

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul III 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

- 5 Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
- 6 Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
- 7 Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
- 8 Evoluția prețurilor în marile orașe
- 9 Evoluția prețurilor în reședințele de județ și top cartiere
- 12 Cererea pentru apartamente și case
- 16 Vânzări imobile național
- 21 Numarul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
- 22 Indice oferta nouă
- 23 Construcții rezidențiale
- 25 Despre noi

PERIOADA DE DEZVOLTARE A ROMÂNIEI ESTE O OPORTUNITATE EXCELENTĂ PENTRU INVESTITORII STRĂINI



Factorii structurali continuă să fie importanți, iar perspectiva economică, puternică.

Ca investitor internațional pe termen lung am început să explorez piața din România acum câțiva ani, datorită factorilor structurali. În primul rând, am apreciat enorm calitatea forței de muncă, mai ales nivelul înalt al aptitudinilor de bază, precum IT sau vânzări. În al doilea rând, am înțeles că există o dorință spre progres economic rapid și decisiv. Aspectul este important, doar o țară cu dorință poate avansa în lumea competitivă de astăzi. În ultimul rând, am văzut o oportunitate de adresare a problemei investitorilor din lumea vestică: dezvoltarea greoaie și puținele oportunități de pe piețele domestice. Nu am fost singurul. Recent elevată la nivel de piață în dezvoltare de către FTSE Russell, subsidiara London Stock Exchange Group, România s-a dovedit a fi un loc de investiții apreciat și popular pentru cei mai pretențioși investitori. Istoricul vorbește de la sine: afaceri care vor calitate din Germania, Austria, Franța, Italia, SUA, Regatul Țărilor de Jos și Marea Britanie sunt în topul listei de investitori străini direcți din ultimul an.

În total, 5,17 miliarde de euro au fost investiți în 2019, iar tendința este ascendentă. Evident, la nivel internațional câteva din economiile de top ale lumii au înțeles că România oferă o propunere de investiție puternică și sustenabilă.

Conform așteptărilor, previziunile Comisiei Europene din 2020 spun că România va fi printre cele mai performante economii din Europa în 2020 și va reveni la dezvoltare în 2021 cu o majorare a PIB de 4,2%.

Piața imobiliară din România poate susține beneficiile post-Covid 19

Presupunerile sunt valabile mai mult în mediul post-Covid 19, care va costa afacerile globale peste un trilion de dolari, conform estimării inițiale din acest an a Conferinței Națiunilor Unite privind Dezvoltarea Comerțului. România este poziționată în mod unic pentru a beneficia de noile circumstanțe globale, iar piața imobiliară va fi un facilitator esențial în acest context. După pandemie, va trebui ca afacerile din întreaga lume să învețe să funcționeze eficient. Pe scurt, va trebui ca ele să transforme managementul costurilor tactic (sau oportunist) în cel strategic. Ca parte a procesului, vor reconsidera amprenta de cost și vor aloca mai multe operațiuni sofisticate în jurisdicții dovedite, cu forță de muncă experimentată, acces facil la transport și potențial la scară. România este una dintre puținele țări capabile să livreze în aceste zone.

Construind pe istoricul de loc fiabil „de distribuție”, sunt convins că România poate deveni una din țările care profită de transformarea piețelor globale. În acest scenariu, cererea imobiliară – în special în huburi de angajare ca Bucureștiul – va continua să crească. Astfel, sectorul imobiliar va fi un facilitator esențial al dezvoltării din România, deoarece mai ales proprietățile rezidențiale, dar, la fel, și spațiile de birouri vor fi furnizate pentru a răspunde cererii. Imobiliarele premium vor juca un rol esențial pentru investitorii din țările menționate mai sus. Clădirile sofisticate și soluțiile sustenabile pentru mediu sunt o cale de a avansa.

În ultima decadă, România s-a aflat printre piețele performante din UE privind dezvoltarea economică și progresează spre prosperitate. În viitor, piața imobiliară va juca un rol important în facilitarea continuării drumului. Aceasta va trebui să răspundă rapid și fiabil cererii, păstrând standardele de calitate necesare. Pentru investitorii la scară largă în piața imobiliară din România, văd etapa următoare ca pe o oportunitate extraordinară.

Claudio Cisullo

*Antreprenor și investitor internațional
CC Trust Group AG*

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Prețurile cerute și cele de tranzacționare s-au stabilizat în ultimele 3 luni

Datele centralizate de Analize Imobiliare indică faptul că prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (apartamente și case) s-au stabilizat în perioada iulie-septembrie, consemnând o creștere ușoară, de 0,3%, față de trimestrul anterior. În mod similar, prețurile de tranzacționare ale locuințelor au cunoscut un avans de doar 0,1% în al doilea trimestru, conform Institutului Național de Statistică.

Prețurile cerute pentru proprietățile rezidențiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru față de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar prețurile tranzacțiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a prețurilor locuințelor în UE a fost de 4,7%.

Cererea a crescut cu 14% față de cele 3 luni anterioare, iar volumul imobilelor vândute a depășit cu 1,5% perioada similară din 2019

Intenția de achiziție s-a îmbunătățit în perioada iulie - septembrie, după scăderea consemnată în cel de-al doilea trimestru al anului. 155.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, apartamente și case în cele mai mari șase centre regionale ale țării, un avans de 14% față de cele trei luni anterioare. Deși cererea și-a revenit gradual în ultimele luni, ea nu a recuperat, totuși, integral diferența față de perioada similară din 2019, care se situează la -12%. Apartamentele au consemnat cea mai semnificativă scădere a interesului, iar cererea pentru case și terenuri, deși a scăzut în martie-aprilie, și-a revenit mult mai repede și a crescut într-un ritm mai alert decât cea pentru apartamente. De remarcat și faptul că, dintre cele șase orașe mari, Bucureștiul a recuperat cea mai mare parte din cumpărătorii interesați de achiziția unei locuințe (85%), în timp ce Cluj-Napoca a recuperat cel mai puțin (65%).

Conform ANCP, numărul de imobile vândute în acest an, în ianuarie - septembrie, este similar cu aceeași perioadă a anului anterior. Bucureștiul și județul Ilfov sunt piețele cu cea mai puternică activitate de tranzacționare, reprezentând 24% din totalul la nivel național, în timp ce principalele șase județe cumulează aproape jumătate.

Deși livrările de locuințe și autorizările de noi proiecte au încetinit, construcțiile au continuat într-un ritm alert

Pe piața nouă, marea majoritate a dezvoltatorilor nu au fost afectați de Covid-19 și au accelerat construcțiile în desfășurare și vânzarea unităților locative. Sectorul românesc de construcții a înregistrat creșteri în fiecare lună din martie încoace, iar în august România a înregistrat cel mai intens ritm de creștere a activităților în construcții la nivelul UE: +12,4% față de anul anterior.

Pe de altă parte, în trimestrul al doilea au fost finalizate în întreaga țară 14.800 de unități locative, nivel similar atât cu trimestrul întâi, cât și cu perioada similară din 2019, potrivit INS. Totuși, pentru că în perioadele similare din anii anteriori aveau loc creșteri semnificative ale livrărilor în T2 față de T1, putem considera ca avem de fapt o încetinire la acest capitol.

Numărul autorizațiilor emise a fost cu 21% mai scăzut în T2 2020 față de perioada similară din 2019, conform INS, ceea ce indică o posibilă scădere a ofertei pe nou în anii imediat următori. Rămâne de văzut evoluția acestui indicator în continuare, mai ales în trimestrul al treilea - perioada din an când, în mod tradițional, se eliberează cele mai multe autorizații.

Conform Analize Imobiliare, în T3 2020 au existat la vânzare aproximativ 10.000 de apartamente: 4% pe segmentul cu preț scăzut (sub 1.000 de euro pe metru pătrat util), 48% pe cel cu preț mai scăzut decât media (1.000-1.400 de euro pe metru pătrat), 34% pe segmentul de preț mai ridicat decât media (1.400-2.000 de euro pe metru pătrat), iar 14% pe cel cu preț ridicat (peste 2.000 de euro pe metru pătrat util); prețurile nu includ TVA.

O inițiativă legislativă importantă, care va contribui la ajustarea prețurilor și la regândirea strategiilor pentru dezvoltările din anii următori, a trecut în aceste zile de votul Camerei Deputaților. Este vorba despre extinderea plafonului redus de TVA 5% pentru locuințele cu o suprafață utilă de maximum 120 de metri pătrați, care nu depășesc 140.000 de euro. Estimăm că eventualul efect negativ al unui dezechilibru al prețurilor cauzat de trecerea la noul plafon va fi compensat de extinderea ofertei de locuințe din care potențialii cumpărători vor putea alege începând cu anul viitor.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După starea de urgență instituită în luna martie și încheiată la jumătatea lunii mai, cel de-al treilea trimestru al anului în curs a fost caracterizat de revenirea la (o oarecare) normalitate – chiar dacă o serie de măsuri menite să limiteze răspândirea COVID-19 au rămas în vigoare, în cadrul general al stării de alertă. În acest context, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au tins să se stabilizeze în perioada iulie-septembrie: acestea au consemnat, de fapt, o creștere ușoară, de 0,3%.

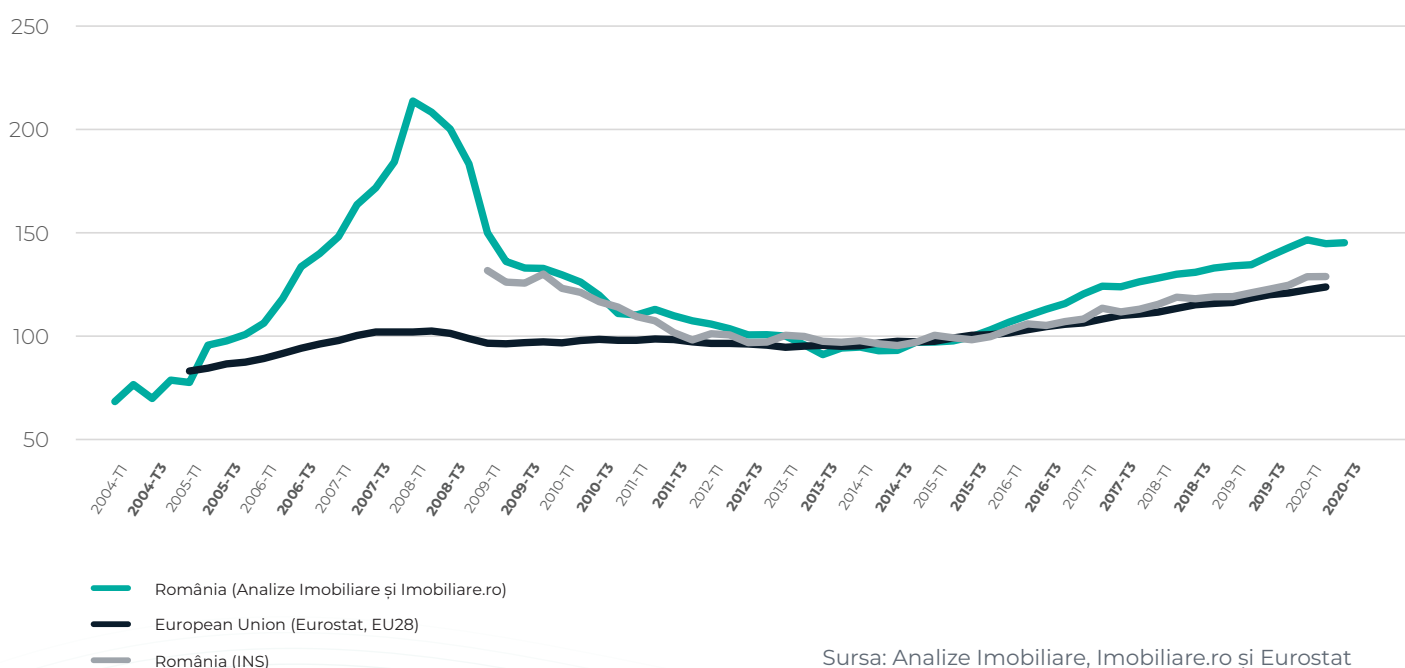
Spre comparație, în cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un recul de 1,7% – o tendință explicabilă printr-un factor cât se poate de obiectiv, anume dificultățile apărute în concretizarea unei tranzacții imobiliare câtă vreme au funcționat interdicțiile de circulație, în timpul stării de urgență. Pe de altă parte,

în perioada ianuarie-martie 2020, spre sfârșitul căreia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date publicate de Eurostat relevă, pentru al doilea pătrar din 2020, un avans de 1,5% comparativ cu trimestrul anterior și, respectiv, unul de 5,2% față de aceeași perioadă a anului trecut. Statisticile pentru România indică, pe de altă parte, o evoluție trimestrială de +0,1%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat, pe plan local, la +6,6%. Cu alte cuvinte, în ciuda unei scăderi la nivel de ofertă, în perioada stării de urgență (și imediat după) se poate vorbi mai degrabă despre o stabilizare a prețurilor de vânzare de pe piața rezidențială – spre deosebire de tendința de ușoară creștere consemnată la nivelul UE.

„Odată cu revenirea la (o oarecare) «normalitate», prețurile cerute ale locuințelor din România s-au majorat ușor – fapt cu atât mai interesant dacă ținem cont de inerția manifestată, în general vorbind, de piața imobiliară.”

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



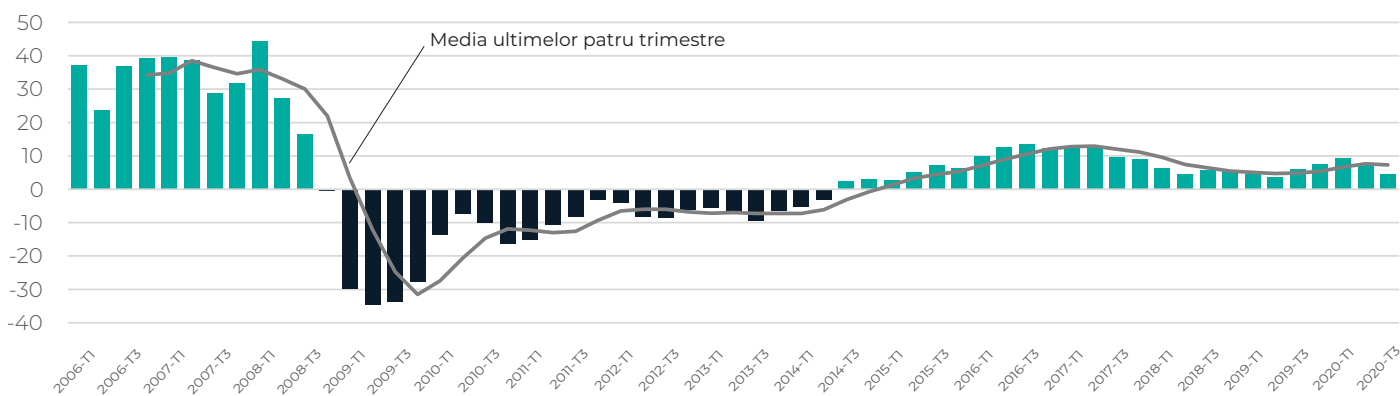
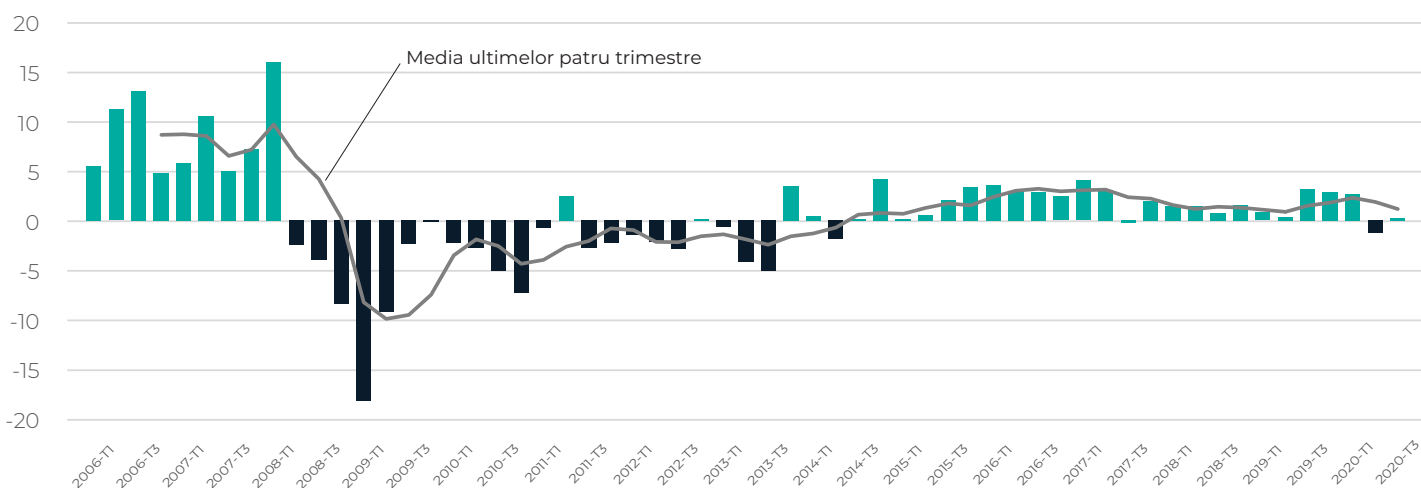
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Dacă al doilea pătrar din 2020 poate fi considerat primul trimestru în care avem de-a face cu un recul vizibil al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale din 2014 încoace, este semnificativ că piața rezidențială a revenit atât de rapid pe o traiectorie (ușor) ascendentă, în perioada iulie-septembrie. Chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, de luat în seamă. Marjele trimestriale de creștere din ultimii șase ani s-au menținut, per ansamblu, sub pragul de 5%, iar majorări de sub 0,5% au mai fost consemnate în T2 2019 (+0,4%), în T1 2015 (+0,2%), dar și în T3 2014 (+0,2%).

Cât despre diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, observăm că aceasta a ajuns, în trimestrul al treilea al anului în curs, la o valoare de +4,6% – ceea ce echivalează cu un declin de trei puncte procentuale față de T2 2020, când se situa la +7,6%. Comparativ cu perioada similară a anului trecut, când diferența anuală de preț se cifra la 6,07%, scăderea este, evident, mai redusă (mai puțin de două puncte procentuale). De menționat este că valori similare (sau chiar mai mici) ale acestui indicator au mai fost consemnate în ultimii șase ani, anume în T1 2019 (+4,6%), în T2 2019 (+3,5%), dar și în T2 2018 (+4,6%).

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

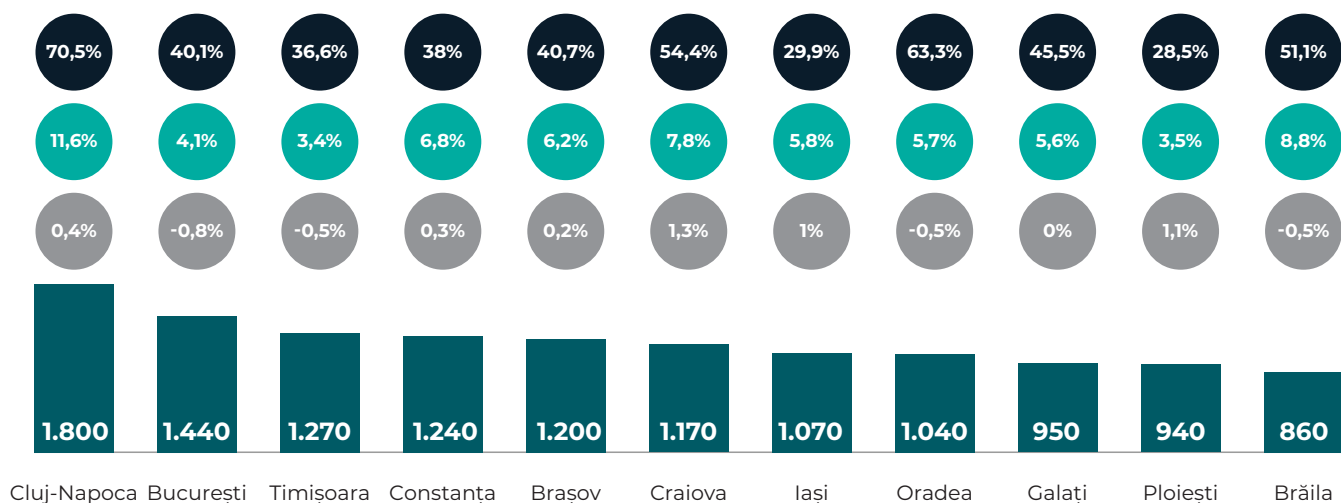
Din cele 11 orașe cu peste 200.000 de locuitori analizate, șase au consemnat creșteri ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament, în vreme ce în alte patru au avut loc scăderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendință de stagnare. Mai exact, pretențiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%), Ploiești (+1,1%), Iași (+1%), Cluj-Napoca (+0,4%), Constanța (+0,3%) și, respectiv, Brașov (+0,2%) – marjele de creștere au fost, deci, mai mari în orașele cu un nivel mai redus al prețurilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat). Pe de altă parte, prețurile s-au menținut constante în Galați, dar s-au diminuat ușor (cu mai puțin de 1%) în București (-0,8%), Timișoara (-0,5%), Oradea (-0,5%) și Brăila (-0,5%).

În ciuda evoluțiilor contrastante 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 menținut pozițiile în clasament. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc (cu o medie de aproximativ 1.800 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.440 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 (1.170 de euro pe metru pătrat), Iași (1.070 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.040 de euro pe metru pătrat).

Printre orașele cu peste 200.000 de locuitori se numără, în continuare, unele cu medii de preț mai mici de 1.000 de euro pe metru pătrat util: în Brăila, pretențiile vânzătorilor se situează la 860 de euro pe metru pătrat, în Ploiești ajung la 940 de euro pe metru pătrat, iar în Galați, la 950 de euro pe metru pătrat. Interesant este că Iașiul se află la o distanță nu foarte mare de aceste valori, capitala Moldovei ajungând la egalitate cu Craiova și, totodată, foarte aproape de Oradea.

Față de perioada similară din 2019, în toate marile orașe analizate pot fi observate diferențe pozitive în ceea ce privește nivelul prețurilor solicitate. Astfel, o creștere anuală de două cifre a avut loc doar în Cluj-Napoca (+11,6%), capitala Transilvaniei fiind urmată de Brăila (+8,8%), Craiova (+7,8%), Constanța (+6,8%), Brașov (+6,2%), Iași (+5,8%), Oradea (+5,7%), Galați (+5,6%), București (+4,1%), Ploiești (+3,5%) și, respectiv, Timișoara (+3,4%). Raportat la ultimii cinci ani, Cluj-Napoca are un nivel al prețurilor cu 70,5% mai mare (în scădere de la un nivel de 75,6% trimestrul anterior); diferențe mai semnificative decât cele consemnate în Capitală (+40,1%) mai pot fi observate în Oradea (+63,3%), Craiova (+54,4%), Brăila (+51,1%), Galați (+45,5%), dar și în Brașov (+40,7%).

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



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

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Topuri: evoluția prețurilor cerute, apartamente de vânzare

La fel ca în ultimele trei trimestre, niciunul dintre marile centre regionale ale țării nu a intrat, în T3 2020, în clasamentul reședințelor de județ cu cele mai semnificative scumpiri de pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare majorare de preț din perioada analizată, respectiv 4,2%, a avut loc în Târgoviște, până la o medie de 770 de euro pe metru pătrat util – capitala județului Dâmbovița ieșind, în urma acestei evoluții, din clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente. Cu un avans de 3,7%, până la 780 de euro pe metru pătrat util, Drobeta Turnu-Severin ocupă poziția secundă în top, urmată fiind de Vaslui (+3,6%, până la 860 de euro pe metru pătrat), Giurgiu (+3,2%) și, respectiv, Miercurea-Ciuc (+2,6%, până la 1.030 de euro pe metru pătrat).

Dintre reședințele de județ analizate, au existat și câteva care au consemnat scăderi de preț trimestrul trecut – de observat este însă că aceste variații negative nu au fost substanțiale, ele situându-se, fără excepție, sub pragul de 2%. Pe primul loc în clasamentul ieftinilor se situează Tulcea, cu un minus de 1,5% (până la 1.000 de euro pe metru pătrat), aceasta fiind urmată de Sfântu Gheorghe (-1,2%, până la o medie de 870 de euro pe metru pătrat), Reșița (-0,9%), București (-0,8%), dar și de Brăila (-0,5%).

În ciuda variațiilor consemnate trimestrul trecut, clasamentul național al reședințelor de județ unde pot fi găsite cele mai scumpe apartamente a rămas neschimbat. Astfel, prima poziție în top este ocupată în continuare de Cluj-Napoca, cu o medie de preț de 1.800 de euro pe metru pătrat util, în vreme ce pe următoarele poziții se situează Bucureștiul (cu 1.440 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).

În ceea ce privește clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente, acesta a suferit anumite schimbări față de trimestrul anterior: pe primul loc se situează tot Reșița (unde prețul mediu solicitat de către vânzătorii este 580 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce Giurgiu (630 euro pe metru pătrat) și Alexandria (630 de euro pe metru pătrat) au revenit pe poziții de egalitate. Călărașiul s-a menținut pe poziția a patra în top (750 euro pe metru pătrat), de data aceasta la egalitate cu Satu Mare, care a devansat Târgoviște.

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 urma variațiilor de preț consemnate trimestrul trecut, clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente arată diferit acum, chiar dacă acesta este compus din aceleași zone exclusiviste din arealul central-nordic al Capitalei. Pe prima poziție se situează, astfel, zona Kiseleff - Aviatorilor (cu o scădere de 2,7% la trei luni, până la 2.960 de euro pe metru pătrat util), urmată de Herăstrău - Nordului (unde prețurile s-au diminuat cu 0,7%, până la 2.730 de euro pe metru pătrat), apoi de Dorobanți - Floreasca (unde a avut loc o scădere de 1,1% trimestrul trecut, până la 2.210 euro pe metru pătrat util). Pe de altă parte, ultimele două cartiere din clasament și-au inversat pozițiile: Dacia - Eminescu a trecut pe locul al patrulea, în condițiile unui avans de 7,9% (până la o medie de 2.200 de euro pe metru pătrat), devansând Aviației (care a înregistrat o creștere de 0,9%, până la 2.140 de euro pe metru pătrat util).

Cluj-Napoca:

Și clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca a suferit anumite modificări comparativ cu cele trei luni anterioare. Arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.180 de euro pe metru pătrat util (în scădere cu 1% față de al doilea pătrar al anului), urmat fiind de Gheorgheni - Andrei Mureșanu (unde prețurile s-au

majorat ușor, cu 0,2%, până la 1.940 de euro pe metru pătrat util). În urma unui recul de 2,2% (până la o valoare de 1.880 de euro pe metru pătrat), Plopilor s-a distanțat de Gheorgheni - Andrei Mureșanu, în vreme ce alte două zone și-au inversat pozițiile în clasament: Bună Ziua - Europa - Calea Turzii a trecut pe locul al patrulea (cu un plus de 1%, până la 1.820 de euro pe metru pătrat), iar Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu, pe cel de-al cincilea (cu un avans de 0,2%, până la 1.810 euro pe metru pătrat).

Timișoara:

Și în capitala Banatului, topul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare a suferit o modificare față de trimestrul anterior. În ciuda unei scăderi de 0,6% la trei luni, zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii se situează, în continuare, pe prima poziție (cu 1.610 euro pe metru pătrat util), însă următoarele două clasate și-au inversat pozițiile: Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (1.400 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1,1% la trei luni) a devansat arealul Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (1.380 de euro pe metru pătrat, după un recul de 1,6%). Pe de altă parte, zonele Torontalului (-0,4%, până la 1.360 de euro pe metru pătrat) și Circumvalațiunii (-1%, până la 1.330 de euro pe metru pătrat) și-au menținut pozițiile în clasament, chiar dacă ecartul dintre acestea s-a mai accentuat.

București	+12,3%	+4,8%	+1,1%	+20,7%	+10,5%
	-2,7%	-0,7%	-1,1%	+7,9%	+0,9%
	2.960 €	2.730 €	2.210 €	2.200 €	2.140 €
	Kiseleff-Aviatorilor	Herăstrău-Nordului	Dorobanti-Floresca	Dacia-Eminescu	Aviației
Cluj	+11,9%	+9,2%	+1,4%	+19,6%	+10,3%
	-1%	+0,2%	-2,2%	+1%	+0,2%
	2.180 €	1.940 €	1.880 €	1.820 €	1.810 €
	Central - Ultracentral	Gheorgheni - Andrei Mureșanu	Plopilor	Bună Ziua - Europa Calea Turzii	Mărăști - Între Lacuri Aurel Vlaicu
Timișoara	+4,6%	+7,8%	+4,8%	+6,5%	+4,7%
	-0,6%	+1,1%	-1,6%	-0,4%	-1%
	1.610 €	1.400 €	1.380 €	1.360 €	1.330 €
	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 și evoluția trimestrială

Brașov:

În Drumul Poienii se găsesc în continuare cele mai scumpe apartamente din Brașov: acestea pot fi achiziționate, în medie, cu 1.810 euro pe metru pătrat, în scădere cu 0,6% față de al doilea pătrar al anului. În urma unui avans trimestrial substanțial (+9,7%, până la 1.440 de euro pe metru pătrat), Schei - Stupini a trecut pe locul al doilea în clasament, devansând Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății (cu 1.320 de euro pe metru pătrat, după un recul de 1,4%). Ultimele două poziții în top sunt ocupate de arealul Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (1.310 euro pe metru pătrat, în creștere cu 3,4%) și, respectiv, de Tractorul - 13 Decembrie (cu 1.220 de euro pe metru pătrat, după un avans de 1%), care a surclasat zona Avantgarden - Bartolomeu.

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 – asta în ciuda faptului că prețul mediu solicitat de către vânzători s-a menținut constant trimestrul trecut, la o valoare de 1.440 de euro pe metru pătrat util. Următoarele două locuri sunt ocupate de Central - Ultracentral - Peninsula (cu un avans trimestrial de 1,4%, până la 1.290 de euro pe metru pătrat) și, respectiv,

Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I (cu un plus de 0,7%, până la 1.270 de euro pe metru pătrat). Următoarele două zone din clasament, anume Casa de Cultură - Tomis Plus și Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo – Far își dispută o poziție de egalitate în ceea ce privește prețul mediu solicitat de către vânzători, respectiv 1.250 de euro pe metru pătrat – cea dintâi după un avans de 1,1%, iar cea de-a doua, dimpotrivă, după o scădere de 0,2%.

Iași:

În capitala Moldovei, Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral rămâne arealul cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare, cu atât mai mult cu cât aici a avut loc, în ultimele trei luni, un avans de 5%, până la o valoare medie de listare de 1.390 de euro pe metru pătrat util. În zona Podul de Fier – Moara de Vânt, prețurile solicitate s-au menținut constante, la un nivel de 1.300 de euro pe metru pătrat. În Copou a fost consemnat, pe de altă parte, un avans trimestrial important, în cuantum de 3,1%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat. Următoarele două poziții din clasamentul la nivel de oraș sunt ocupate de zonele Tătărași - Tudor Vladimirescu (cu o scădere de 0,4% la trei luni, până la 1.100 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Podul Roș (după un minus de 1,3%, până la 1.060 de euro pe metru pătrat).

	+1,1% -0,6%	+39,3% +9,7%	+3,6% -1,4%	+10% +3,4%	+10,4% +1%
Brașov	1.810 € Drumul Poienii	1.440 € Schei - Stupini	1.320 € Centrul Istoric - Centrul Civic Ultracentral Dealul Cetății	1.310 € Central Brașovul Vechi Blumăna - Aurel Vlaicu	1.220 € Tractorul 13 Decembrie
Constanța	+7,8% 0% 1.440 € Faleză Nord Trocadero City Park Mall - Capitol Delfinariu	+7,8% +1,4% 1.290 € Central - Ultracentral Peninsula	+5,1% +0,7% 1.270 € Tomis III - Dacia Tomis II - Brotăței Tomis I	+9,1% +1,1% 1.250 € Casa de Cultură Tomis Plus	+7% -0,2% 1.250 € Tomis Nord Inel II - Inel I Primo - Far
Iași	+5,8% +5% 1.390 € Centru Civic - Gară Central - Ultracentral	+8,3% 0% 1.300 € Podul de Fier Moara de Vânt	+1,4% +3,1% 1.240 € Copou	+5,1% -0,4% 1.100 € Tătărași Tudor Vladimirescu	+7,7% -1,3% 1.060 € Podul Roș

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

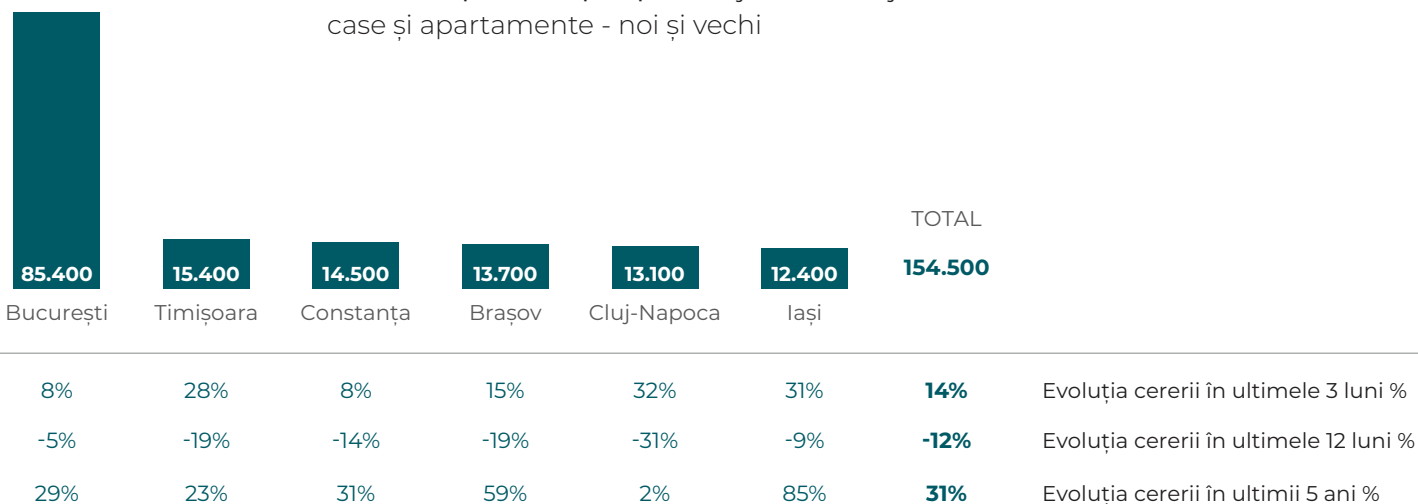
După scăderea consemnată în cel de-al doilea trimestru al anului – evoluție cu totul firească în contextul situației din domeniul sanitar și restricțiilor de circulație impuse de autorități –, cererea pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere în perioada iulie-septembrie. Astfel, aproximativ 154.500 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, apartamente și case în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă un avans de circa 14% față de cele trei luni anterioare (când de asemenea imobile se interesau aproximativ 135.400 de vizitatori). Cu toate acestea, față de perioada similară a anului 2019 poate fi observată încă o diferență negativă, respectiv -12%.

Spre deosebire de (și comparativ cu) al doilea pătrar al anului în curs, interesul pentru piața rezidențială a consemnat, în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, o tendință de creștere care a fost, în bună parte, opusă scăderii din cele trei luni anterioare. Cel mai mare avans, în cuantum de 32% din total, a avut loc în Cluj-Napoca, acest centru regional fiind urmat de Iași (+31%), Timișoara (+28%),

Brașov (+15%), Constanța (+8%) și București (+8%). Comparativ cu perioada similară a anului precedent, în toate orașele mai sus menționate au avut loc scăderi ale cererii, în frunte aflându-se tot Cluj-Napoca (cu -31% la 12 luni), iar, la polul opus, Bucureștiul (cu -5%).

Comparativ cu cinci ani în urmă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, trimestrul trecut, cu 31% mai mare, majorări la acest capitol având loc în toate cele șase mari centre regionale analizate. Cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Iași (+85%), orașul din nord-estul țării fiind urmat de Brașov (+59%), Constanța (+31%), București (+29%), de Timișoara (+23%) și, respectiv, de Cluj-Napoca (+2%). De remarcat ar fi că marja redusă de creștere a cererii din capitala Transilvaniei poate fi pusă în legătură directă cu faptul că, aici, prețul mediu solicitat de către vânzătorii atinge cel mai mare nivel din întreaga țară. Pe de altă parte, având în vedere dimensiunea pieței din Capitală, avansul consemnat aici este, ca volum, cu atât mai semnificativ.

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.

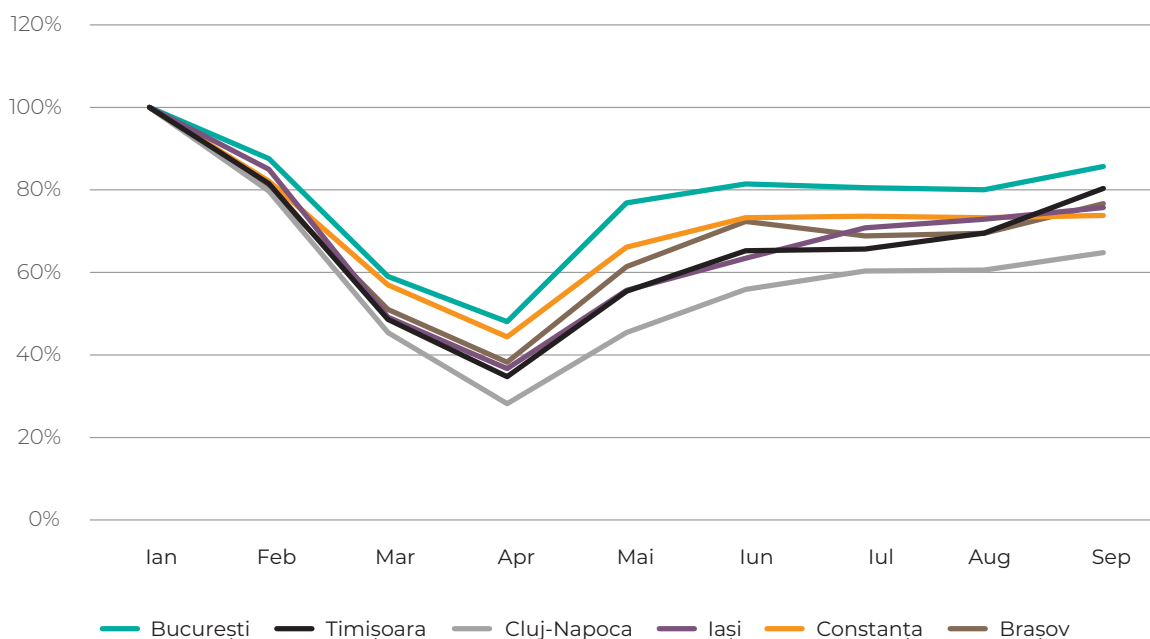
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CERERE APARTAMENTE ȘI CASE ÎN 2020

O analiză a evoluției cererii de locuințe din marile centre regionale din ianuarie până în septembrie 2020 relevă că acest indicator a fost afectat, într-adevăr, de măsurile luate de autorități ca reacție la noul coronavirus, dar și că el și-a revenit, în destul de bună măsură, după trecerea la starea de alertă. În toate marile centre regionale ale țării, interesul pentru apartamente și case disponibile spre vânzare a atins punctul minim în aprilie – fapt absolut firesc, dat fiind că această lună a fost petrecută integral sub imperiul stării de urgență. Cel mai scăzut nivel al cererii, respectiv ușor sub 30% din totalul consemnat în luna ianuarie, a fost consemnat în Cluj-Napoca, în vreme ce Timișoara, Iașiul și Brașovul s-au situat între 30% și 40%, iar Bucureștiul și Constanța, între 40% și 50%.

În luna mai, când restricțiile de circulație au fost înlăturate, interesul pentru casele și apartamentele disponibile spre vânzare s-a majorat vizibil în toate centrele regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, Bucureștiul apropiindu-se, în ultima lună de primăvară, de 80% din nivelul consemnat la început de an. La nivelul lunii septembrie, Capitala recuperase aproximativ 85% din volumul inițial al cererii, în vreme ce Timișoara se situa la puțin peste 80%, Brașovul, Iașiul și Constanța depășeau pragul de 70%, iar Cluj-Napoca ajungea la aproape 65%.



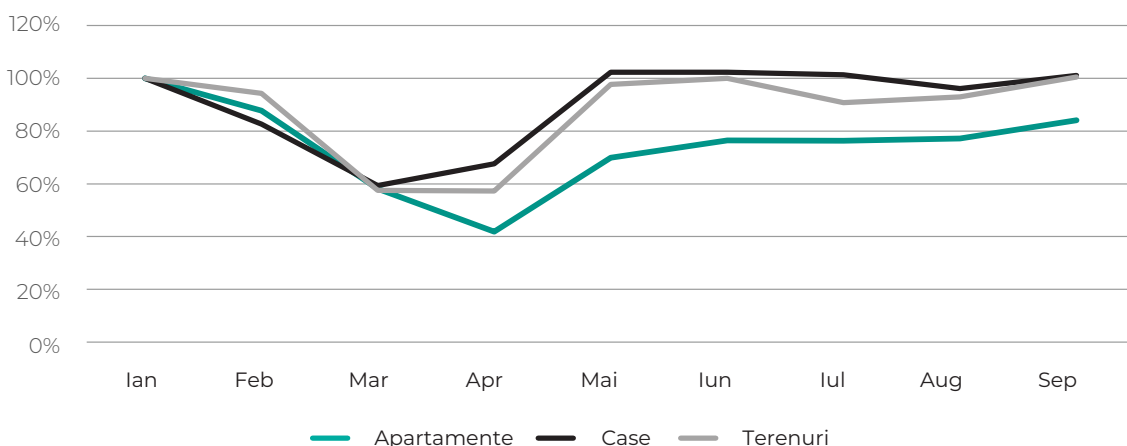
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

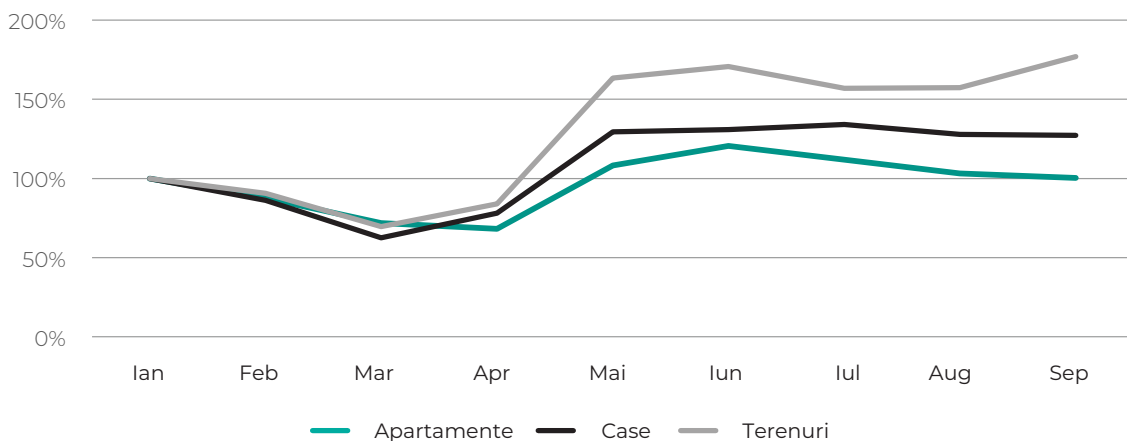
Pe fondul stării de urgență, cererea pentru proprietăți imobiliare din Capitală a atins punctul minim al anului 2020 în aprilie. Interesant este că segmentul apartamentelor a consemnat, la momentul respectiv, cea mai semnificativă scădere (până la puțin peste 40% din nivelul lunii ianuarie), în vreme ce interesul pentru case se apropia atunci de 70%, iar terenurile, de 60%. Această evoluție confirmă, desigur, accentuarea interesului pentru proprietățile ce ar oferi posibilitatea trailului la curte. Interesant este că, inclusiv în luna septembrie, cererea pentru case și terenuri a revenit, practic, la nivelul din ianuarie, în vreme ce segmentul apartamentelor se situează la puțin peste 80%.

În județul Ilfov, interesul pentru case și terenuri a atins punctul minim în luna martie, iar cel pentru apartamente, în luna aprilie – însă fără a coborî sub 60% pe vreunul dintre cele trei segmente de piață. Ba mai mult decât atât: cererea pentru toate aceste tipuri de proprietăți a depășit nivelul din ianuarie chiar din luna mai, salturi spectaculoase fiind consemnate în materie de terenuri și case. În septembrie, interesul pentru apartamente se situa la același nivel ca la începutul anului, dar cel pentru case și terenuri era cu peste 20% și, respectiv, cu aproape 80% mai mare. Această evoluție ilustrează atât dorința românilor de a se muta la curte, cât și preferința pentru zonele așa-zis „metropolitane”, mai puțin aglomerate, dar și mai accesibile din punct de vedere financiar.

Indice cerere, București



Indice cerere, jud. Ilfov



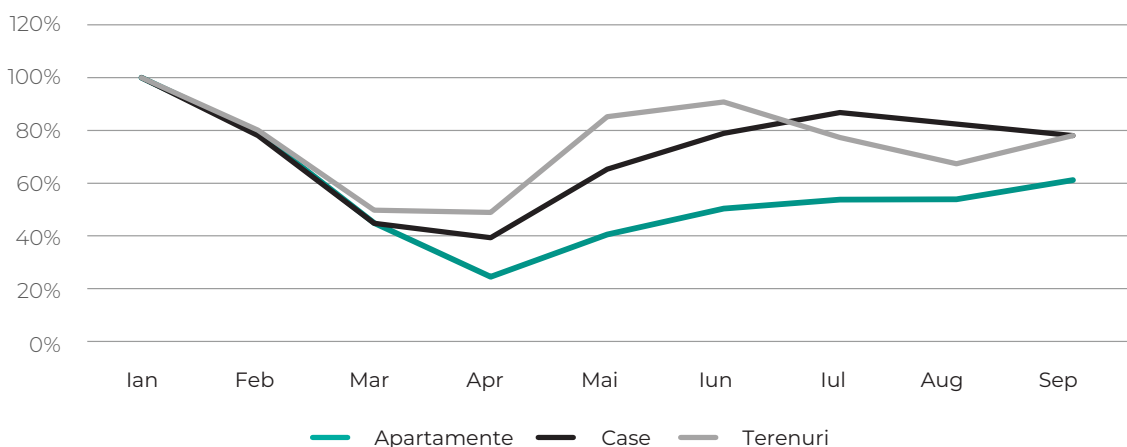
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

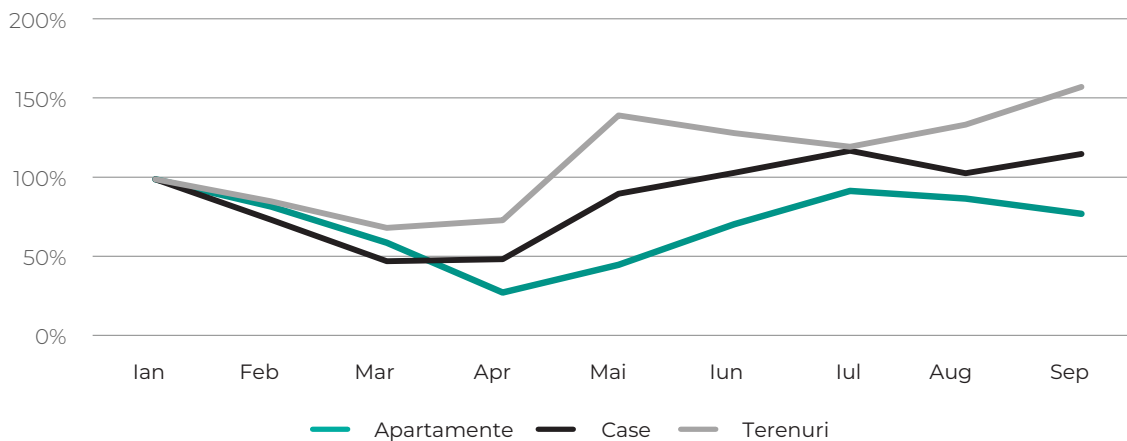
Și în Cluj-Napoca poate fi observată – încă mai pregnant – aceeași tendință de accentuare a interesului pentru case și terenuri, în detrimentul apartamentelor. Astfel, cel din urmă segment de piață ajungea, în luna aprilie, la o pondere de aproximativ 25% din totalul cererii consemnate în ianuarie 2020, în vreme ce casele se situau la aproape 40%, iar terenurile, la aproape 50%. La nivelul lunii septembrie, interesul pentru apartamente echivala cu doar 60% din volumul înregistrat la început de an, în vreme ce casele și terenurile recuperaseră aproximativ 80% din acesta. De remarcat este că cererea pentru cele din urmă tipuri de proprietăți a atins niveluri mai mari decât atât în lunile iulie și, respectiv, iunie.

În restul județului Cluj, lucrurile arată ceva mai diferit: față de ianuarie, cererea de apartamente a coborât la puțin sub 30% în luna aprilie, în vreme ce casele s-au menținut aproape de pragul de 50%, iar terenurile, undeva pe la 75%. Scăderea mai puțin abruptă a acestui indicator comparativ cu orașul de pe Someș ar indica, și aici, atractivitatea sporită a împrejurimilor marilor orașe în rândul românilor care și-ar dori să locuiască la curte. Această tendință pare să se mențină, având în vedere că segmentul apartamentelor a recuperat aproximativ 80% din cererea de la început de an, însă interesul pentru case este cu aproape 20% mai mare decât atunci, iar cel pentru terenuri, cu aproape 60%.

Indice cerere, Cluj-Napoca



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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

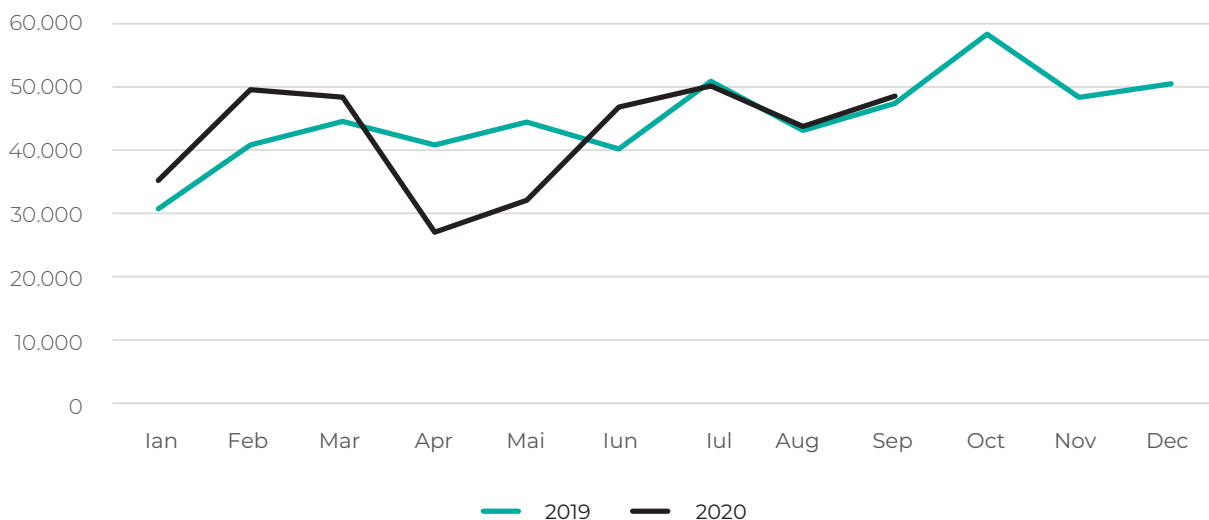
VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și centralizate de Analize Imobiliare relevă, ca urmare a „relaxării” restricțiilor impuse de autorități în cadrul stării de urgență, confirmarea tendinței de revenire a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă – aceasta constând nu doar într-o stabilizare, ci chiar într-o ușoară creștere comparativ cu rezultatele consemnate în 2019. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în iulie 2020, la un total de 50.153 la nivel național; această cifră ar reprezenta o scădere ușoară, în cuantum de 1,5%, față de perioada similară a anului anterior (când aveau loc 50.890 de achiziții).

Este, desigur, semnificativ că următoarele două luni ale trimestrului trecut au adus majorări ale numărului de achiziții de imobile comparativ cu anul 2019. În august au avut loc, mai exact, 43.762 de asemenea operațiuni pe plan național – rezultat ce indică un avans de aproximativ 1,5% față de perioada similară a anului anterior, când în întreaga țară erau tranzacționate 43.109 proprietăți. Pe de altă parte, în septembrie 2020 au fost achiziționate 48.568 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează, de asemenea, o evoluție ascendentă față de perioada similară a anului trecut: este vorba, mai exact, despre un plus de 2,4% la 12 luni, față de un total de 47.414 achiziții (o diferență de 1.154 de acorduri de vânzare).

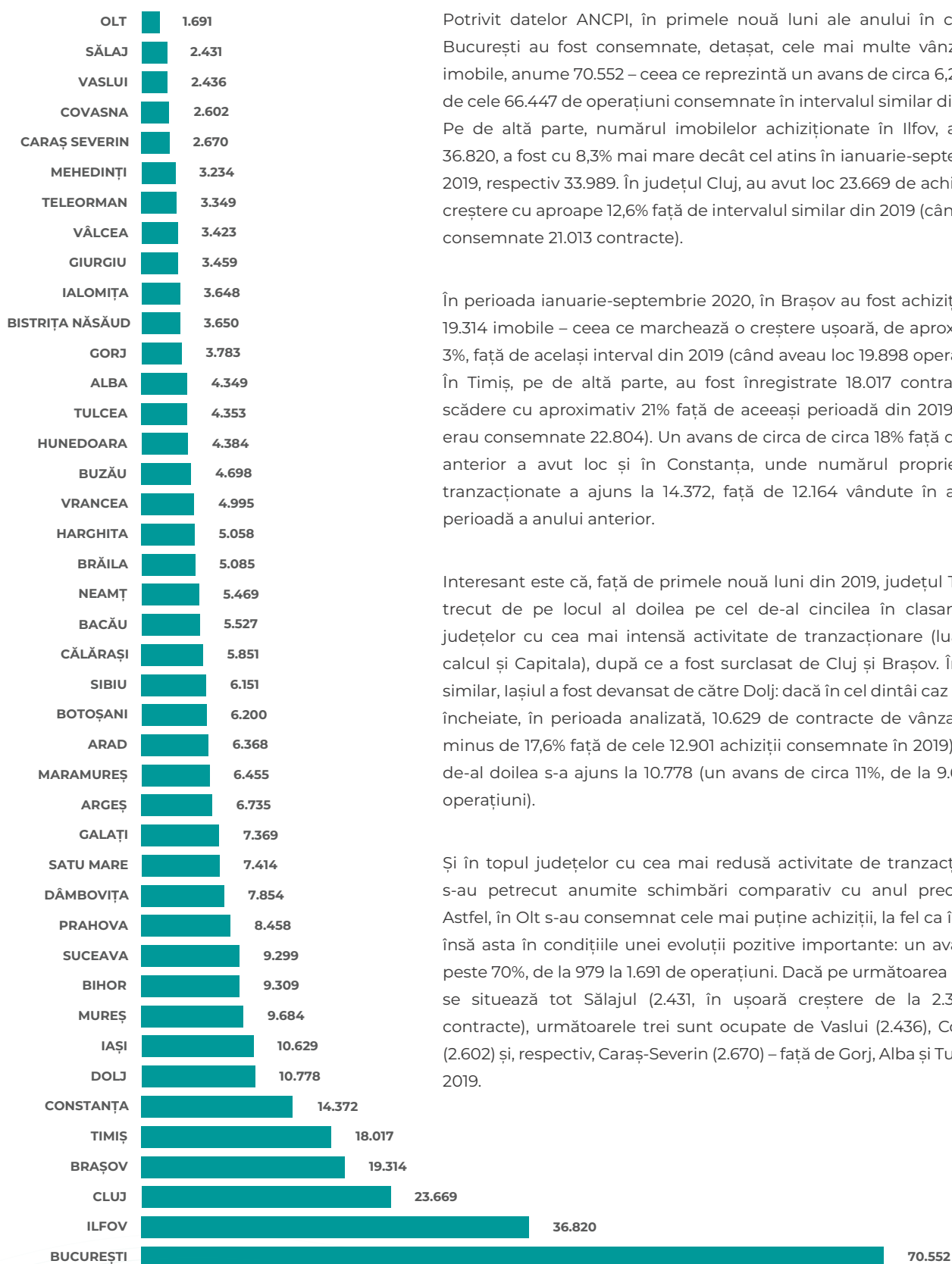
„În al treilea trimestru din 2020, activitatea de tranzacționare imobiliară nu doar că s-a stabilizat, ci chiar a consemnat (ușoare) creșteri comparativ cu perioada similară din 2019.”

Vânzări imobile



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

VÂNZĂRI IMOBILE DE LA ÎNCEPUTUL ANULUI PE JUDEȚE



Potrivit datelor ANCPI, în primele nouă luni ale anului în curs, în București au fost consemnate, detașat, cele mai multe vânzări de imobile, anume 70.552 – ceea ce reprezintă un avans de circa 6,2% față de cele 66.447 de operațiuni consemnate în intervalul similar din 2019. Pe de altă parte, numărul imobilelor achiziționate în Ilfov, anume 36.820, a fost cu 8,3% mai mare decât cel atins în ianuarie-septembrie 2019, respectiv 33.989. În județul Cluj, au avut loc 23.669 de achiziții, în creștere cu aproape 12,6% față de intervalul similar din 2019 (când erau consemnate 21.013 contracte).

În perioada ianuarie-septembrie 2020, în Brașov au fost achiziționate 19.314 imobile – ceea ce marchează o creștere ușoară, de aproximativ 3%, față de același interval din 2019 (când aveau loc 19.898 operațiuni). În Timiș, pe de altă parte, au fost înregistrate 18.017 contracte, în scădere cu aproximativ 21% față de aceeași perioadă din 2019 (când erau consemnate 22.804). Un avans de circa de circa 18% față de anul anterior a avut loc și în Constanța, unde numărul proprietăților tranzacționate a ajuns la 14.372, față de 12.164 vândute în aceeași perioadă a anului anterior.

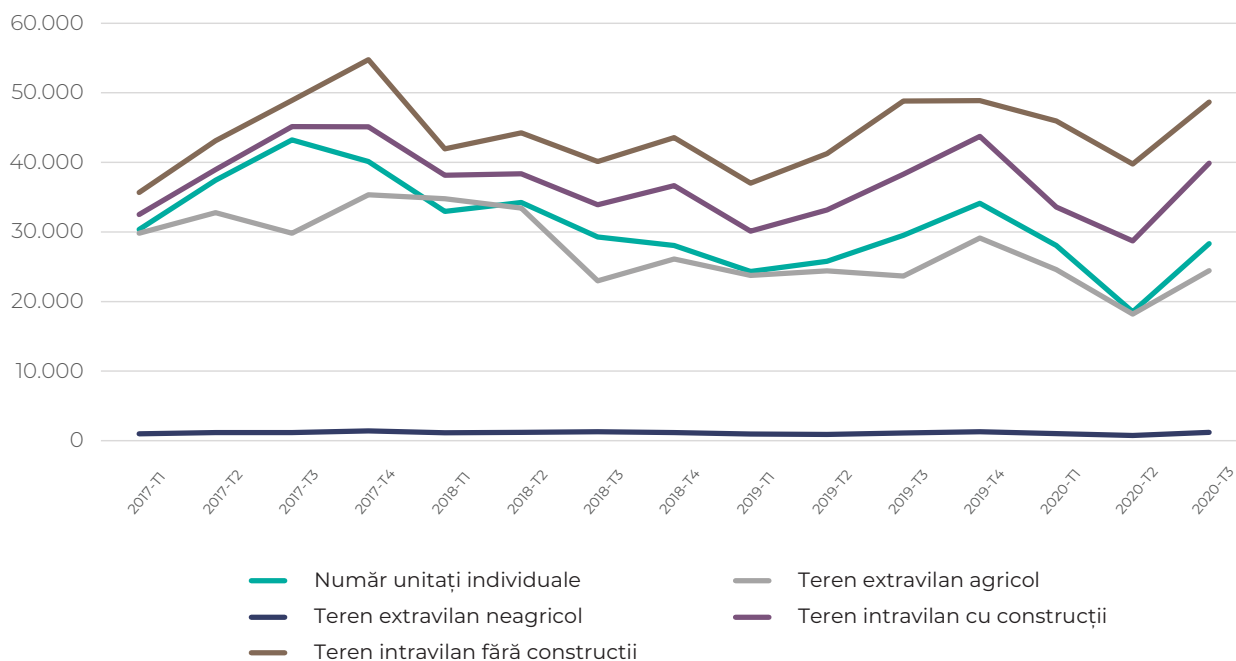
Interesant este că, față de primele nouă luni din 2019, județul Timiș a trecut de pe locul al doilea pe cel de-al cincilea în clasamentul județelor cu cea mai intensă activitate de tranzacționare (luând în calcul și Capitala), după ce a fost surclasat de Cluj și Brașov. În mod similar, Iașiul a fost devansat de către Dolj: dacă în cel dintâi caz au fost încheiate, în perioada analizată, 10.629 de contracte de vânzare (un minus de 17,6% față de cele 12.901 achiziții consemnate în 2019), în cel de-al doilea s-a ajuns la 10.778 (un avans de circa 11%, de la 9.695 de operațiuni).

Și în topul județelor cu cea mai redusă activitate de tranzacționare s-au petrecut anumite schimbări comparativ cu anul precedent. Astfel, în Olt s-au consemnat cele mai puține achiziții, la fel ca în 2019, însă asta în condițiile unei evoluții pozitive importante: un avans de peste 70%, de la 979 la 1.691 de operațiuni. Dacă pe următoarea poziție se situează tot Sălajul (2.431, în ușoară creștere de la 2.383 de contracte), următoarele trei sunt ocupate de Vaslui (2.436), Covasna (2.602) și, respectiv, Caraș-Severin (2.670) – față de Gorj, Alba și Tulcea în 2019.

VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Urmărind evoluția trimestrială a achizițiilor din întreaga țară pe categorii de imobile, putem observa că în ceea ce privește unitățile individuale, terenurile extravilane agricole și terenurile intravilane cu construcții au fost atinse, în T2 2020, minime ale activității de tranzacționare de la începutul lui 2017 încoace. Și pe segmentul terenurilor intravilane fără construcții a avut loc un declin vizibil în perioada stării de urgență, însă acesta nu a reprezentat un minimum al perioadei analizate. În cazul terenurilor extravilane neagricole nu au fost observate, pe de altă parte, variații majore – de notat este însă că, în mod normal, activitatea de tranzacționare se situează aici la un nivel relativ constant și, în plus, destul de scăzut comparativ cu restul pieței.

În trimestrul al treilea al anului în curs, datele furnizate de ANCPI relevă că apetitul pentru achiziții și-a revenit vizibil pe toate cele patru segmente de piață care au fost afectate de restricțiile de circulație impuse în perioada stării de urgență. Curbele de creștere au fost comparabile, astfel că segmentul cu cele mai multe contracte de vânzare (aproape de 50.000) rămâne cel al terenurilor intravilane fără construcții, acesta fiind urmat de terenurile intravilane cu construcții (circa 40.000 de achiziții), apoi de unitățile individuale (sub 30.000) și, respectiv, de terenurile extravilane agricole (aproape de 25.000 de contracte). Pe de altă parte, terenurile extravilane neagricole au atras, și trimestrul trecut, mai puțin de 1.000 de tranzacții.

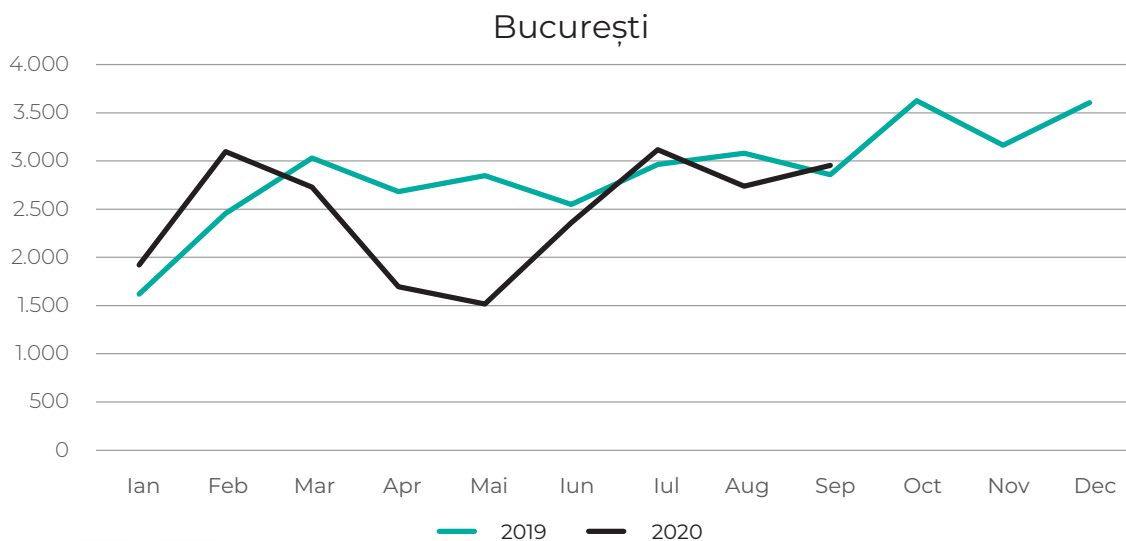
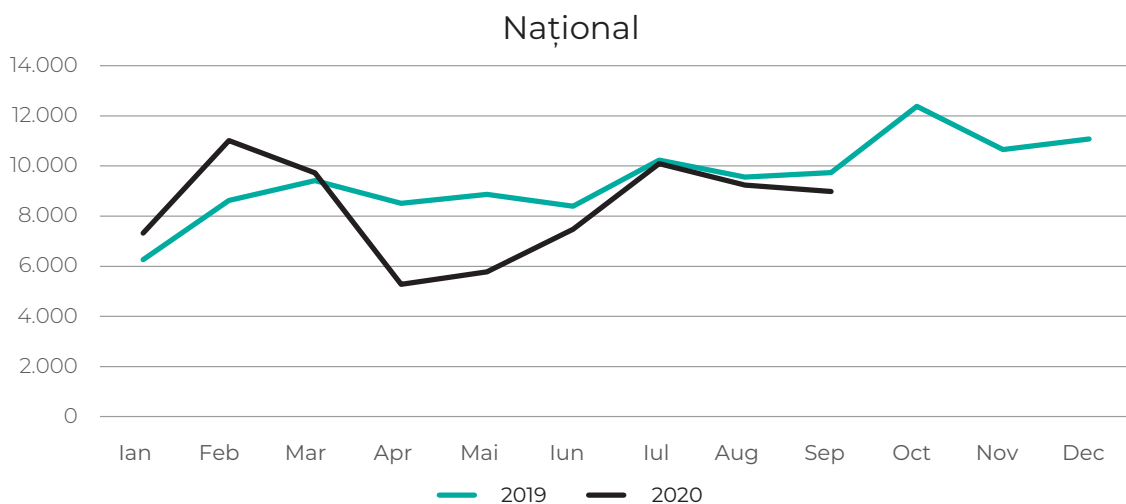


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale – corelabile cu tranzacțiile cu locuințe propriu-zise, dar fără a lua în calcul terenul aferent acestora – poate fi observată, pe fondul situației create de Covid-19, o evoluție consonantă cu cea a cererii în 2020. La nivel național, un minimum al activității de tranzacționare a fost atins, așa cum era de așteptat, în luna aprilie, când numărul contractelor încheiate a coborât sub nivelul de 6.000. Din mai a avut loc, însă, o revenire: totalul achizițiilor s-a apropiat atunci de 8.000, iar în iulie a atins pragul de 10.000 – nivel similar celui consemnat în aceeași perioadă a anului 2019. Lunile august și septembrie s-au situat ușor sub acest prag, însă aceeași tendință a fost observată și anul precedent.

La nivelul Capitalei, nivelul minim al activității de tranzacționare pe segmentul unităților individuale a fost atins, în mod interesant, nu în luna aprilie, ci în mai – când s-a ajuns la aproximativ 1.500 de contracte de vânzare. Acest fapt poate fi explicat prin inerția mai puternică a acestei piețe (de dimensiuni mai mari), în contextul în care o serie de tranzacții începute înainte de pandemie au fost finalizate chiar și pe durata stării de urgență. De remarcant este că în luna iulie numărul achizițiilor s-a dublat, practic, față de mai, ajungând la un nivel similar celui înregistrat în luna februarie (peste 3.000 de acorduri de vânzare). După o ușoară scădere consemnată în luna august, numărul contractelor încheiate în septembrie a fost de aproximativ 3.000.



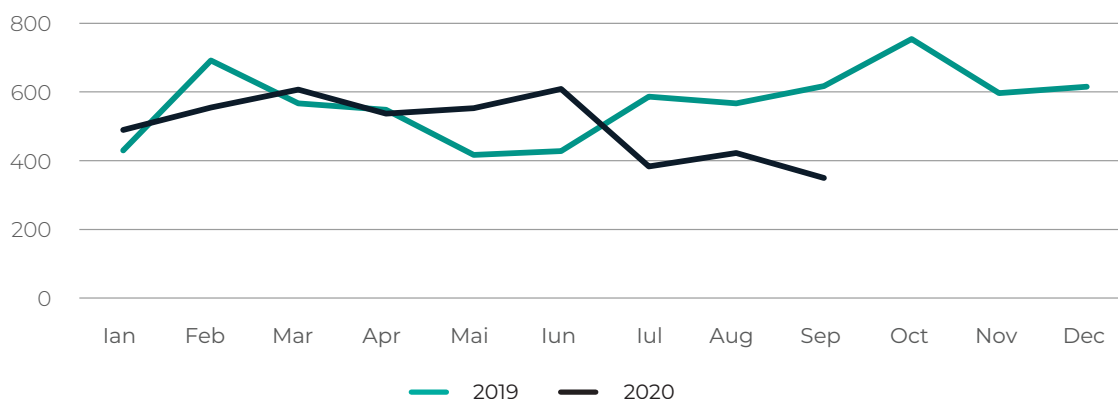
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

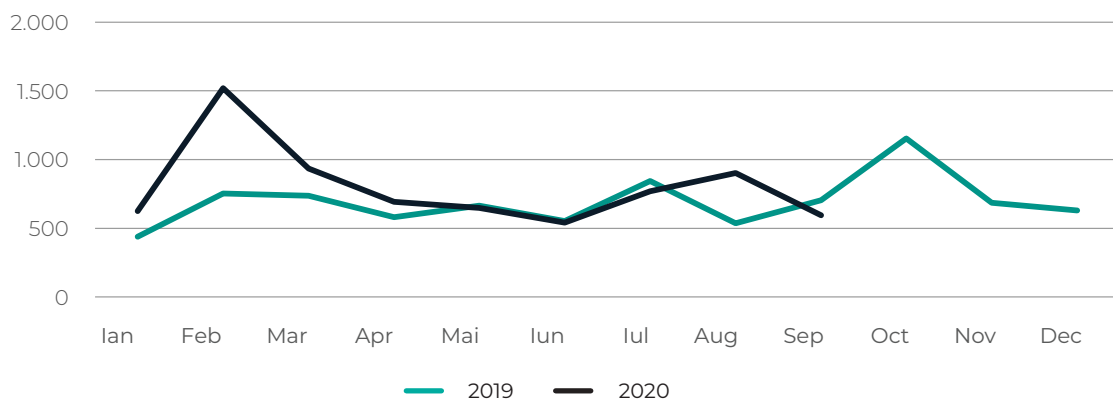
În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, județul Ilfov prezintă o situație total atipică comparativ cu evoluția la nivel de București, dar și cu cea de pe plan național. Astfel, curba scăderilor consemnate în lunile aprilie și mai a fost mult mai lină – iar asta inclusiv comparativ cu anul anterior, când în cele două luni de primăvară au avut loc tot evoluții negative. În iunie, numărul achizițiilor a revenit la un nivel similar celui înregistrat în martie 2020, respectiv la puțin peste 600 de unități. În mod neașteptat, activitatea de tranzacționare din împrejurimile Capitalei s-a diminuat începând tocmai cu luna iulie (adică exact când în București și în țară a fost atins un vârf), ajungând la mai puțin de 400 de contracte încheiate în septembrie.

În județul Cluj, apetitul pentru achiziția de unități individuale a început să scadă încă din martie, de la un maximum de peste 1.500 de contracte atins în luna februarie. Astfel, tranzacțiile cu asemenea proprietăți au coborât la mai puțin de 1.000 în prima lună de primăvară, apoi la mai puțin de 800 în cea de-a doua și, respectiv, la sub 700 în cea de-a treia. De remarcat este, totuși, faptul că în toate cele trei luni nivelul de activitate din piață s-a situat peste cel din perioada similară din 2019 sau la un nivel similar cu acesta (în mai). O scădere sub pragul de 600 de unități a avut loc în iunie, dar aceasta a fost urmată de o creștere în iulie și august (până la aproximativ 900 de unități), iar apoi de o revenire la circa 600 de unități în septembrie.

jud. Ilfov



jud. Cluj



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

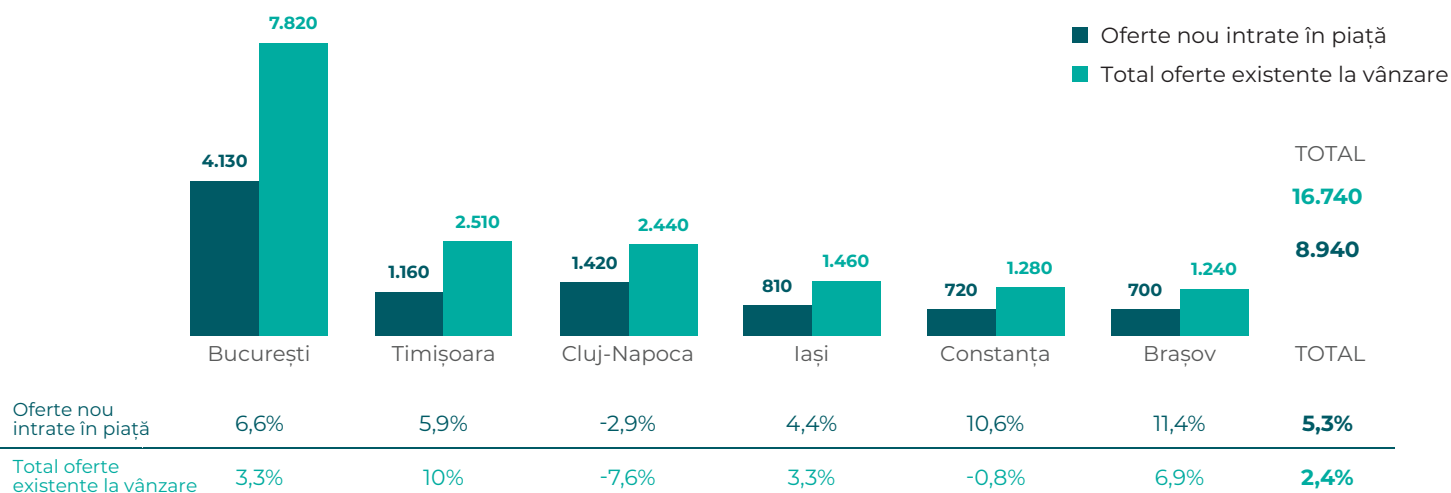
Ca efect (probabil) al acumulării mai multor proprietăți disponibile spre vânzare în perioada stării de urgență, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 scoase la vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, trimestrul trecut, ușor mai mare decât cea consemnată în perioada similară a anului anterior. Poate fi observată, astfel, o diferență anuală de 2,4% la nivelul orașelor analizate – chiar dacă două dintre acestea au consemnat scăderi la acest capitol.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, cel mai mare avans al acestui indicator, în cuantum de 10%, a avut loc în Timișoara, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 2.510 proprietăți rezidențiale; o creștere de 6,9% a fost resimțită, pe de altă parte, în Brașov, unde în iulie-septembrie s-a ajuns la un total de 1.240 de anunțuri. Un avans anual similar, anume +3,3%, poate fi observat în București și Iași, cu diferența că în cel dintâi caz au fost scoase la vânzare 7.820 de proprietăți, iar în cel de-al doilea, 1.460. La polul opus, în Cluj-Napoca a fost consemnată o scădere de 7,6% a ofertei totale (până la 2.440 de anunțuri în T3 2020), iar în Constanța a avut loc un recul de 0,8% (până la 1.280 de proprietăți).

O tendință de creștere ceva mai accentuată poate fi observată și în ceea ce privește numărul de proprietăți nou introduse pe piață, acesta fiind, per ansamblu, cu 5,3% mai mare decât în perioada similară a anului 2019. În acest caz, o evoluție ascendentă poate fi observată în cinci din cele șase mari orașe analizate, anume în Brașov (+11,4%), Constanța (+10,6%), București (+6,6%), Timișoara (+5,9%) și, respectiv, Iași (+4,4%). În Cluj-Napoca, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere ușoară față de anul anterior, în cuantum de 2,9%.

Din punctul de vedere al numărului de oferte nou introduse pe piață, Capitala continuă să se situeze, detașat, în fruntea clasamentului marilor centre regionale, cu un total de 4.130 de asemenea anunțuri în cel de-al treilea trimestru din 2020; această cifră echivalează cu aproximativ 46% din cele 8.940 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un total de 1.420 de anunțuri noi, Cluj-Napoca ocupă tot locul al doilea în clasament, capitala Transilvaniei fiind urmată de Timișoara (1.160 de oferte), Iași (810), Constanța (720) și, respectiv, Brașov (700).

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



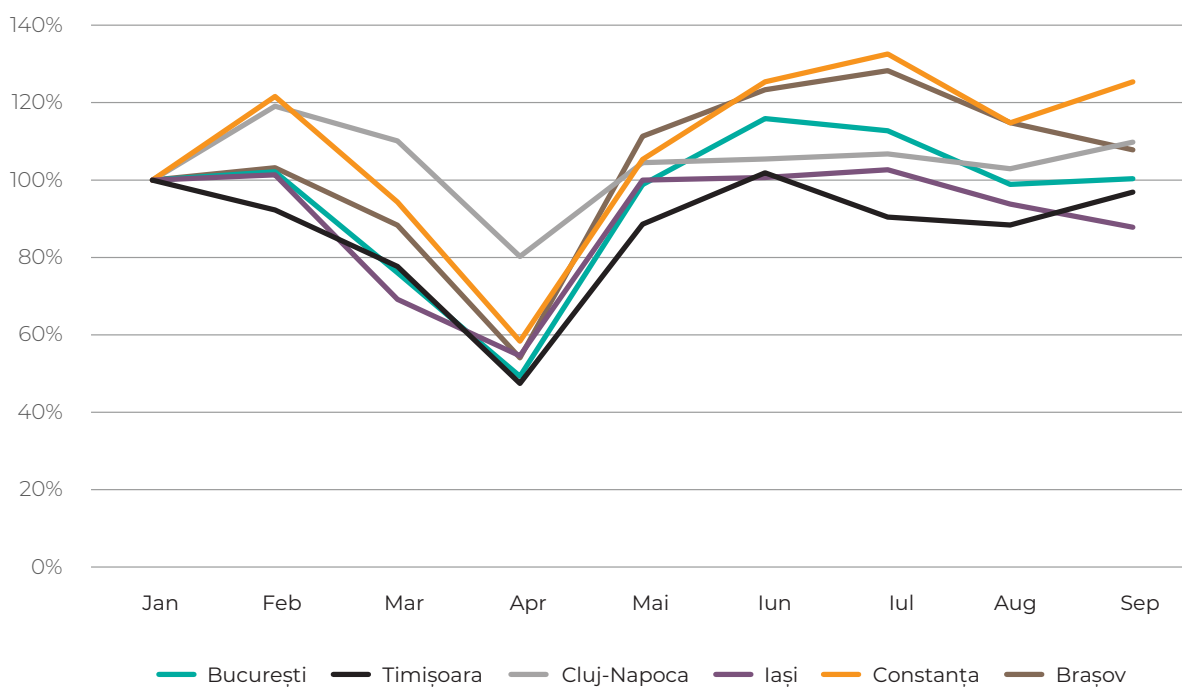
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

INDICE OFERTA NOUĂ - PIAȚA EXISTENTĂ (apartamente și case scoase pentru prima dată la vânzare)

La fel ca în cazul cererii, o analiză a evoluției ofertei de apartamente și case scoase pentru prima dată la vânzare din ianuarie până în septembrie 2020 relevă un puternic impact al măsurilor luate în domeniul sanitar. Astfel, în luna aprilie acest indicator a atins un nivel minim în toate cele șase mari centre regionale analizate. Cea mai mare scădere la acest capitol a avut loc în Timișoara, care a coborât la sub 50% din nivelul consemnat în ianuarie – în vreme ce Bucureștiul s-a situat mai aproape de acest prag. Dacă Iașiul și Brașovul au ajuns pe la 55% din nivelul de la început de an, Constanța s-a poziționat ușor sub 60%, în vreme ce Clujul a ajuns, în mod interesant, chiar la 80%.

La fel ca în cazul cererii de locuințe, eliminarea restricțiilor de circulație a dus la o ameliorare sensibilă a acestui indicator al pieței rezidențiale, în toate centrele regionale supuse analizei. Iașiul, spre exemplu, a revenit la nivelul de la început de an încă din luna mai, după care l-a depășit ușor în iulie, apoi a coborât sub 100% în septembrie. Pe de altă parte, după starea de urgență Bucureștiul și Timișoara au atins un vârf în luna iunie, Brașovul și Constanța, în iulie, iar Cluj-Napoca abia în septembrie. De remarcat este că, la începutul toamnei, oferta nouă din piață se situa, comparativ cu luna ianuarie, la același nivel în Capitală, dar era mai mare în Brașov, Cluj-Napoca și Constanța și, dimpotrivă, mai mică în Iași și Timișoara.



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE

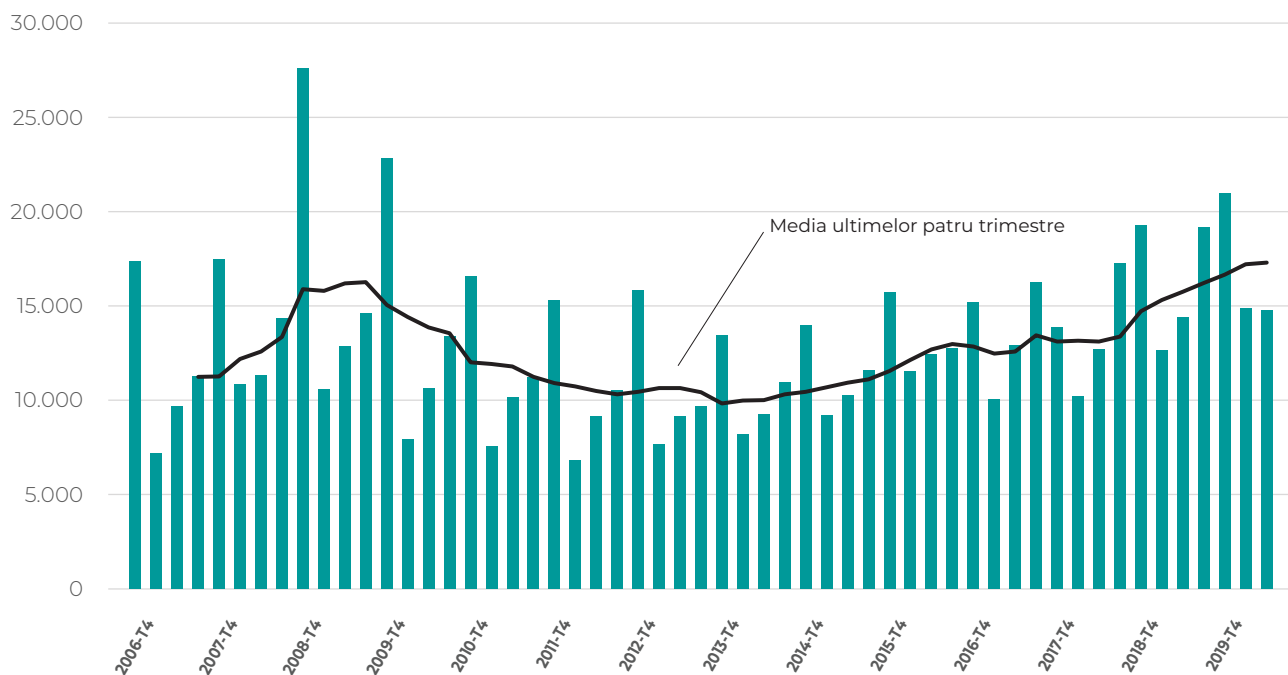
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în al doilea trimestru al anului în curs au fost finalizate, în întreaga țară, 14.846 de unități locative – ceea ce reprezintă un avans de aproape 2,5% față de perioada similară a anului anterior (când erau date în folosință 14.490 de locuințe). Acest nivel este foarte apropiat și de cel înregistrat în primele trei luni din 2020, când erau finalizate 14.919 locuințe la nivel național – remarcându-se, astfel, o ușoară scădere, de sub 0,5%.

În urma evoluției consemnate în perioada aprilie-iunie, volumul livrărilor de locuințe din primul semestru al acestui an s-a cifrat la un total de 29.765 de unități. Spre

comparație, în perioada similară a anului anterior erau finalizate, la nivel național, mai puține unități, anume 27.204. Aceste date echivalează cu un avans anual de 9,4% – cu atât mai important având în vedere contextul general al pandemiei în care acesta a avut loc.

De menționat este că pe tot parcursul lui 2019 au fost livrate, la nivel național, 67.512 locuințe, în creștere cu circa 13% față de anul anterior. Această cifră a reprezentat, practic, un record al ultimilor 29 de ani, în condițiile în care cele mai mari volume de livrări fuseseră atinse în anii 2008 (circa 64.400 de unități locative) și, respectiv, 2009 (aproximativ 61.100 de unități), înainte ca efectele crizei economice să se facă simțite.

„Numărul locuințelor livrate în primul semestru din 2020 a fost cu aproape 10% mai mare față de intervalul similar din 2019 – în condițiile în care tot anul trecut a reprezentat un record al perioadei de după Revoluție.”

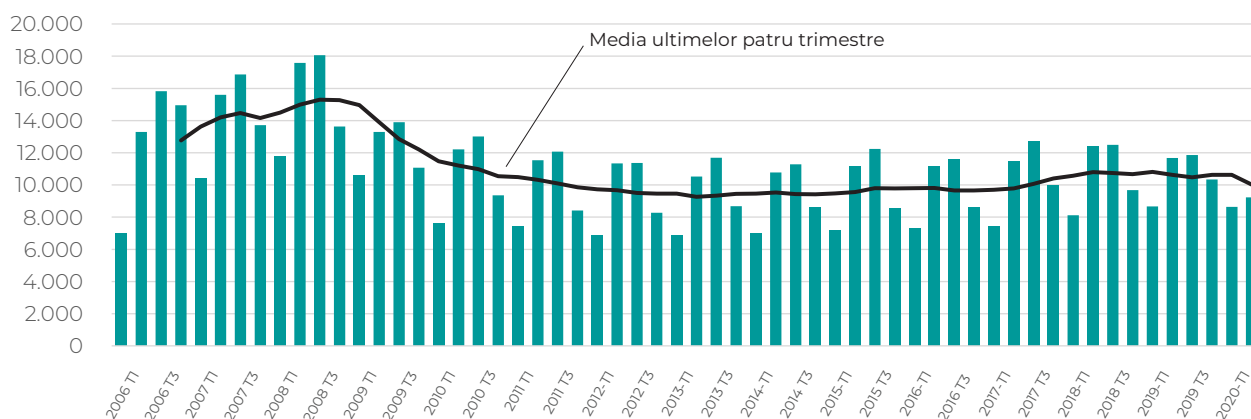


Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost emise, în primele trei luni ale anului, 9.233 de asemenea avize – ceea ce constituie un avans de 6,8% față de trimestrul anterior (când erau înregistrate 8.645). Comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau eliberate 11.672 de autorizații, rezultatele consemnate în al doilea pătrar al anului în curs relevă o scădere de aproape 21% – evoluție ce nu poate să nu fie corelată cu atmosfera de incertitudine creată de situația din domeniul sanitar, pe fondul răspândirii Covid-19.

În contextul scăderii numărului de autorizații eliberate pe durata stării de urgență, acest indicator a consemnat, pe parcursul primului semestru al acestui an, un recul de 12% față de 2019, de la 20.345 la 17.878 de asemenea avize. În general vorbind, diminuarea interesului pentru obținerea unor permise de construire a unor clădiri rezidențiale poate fi un indicator al unei viitoare scăderi a activității de construcție de pe această piață. Rămâne, însă, de văzut cum va evolua acest indicator în ultimele două trimestre ale anului în curs – cu atât mai mult cu cât acestea aduc, în mod tradițional, anumite creșteri la acest capitol. Dacă tendința descendentă față de 2019 se va menține și în a doua parte a lui 2020, de așteptat este ca aceasta să aibă un efect mai întârziat asupra numărului de locuințe finalizate (chiar din a doua parte a lui 2021).



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