la 2.630 de euro pe metru pătrat util). Următoarele locuri sunt ocupate tot de Dorobanți - Floreasca (cu un plus de 4,5%, până la 2.390 de euro pe metru pătrat), Aviației (+1,5%, până la 2.210 euro pe metru pătrat) și Dacia - Eminescu (unde pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 4,4%, până la 2.070 de euro pe metru pătrat).

## Cluj-Napoca:

În Cluj-Napoca, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente s-a menținut, practic, neschimbat în al doilea trimestru din 2021. Arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe prima poziție, cu o medie de preț de 2.250 de euro pe metru pătrat util (un avans de 2% față de cele trei luni anterioare), următoarele locuri fiind ocupate, la fel ca în cele trei luni anterioare, de Plopilor

(+3,2%, până la 2.070 de euro pe metru pătrat), Gheorgheni - Andrei Mureșanu (unde a avut loc un avans de 4%, până la 2.050 de euro pe metru pătrat util), apoi de Bună Ziua - Europa - Calea Turzii (cu un avans trimestrial de 5,8%, până la 2.020 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Zorilor (în condițiile unei creșteri de 5,5%, până la o valoare medie de 2.000 de euro pe metru pătrat).

## Timișoara:

În orașul din sud-vestul țării, topul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare a suferit anumite modificări în T2 2021, comparativ cu cele trei luni anterioare. Astfel, primul loc este ocupat în continuare de arealul Ultracentral - Medicină - Piața Unirii (cu un avans de 3%, până la 1.620 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament), acesta fiind urmat de Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (cu 1.410 euro pe metru pătrat, în condițiile unui recul trimestrial de 0,4%), la egalitate cu Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (cu 1.410 euro pe metru pătrat, după un avans de 1,9%), în vreme ce Torontalului (+4,5%, până la 1.390 de euro pe metru pătrat) a surclasat Circumvalațiunii (-0,7%, până la 1.370 de euro pe metru pătrat).

București	-1,4%	-13,8%	+6,6%	+4,2%	+1,2%
	-0,9%	-6,6%	+4,5%	+1,5%	+4,4%
	2.710 €	2.630 €	2.390 €	2.210 €	2.070 €
	Herăstrău-Nordului	Kiseleff-Aviatorilor	Dorobanți-Floreasca	Aviației	Dacia-Eminescu
Cluj-Napoca	+2,4%	+7,6%	+6%	+12,1%	+15,3%
	+2%	+3,2%	+4%	+5,8%	+5,5%
	2.250 €	2.070 €	2.050 €	2.020 €	2.000 €
	Central - Ultracentral	Plopilor	Gheorgheni - Andrei Mureșanu	Bună Ziua - Europa Calea Turzii	Zorilor
Timișoara	-0,4%	+1,9%	+0,8%	+2%	+2,2%
	+3%	-0,4%	+1,9%	+4,5%	-0,7%
	1.620 €	1.410 €	1.410 €	1.390 €	1.370 €
	Ultracentral - Medicină P-ța Unirii	Central - Bălcescu Take Ionescu - P-ța Maria	Complex Studentesc Dacia - Elisabetin Olimpia-Stadion	Torontalului	Circumvalațiunii

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

## Brașov:

În condițiile unui avans trimestrial de 4% a valorii medii de listare, până la 1.780 de euro pe metru pătrat util, în Drumul Poienii pot fi găsite, în continuare, cele mai scumpe apartamente din orașul de la poalele Tâmppei; ecartul față de zona Schei - Stupini s-a micșorat, însă, considerabil, aceasta din urmă consemnând un avans trimestrial de 18,6%, până la 1.700 de euro pe metru pătrat. Următoarele poziții în top sunt ocupate în continuare de arealul Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății (+7,5%, până la 1.500 de euro pe metru pătrat), apoi de Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (cu o medie de 1.400 de euro pe metru pătrat, după un plus de 5,1% la trei luni) și, în fine, de zona Tractorul - 13 Decembrie (cu o medie de preț de 1.370 de euro pe metru pătrat, în urma unei creșteri de 5,3% la trei luni).

## Constanța:

În orașul de la malul mării, cele mai scumpe apartamente pot fi găsite tot în arealul Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu: o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată aici cu 1.560 de euro pe metru pătrat util, în urma unui avans de 6% față de cele trei luni anterioare. Următoarele două locuri din clasament sunt ocupate de Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței -

Tomis I (cu un avans de 3,4%, până la 1.350 de euro pe metru pătrat), care a devansat Central - Ultracentral - Peninsula (un plus de 2%, până la 1.340 de euro pe metru pătrat). Următoarele două zone din clasament nu se mai situează, însă, pe o poziție de egalitate, Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far (un plus de 3,4%, până la 1.330 de euro pe metru pătrat) depășind Casa de Cultură - Tomis Plus (un avans de 1,1%, până la 1.300 de euro pe metru pătrat).

## Iași:

În capitala Moldovei, cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare pot fi găsite tot în arealul Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral, care a înregistrat un avans de 5,3% în T2 2021, până la o valoare medie de listare de 1.450 de euro pe metru pătrat util. În zona Podul de Fier - Moara de Vânt, prețurile solicitate s-au majorat cu 2,5%, până la 1.350 de euro pe metru pătrat, iar în Copou a avut loc un avans de 4,1%, până la 1.250 de euro pe metru pătrat. Pe locul al patrulea în clasamentul la nivel de oraș se află tot Tătărași - Tudor Vladimirescu (cu un avans de 0,7% la trei luni, până la 1.150 de euro pe metru pătrat), în vreme ce zona Alexandru cel Bun - Dacia a fost iarăși scoasă din clasament de Podu Roș (cu un avans de 3,5%, până la 1.110 de euro pe metru pătrat).

	-2,3%	+29,8%	+11,7%	+10,2%	+13,2%
Brașov	+4%	+18,6%	+7,5%	+5,1%	+5,3%
	1.780 €	1.700 €	1.500 €	1.400 €	1.370 €
	Drumul Poienii	Schei - Stupini	Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	Tractorul 13 Decembrie
Constanța	+8,1%	+7,7%	+5,8%	+6,7%	+5,1%
	+6%	+3,4%	+2%	+3,4%	+1,1%
	1.560 €	1.350 €	1.340 €	1.330 €	1.300 €
	Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu	Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I	Central - Ultracentral - Peninsula	Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far	Casa de Cultură - Tomis Plus
Iași	+9,4%	+4,2%	+4,2%	+3,4%	+3,2%
	+5,3%	+2,5%	+4,1%	+0,7%	+3,5%
	1.450 €	1.350 €	1.250 €	1.150 €	1.110 €
	Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral	Podul de Fier - Moara de Vânt	Copou	Tătărași - Tudor Vladimirescu	Podu Roșu

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

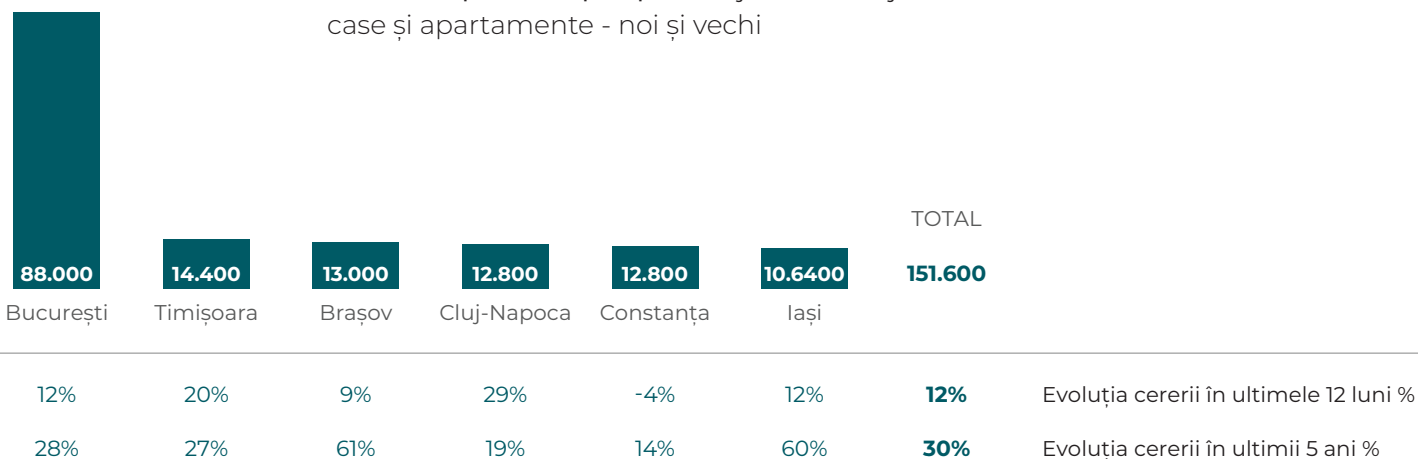
Pe fondul relaxării restricțiilor privitoare la COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară din 2020 – când avea loc trecerea de la starea de urgență la cea de alertă. Astfel, aproximativ 151.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă un avans de 12% față de al doilea trimestru al anului anterior.

Raportat la ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale, pe o traiectorie ascendentă. Excepția de la regulă este reprezentată de Constanța, unde cererea s-a diminuat cu 4% în ultimul an, numărul potențialilor cumpărători ajungând aici la 12.800 de persoane.

Pe de altă parte, evoluții pozitive au avut loc în București (+12%, până la 88.000 de vizitatori unici), Timișoara (+20%, până la 14.400 de persoane), Brașov (+9%, până la 13.000 de potențiali cumpărători), Cluj-Napoca (+29%, până la 12.800 de persoane) și, respectiv, Iași (+12%, până la 10.600 de vizitatori unici).

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în al doilea trimestru din 2021, cu 30% mai mare per ansamblul centrelor regionale supuse analizei. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+61%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat îndeaproape de Iași (+60%), București (+28%), Timișoara (+27%), Cluj-Napoca (+19%) și, respectiv, Constanța (+14%). Practic, o tendință de creștere poate fi observată în toate marile centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare.

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



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

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

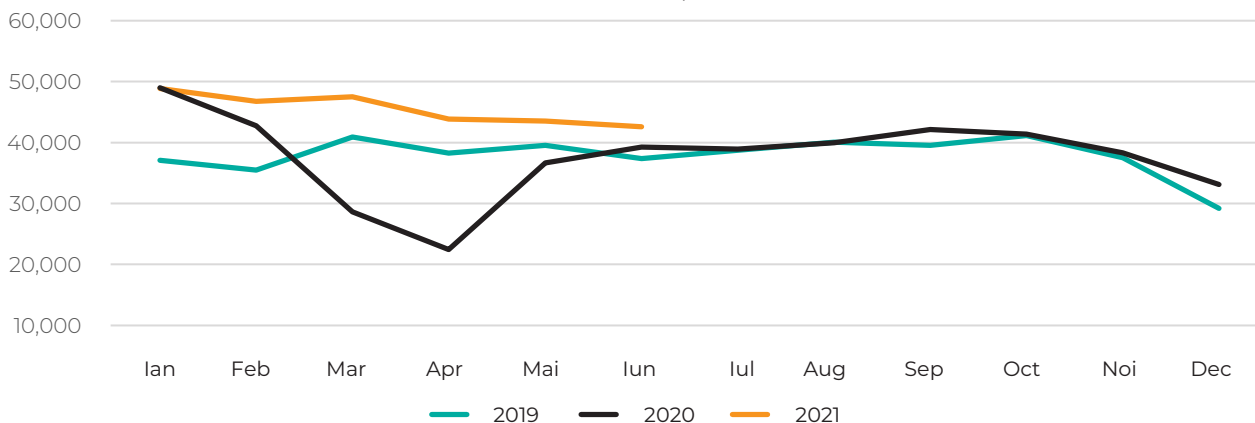
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

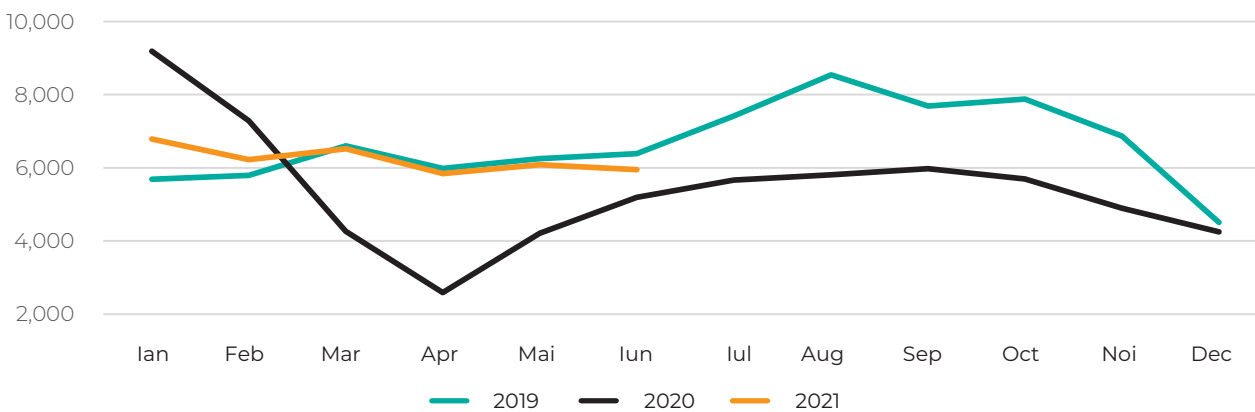
Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București se observă că acest indicator de afla, la începutul lui 2021, la un nivel similar celui din 2020, apropiindu-se de pragul de 50.000 de potențiali cumpărători, față de mai puțin de 40.000 la începutul lui 2019. Spre deosebire de anul trecut, însă, când o tendință de scădere s-a manifestat încă din februarie, în primul trimestru al anului în curs interesul pentru achiziția de locuințe s-a menținut, practic, stabil. Deși a consemnat o ușoară tendință de scădere în al doilea trimestru din 2021, acest indicator continuă să se situeze la un nivel vizibil superior față de perioada similară din 2020 (marcată de un declin sensibil în contextul stării de urgență). De remarcat este însă că cererea pe piața din Capitală se află la un nivel mai ridicat și comparativ cu anul 2019, deci raportat la condiții normale de piață.

În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe era, la începutul lui 2021, mai scăzut comparativ cu 2020, dar mai ridicat decât în perioada similară din 2019; Imobiliare.ro înregistra, astfel, puțin sub 7.000 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 9.000 în urmă cu un an și, respectiv, mai puțin de 6.000 în urmă cu doi ani. Ca și în București, însă, curba evoluției cererii a fost mult mai stabilă în primele două trimestre ale acestui an, astfel că în luna iunie acest indicator ajungea la circa 6.000 de utilizatori – nivel ceva mai scăzut decât cel consemnat în 2019, dar mai ridicat comparativ cu iunie 2020, când cererea începuse, totuși, să-și revină. De remarcat este că, în perioada martie-mai, interesul pentru achiziția de locuințe din Cluj-Napoca s-a menținut la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în 2019.

## București



## Cluj-Napoca

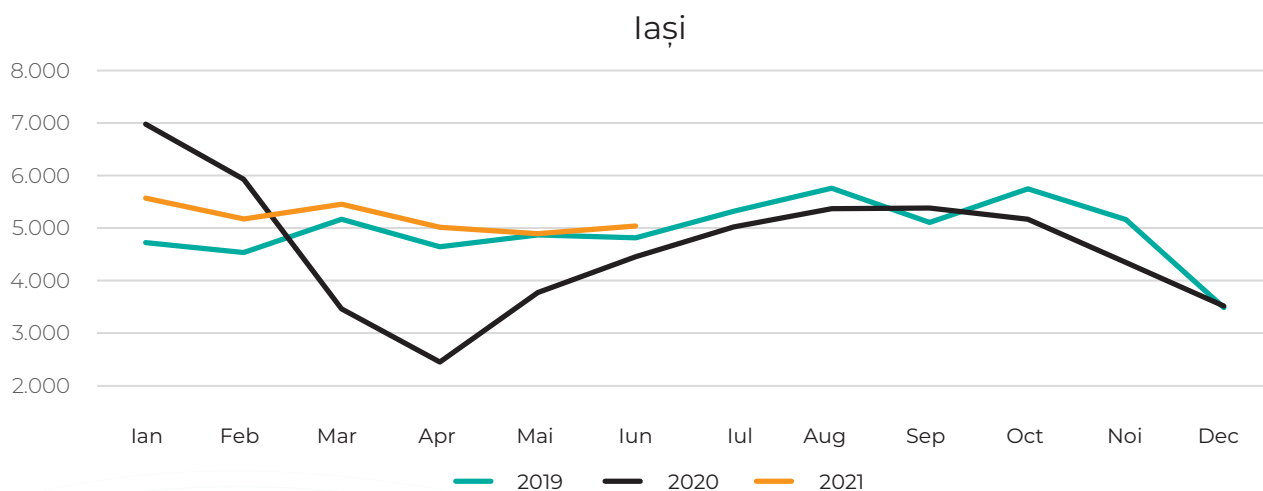
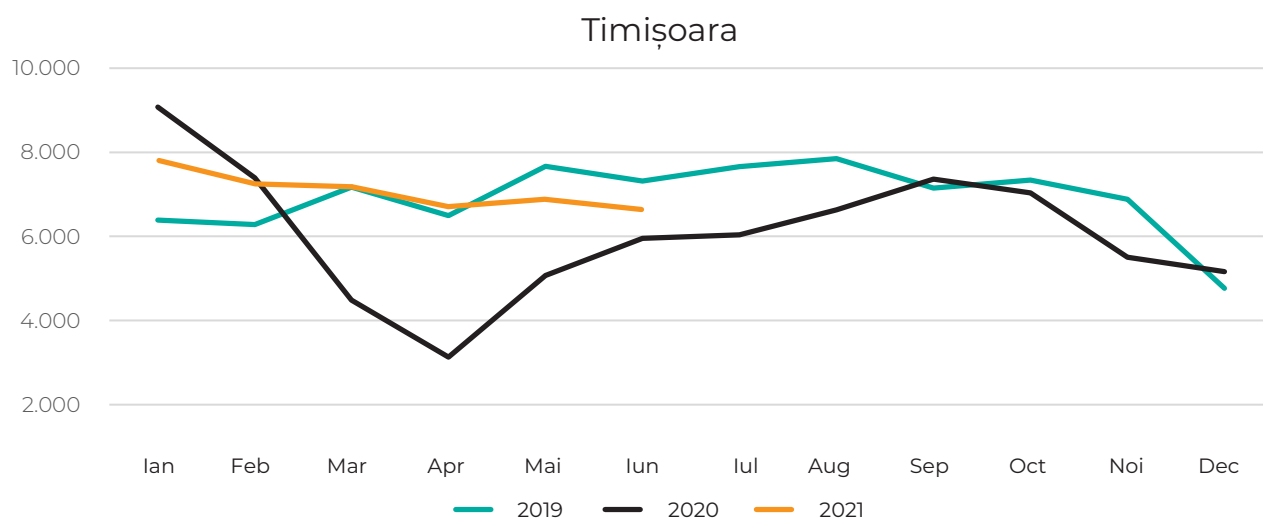


Sursa: Imobiliare.ro, volum potențiali cumpărători

# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (Timișoara + Iași)

Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale era, la începutul lui 2021, mai scăzută decât în 2020, dar mai ridicată decât în 2019: Imobiliare.ro consemna, astfel, aproape 8.000 de potențiali cumpărători în luna ianuarie, față de aproximativ 9.000 în urmă cu 12 luni și, respectiv, mai puțin de 6.500 în urmă cu doi ani. În următoarele două luni ale anului în curs, acest indicator a înregistrat o ușoară scădere, apropiindu-se de 7.000 de utilizatori în martie. Interesul pentru achiziția de locuințe s-a menținut în jurul acestui prag și în următoarele trei luni din 2021, cu o ușoară creștere în mai și, apoi, o ușoară scădere în iunie. Per ansamblu, în orașul de pe Bega poate fi remarcată aceeași stabilitate a cererii comparativ cu anul anterior, în condițiile în care acesta a fost marcat de o scădere semnificativă a pieței, în contextul stării de urgență.

La fel ca în Cluj-Napoca și Timișoara, la începutul lui 2021 interesul pentru achiziția de locuințe se situa, și în Iași, la un nivel mai scăzut comparativ cu 2020, dar mai ridicat comparativ cu 2019; astfel, cel mai mare portal autohton de anunțuri imobiliare înregistra aproximativ 5.500 de potențiali cumpărători în ianuarie 2021, în scădere față de cele circa 7.000 de persoane din perioada similară a lui 2020, dar în creștere față de cei aproximativ 5.700 de vizitatori de la începutul lui 2019. Și pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o evidentă stabilitate în primele două trimestre ale anului în curs, chiar dacă aceasta a coborât ușor, de la 5.500 de potențiali cumpărători în luna martie la circa 5.000 în iunie – cel din urmă nivel fiind ușor mai ridicat decât cel consemnat în 2019.



Sursa: Imobiliare.ro, volum potențiali cumpărători

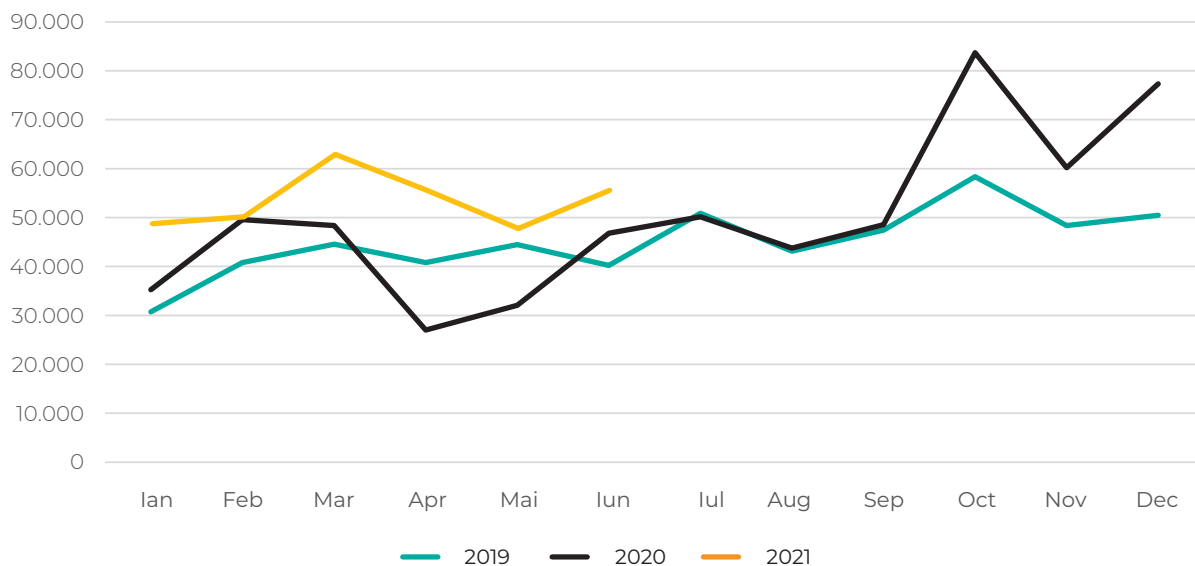
## VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, prima jumătate din 2021 a fost caracterizată de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că în al doilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 158.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 49% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 106.000 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans de peste 100%, de la circa 19.000 de imobile vândute, la circa 43.000.

Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele șase luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelul atins în anul anterior. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 48.736 de imobile, în februarie au fost achiziționate 50.147 de imobile, în martie, 62.891, în aprilie, 55.569, în mai, 47.773, iar în iunie, 54.781. De menționat este că pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național 602.805 imobile, ceea ce reprezintă un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni.

*„Deși numărul imobilelor vândute la nivel național în al doilea trimestru din 2021 a fost cu circa 50% mai mare comparativ cu anul anterior, pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans de peste 100%.“*

### Vânzări imobile



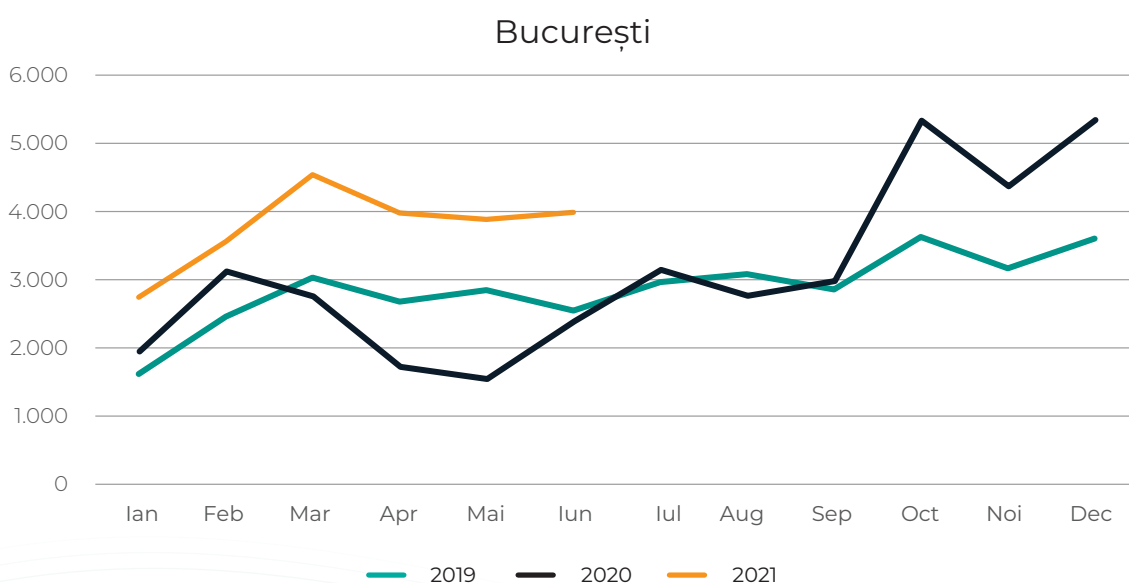
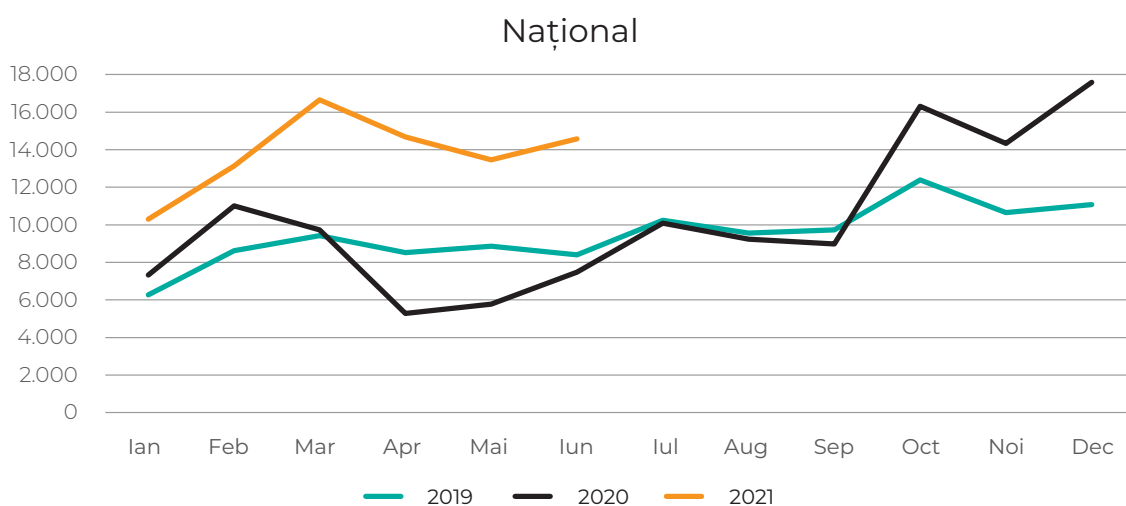
Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

# VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

## (Național + București)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, din care Analize Imobiliare estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o tendință ușoară de scădere în lunile aprilie și mai, urmată de un avans în iunie. Astfel, în aprilie erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 14.600 de asemenea operațiuni, față de 16.600 în martie; după un recul până la circa 13.400 de vânzări în luna mai, în iunie a fost depășit pragul de 14.500. În ciuda scăderilor consemnate în ultimele două luni de primăvară, de remarcat este că numărul achizițiilor de unități individuale s-a situat la un nivel semnificativ superior atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019 – în primul, dar și în cel de-al doilea trimestru din 2021.

La nivelul Capitalei poate fi observată o curbă de creștere asemănătoare în ceea ce privește activitatea de tranzacționare pe segmentul unităților individuale. Astfel, numărul de vânzări s-a cifrat la circa 3.960 de imobile în aprilie 2021, în creștere de la aproximativ 1.700 în perioada similară din 2020 și, respectiv, de la circa 2.700 în aprilie 2019. În mai 2021, numărul unităților individuale achiziționate la nivelul Capitalei s-a cifrat la peste 3.800, față de circa 1.500 în urmă cu 12 luni și, respectiv, aproximativ 2.850 în urmă cu 24 de luni. În fine, în luna iunie a anului curent volumul achizițiilor pe piața din București a ajuns la aproximativ 3.970, în condițiile în care în anii anteriori erau tranzacționate circa 2.600 de asemenea imobile (și chiar mai puțin).



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare



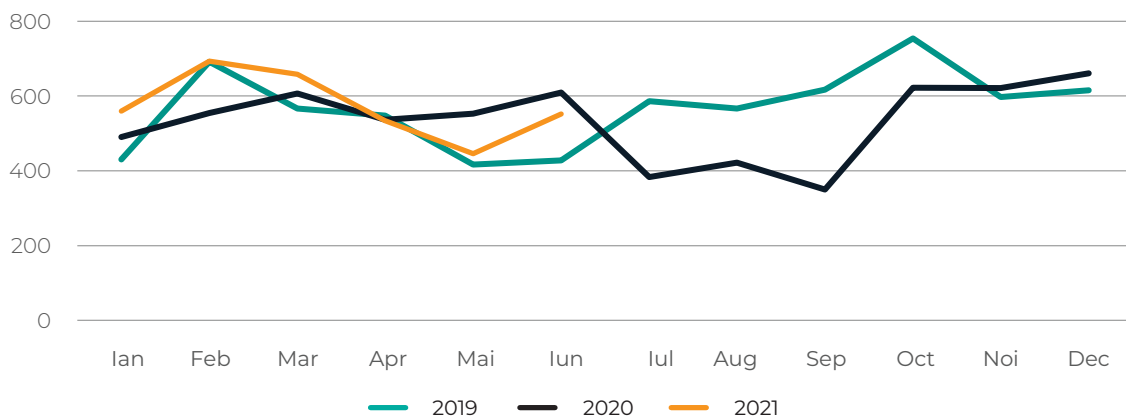
# VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(jud. Ilfov + Cluj)

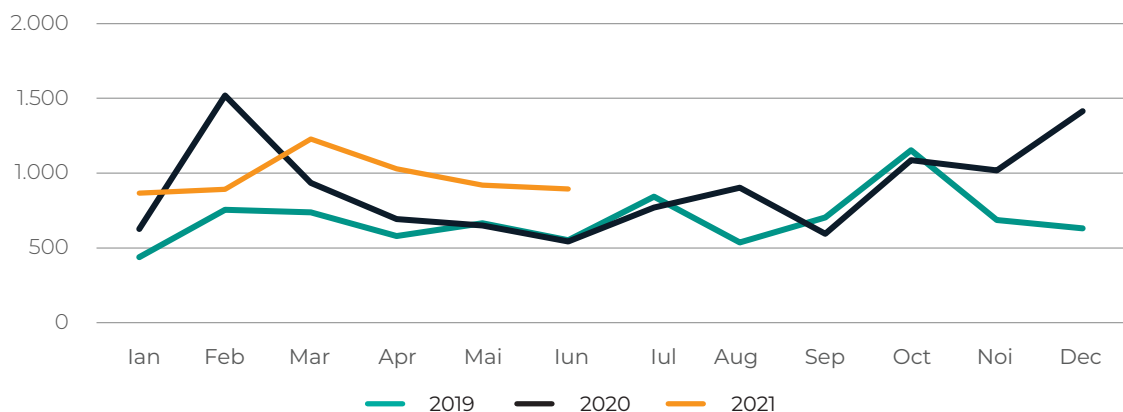
Pe segmentul unităților individuale, în județul Ilfov poate fi remarcată o evoluție diferită la capitolul achiziții, atât comparativ cu Bucureștiul, cât și cu situația observată la nivel național. Astfel, rezultatele consemnate în aprilie 2021 relevă încheierea a 534 de asemenea operațiuni – cifră similară celei consemnate în aceeași perioadă din 2020, dar și din 2019. În următoarele două luni, însă, volumul vânzărilor de unități individuale a coborât sub nivelul consemnat anul trecut, dar s-a menținut peste valorile din 2019. Mai exact, în mai 2021 au fost înregistrate 446 de operațiuni de vânzare, iar în iunie a avut loc o creștere, până la 552.

În județul Cluj, interesul pentru achiziția de unități individuale s-a situat peste nivelul atins în 2020 pe tot parcursul celui de-al doilea trimestru al anului în curs. Astfel, numărul imobilelor vândute în aprilie 2021 a depășit pragul de 1.000, față de mai puțin de 700 în urmă cu un an și, respectiv, mai puțin de 600 în urmă cu doi ani. Activitatea de tranzacționare s-a diminuat ușor în luna mai, până la puțin peste 900 de unități individuale vândute – față de circa 650 în cei doi ani anteriori. Deși în iunie 2021 a avut loc o ușoară scădere față de mai, numărul achizițiilor (circa 900) a fost semnificativ mai mare decât cel atins în 2020, dar și în 2019 (aproximativ 540 de imobile vândute).

Jud. Ilfov



Jud. Cluj



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T2 2021, cu aproximativ 13% mai ridicată – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 17.780 de oferte, comparativ cu 15.750 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență (pozitivă) mai semnificativă, respectiv 24,6%.

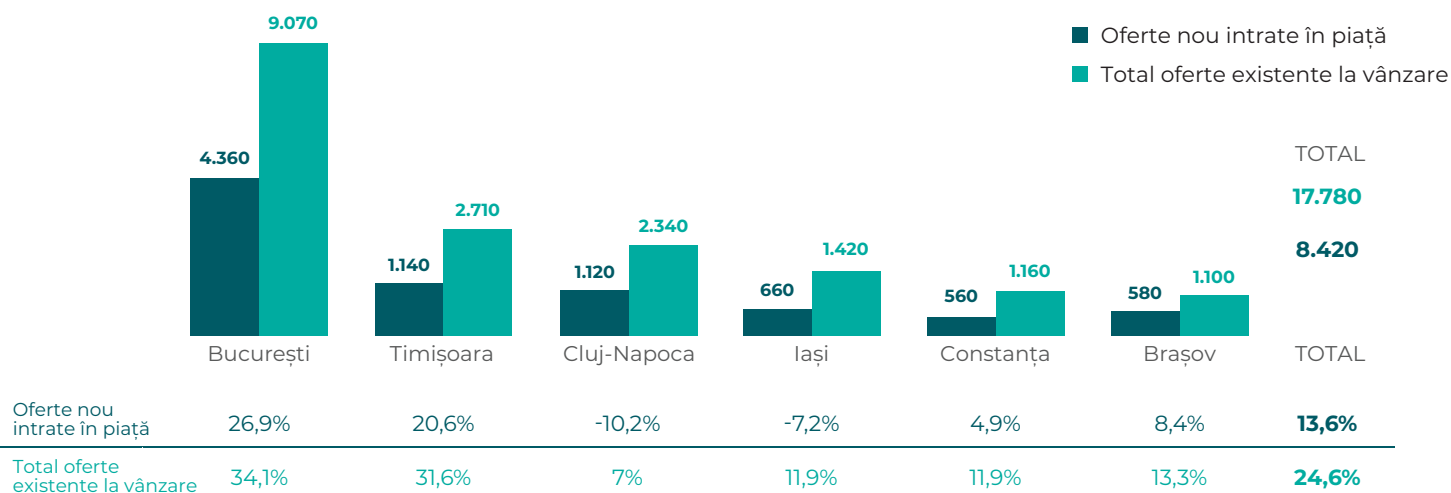
Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate cele șase mari orașe analizate au consemnat majorări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de creștere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de circa 34%, a avut loc în București, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 9.070 de proprietăți rezidențiale; o creștere de 31,6% a fost resimțită, pe de altă parte, în Timișoara, unde în aprilie-iunie s-a ajuns la un total de 2.710 anunțuri.

Un avans anual de 13,3% a avut loc în Brașov (unde au fost scoase la vânzare 1.100 de proprietăți), orașul din centrul

țării fiind urmat de Constanța și Iași, ambele cu un plus de 11,9% la 12 luni, până la 1.160 și, respectiv, 1.420 de anunțuri. Pe de altă parte, o majorare a ofertei mai mică de 10% a fost înregistrată doar în Cluj-Napoca, în capitala Transilvaniei având loc un avans anual de 7%, până la 2.340 de anunțuri.

Un trend per ansamblu ascendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 8.420 – adică cu 13,6% mai multe decât în perioada similară a anului precedent. De data aceasta, o evoluție pozitivă a avut loc în patru dintre cele șase mari orașe analizate, anume în București (+26,9%), Timișoara (+20,6%), Brașov (+8,4%) și, respectiv, Constanța (+4,9%). În Cluj-Napoca, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere de 10,2% față de anul precedent, iar în Iași, un declin de 7,2%. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat trimestrul trecut la 4.360 în Capitală, 1.140 în Cluj-Napoca, 1.120 în Timișoara, 660 în Iași, 580 în Constanța și, respectiv, 560 în Brașov.

## Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T2-2021 apartamente și case construite înainte de 2000



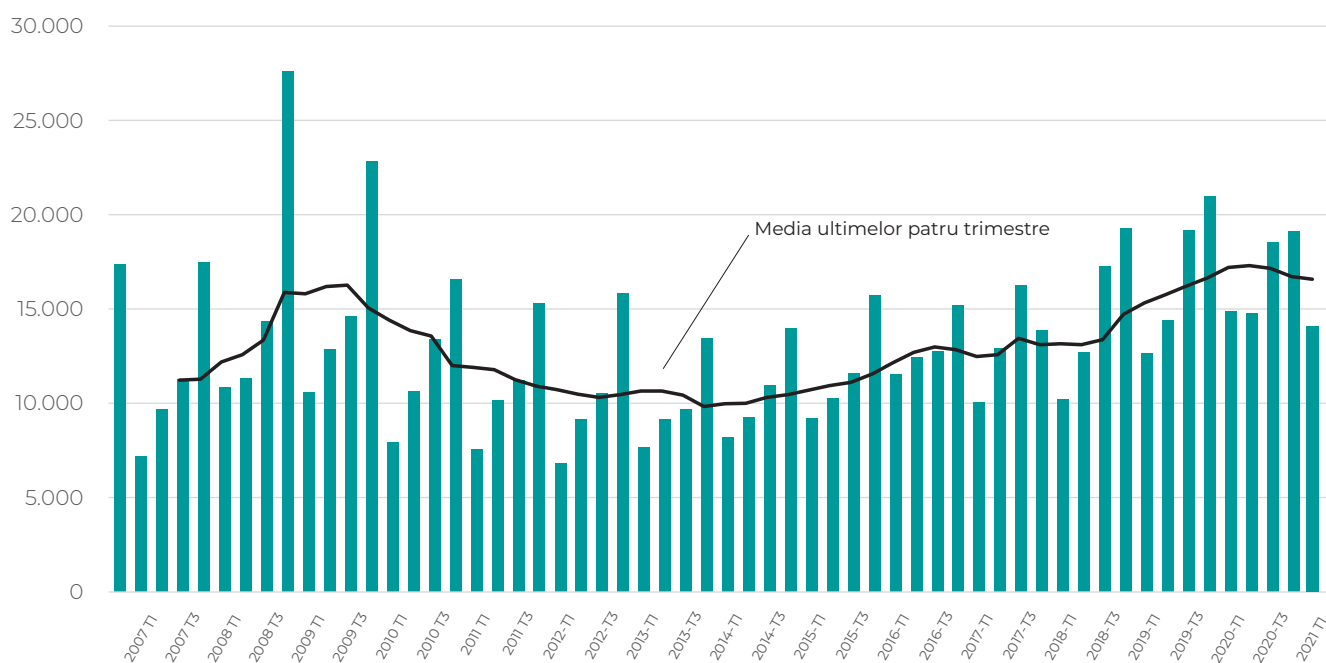
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în primul trimestru al anului în curs au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 14.302 de unități locative – cifră ce relevă un recul de aproximativ 26%, comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost date în

folosință 19.326 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 14.919 de unități locative, poate fi observată o scădere de aproximativ 4%.



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

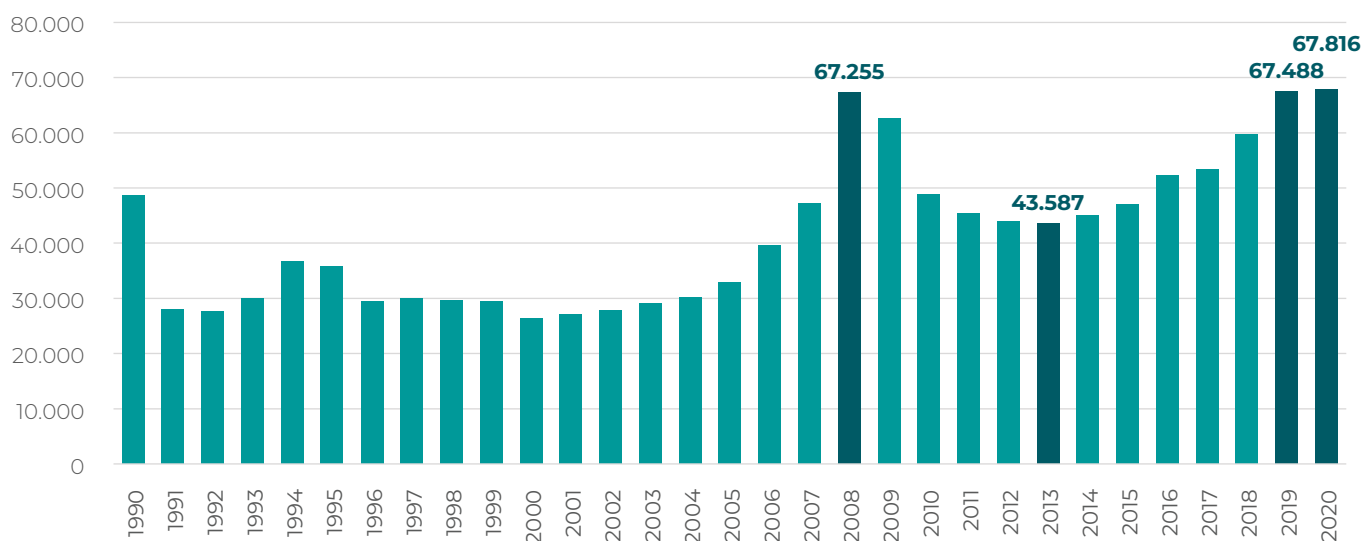
# CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

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

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

*„În primul trimestru din 2021 a fost consemnată, comparativ cu cele trei luni anterioare, o scădere de aproximativ 26% a volumului de unități locative finalizate la nivel național – această tendință este, însă, una sezonieră.”*

## Evoluție anuală



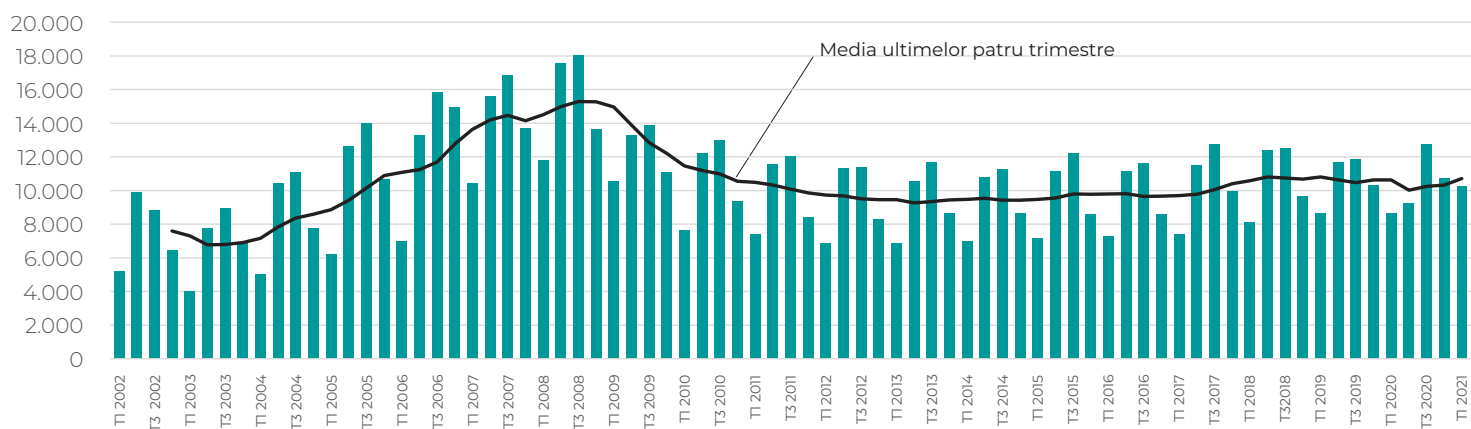
Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

# AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Un alt indicator important de luat în seamă pentru formularea unor previziuni cu privire la evoluția pieței rezidențiale este reprezentat de numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în primul trimestru din 2021, 10.209 de asemenea avize. De menționat este că această cifră echivalează cu un recul de aproximativ 4,6% față de trimestrul anterior, când erau eliberate 10.699 de autorizații de construire – evoluție

explicabilă, însă, prin sezonabilitatea pieței.

De altfel, comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau emise 8.645 de autorizații la nivel național, poate fi observată o tendință vizibil ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de aproximativ 18% – evoluție cu atât mai importantă, dat fiind contextul general de piață ce a caracterizat anul 2020.

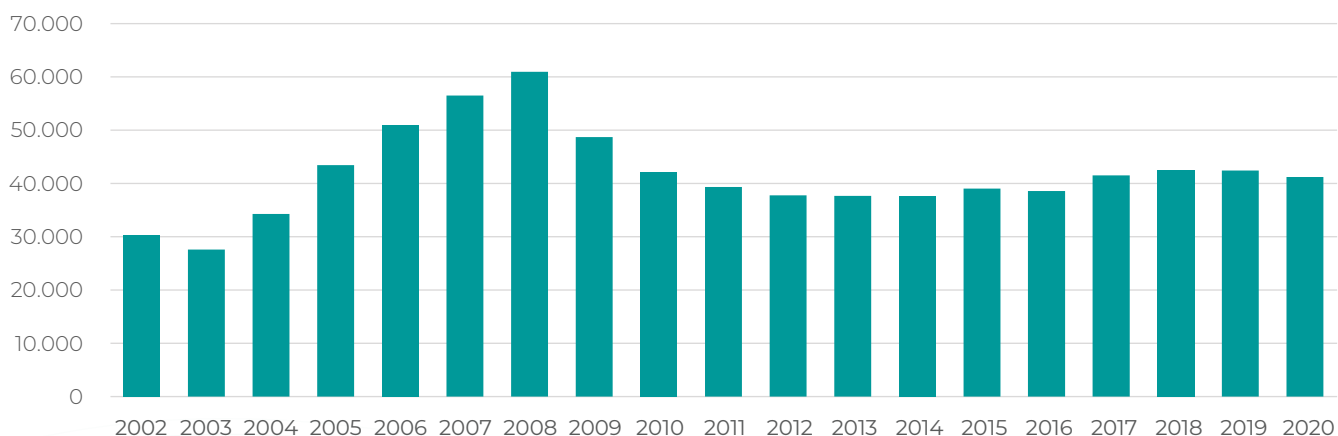


Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

În ciuda tendinței de scădere a numărului de autorizații eliberate pe durata stării de urgență, acest indicator a consemnat, pe tot parcursul lui 2020, doar un recul ușor, de aproximativ 3% față de 2019, de la 42.541 la 41.311 de avize pentru clădiri rezidențiale. De menționat este că acest rezultat final reprezintă o îmbunătățire evidentă față

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

## Evoluție anuală





# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

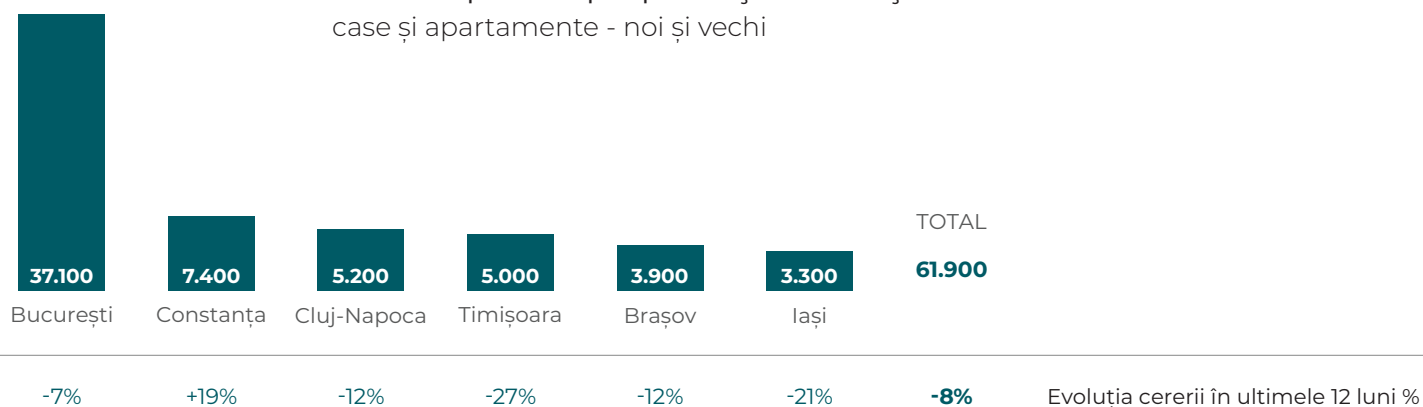
Popularizarea lucrului de la distanță și a cursurilor online reprezintă una dintre schimbările provocate de epidemia de COVID-19 cu impact asupra pieței chiriilor. Această tendință pare să se fi perpetuat, dat fiind că datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel mai scăzut comparativ cu anul anterior la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada aprilie-iunie, aproximativ 61.900 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe Imobiliare.ro, în scădere cu 8% față de intervalul similar din 2020.

De remarcat este că cinci dintre cele șase mari orașe analizate au consemnat scăderi la acest capitol – un avans având loc într-o singură situație. Diminuări ale interesului pe acest segment de piață au avut loc, astfel, în Timișoara (-27%), Iași (-21%), Cluj-Napoca (-12%), Brașov (-12%) și,

respectiv, București (-7%). Excepția de la regulă este reprezentată de Constanța, unde interesul pentru proprietăți de închiriat s-a majorat cu 19% comparativ cu cele trei luni anterioare – fapt ce poate fi pus și pe seama unei majorări a cererii la început de sezon estival.

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 37.100 de potențiali chiriași în T2 2021. Următoarele locuri în top sunt ocupate de Constanța, cu 7.400 de vizitatori interesați de proprietăți de închiriat, apoi de Cluj-Napoca (cu 5.200), Timișoara (5.000), Brașov (cu 3.900) și, respectiv, Iași (cu 3.300 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: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

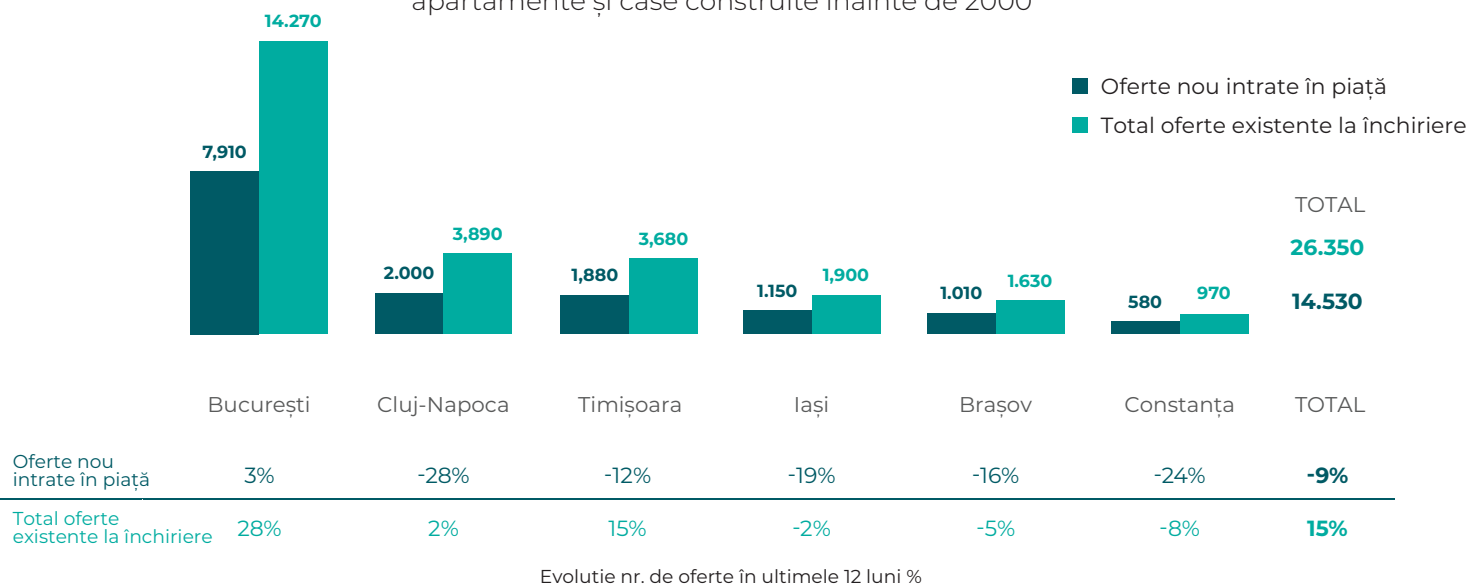
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T2 2021, cu 26% mai ridicată – aceasta cifrându-se, mai exact, la peste 26.250 de oferte. O tendință ascendentă la acest capitol a putut fi observată în trei dintre marile centre regionale analizate, în frunte cu Bucureștiul, unde a fost consemnat un avans anual de 28%, până la 14.270 de anunțuri. În Timișoara, pe de altă parte, a avut loc o creștere anuală de 15% (până la aproape 3.700 de oferte), iar în Cluj-Napoca, un plus de 2% (până la aproape 3.000 de anunțuri).

În perioada analizată, scăderile consemnate la nivelul marilor centre regionale ale țării au fost mai mici decât creșterile. Astfel, cel mai semnificativ recul, în cuantum de 8%, a avut loc în Constanța, unde trimestrul trecut erau disponibile doar 970 de proprietăți de închiriat. În Brașov, pe de altă parte, oferta pe acest segment de piață s-a

diminuat cu 5% în ultimele 12 luni, până la puțin peste 1.600 de oferte. Cea mai mică marjă de creștere, respectiv 2%, a fost consemnată în Iași, unde numărul total de anunțuri a fost de 1.900.

O tendință generală de scădere poate fi observată în ceea ce privește numărul de proprietăți de închiriat nou introduse pe piață, ce depășește pragul de 14.500 la nivelul marilor orașe, un minus de 23% față de perioada similară din 2020. În acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în cinci din cele șase centre regionale, anume în Cluj-Napoca (-28%), Timișoara (-12%), Iași (-19%), Brașov (-16%) și, respectiv, Constanța (-24%). În București, pe de altă parte, acest indicator a consemnat un avans ușor, în cuantum de 3%, în perioada analizată. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat la 7.910 în Capitală, 2.000 în Cluj-Napoca, 1.880 în Timișoara, 1.150 în Iași, 1.010 în Brașov și 580 în Constanța.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T2-2021  
apartamente și case construite înainte de 2000

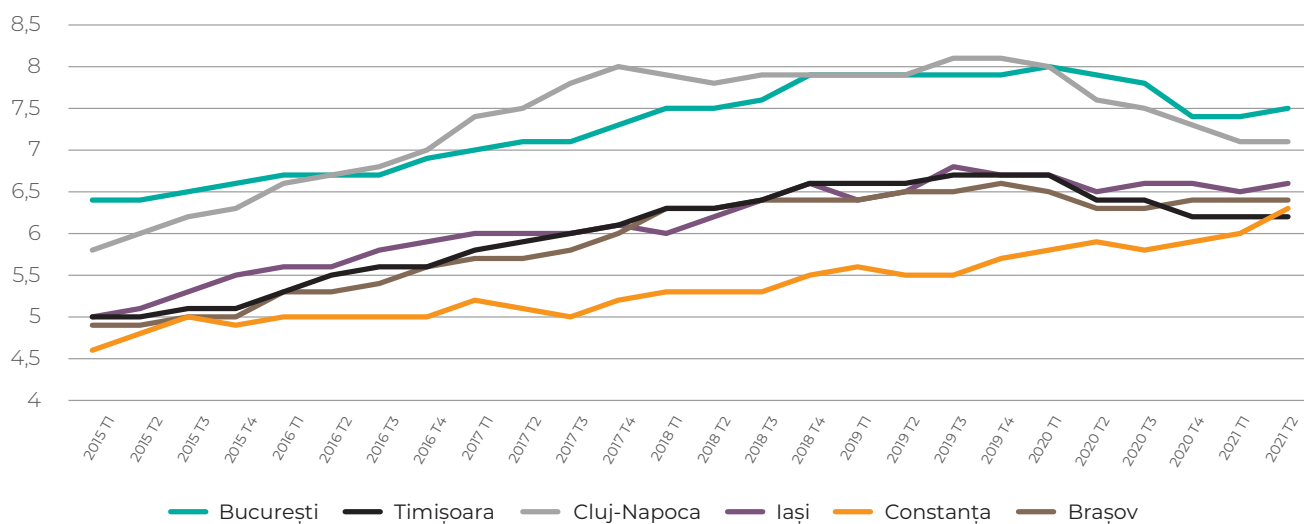


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în București, Iași și Constanța pot fi observate, în T2 2021, curbe de scădere vizibil mai pronunțate decât în celelalte trei mari orașe ale țării, comparativ cu cele trei luni anterioare. Acest fapt ce poate fi explicat, în București și Constanța, prin tendința de majorare a cererii, iar în Iași, prin cea de aliniere a prețurilor la nivelul celorlalte mari orașe. În mod interesant, în celelalte trei mari centre regionale

monitorizate constant de Analize Imobiliare, respectiv Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov, pretențiile proprietarilor care aveau locuințe disponibile spre închiriere s-au menținut mai mult sau mai puțin stabile comparativ cu trimestrul anterior. Raportat la perioada similară a anului trecut, de remarcat este că trei dintre cele șase mari centre regionale supuse analizei au consemnat creșteri, în vreme ce, în celelalte trei, au avut loc scăderi.



Sursa: Imobiliare.ro, indice potențiali cumpărători

# PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. II

Potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 7,5 euro pe metru pătrat în București, în scădere cu 5,1% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se află Cluj-Napoca (cu o medie de 7,1 euro pe metru pătrat, în scădere cu 6,6%), orașul de pe Someș fiind urmat de Iași (6,6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 1,5%), Brașov (6,4 euro pe metru pătrat, în creștere cu 1,6%), Timișoara (6,2 euro pe metru pătrat, în scădere cu 3,2%) și, respectiv, Constanța (6,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6,7% față de anul anterior).

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 250 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 250 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, 370 de euro pe lună pentru una bicamerală și, respectiv, 450 de euro pe lună pentru una tricamerală. În mod interesant, Timișoara continuă să ocupe ultimul loc în clasamentul chiriilor din marile orașe, cu 200 de euro pe lună pentru o garsonieră, 300 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 350 de euro pe lună pentru trei camere.

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	<b>7,5</b>	<b>-5,1%</b>
Cluj-Napoca	<b>7,1</b>	<b>-6,6%</b>
Iași	<b>6,6</b>	<b>+1,5%</b>
Brașov	<b>6,4</b>	<b>+1,6%</b>
Timișoara	<b>6,2</b>	<b>-3,2%</b>
Constanța	<b>6,3</b>	<b>+6,7%</b>

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	<b>250</b>	<b>400</b>	<b>600</b>
Cluj-Napoca	<b>250</b>	<b>370</b>	<b>450</b>
Brașov	<b>250</b>	<b>350</b>	<b>420</b>
Constanța	<b>200</b>	<b>320</b>	<b>450</b>
Iași	<b>230</b>	<b>310</b>	<b>380</b>
Timișoara	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>350</b>

Sursa: Imobiliare.ro, 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 300 de clienți corporate - companii de top din domeniul evaluării, al investițiilor imobiliare și financiar-bancare - au beneficiat sau beneficiază în continuare de expertiza echipei Analizeimobiliare.ro

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

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

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

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



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