

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul IV 2019



CONȚINUT

3	2018 vs 2019
10	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
11	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
12	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
13	Evoluția prețurilor în reședințele de județ
17	Evoluția prețurilor pe zone și cartiere
31	Cererea pentru apartamente și case
34	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
36	Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe
37	Vânzări imobile național
38	Tranzacții în principalele județe
44	Perioada de vânzare
45	Marja de negociere
46	Construcțiile de locuințe
49	Despre noi

CEREREA

2018

2019

Cererea de proprietăți rezidențiale
în șase orașe mari¹

460.000
potențiali cumpărători



470.000
potențiali cumpărători

Tranzacții imobiliare la nivel național

560.000
tranzacții imobiliare



540.000
tranzacții imobiliare

50% din tranzacțiile
la nivel național
se fac în București
și în șase județe²



269.000
imobile vândute în București
și în șase județe²

Perioada medie de vânzare
în șase orașe mari¹


147 zile


67 zile




193 zile


93 zile

Credite pentru locuințe acordate
populației la nivel național

73,5 mld lei
sold decembrie 2018



80,4 mld lei
sold noiembrie 2019

¹ București, Timișoara, Iași, Cluj-Napoca, Brașov, Constanța

² Ilfov, Timiș, Iași, Cluj, Brașov, Constanța

OFERTA

2018

2019

Oferta la vânzare piața veche
în șase orașe mari¹

41.000
apartamente și case
vechi la vânzare



40.000
apartamente și case
vechi la vânzare

Oferta la închiriere piața veche
în șase orașe mari¹

49.000
apartamente și case
vechi la închiriere



56.000
apartamente și case
vechi la închiriere

Oferta la vânzare piața nouă
în șase orașe mari¹

**Apartamente noi
la vânzare**



15.000
apartamente în
400 proiecte rezidențiale

Locuințe nou construite
la nivel național

59.700



62.000²
cel mai bun an
de la criză

Numărul autorizațiilor de construire
pentru clădiri rezidențiale la nivel național

42.700
autorizații



42.000²
autorizații

¹ București, Timișoara, Iași, Cluj-Napoca, Brașov, Constanța

² estimare Analize Imobiliare

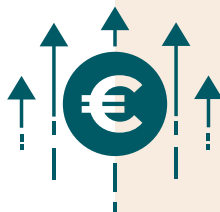
PREȚURI ȘI COSTURI

2018

2019

Ritmul anual de creștere al prețurilor proprietăților rezidențiale

+5,3%
la nivel național



+7,4%
la nivel național

Piața veche

+4,6%
București

+2,6%
restul țării



+9%
București

+6%
restul țării

Piața nouă

+9%
București

+2,1%
restul țării



+8%
București

+10%
restul țării

Rata anuală de creștere a costului orar al forței de muncă în construcții



+21%
la nivel național

Indicele de cost pentru clădirile rezidențiale la nivel național (2015=100)

122



133
+9% creștere anuală

VALOAREA UNEI LOCUINȚE



Sorin Petre,

Președinte ANEVAR

Calitatea locuinței pe care o alegem devine tot mai mult o cerință prioritară. Fie că locuim în chirie, fie că suntem proprietari sau tocmai prospectăm piața pentru a identifica o locuință, criteriile de selecție își schimbă ușor prioritatea.

Conform ultimelor date furnizate de Eurostat, 10% din populația Uniunii Europene a alocat peste 40% din venituri întreținerii locuințelor. 42% din populația UE locuia în apartamente, o treime (34%) locuia în case individuale, iar aproximativ un sfert (24%) în complexuri rezidențiale de tipul caselor înșiruite. 16% din populația UE locuia în 2017 în case supraaglomerate (în România procentul fiind de 47%) și 8% din populația din statele UE nu era capabilă să își încălzească adecvat locuințele.

Calitatea locuirii trebuie să devină o prioritate și pentru dezvoltatorii imobiliari, ca urmare a cererii în creștere. Odată cu noile generații, începând cu Millennials și avându-i în vedere chiar și pe cei din generația Z, pretențiile legate de condițiile în care locuiesc sunt tot mai evidente. Poluarea sau aglomerația, lipsa infrastructurii sau vecinătatea spațiilor insalubre, suprafața locuibilă prea mică, slab iluminată sau prost împărțită și, nu în ultimul

rând, estetica spațiului locuinței, alături de multe alte neajunsuri de acest tip, afectează în mod negativ calitatea vieții indivizilor. De aceea, conceptele de *Smart City* sau *Green City* nu mai sunt doar idei aflate în stadiul de proiecte. Ele reprezintă viziunea de ansamblu a noii organizări a orașelor, bazată pe o arhitectură armonioasă, durabilă, care urmărește eficiența, conservarea energiei și păstrarea unui microclimat confortabil pentru locuire.

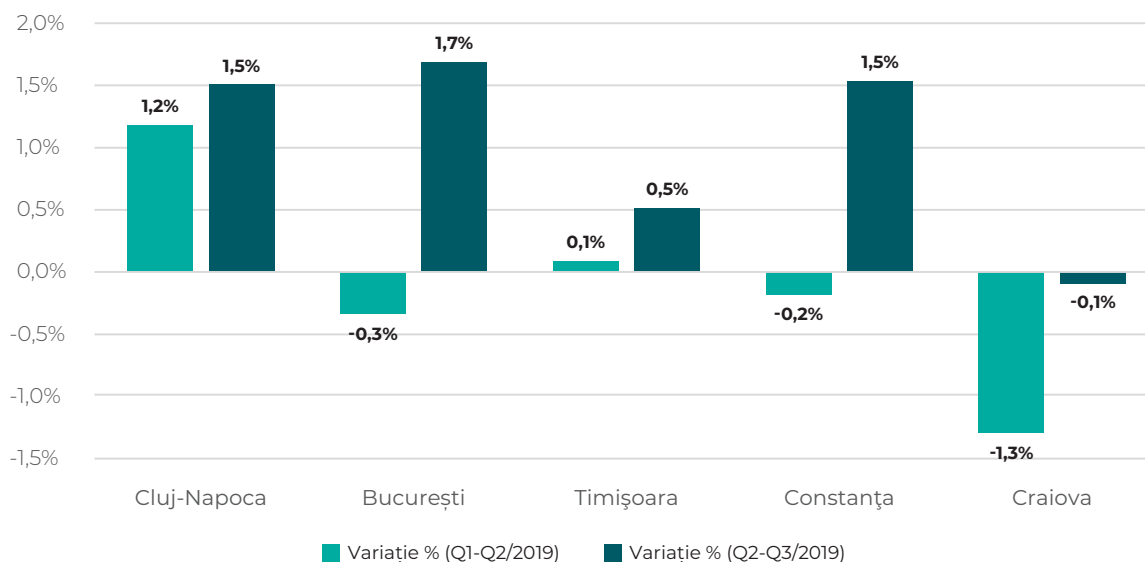
În acest context, dacă analizăm alte cifre publicate de Eurostat, cu privire la procentul celor care dețin în proprietate o locuință – între 51,4% în Germania și 96,8% în România, în anul 2017 (cea mai recentă raportare Eurostat), remarcăm apetitul românilor pentru statutul de proprietar al unei locuințe.

Având în vedere comentariile de mai sus, dinamica ascendentă observată în ultima perioadă a valorilor de piață estimate pentru proprietățile imobiliare, în scopul garantării creditelor, ar putea fi explicată de calitatea tot mai mare a construcțiilor noi, în condițiile unei piețe mai active.

Astfel, imaginea de ansamblu pe care o avem noi, din perspectiva profesiei pe care ANEVAR o reprezintă, referitor la dinamica lucrărilor contractate în scopul garantării împrumuturilor, se prezintă după cum urmează: la o privire atentă asupra medianelor valorilor de piață unitare (euro pe metru pătrat) ale apartamentelor situate în bloc (Fig. 1) - **valori estimate de evaluatorii autorizați în cazul evaluărilor realizate în scopul garantării împrumuturilor și colectate între ianuarie 2019 și septembrie 2019** în baza de date pe care ANEVAR o administrează prin IROVAL - Cercetări în evaluare (*Baza Imobiliară de Garanții - BIG*) - vom observa evoluții diferite în cinci dintre cele mai mari municipii din țară. În municipiul Cluj-Napoca a avut loc, astfel, o creștere constantă a valorii de piață, cu 2,7% - de la 1.441 de euro pe metru pătrat în primul trimestru, la 1.480 de euro pe metru pătrat în al treilea trimestru; în Capitală, a avut loc o apreciere ușoară a valorilor, cu 1,3%, de la 1.190 de euro pe metru pătrat, la 1.206 euro pe metru pătrat, asemănător fenomenului înregistrat în cazul municipiului Constanța, unde se observă o creștere cu 1,4%; Timișoara păstrează un trend ușor crescător (de doar 0,6%), timp în care în municipiul Craiova valorile de piață unitare au scăzut cu 1,4%, de la 1.089 de euro pe metru pătrat, la 1.074 de euro pe metru pătrat.

VALOAREA UNEI LOCUINȚE

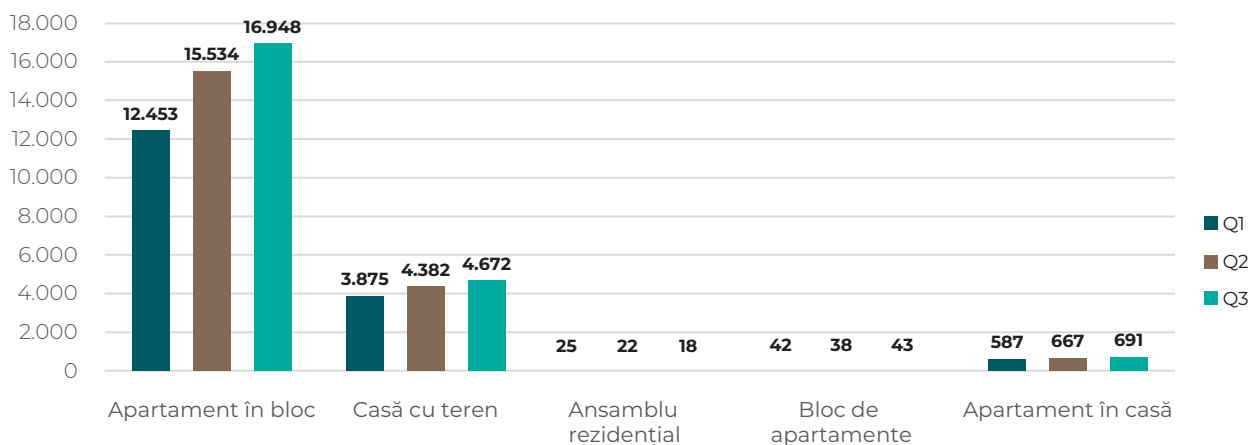
Fig.1 - Variația % a valorilor de piață (€/ mp)
Q1 - Q2 - Q3/2019



În același interval analizat, datele din BIG mai relevă, în cazul mai multor tipuri de proprietăți imobiliare rezidențiale, tendința creșterii cererii pentru astfel de servicii (conform numărului de rapoarte), după cum urmează (Fig. 2): în cazul apartamentelor situate în bloc - o creștere cu aproximativ 36%, de la aproximativ 12.453 de rapoarte în primul trimestru, la 16.948 de rapoarte în al treilea trimestru; în cazul caselor cu teren - o creștere cu

21%, însemnând de la 3.875, la 4.672 rapoarte; în cazul apartamentelor situate în case - o creștere cu 18%, de la 587, la 691 de rapoarte. În cazul ansamblurilor rezidențiale, se observă o tendință de scădere, care, raportată la numărul de rapoarte realizate, nu este semnificativă (mai puțin cu doar șapte rapoarte), iar, în ceea ce privește blocurile de apartamente, numărul de rapoarte a rămas aproximativ constant.

Fig. 2 - Număr rapoarte - Rezidențial țară
Q1 - Q3/2019

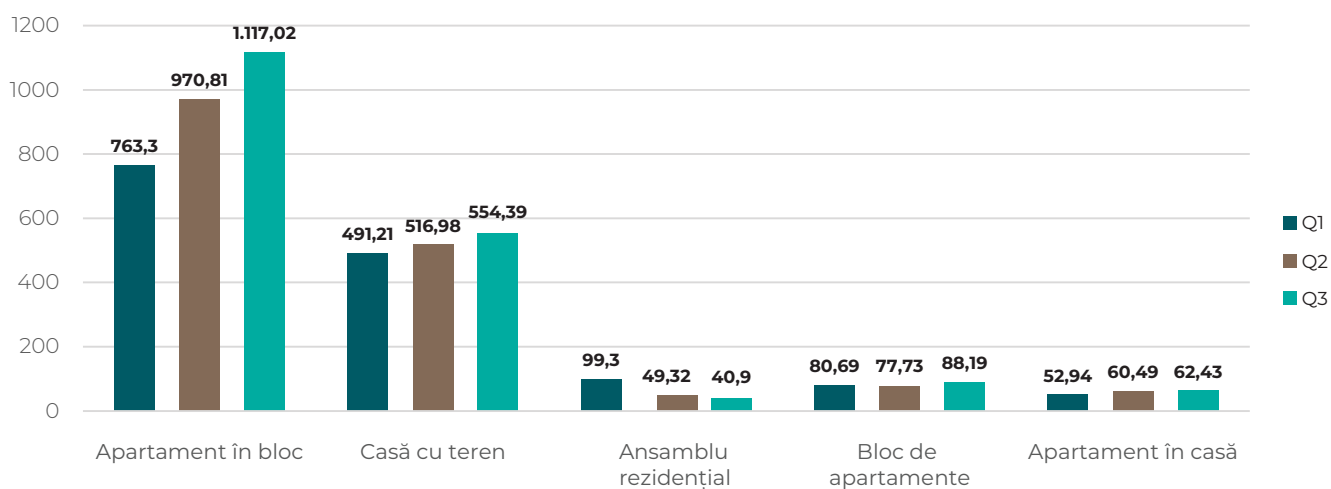


VALOAREA UNEI LOCUINȚE

În Fig. 3 se poate observa variația sumei valorilor de piață (în milioane de euro) ale proprietăților imobiliare rezidențiale evaluate în intervalul de timp analizat, variație care se corelează cu cele expuse anterior referitor la

numărul de rapoarte, în cazul tuturor celor cinci subtipuri de proprietăți rezidențiale, așa cum sunt acestea clasificate conform BIG.

Fig. 3 - Sumă valori piață (mil. Eur) - Rezidențial țară
Q1 - Q3/2019



2019 VS 2020-EVOLUȚIE, TRENDURI, PROVOCĂRI

ANDREI SÂRBU, CEO SVN ROMÂNIA:

“Considerăm că în 2020 vom asista la o continuare a tendințelor înregistrate în 2019. Oferta pentru segmentul middle market va continua să fie variată și să domine cel mai probabil piața, vom asista la noi lansări de proiecte, vom vedea creionându-se noi poli de dezvoltare și apariția a tot mai multor proiecte mixte. Există premisele pentru ușoare majorări de prețuri, pe anumite segmente și pentru anumite proiecte, la fel cum vor fi și dezvoltatori care nu vor înregistra rezultatele scontate și care mai devreme sau mai târziu vor trebui să își regândească planurile de business”

GEO MĂRGESCU, CEO FORTE PARTNERS:

“Pe parcursul anului 2019, atât numărul tranzacțiilor, cât și prețurile, au cunoscut scăderi sau creșteri, în medie, însă acestea nu au fost de natură să provoace îngrijorare, fiind sănătoase și generate de legea cererii și ofertei. Excluzând eventuale evoluții negative neprevăzute la nivel global, preconizăm o evoluție în aceeași manieră a pieței rezidențiale în anul 2020”

AHMET BUYUKHANLI, PREȘEDINTE OPUS LAND RESIDENTIAL DEVELOPMENT:

„Ne așteptăm la stabilitate în 2020. Fluctuațiile vor continua să existe, în funcție de anumite segmente de piață sau anumite momente. Există premisele pentru ușoare creșteri de prețuri, mai ales datorită costurilor de construcție tot mai ridicate, însă nu vom asista la modificări semnificative”

VALENTIN MORAR, CEO WALLBERG PROPERTIES:

“Ne putem aștepta în 2020 la o creștere a prețurilor locuințelor similară cu cea din anul precedent, deși creșterea generală a costurilor de construcție ar impune o majorare de preț mai importantă”

RAFAELA NEBREDĂ, MANAGING PARTNER IMOTECA:

“Piața rezidențială va tinde în 2020 către stabilitate, cu mici excepții, la fel cum a fost și anul trecut. Dacă vor fi creșteri de preț, acestea vor fi graduale și vor depinde de condițiile din piață, așa cum se întâmplă și în celelalte domenii ale economiei. Momentan, nu sunt semnale care să ne facă să credem că va urma o criză”

VICTOR VREMERA, RESIDENTIAL SALES DIRECTOR, METROPOLITAN DEVELOPMENTS:

“Analizând cererea și oferta, estimăm că anul 2020 va fi unul al stabilității și al consolidării pieței, cu evoluții de preț strâns legate de climatul economic, de creșterea costurilor materialelor și cu forța de muncă. Gradul de absorbție pe perioada construcției se va menține ridicat, locuințele noi se vor vinde în continuare în stadiu de proiect, în condițiile în care produsul este adaptat cererii și pieței în general”

ADRIAN VASIU, BROKER/OWNER RE/MAX GRUP DE LUX:

“Cererea va fi în creștere, în general, pe toate segmentele pieței imobiliare. Mă încumet să spun că prețurile vor crește, pentru că resimt o cerere foarte mare, însă, sper să fie o creștere sustenabilă. Ultimii trei ani au fost stabili și favorabili pentru că jucătorii mari, care dau tonul pe piață, au fost temperați în privința prețului și au fost flexibili în legătură cu metodele de plată ale cumpărătorilor”

BOGDAN IVAN, ASOCIAȚIA DEZVOLTATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA URBANIS :

“2020 va fi un an bun. Vom avea cerere în continuare în piață, nu vom avea fenomene care să tulbure foarte mult piața imobiliară, bineînțeles dacă nu ni le facem noi, iar creșterea va fi constantă”

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Prețurile solicitate au crescut cu 7,4% în 2019, peste așteptări

În condițiile în care la începutul anului 2019 ne așteptam la o evoluție moderată, ritmul de creștere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4%. Avansul anual în 2019 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2018, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3%.

Pe plan regional, prețurile solicitate de proprietari în Cluj-Napoca sunt aproape de plafonul de 1.700 euro pe mp util, după o creștere anuală de 9,8%. Diferența față de prețurile medii din București a crescut anul trecut la 290 euro pe mp util, de la 230 în 2018. Interesant este faptul că, la începutul perioadei de creștere, la sfârșitul anului 2014, în București se înregistrau prețuri medii mai mari decât în Cluj-Napoca.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2019, o creștere anuală de 3,9%, în timp ce media europeană a fost de 4,1%.

Deficitul de oferte existente și creșterea cererii au împins prețurile în sus

Legile economiei se aplică și în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a împușinat oferta de proprietăți rezidențiale la vânzare. Pe piața veche, oferta în ultimul trimestru din 2019 a scăzut cu 18% față de anul

anterior, și cu 58% din 2014. În acest moment sunt doar 13.000 de apartamente și case vechi la vânzare în marile orașe. Este drept, cumpărătorii din marile orașe pot alege și din cele aproximativ 20.000 de apartamente la vânzare în proiectele rezidențiale noi.

Oferta este sub nivelul cererii. În ultimul trimestru al anului trecut am înregistrat 157.000 de cumpărători activi în cele șase orașe mari, o creștere anuală de 25%, o dublare în ultimii 5 ani.

Deși concurența pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2019 în marile orașe pentru apartamente la 93 de zile, de la 67 în 2018, iar pentru case, perioada a crescut la 193 de la 147 de zile.

Mai puține alegeri, mai puține tranzacții

Deficitul de oferte existente este și motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1% mai puțin decât în 2018. Deși mai puține decât în 2018, totuși tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2019. De remarcat polarizarea puternică (peste 50% din tranzacțiile la nivel național se fac în șase județe - Timiș, Cluj, Iași, Brașov, Constanța, Ilfov - și în București) și evoluțiile diferite la nivel regional (creșteri puternice în București +21%, județul Ilfov +17% și județul Brașov; scăderi importante în județele Constanța -28% și Iași -29%).

Tranzacțiile din 2020 depind de fluxul de proprietăți rezidențiale listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul patru din 2019 au fost listate în piața veche cu 33% mai puține proprietăți decât în anul anterior. Chiar dacă 2019 a fost cel mai bun an din punct de vedere al livrărilor de locuințe de la începutul crizei, totuși oferta de locuințe noi rămâne insuficientă.

Urmând acest cerc vicios, cumpărătorii vor reacționa la stocul redus de proprietăți la vânzare oferind sume mai mari, uneori peste prețul cerut. De altfel și proprietarii, mai informații și conștienți de concurența din piață, își vor promova ofertele în 2020 cu prețuri mai mari.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ultimul trimestru din 2019, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 2,9% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși foarte apropiată de marja de creștere consemnată în cele trei luni anterioare, această cifră marchează, totuși, o ușoară încetinire la acest capitol, pe final de an.

Cu toate acestea, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în ultimul pătrar al anului trecut, la o valoare de 7,4% – comparativ cu 6,1% în trimestrul anterior. De menționat ar fi că, deși 2019 a adus, per ansamblu, o accelerare a ritmului de creștere a prețurilor pe segmentul rezidențial, avansul consemnat nu este, per ansamblu, cu mult mai mare decât cel resimțit anul anterior - proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3% pe tot parcursul lui 2018.

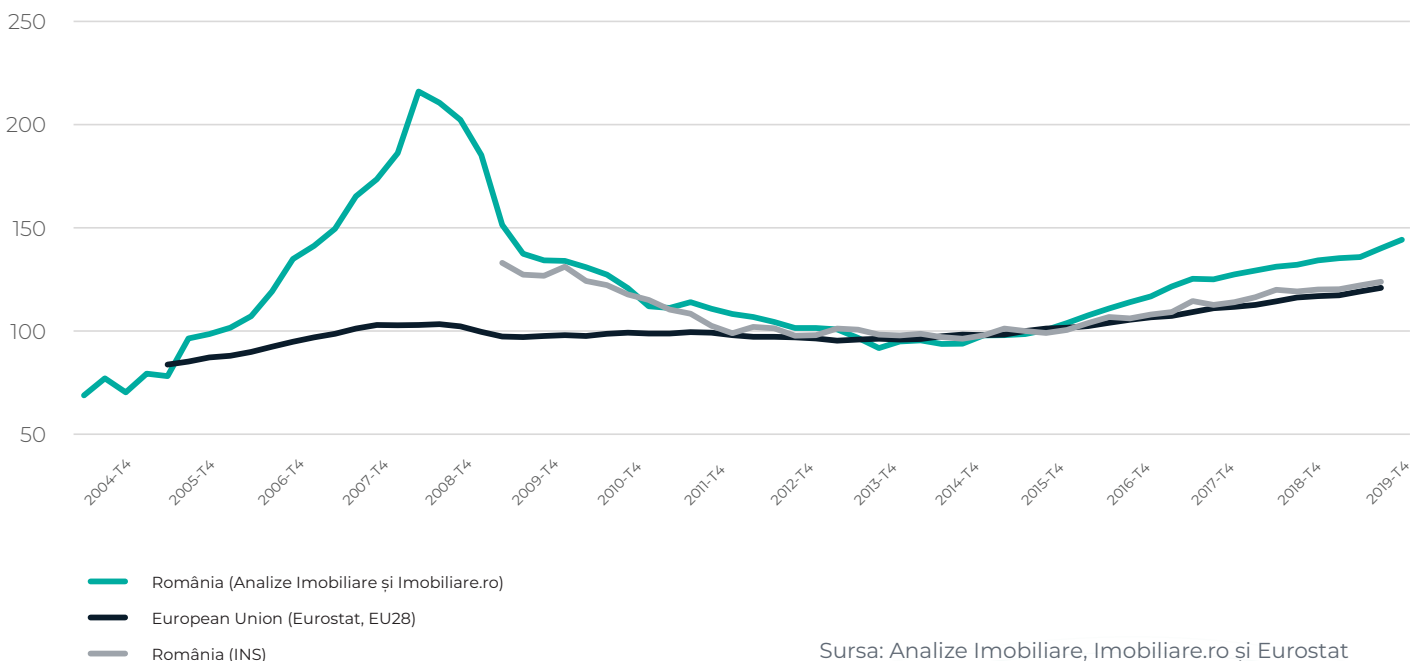
Un alt aspect important ar fi că, la sfârșit de an, avansul prețurilor apartamentelor din Capitală s-a situat sub media valabilă la nivel național – diferența anuală de preț a fost, aici, de doar 6,4%. Spre comparație, în ceea ce privește apartamentele disponibile spre vânzare la nivel național,

diferența era, trimestrul trecut, mai semnificativă, anume 7,9% comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, ecartul dintre piața bucureșteană și restul țării este încă și mai accentuat: în cel dintâi caz, imobilele sunt cu 5,6% mai scumpe decât în urmă cu 12 luni, iar, în cel de-al doilea, cu 9,5%.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2019, un avans trimestrial de 1,5% și, respectiv, unul anual de 4,1% la nivelul Uniunii Europene. Pentru piața locală, creșterea trimestrială a fost tot 1,5%, situându-se, deci, la egalitate cu media statelor din UE. Diferența de preț la 12 luni s-a situat, însă, la 3,9%, coborând, deci, ușor sub media europeană.

Diferențele dintre evoluția prețurilor solicitate și cele finale, de tranzacționare, nu fac decât să ilustreze, o dată în plus, că între așteptările vânzătorilor și cele ale cumpărătorilor continuă să existe o discrepanță – aceasta nu este, însă, prea mare pentru a fi rezolvată, ca în orice context normal de piață, prin procesul de negociere.

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



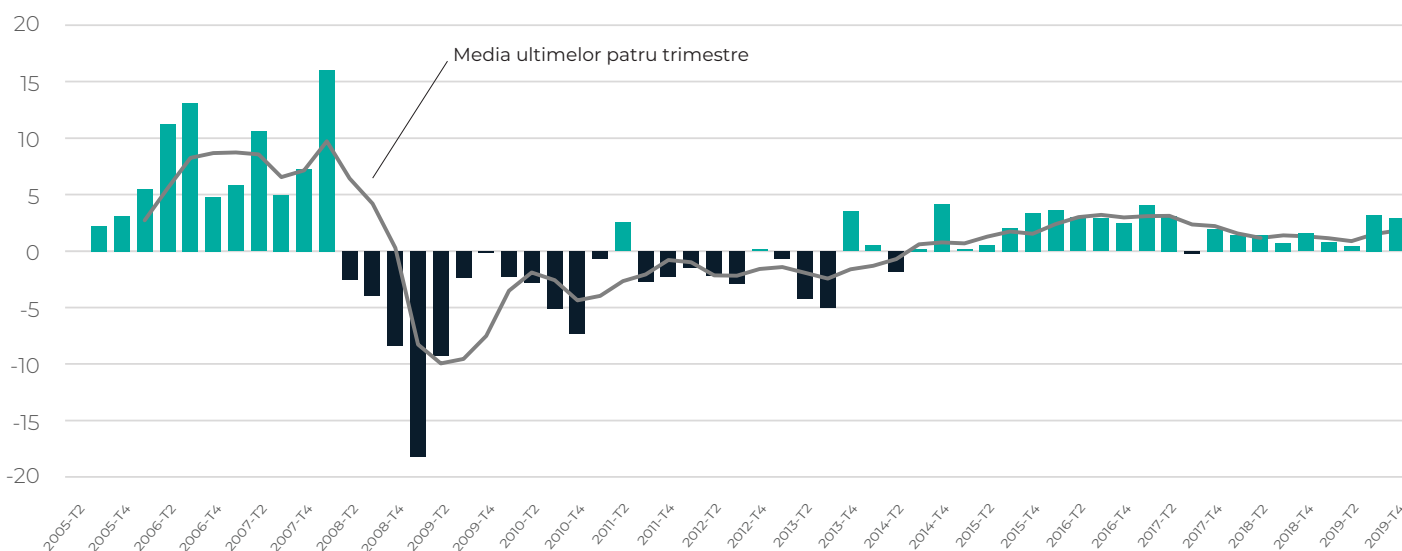
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

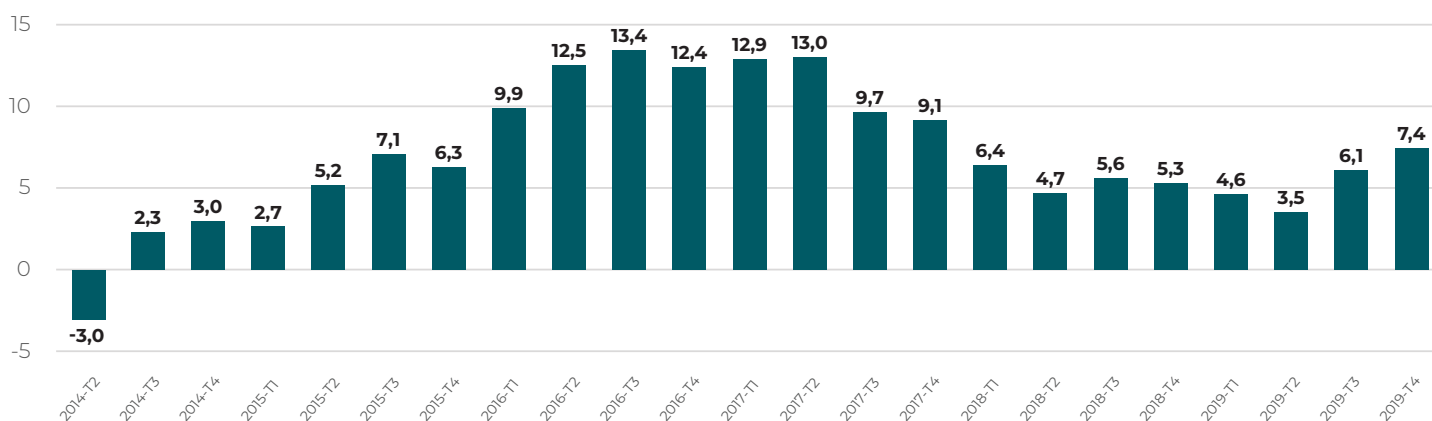
După ce a atins un maximum de 3,2% în al treilea pătrar din 2019, ritmul de creștere a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns, în ultimele trei luni din an, la 2,9%. Apropiate ca evoluție, ultimele două trimestre ale anului trecut se situează la o distanță semnificativă față de cele dintâi – când avea loc un avans de 0,8% și, respectiv, unul de 0,38%. Cel de-al doilea semestru din 2019 a adus, așadar, o evidentă accelerare a scumpirilor pe piața locuințelor (chiar dacă evoluția prețurilor per ansamblu a fost temperată de creșterile mici din prima jumătate a anului).

Astfel, ritmul anual de creștere atins trimestrul trecut, respectiv 7,4%, a fost, într-adevăr, cel mai mare din ultimii doi ani – în primul trimestru din 2018, acest indicator se situa la 6,4%. Totuși, avansul de la finele lui 2019 se situează considerabil sub cel valabil, spre exemplu, în ultimul trimestru din 2017, anume 9,1%. Din a doua jumătate a lui 2014, când piața rezidențială autohtonă a revenit pe un trend ascendent, cea mai mare diferență anuală a prețurilor, respectiv 13,4%, a fost atinsă în T3 2016.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ

apartamente de vânzare/închiriere



Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, opt centre regionale au avut, în T4 2019, prețuri medii solicitate de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca se situează în continuare pe prima poziție în clasament (cu o medie de 1.690 de euro pe metru pătrat util), fiind urmat de București (cu 1.390 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.240 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.190 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.150 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.090 de euro pe metru pătrat), Iași (1.020 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.000 de euro pe metru pătrat).

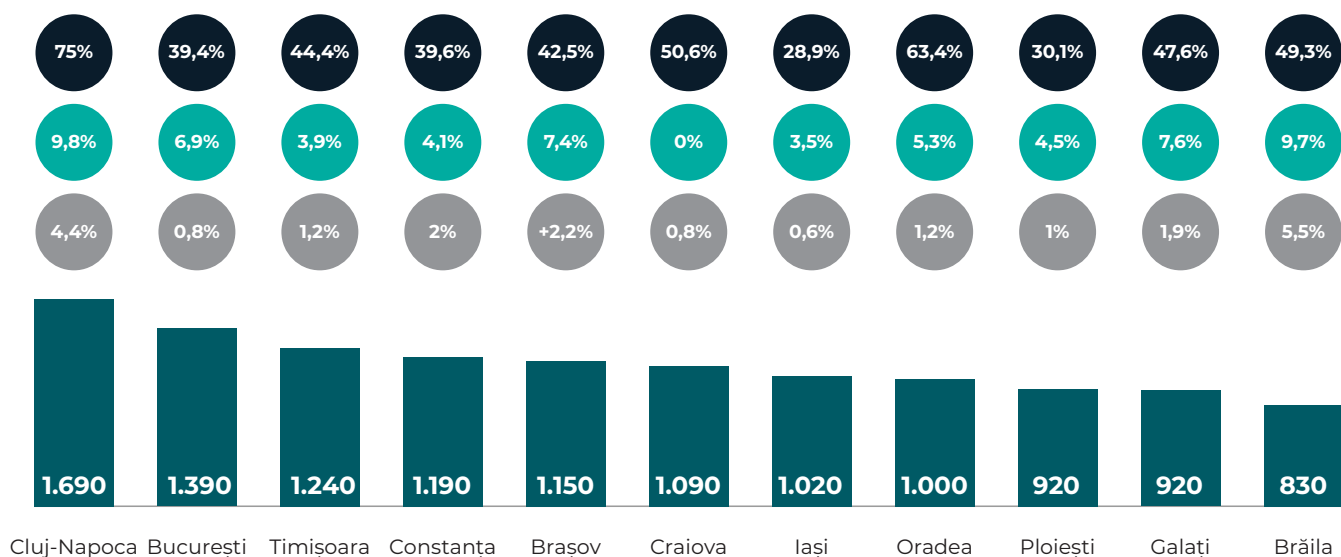
Capitala Bihorului este, astfel, nou-intrată pe lista orașelor cu prețuri medii pornind de la 1.000 de euro pe metru pătrat util, după ce pretențiile vânzătorilor ajunseseră aici la 990 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut. În Ploiești, pe de altă parte, un apartament a ajuns să coste, în medie, 920 euro pe metru pătrat, în Galați, tot 920 de euro pe metru pătrat, iar, în Brăila, 830 de euro pe metru pătrat.

În ceea ce privește evoluția trimestrială a prețurilor, de menționat ar fi că toate aceste centre regionale au

consemnat creșteri – majoritatea însă mai mici de 2%. Excepție importantă face orașul Cluj-Napoca, cu un avans de 4,4% la trei luni; capitala Transilvaniei se situează, însă, pe locul al doilea în clasamentul creșterilor de preț, fiind precedat de Brăila, cu un plus de 5,5%. De menționat este că Bucureștiul, pe de altă parte, a consemnat trimestrul trecut un avans de doar 0,8% – ceea ce contrabalansează creșterea de 5,5% resimțită în cele trei luni anterioare.

Și raportat la perioada similară a anului precedent evoluția prețurilor a fost una ascendentă în majoritatea marilor orașe analizate; excepție face, de data aceasta, doar Craiova, unde prețurile apartamentelor au rămas, practic, la același nivel. În urma evoluțiilor diferite de trimestrul trecut, cea mai mare marjă anuală de creștere, respectiv 9,8%, poate fi observată acum în Cluj-Napoca, care a detronat Capitala în clasamentul scumpirilor din T4 2019. Următoarele locuri sunt ocupate de Brăila (9,7%), Galați (+7,6%), Brașov (+7,4%) și, abia apoi, de București (+6,9%). Cu un avans al prețurilor de 75% în ultimii cinci ani, Cluj-Napoca continuă să fie orașul cu cea mai bună rată de recuperare a scăderilor provocate de recesiune; cu un plus de 39,4% (față de 38,3% în cele trei luni anterioare), Capitala se află, încă, la o distanță considerabilă.

Evoluția prețurilor 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 (€)

Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

Spre deosebire de trimestrul anterior, când Bucureștiul se număra printre reședințele de județ cu cele mai mari creșteri de prețuri, în acest clasament nu a intrat, trimestrul trecut, niciunul dintre marile centre regionale. Astfel, cea mai mare scumpire trimestrială, respectiv 9,8%, a avut loc în Reșița, până la o medie de 550 de euro pe metru pătrat util. Cu un plus de 6,6%, până la 740 de euro pe metru pătrat util, Slobozia a ocupat poziția a doua la nivel național, fiind urmată de Brăila (+5,5%, până la 830 de euro pe metru pătrat), Giurgiu (+5,4%, până la 570 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Vaslui (+4,6%, până la 800 de euro pe metru pătrat). O prezență interesantă în acest clasament este capitala județului Caraș-Severin, care, în pofida creșterii sale semnificative, continuă să fie reședința de județ cu cele mai accesibile apartamente.

În opoziție cu tendința general ascendentă observată la nivel național, și trimestrul trecut au fost consemnate, în câteva reședințe de județ ale țării, scăderi de preț. Cel mai semnificativ declin a avut loc, astfel, în Miercurea Ciuc, unde apartamentele disponibile spre vânzare s-au ieftinit cu 5,3%, până la 900 de euro pe metru pătrat util. În Alba Iulia, pe de altă parte, locuințele din această categorie s-au ieftinit cu 0,5%, ajungând la o medie de 890 de euro pe metru pătrat util. Scăderi mai mici de 0,5% au fost

înregistrate în două reședințe de județ, anume în Piatra Neamț (-0,2%, până la 740 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Călărași (-0,1%, până la 700 de euro pe metru pătrat). Pe de altă parte, prețurile în Bistrița au stagnat, la o valoare de 770 de euro pe metru pătrat.

În ciuda variațiilor consemnate în ultimele trei luni, în clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe și, respectiv, cu cele mai ieftine apartamente nu au intervenit răsturnări de situație. Pe primul loc se situează tot Cluj-Napoca, cu o medie de preț de 1.690 euro pe metru pătrat util, următoarele poziții fiind ocupate de București (cu 1.390 de euro pe metru pătrat), de Timișoara (cu 1.240 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.190 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Brașov (cu 1.150 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite în aceleași județe ca și trimestrul trecut, anume în Reșița (unde prețurile au crescut de la 500 la 550 de euro pe metru pătrat), apoi în Giurgiu (570 de euro pe metru pătrat), Alexandria (600 de euro pe metru pătrat), Târgoviște (700 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Zalău (tot 700 de euro pe metru pătrat).

Cele mai mari prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Top creșteri de preț

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Top scăderi de preț

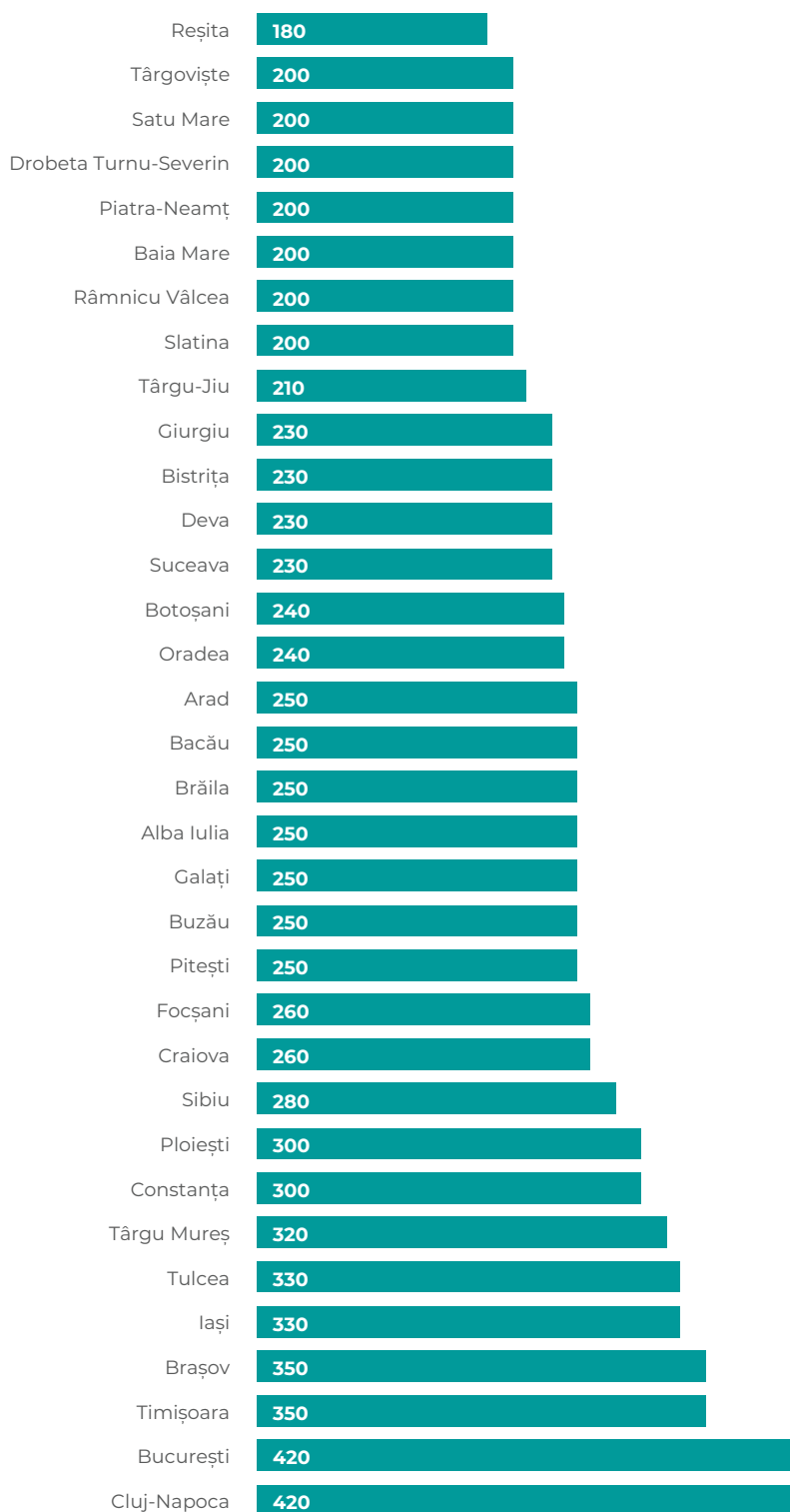
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Nivelul chiriilor

prețul mediu cerut de inchiriere lunar pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, construit între 1980-2000



În ultimul pătrar din 2019, piața închirierilor de apartamente a fost una destul de dinamică pentru final de an: prețurile medii solicitate de către proprietari au înregistrat variații în mai multe centre regionale, ca și în alte reședințe de județ. În București, spre exemplu, chiria medie solicitată pentru un apartament cu două camere se situează acum la 420 de euro pe lună, în creștere de la 410 euro pe lună în al treilea trimestru al anului. Același tip de locuință (confort 1, din perioada 1980-2000, cu o suprafață utilă de 50-60 de metri pătrați) poate fi închiriată, în Cluj-Napoca, tot cu 420 de euro pe lună, la fel ca în cele trei luni anterioare.

Pe următoarele locuri în clasamentul celor mai mari chirii solicitate pe segmentul apartamentelor cu două camere se situează orașele Timișoara și Brașov, unde proprietarii solicită, în medie 350 de euro pe lună (la fel ca trimestrul trecut). Iașiul, pe de altă parte, a consemnat o scădere în acest răstimp, de la un nivel de 350 de euro pe lună, la 330 de euro pe lună. Aceeași chirie medie, anume 330 de euro pe lună, este practică și în Tulcea, în vreme ce, în Târgu Mureș, pretențiile proprietarilor ajung la 320 de euro pe lună. Interesant este că în Constanța, pe de altă parte, un apartament cu două camere poate fi închiriat cu 300 de euro pe lună (la fel ca trimestrul trecut), orașul de la malul mării situându-se la același nivel de preț cu Ploieștiul.

Creșteri ale sumelor medii lunare solicitate pentru două camere au fost consemnate și în orașele cu cele mai ieftine apartamente de închiriat. Excepția de la regulă o reprezintă Reșița, unde proprietarii cer tot 180 de euro pe lună, la fel ca în cele două trimestre anterioare. Capitala Caraș-Severinului a rămas, astfel, singura reședință de județ unde un apartament cu două camere poate fi închiriat cu mai puțin de 200 de euro pe lună. Pe de altă parte, 200 de euro pe lună este suma medie solicitată într-o serie de reședințe de județ, precum: Târgoviște, Satu Mare, Drobeta Turnu-Severin, Piatra Neamț, Baia Mare, Râmnicu Vâlcea. Un nivel de preț apropiat, anume 210 euro pe lună, este valabil în Târgu-Jiu.

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE

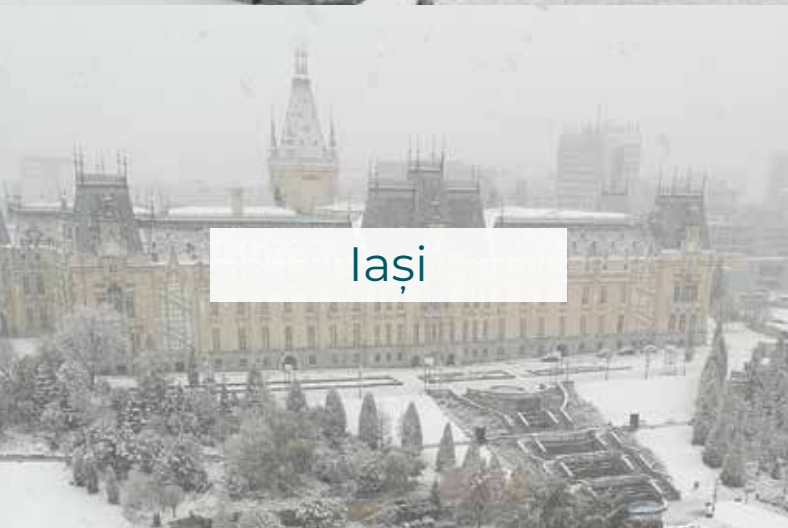
Apartamente de vânzare



Timișoara



Brașov



Iași



București




Cluj-Napoca





Constanța

București - apartamente

1.390 €
Prețul mediu/mp

+0,8% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+6,9% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+39,4% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din București

În București, prețul mediu solicitat de către vânzătorii de apartamente a consemnat, trimestrul trecut, un avans de doar 0,8% în al treilea trimestru al anului, ajungând la o valoare de 1.390 euro pe metru pătrat util (față de 1.380 de euro pe metru pătrat în cele trei luni anterioare). Bineînțeles că, raportat la zone și cartiere, în Capitală au fost consemnate și creșteri de preț mai mari decât media valabilă la nivel de oraș - acestea au fost contrabalansate, însă, și de unele scăderi. În clasamentul celor mai mari scumpiri se situează, la fel ca trimestrul trecut, arealul de centru-nord al orașului.

Astfel, cel mai mare avans al prețurilor solicitate de către vânzătorii, în cuantum de 6,1%, a avut loc în zona Aviației, următorul loc în clasamentul scumpirilor fiind ocupat de zona Herăstrău-Nordului, cu un plus de 4,7% la trei luni. Creșteri semnificative au avut loc și în Dristor-Vitan Vechi (+3,8%, până la 1.380 de euro pe metru pătrat), dar și în zona Unirii (un plus de 3,5%) și, respectiv, Vitan Nou (+3,2%, până la 1.490 de euro pe metru pătrat).

Trimestrul trecut au existat, în Capitală, și câteva importante scăderi de preț - cel mai important declin a avut loc în zona Griviței-Gara de Nord, unde locuințele s-au depreciat cu 8,8%, până la 1.220 de euro pe metru pătrat. O depreciere importantă a avut loc și în arealul Parcul Carol (Cantemir-Mărășești), unde proprietarii de apartamente și-au redus pretențiile cu 6,2%, până la o medie de 1.540 de euro pe metru pătrat; la mică distanță se situează și zona Moșilor, unde a avut loc o scădere de 6,1% față de

trimestrul anterior, până la o medie de 1.410 euro pe metru pătrat. Pe de altă parte, în cartierul Militari a fost consemnat un recul de 4,8%, până la 1.040 de euro pe metru pătrat.

În urma variațiilor de preț consemnate trimestrul trecut, clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente a consemnat o modificare importantă. Pe primul loc se situează acum zona Herăstrău-Nordului, cu o medie de preț de 2.720 de euro pe metru pătrat - aceasta a reușit să devanseze Kiseleff-Aviatorilor, unde pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 1,9%, până la 2.590 de euro pe metru pătrat util. Următoarele locuri în clasament sunt ocupate, la fel ca trimestrul trecut, de Dorobanți-Floreasca (cu 2.130 euro pe metru pătrat util, de la 2.190 euro pe metru pătrat), de Aviației (cu 2.060 de euro pe metru pătrat, de la 1.940 euro pe metru pătrat), de Dacia-Eminescu (cu 1.860 de euro pe metru pătrat, de la 1.820) și, respectiv, de zona Unirii (cu 1.840 de euro pe metru pătrat, de la 1.780).

Pe de altă parte, clasamentul zonelor bucureștene cu cele mai ieftine apartamente a rămas, practic, neschimbat în perioada analizată: poziția frunzașă este ocupată, în continuare, de Ghencea (cu o medie de preț de 880 de euro pe metru pătrat, de la 910), în vreme ce pe următoarele locuri se află cartierele Rahova (cu 990 de euro pe metru pătrat, de la 970), Giulești (1.030 de euro pe metru pătrat, de la 1.050) și Giurguiului (1.040 de euro pe metru pătrat, de la 1.030).

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Herăstrau-Nordului	2.720	4,7%	6,5%
Kiseleff-Aviatorilor	2.590	-1,9%	23,4%
Dorobanți-Floresca	2.130	-2,9%	6,5%
Aviației	2.060	6,1%	7,5%
Dacia-Eminescu	1.860	1,9%	12,1%
Unirii	1.840	3,5%	7,5%
Victoriei-Romană-Universitate	1.790	1,3%	9%
Decebal-Calea Călărașilor	1.700	0,7%	6,3%
Cotroceni	1.700	0,2%	9,6%
1 Mai	1.690	-0,9%	8,7%
Băneasa	1.670	0,8%	-0,1%
Tineretului-Timpuri Noi	1.600	1,2%	8,4%
Pipera	1.540	-2,1%	7,5%
Parcul Carol (Cantemir-Mărășești)	1.540	-6,2%	0,4%
Vitan Nou	1.490	3,2%	7,2%
Ștefan Cel Mare	1.470	2%	-2,6%
Moșilor	1.410	-6,1%	-7,2%
Iancului-Mihai Bravu	1.400	-0,8%	4%
Dristor-Vitan Vechi	1.380	3,8%	5,1%
Ferdinand	1.330	-3,3%	1%
Bucureștii Noi	1.300	-0,3%	2,8%
Tei	1.300	-0,5%	2,7%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro


Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
13 Septembrie-Panduri	1.250	2,2%	1%
Titan	1.230	2,0%	5,1%
Griviței-Gara de Nord	1.220	-8,8%	-2,2%
Crângași	1.210	-1,3%	2,1%
Berceni	1.130	1,5%	7,6%
Colentina	1.110	2%	2%
Pantelimon	1.110	0,3%	-2,2%
Drumul Taberei	1.100	1,3%	5,5%
Militari	1.040	-4,8%	0,2%
Giurgiului	1.040	1,4%	4%
Giulești	1.030	-1,8%	3,4%
Rahova	990	2%	4,1%
Ghencea	880	-3,1%	-1,2%


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cluj-Napoca - apartamente

1.690 €
Prețul mediu/mp

+4,4% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+9,8% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+75% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

În urma unui avans de 4,4% față de cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de apartamente din capitala Transilvaniei au ajuns, în al doilea trimestru din 2019, la o medie de 1.690 euro pe metru pătrat util (de la 1610 euro pe metru pătrat). Raportat la zone, în orașul de pe Someș au avut loc, comparativ cu Bucureștiul, variații pozitive semnificativ mai mari, de până la două cifre.

Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de 15%, a fost consemnat în zona Someșeni: aici, pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au majorat substanțial, de la 1.270 la 1.460 de euro pe metru pătrat util. Creșteri importante au mai avut loc, de asemenea, în zona Bună Ziua-Europa-Calea Turzii (+9,9%, până la 1.670 de euro pe metru pătrat), în Zorilor (+9,2%, până la 1.720 de euro pe metru pătrat), dar și în Iris (+6,5%, până la 1.600 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, în Florești (+5,5%, până la 940 de euro pe metru pătrat).

La fel ca în Capitală, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca a rămas același ca trimestrul anterior: arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o medie de preț de 2.020 de euro pe metru pătrat util (în creștere de la

1.940 de euro pe metru pătrat). Următoarele locuri sunt ocupate de Plopilor (unde așteptările vânzătorilor ajung la 1.840 de euro pe metru pătrat util), de Gheorgheni-Andrei Mureșanu (cu 1.820 de euro pe metru pătrat util), apoi de Zorilor (cu 1.720 de euro pe metru pătrat), care a reușit să devanseze arealul Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (cu 1.700 de euro pe metru pătrat). La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite tot în localitățile limitrofe, anume în Florești (940 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Baci (1.060 de euro pe metru pătrat); a treia cea mai accesibilă zonă rămâne Someșeniul, dar la o diferență de preț de 400-500 de euro pe metru pătrat.

La fel ca trimestrul trecut, nivelul actual al prețurilor apartamentelor este mai mare decât în urmă cu 12 luni în toate zonele și cartierele clujene. Cele mai semnificative creșteri anuale pot fi observate, însă, în Someșeni (+21,1%), în Iris (+16,9%), în Bună Ziua-Europa-Calea Turzii (+14,5%), în zona centrală și ultracentrală (+12,7%) și, respectiv, în Gheorgheni-Andrei Mureșanu (+11,3%). Cele mai mici marje anuale de creștere, de sub 5%, sunt vizibile, pe de altă parte, în Florești (+4,5%) și, respectiv, în Gruia-Dâmbul Rotund-Gară-Bulgaria (+4,8%).

“1.080 de Euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj - Central/Ultracentral(2.020€) și cea mai ieftină zonă - Florești (940€)”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Central - Ultracentral	2.020	4,1%	12,7%
Plopilor	1.840	-0,9%	7,5%
Gheorgheni - Andrei Mureșanu	1.820	2,8%	11,3%
Zorilor	1.720	9,2%	8,4%
Mărăști - Intre Lacuri - Aurel Vlaicu	1.700	3,4%	7,9%
Bună Ziua - Europa - Calea Turzii	1.670	9,9%	14,5%
Grigorescu	1.640	2,3%	7,2%
Iris	1.600	6,5%	16,9%
Mănăștur - Borhanci - Câmpului	1.560	4,0%	9,1%
Gruia - Dâmbul Rotund - Gară - Bulgaria	1.520	-0,8%	4,8%
Someșeni	1.460	15,0%	21,1%
Baciu	1.060	0,5%	8,3%
Florești	940	5,5%	4,5%


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

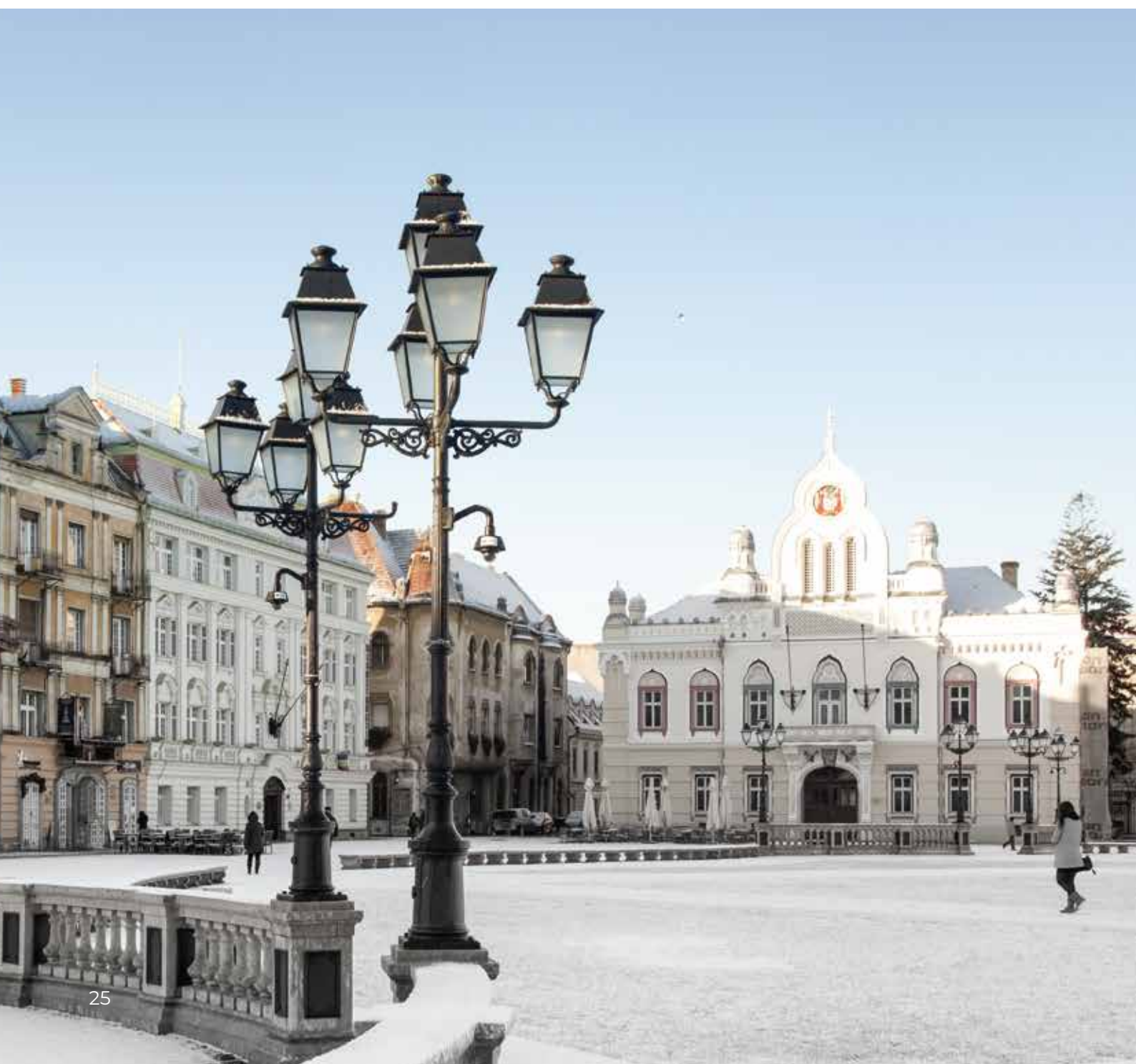
Timișoara - apartamente

1.240 €
Prețul mediu/mp

+1,2% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+3,9% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+44,4% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din Timișoara

În condițiile unui avans de 1,2%, prețul mediu solicitat pentru un apartament din capitala Banatului a ajuns, în al patrulea trimestru din 2019, la o medie de 1.240 de euro pe metru pătrat util (de la 1.230 de euro pe metru pătrat util). La fel ca în Capitală, dar și în Cluj-Napoca, pe piața din Timișoara nu au avut loc, în perioada analizată, doar variații pozitive. În plus, marjele de creștere consemnate aici au fost semnificativ mai reduse – atât comparativ cu Bucureștiul, cât, mai ales, cu orașul de pe Someș.

Cel mai mare avans trimestrial, anume +5%, a avut loc în arealul Complex Studentesc -Dacia - Elisabetin -Olimpia-Stadion, pe următoarele locuri în clasament situându-se zonele Torontalului (+4,8%), Circumvalațiunii (+4%), apoi Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (+2,9%) și, respectiv, Ultracentral-Medicină-Piața Unirii (+2,3%). Pe de altă parte, apartamentele din Lipovei - Aradului s-au apreciat, în perioada analizată, cu 1,6%, cele din Girocului-Soarelui - Buziașului cu 1,3%, cele din Braytim cu 0,6%, iar cele din Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua cu 0,5%. Practic, Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării- Dorobanților - Mircea cel Bătrân este singura zonă care a consemnat o scădere de preț în perioada analizată – este vorba, însă, de un minus neglijabil, de doar 0,1%.

În clasamentul cartierelor timișorene cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare, zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii continuă să ocupe, în mod firesc,

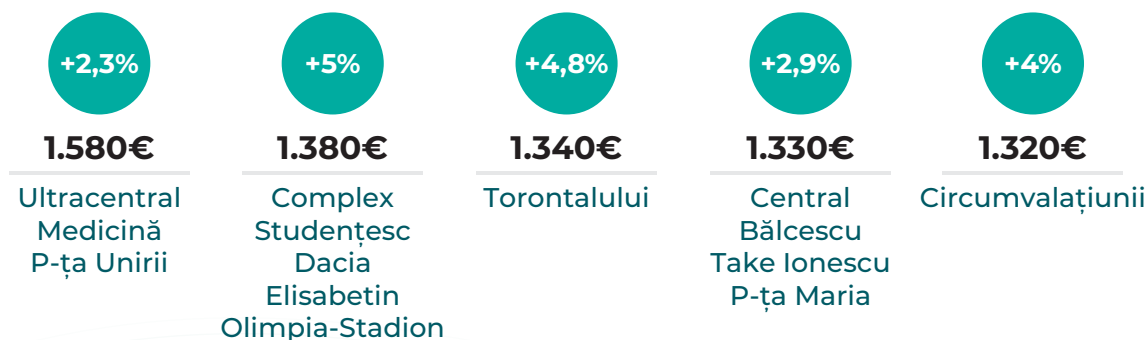
prima poziție, cu o medie de preț de 1.580 de euro pe metru pătrat util. Pe următorul loc se află arealul Complex Studentesc-Dacia-Elisabetin-Olimpia-Stadion (cu 1.380 euro pe metru pătrat), urmat de Torontalului (1.340 de euro pe metru pătrat), de Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (1.330 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Circumvalațiunii (1.320 de euro pe metru pătrat). La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite, în continuare, în Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, unde pretențiile vânzătorilor ajung, în medie, la 1.190 de euro pe metru pătrat. În urma schimbărilor de trimestrul trecut, în Timișoara poate fi observată o extindere a plajei de variație a prețurilor solicitate, majoritatea zonelor încadrându-se acum între 1.200 și 1.400 de euro pe metru pătrat util (față de 1.200 și 1.300 de euro pe metru pătrat util).

Și în cazul orașului de pe Bega, prețurile apartamentelor sunt mai ridicate acum în toate cartierele comparativ cu perioada similară a anului trecut. Cel mai mare avans anual, de două cifre, poate fi observat în Torontalului, unde pretențiile vânzătorilor sunt cu 11,5% mai mari. Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor anuale de preț se află Complex Studentesc -Dacia -Elisabetin-Olimpia-Stadion (+9,5%), Central- Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (+9,1%), Circumvalațiunii (+8,4%) și, respectiv, Ultracentral-Medicină-Piața Unirii (+8,1%).

“390 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1.580€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.190€).”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente de vânzare

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Ultracentral - Medicină - P-ța Unirii	1.580	2,3%	8,1%
Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia-Stadion	1.380	5,0%	9,5%
Torontalului	1.340	4,8%	11,5%
Central - Bălcescu - Take Ionescu - P-ța Maria	1.330	2,9%	9,1%
Circumvalațiunii	1.320	4,0%	8,4%
Lipovei - Aradului	1.270	1,6%	5,6%
Girocului - Soarelui - Buziașului	1.220	1,3%	3,9%
Braytim	1.210	0,6%	3,5%
Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân	1.200	-0,1%	2,3%
Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua	1.190	0,5%	3,1%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Brașov

După un avans de 2,2% consemnat în ultimul trimestru din 2019, apartamentele din Brașov pot fi achiziționate, în medie, cu 1.150 de euro pe metru pătrat în momentul de față. Ca și în București sau Timișoara, în majoritatea cartierelor orașului de la poalele Tâmppei au avut loc creșteri de preț; majoritatea dintre acestea au fost destul de temperate, nedepășind pragul de 5%. Excepția de la regulă o reprezintă zona Schei-Stupini, unde pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au majorat cu 16,7% în ultimul pătrar din 2019, ajungând la o medie de 1.200 de euro pe metru pătrat util. De menționat este însă că în cele trei luni anterioare avusese loc o scădere semnificativă a prețurilor din această zonă, anume 8,9%

(de la 1.130 la 1.030 de euro pe metru pătrat).

Zonele care au înregistrat scăderi de prețuri pe final de 2019 sunt Noua-Dârste (-1,8%) și, respectiv, Drumul Poienii (-0,5%). În aceste două cartiere, prețurile solicitate de către vânzători sunt mai mici acum și comparativ cu perioada similară a anului trecut: este vorba despre o diferență de 10,8% în Drumul Poienii și, respectiv, de 2% în Noua-Dârste. În celelalte cartiere brașovene, însă, prețurile sunt mari mari decât în perioada similară a anului anterior, cea mai semnificativă creștere de preț, anume 9,8%, putând fi observată în Avantgarden-Bartolomeu.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Drumul Poienii	1.780	-0,5%	-10,8%
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	1.300	1,7%	6,4%
Schei - Stupini	1.200	16,7%	4,7%
Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	1.200	1,0%	6,6%
Avantgarden - Bartolomeu	1.200	1,9%	9,8%
Griviței	1.160	0,3%	8,5%
Tractorul - 13 Decembrie	1.160	4,5%	7,8%
Astra - Răcădau - Calea Bucureștii - Gării - Vlahuță	1.140	1,3%	7,0%
Craiter - Triaș - Harmanului	1.060	2,1%	13,3%
Noua - Dârste	980	-1,8%	-2,0%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Iași

După un avans trimestrial de 0,6%, prețul mediu solicitat pentru un apartament în capitala Moldovei a ajuns, pe final de 2019, la o valoare de 1.020 euro pe metru pătrat – menținându-se, astfel, peste pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat. Fără nicio excepție, cartierele ieșene au consemnat evoluții pozitive ale prețurilor apartamentelor în perioada octombrie-decembrie. Și aici, variațiile de preț au fost temperate, situându-se, în majoritatea cazurilor, sub pragul de 4%. Cu mai mult de atât, mai exact cu 4,7%, s-au apreciat trimestrul trecut doar apartamentele din zona Copou; acestea au ajuns la o medie de preț de 1.280 de euro pe metru pătrat, ocupând, astfel, locul al doilea în

clasamentul celor mai mari prețuri (după arealul Centrul Civic-Gară-Central-Ultracentral, cu 1.340 de euro pe metru pătrat util).

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre vânzare s-au majorat în toate cartierele ieșene. Cea mai mare diferență anuală de preț poate fi observată, la fel ca trimestrul anterior, în zona Nicolina-Cug-Frumoasa-Baza 3: aceasta este singura în care avansul anual este de două cifre - este vorba, mai exact, despre un avans de 11,1%.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral	1.340	1,9%	0,2%
Copou	1.280	4,7%	7,8%
Podul de Fier - Moara de Vânt	1.210	1,2%	7,9%
Tătărași - Tudor Vladimirescu	1.060	1,3%	3,1%
Alexandru cel Bun - Dacia	1.020	1,5%	5,5%
Podu Ros	1.000	1,6%	4,2%
Nicolina - Cug - Frumoasa - Baza 3	1.000	3,0%	11,1%
Bucium - Galata - Mircea cel Batrân	960	0,2%	1,5%
Pacurari - Popas Păcurari - Cânta	960	0,4%	5,7%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Constanța

Trimestrul trecut, prețurile apartamentelor din Constanța au consemnat un avans de 2%, până la o medie de 1.190 de euro pe metru pătrat util. La fel ca în alte centre regionale, în perioada octombrie-decembrie au fost consemnate creșteri de preț în toate zonele Constanței; totodată, în majoritatea cazurilor, variațiile nu au depășit pragul de 4%. Excepția de la regulă o reprezintă zona Poarta 6, unde prețurile solicitate s-au majorat cu 5,8%, până la o medie de 1.050 de euro pe metru pătrat. Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț, cu un avans de câte 4%, se situează zonele Faleză Nord-Trocadero-City Park Mall-Capitol-Delfinariu (până la 1.390 de euro pe metru

pătrat) și, respectiv, CET Anda (până la 1.040 de euro pe metru pătrat).

Creșteri pe linie pot fi observate și comparativ cu perioada similară a anului trecut, variațiile situându-se, în toate cartierele constănțene, sub pragul de 8%. Astfel, cele mai mari diferențe anuale de preț se găsesc în zonele Poarta 6 (+7,8%), Central-Ultracentral-Peninsula (+7,6%), dar și în Faleză Nord-Trocadero-City Park Mall-Capitol-Delfinariu (+7,3%).

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu	1.390	4,0%	7,3%
Central - Ultracentral - Peninsula	1.230	2,9%	7,6%
Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăcei - Tomis I	1.210	0,8%	2,7%
Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far	1.190	2,0%	4,3%
Casa de Cultură- Tomis Plus	1.170	2,1%	5,6%
I. C. Brătianu - Brătianu - Energia	1.140	1,7%	4,9%
Gară - ICIL - Abator	1.140	2,5%	3,8%
Km 4-5 - Km 5	1.080	2,6%	4,7%
Poarta 6	1.050	5,8%	7,8%
CET - Anda	1.040	4,0%	6,0%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

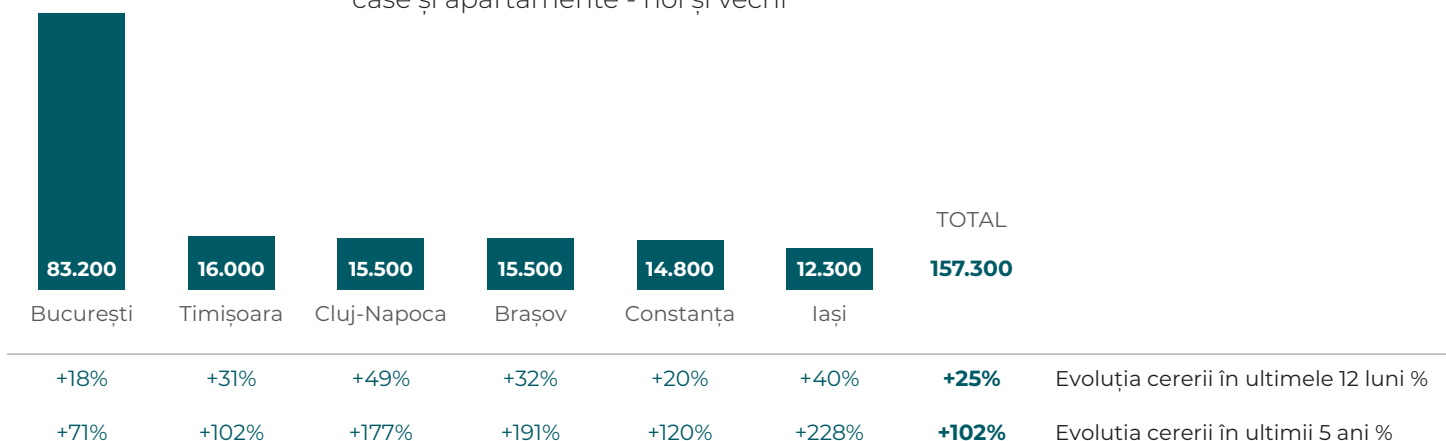
Pe parcursul anului trecut, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe a consemnat o marjă de creștere destul de importantă față de anul anterior. Astfel, în ultimul trimestru din 2019 aproximativ 157.000 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 25% față de perioada similară din 2018.

Comparativ cu aceeași perioadă din 2018, toate marile centre regionale analizate au consemnat creșteri de două cifre. Cel mai mare avans poate fi observat, astfel, în Cluj-Napoca, unde cererea s-a majorat cu 49%; orașul de pe Someș este urmat de Iași (+40%), apoi de Brașov (+32%),

de Timișoara (+31%), de Constanța (+20%) și, respectiv, de București (+18%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc, trimestrul trecut, aproximativ 83.000 de căutări de locuințe. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 16.000 de căutări, reușind, astfel, să depășească Clujul. La capitolul cerere, capitala Transilvaniei se situează la egalitate cu Brașovul, fiecare cu 15.500 de căutări, următoarele locuri fiind ocupate de Constanța (14.800) și, respectiv, de Iași (12.300).

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).

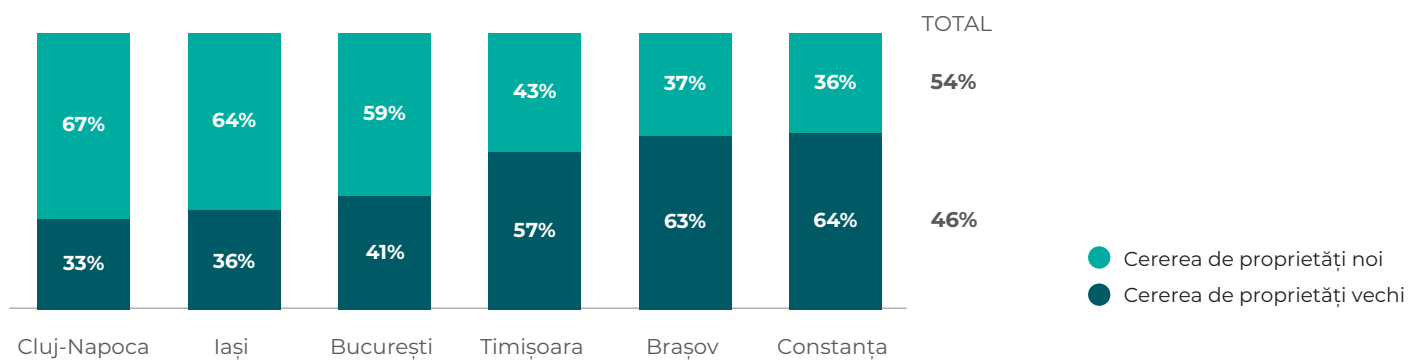
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente și case de vânzare nou vs vechi

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe și-au păstrat, practic, aceeași structură de trimestrul trecut, în ciuda anumitor modificări; astfel, majoritatea clienților din marile orașe înclină, în continuare, spre proprietățile noi. În cele șase mari centre regionale analizate, apartamentele și casele nou-construite dețin o pondere de 54% din totalul căutărilor (în ușoară scădere de la 56% în trimestrul anterior). Unitățile locative finalizate după anul 2000 sunt,

astfel, mai căutate decât cele vechi în trei centre regionale ale țării, respectiv Cluj-Napoca (unde dețin o cotă de piață de 67%), Iași (64%) și București (59%, în ușoară scădere de la 60%). Pe de altă parte, în celelalte trei mari centre regionale analizate, locuințele noi dețin o pondere importantă, dar totuși minoritară în totalul căutărilor: 43% în Timișoara, 37% în Brașov și, respectiv, 36% în Constanța.

Cererea pentru nou vs vechi în T4-2019



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIERE

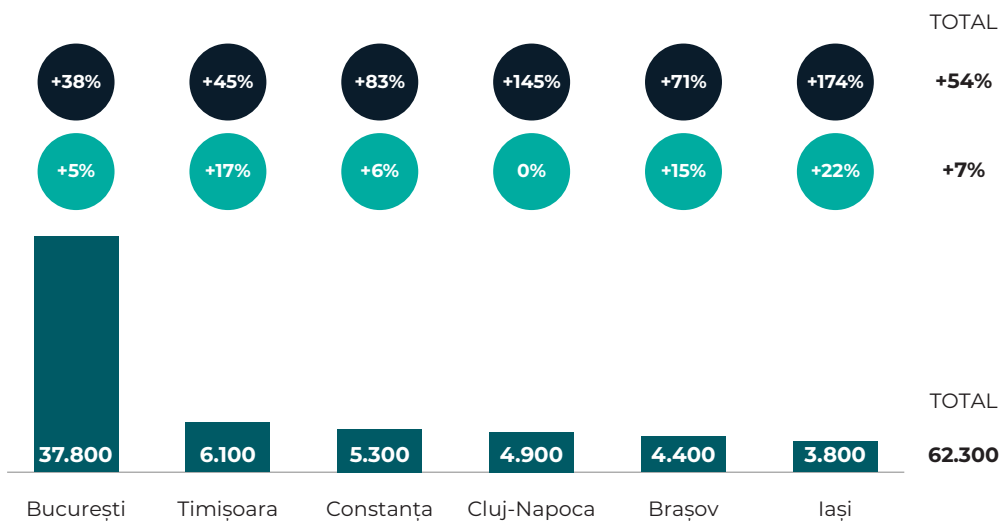
În mod firesc, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe s-a diminuat sensibil comparativ cu al treilea trimestru din an – perioadă în care, în mod tradițional, activitatea de tranzacționare de pe această piață atinge apogeul. În ultimele trei luni, aproximativ 62.300 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de peste 90.000 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras, în mod firesc, mai bine de jumătate din noile căutări, anume 37.800. Pe poziția a doua în clasament a trecut Timișoara (6.100), orașul de pe Bega fiind urmat de Constanța (5.300 de căutări), de Cluj-Napoca (cu 4.900 de căutări), de Brașov (4.400) și de Iași (3.800).

În ciuda scăderii consemnate în ultimul pătrar al anului, comparativ cu perioada similară din 2018, nivelul cererii pe închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu,

cu 7% mai ridicat. Cu excepția orașului Cluj-Napoca, unde acest indicator a stagnat, creșteri au avut loc în toate celelalte centre regionale: +22% în Iași, +17% în Timișoara, +15% în Brașov, +6% în Constanța și, respectiv, +5% în București.

Comparativ cu perioada similară a anului 2015, interesul pentru închirieri a fost, trimestrul trecut, cu 54% mai ridicat în marile centre regionale analizate, o tendință ascendentă putând fi observată în fiecare dintre aceste cazuri. Cea mai semnificativă creștere, de peste 170%, a avut loc în Iași, capitala Moldovei fiind urmată de Cluj-Napoca, cu un avans de 145% în ultimii cinci ani. Pe următoarele locuri se situează Constanța, unde numărul căutărilor pe acest segment de piață s-a majorat cu 83%, apoi Brașov (+71%), Timișoara (+45%) și, în cele din urmă, București (+38%).

Cererea pentru apartamente și case de închiriere



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

● Evoluția cererii în ultimii 5 ani

● Evoluția cererii în ultimul an

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

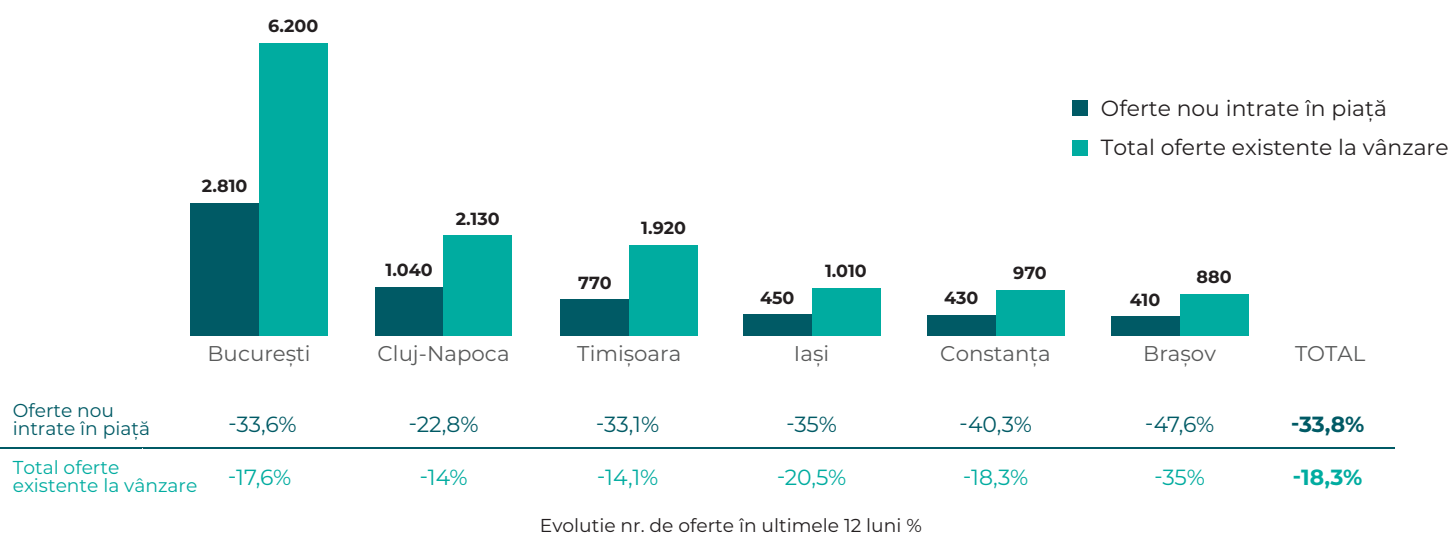
În concordanță cu estimările Analize Imobiliare din precedentul raport de piață, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, trimestrul trecut, o scădere importantă comparativ cu perioada similară din 2018. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 18% valabil la nivelul orașelor analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea.

În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în quantum de 35%, a avut loc în Brașov, aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 880 de proprietăți rezidențiale; o scădere importantă, anume -20,5%, a avut loc și în Iași, unde pe piață au existat 1.010 anunțuri, dar și în Constanța (-18,3%, până la 970 de oferte). Pe următorul loc în topul scăderilor de ofertă se situează Bucureștiul (-17,6%, până la 6.200 de oferte), urmat de Timișoara (-14,1%, până la 1.920 de oferte) și Cluj-Napoca (-14%, până la 2.130 de oferte).

Scăderea anuală a ofertei a fost generată, în bună parte, de diminuarea numărului de proprietăți nou-introduse pe piață: acesta a fost, comparativ cu ultimul trimestru din 2018, cu 33,8% mai mic în marile orașe ale țării. Și de data aceasta, tendința descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu Brașov (-47,6%) și continuând cu Constanța (-40,3%), Iași (-35%), București (-33,6%), Timișoara (-33,1%) și, respectiv, Cluj-Napoca (-22,8%).

Și în cazul ofertelor nou-introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 2.810 de anunțuri noi în ultimul trimestru din 2019; această cifră echivalează cu mai bine de 47% din totalul de 5.910 oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.040 de anunțuri noi, Cluj-Napoca se situează pe următorul loc în clasament, la o distanță rezonabilă de București, orașul de pe Someș fiind urmat de Timișoara (770 de oferte), Iași (450), Constanța (430) și Brașov (410).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T4-2019 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

PROIECTE REZIDENȚIALE DISPONIBILE SPRE VÂNZARE

Potrivit unei monitorizări realizate de Analize Imobiliare, trimestrul trecut existau 643 de ansambluri rezidențiale cu unități locative disponibile spre vânzare în Capitală, județul Ilfov și alte patru mari centre regionale ale țării. Mai bine de jumătate dintre aceste proiecte, mai exact 417 din total, se aflau în curs de construcție, restul de 226 fiind deja finalizate.

Cele mai multe dintre ansamblurile analizate, având fiecare peste 20 de locuințe, se găseau, în mod firesc, în București – este vorba despre un total de 301 proiecte, dintre care 187 în construcție, iar restul de 114 finalizate. Pe locul al doilea în clasament după numărul de proiecte rezidențiale se află județul Ilfov, cu un total de 115 asemenea dezvoltări imobiliare, dintre care 65 în construcție – zona metropolitană deține, astfel, o cotă de piață de aproximativ 25% din totalul ansamblurilor rezidențiale din Capitală și împrejurimi.

Pe următoarele locuri se situează Cluj-Napoca (cu 67 de proiecte), Iașiul (65), Brașovul (51) și, respectiv, Constanța

(44). În fiecare dintre aceste centre de dezvoltare imobiliară, numărul proiectelor rezidențiale aflate în construcție îl depășește sensibil pe al aceluia deja finalizate: 52 față de 15 în Cluj-Napoca, 46 față de 19 în Iași, 41 față de 10 în Brașov și, respectiv, 26 față de 18 în Constanța.

Din punctul de vedere al numărului de unități locative scoase la vânzare, Capitala ocupă, cu un total de 11.000 de locuințe, primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe ale țării. Dacă la această cifră se adaugă și cele 3.000 de apartamente disponibile spre achiziție în județul Ilfov, rezultă că bucureștenii au la dispoziție un stoc locativ nou de 14.000 de unități (în ușoară creștere față de trimestrul anterior). Spre comparație, toate celelalte centre regionale ale țării aveau, trimestrul trecut, mai puțin de 2.000 de locuințe nou-construite disponibile spre vânzare: Brașovul se situa pe primul loc la acest capitol, cu 1.800 de unități, fiind urmat de Cluj (1.000 de unități), Iași (900) și Constanța (700).

Proiecte rezidențiale la vânzare în Trim IV 2019

APARTAMENTE	BUCUREȘTI	JUD. ILFOV	MUN. CLUJ-NAPOCA	MUN. IAȘI	MUN. CONSTANȚA	MUN. BRAȘOV
Proiecte la vânzare, din care:	301	115	67	65	44	51
· Proiecte în construcție	187	65	52	46	26	41
· Proiecte finalizate	114	50	15	19	18	10
Apartamente la vânzare	11.000	3.000	1.000	900	700	1.800

Sursa: Analize Imobiliare, Monitorizare proiecte rezidențiale, proiecte cu cel puțin 20 de apartamente

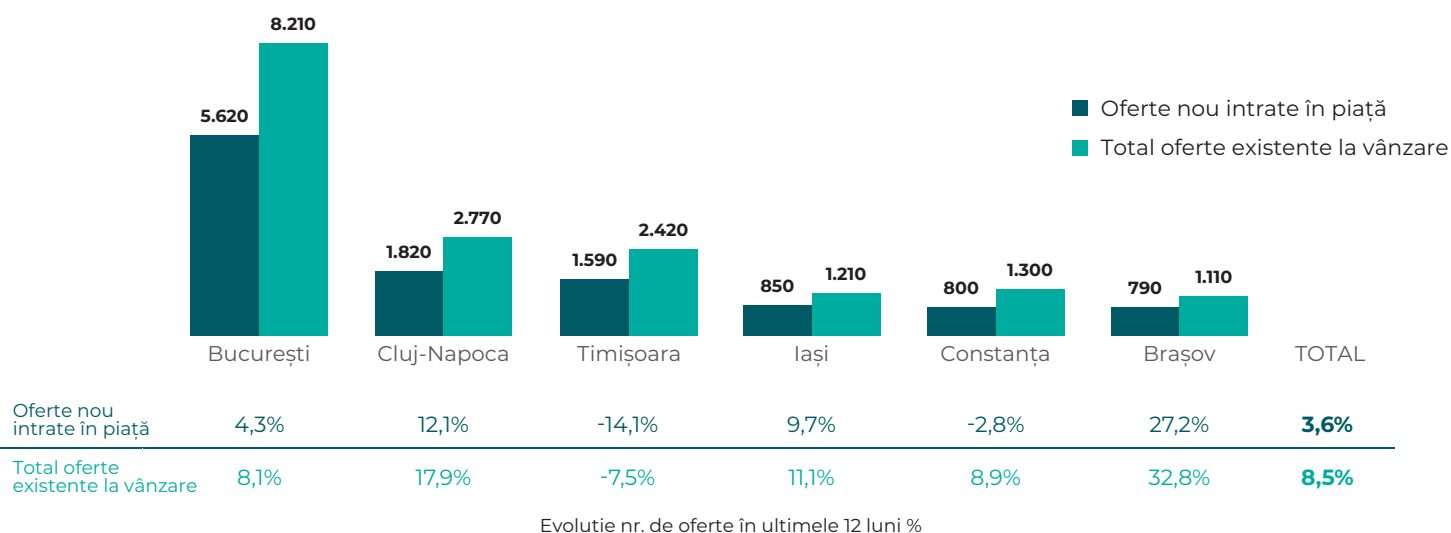
NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

În cel de-al patrulea trimestru din 2019, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) s-a cifrat la 17.030 – ceea ce marchează o scădere sensibilă, de aproximativ 26%, față de trimestrul anterior (când pe piață existau peste 23.000 de asemenea anunțuri). Acest recul este cât se poate de firesc, având în vedere că începutul toamnei reprezintă un apogeu al activității de închirieri, cel puțin în marile centre universitare, după care lucrurile revin la normal.

Orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, la o distanță rezonabilă de toate celelalte centre regionale: în capitala țării, potențialii chiriași au avut la dispoziție, trimestrul trecut, 8.210 anunțuri de profil. În toate celelalte mari orașe ale țării, volumul ofertelor de închirieri se situează la mai puțin de 3.000 și, în unele cazuri, chiar la mai puțin de 2.000. Astfel, numărul ofertelor ajunge la 2.770 în Cluj-Napoca, la 2.420 în Timișoara, la 1.300 în Constanța, la 1.210 în Iași și, respectiv, la 1.110 în Brașov.

Față de perioada similară a anului trecut, oferta de închirieri a fost, la nivelul celor șase mari centre regionale, cu 8,5% mai mare, tendința general ascendentă fiind resimțită în majoritatea orașelor analizate, în frunte cu Brașovul (+32,8%) și continuând cu Cluj-Napoca (+17,9%), Iași (+11,1%), Constanța (+8,9%) și București (+8,1%). Excepția de la regulă o constituie Timișoara, unde oferta pe închirieri este cu 7,5% mai mică decât în urmă cu un an. În ceea ce privește anunțurile de închiriere nou-introduse pe piață trimestrul trecut, datele Analize Imobiliare relevă un avans mai ușor, respectiv +3,6%, față de perioada similară din 2018. În acest caz, creșteri au avut loc doar în patru din șase centre regionale, respectiv în Constanța (+27,2%), Cluj-Napoca (+12,1%), Iași (+9,7%) și București (+4,3%). Timișoara reprezintă, la acest capitol, cea mai importantă excepție de la regulă, aici fiind înregistrat un declin de 14,1% la 12 luni, în timp ce, în Brașov, a avut loc un recul de 2,8%.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T4-2019 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în trimestrul al patrulea din 2019 au avut loc, pe plan național, 157.184 de vânzări de imobile. Acest volum de tranzacții marchează, pe de o parte, o creștere de aproximativ 11% față de trimestrul anterior (când erau consemnate 141.413 de tranzacții), și, pe de altă parte, un avans de circa 16% față de perioada similară din 2018 (când erau înregistrate 135.541 de asemenea operațiuni). Ca și în trimestrele anterioare, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au avut loc, în al treilea pătrar din 2019, în zona Capitalei: Bucureștiul a consemnat 29.110 tranzacții, iar județul Ilfov alte 13.566.

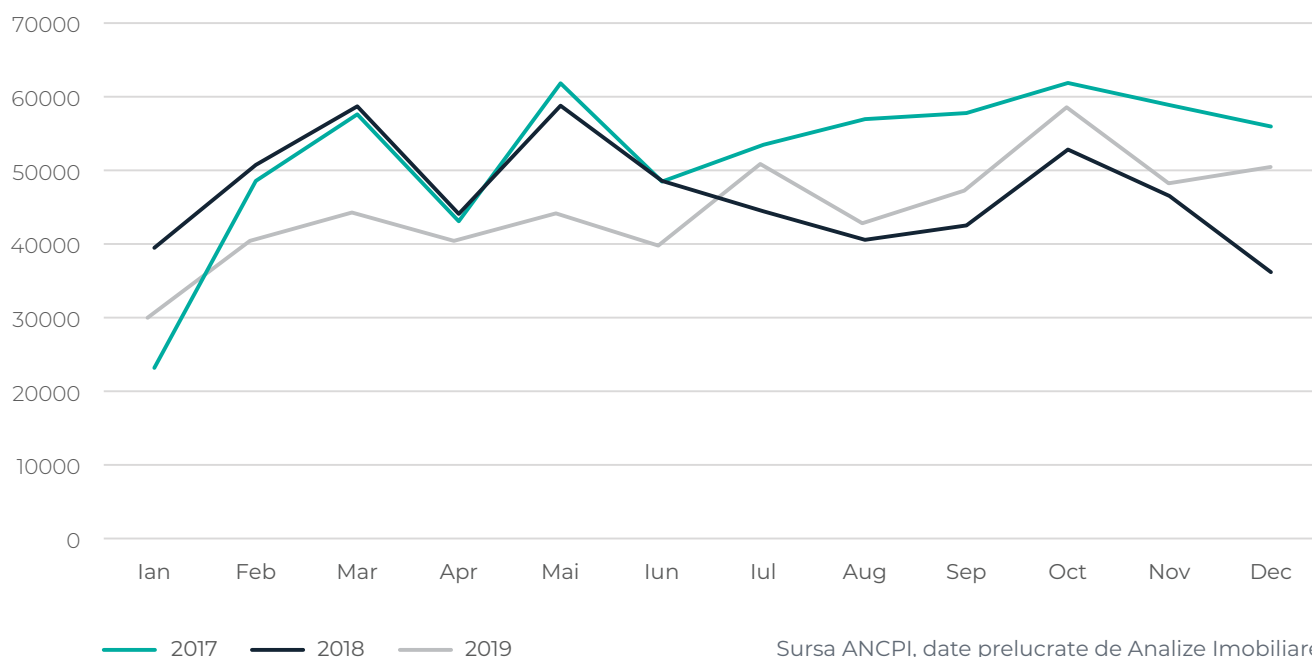
În ciuda evoluției ascendente din ultimele două trimestre ale anului trecut, raportat la tot parcursul lui 2018 poate fi observată, o ușoară scădere a activității de tranzacționare

din piața imobiliară. Astfel, numărul contractelor încheiate pe plan național s-a cifrat la 540.180 în perioada ianuarie-decembrie 2019, cifră ce marchează un declin de circa 4% față de anul precedent – când erau tranzacționate, la nivel național, aproape 563.501 de imobile. Important de observat este însă că tendința de scădere a fost contrabalansată în cel de-al doilea semestru din 2019, care a adus performanțe semnificativ mai bune comparativ cu perioada similară din 2018.

Pe tot parcursul lui 2019, cele mai multe tranzacții au fost consemnate în București (95.557) și Ilfov (47.555), pe următoarele locuri în clasament situându-se județele Timiș (31.328), Cluj (29.818), Brașov (29.351), Iași (18.206) și Constanța (17.372). La polul opus, cele mai puține tranzacții au avut loc, în această perioadă, în Olt (1.390 de operațiuni), Sălaj (3.290), în Alba (3.787) și, respectiv, în Gorj (3.826).

„Numărul vânzărilor de imobile a fost cu circa 4% mai mic în 2019 față de 2018; cu toate acestea, activitatea de tranzacționare a revenit pe o pantă vizibil ascendentă în semestrul al doilea al anului trecut.”

Vânzări imobile



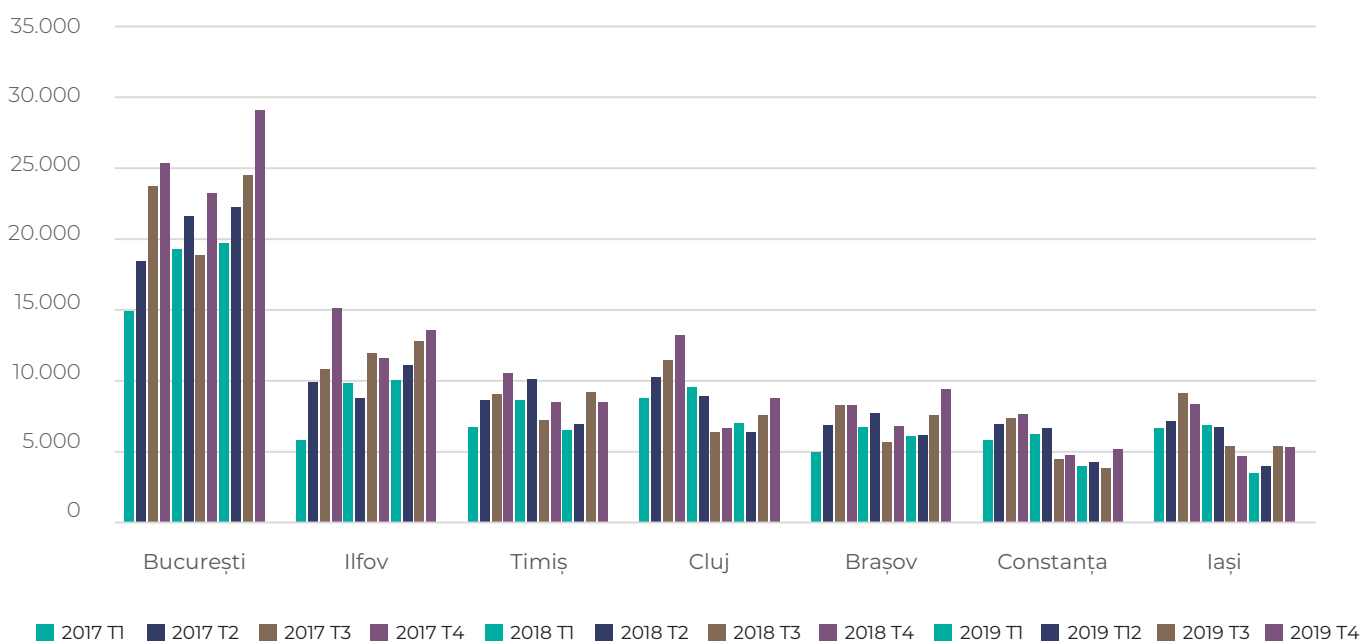
Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

EVOLUȚIA NUMĂRULUI DE TRANZACȚII PE TRIMESTRE ÎN PRINCIPALELE JUDEȚE

Potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare, volumul tranzacțiilor imobiliare încheiate în al patrulea trimestru din 2019 a crescut comparativ cu perioada similară a anului precedent în toate județele cu cea mai intensă activitate la acest capitol. În București a avut loc, astfel, un avans important, de la 23.215 la 29.110 tranzacții, în Ilfov creșterea a fost de la 11.582 la 13.566 de operațiuni, în Timiș de la 8.487 la 8.524, în Cluj de la 6.704 la 8.805, în Brașov de la 6.815 la 9.453, în Constanța de la 4.797 la 5.208, iar în Iași de la 4.710 la 5.305.

Important de observat este că două dintre zonele analizate au consemnat, trimestrul trecut, cel mai mare volum trimestrial de tranzacții din 2017 încoace: este vorba de București, pe de o parte, și de județul Brașov, pe de altă parte. În alte patru județe, însă, cel mai mare volum de tranzacții din ultimii trei ani a fost atins în T4 2017: este vorba de Ilfov (15.105 operațiuni), Timiș (10.582), Cluj (13.241) și, respectiv, Constanța (7.668). În Iași, pe de altă parte, apogeul ultimilor trei ani în ceea ce privește activitatea de tranzacționare a fost atins în T3 2017 (9.124 de operațiuni).

Total imobile vândute

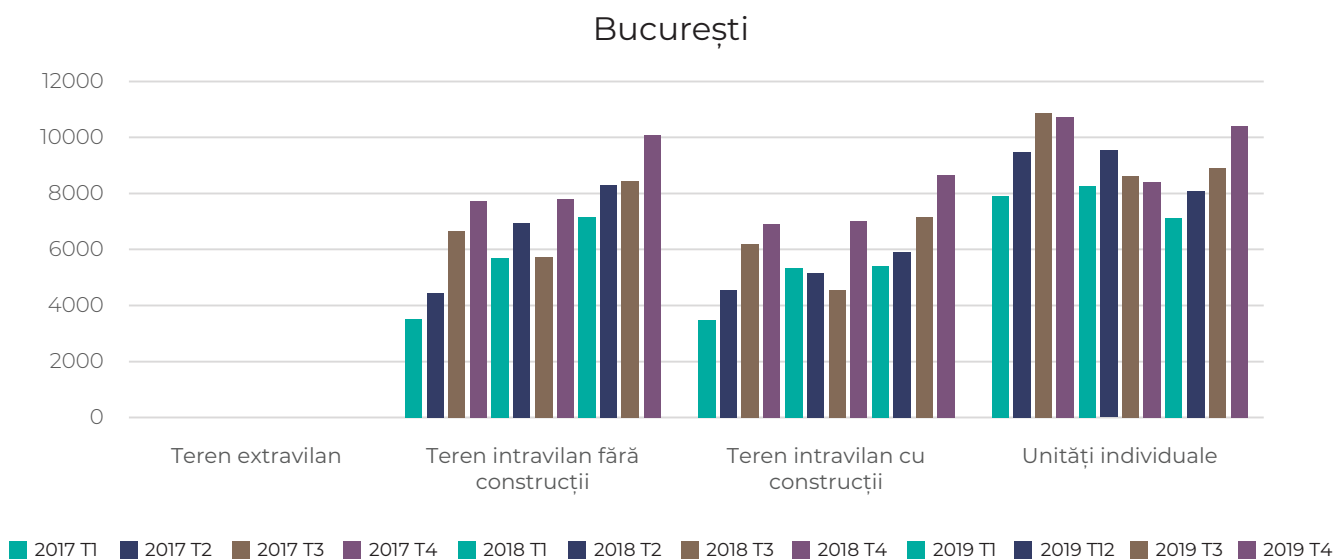


Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

La fel ca trimestrul anterior, în perioada octombrie-decembrie 2019 cele mai multe tranzacții imobiliare încheiate în București, anume 10.394 din totalul de 29.110, au avut ca obiect unități individuale (în creștere de la 8.901 de asemenea operațiuni în cele trei luni anterioare). Terenurile intravilane fără construcții, pe de altă parte, care au fost în număr de 10.077 (față de 8.436 în iulie-septembrie), s-au menținut, astfel pe poziția a doua; acestea au fost urmate, la nu foarte mare distanță, de terenurile intravilane cu construcții, care au făcut obiectul a 8.638 de acorduri de vânzare (tot în creștere, de la 7.147 de contracte).

Comparativ cu trimestrul al patrulea din 2018, activitatea de tranzacționare de la nivelul Capitalei relevă o tendință ascendentă pe toate segmentele de piață analizate (exceptând, desigur, sectorul terenurilor extravilane, unde activitatea de tranzacționare este, practic, nulă). Astfel, în perioada similară a anului precedent, cele mai numeroase erau tot tranzacțiile cu unități individuale (8.389 de operațiuni), urmate de cele cu terenuri intravilane fără construcții (7.806) și, respectiv, de cele cu terenuri intravilane cu construcții (7.020).



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

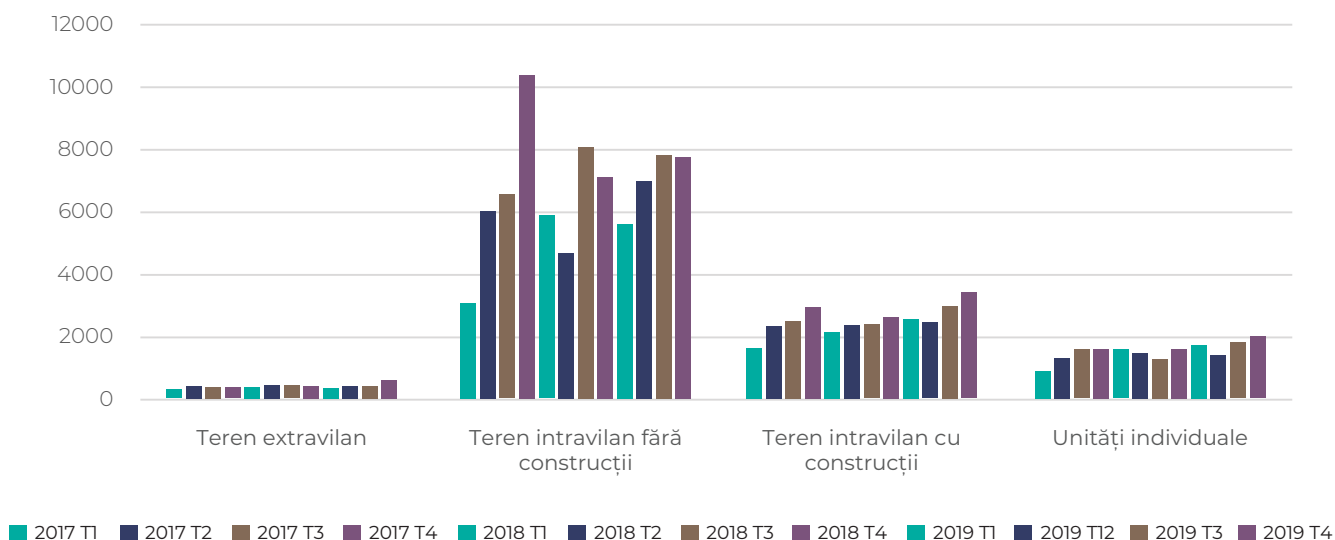
Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

Ca și în trimestrele anterioare, în ultimul pătrar din 2019 mai bine de jumătate din tranzacțiile imobiliare încheiate în județul Ilfov au avut ca obiect terenuri intravilane fără construcții – este vorba, mai exact, de 7.656 de asemenea operațiuni, dintr-un total de 13.566 (în ușoară scădere de la 7.730). Pe locul al doilea în clasament, dar la o diferență semnificativă, se află tot achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care s-au ridicat la 3.359 (în creștere de la 2.928 în trimestrul al doilea). Și operațiunile vizând unități individuale au consemnat un avans trimestrul trecut, de la 1.770 la 1.966 de contracte încheiate – ocupând, astfel, locul al treilea în clasamentul tranzacțiilor pe segmente de piață. Nu în ultimul rând, achizițiile de terenuri extravilane,

deși nu foarte numeroase în sine, au consemnat o creștere trimestrială importantă, de la 386 la 585 de tranzacții.

Aceeași interesantă structurare pe cote de piață a tranzacțiilor din județul Ilfov poate fi observată atât în 2018, cât și în 2017. Atenția ridicată acordată tranzacțiilor cu terenuri relevă un potențial ridicat al zonei pentru noi dezvoltări imobiliare (dintre care, dată fiind apropierea de București, majoritatea ar fi rezidențiale). Pe lângă cererea venită din partea dezvoltatorilor privați, interesați de ridicarea unor ansambluri rezidențiale, în zonă ar exista, desigur, și cerere din partea unor cumpărători dornici să achiziționeze o casă la curte.

Jud. Ilfov



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

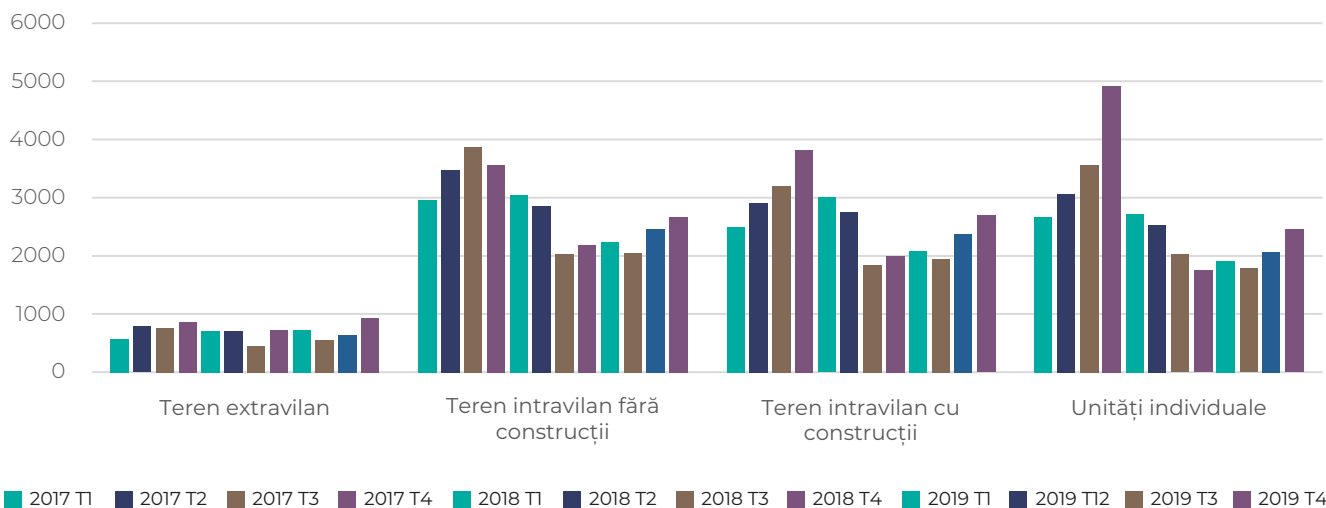
Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Cluj

La fel ca trimestrul anterior și în conformitate cu evoluția la nivel de județ, creșteri ale activității de tranzacționare au fost consemnate pe toate segmentele de piață clujene. Cele mai numeroase au fost, de data aceasta, achizițiile de terenuri intravilane cu construcții: acestea au ajuns la un nivel de 2.709 (din totalul de 8.805), în creștere de la cele 2.388 de contracte încheiate în cele trei luni anterioare. Pe locul al doilea ca număr de tranzacții în județul Cluj se situează segmentul terenurilor intravilane fără construcții, care a atras trimestrul trecut 2.687 de achiziții (în creștere de la 2.485). Și în acest caz, ponderea însemnată a achizițiilor de acest gen relevă menținerea unui interes

ridicat pentru dezvoltări imobiliare (dintre care majoritatea ar fi, probabil, rezidențiale).

Pe locul al treilea ca număr de tranzacții în județul Cluj se situează acelea având ca obiect unități individuale: numărul acestora s-a majorat de la 2.084 la 2.469 în perioada analizată. În fine, contractele având ca obiect terenuri extravilane au fost, ca de obicei, cele mai puțin numeroase: acestea au consemnat, însă, o creștere trimestrială importantă, de la 652 la 940 de tranzacții – ajungând, astfel, să dețină o cotă de peste 10% din totalul tranzacțiilor.

Jud. Cluj



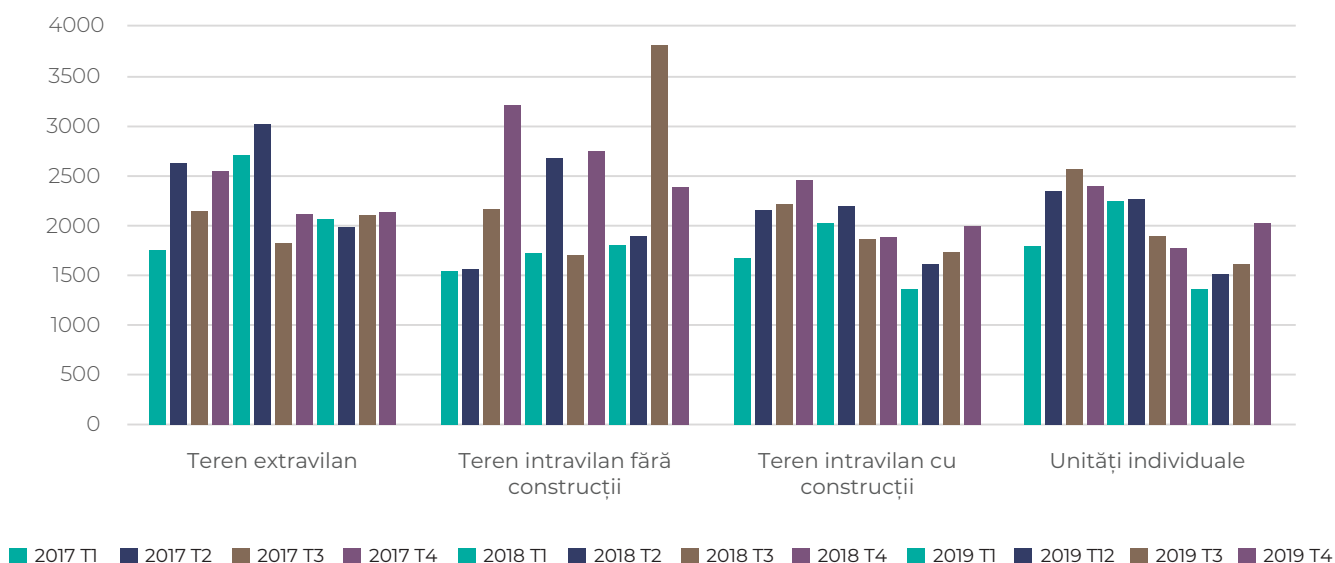
Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Timiș

Spre deosebire de alte județe, tranzacțiile cu imobile nu au avut o evoluție ascendentă pe toate segmentele pieței din județul Timiș. Astfel, după un adevărat salt consemnat trimestrul trecut, tranzacțiile vizând terenuri intravilane fără construcții au cunoscut, de data aceasta, o scădere importantă, de la 3.801 la 2.380 (din totalul de 8.524 la nivel de județ). Segmentul terenurilor extravilane, care a atras

2.134 de achiziții (în creștere de la 2.100), a rămas, astfel, pe locul al doilea din punctul de vedere al cotei de piață. Pe de altă parte, achizițiile de unități individuale au însumat 2.022 de contracte (în creștere de la 1.605), iar cele de terenuri intravilane cu construcții s-au cifrat la 1.988 (față de 1.731 în cele trei luni anterioare).

Jud. Timiș



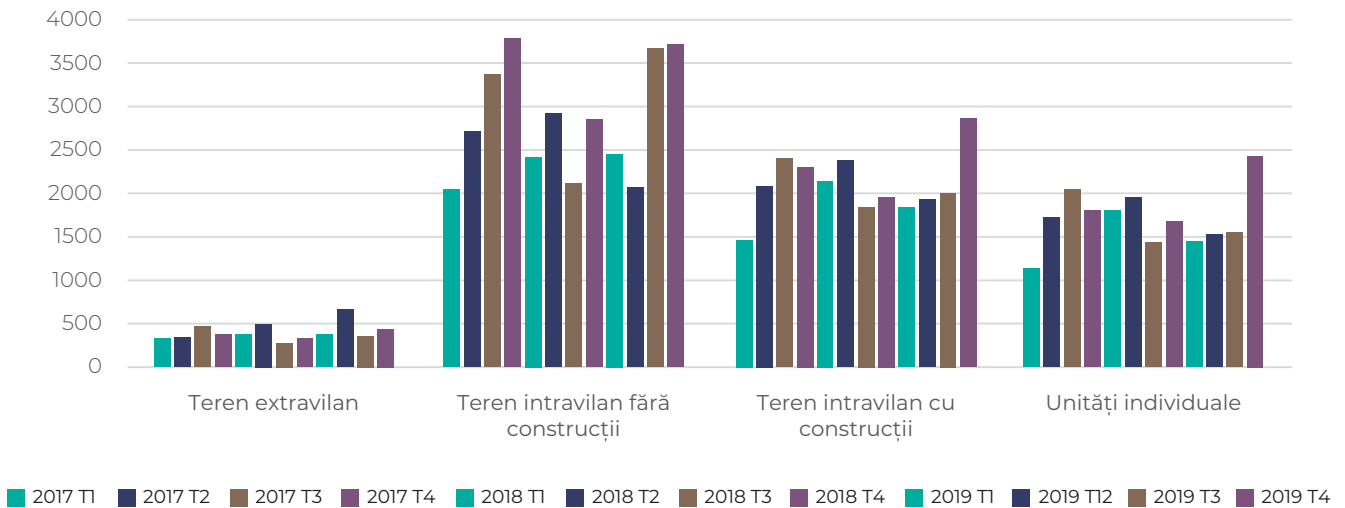
Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Brașov

La fel ca în județul Timiș, tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții au fost, și în județul Brașov, cele mai numeroase: acestea au consemnat, trimestrul trecut, doar o ușoară creștere față de cele trei luni anterioare, anume de la 3.671 la 3.713 (din totalul de 9.453 de asemenea operațiuni). Pe locul al doilea în clasament se situează tot achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care au ajuns la un număr de 2.866 în perioada analizată (un avans

important, de la 2.005). Și tranzacțiile cu unități individuale au crescut simțitor în perioada analizată, până la un nivel de 2.432 (de la 1.549 în cele trei luni anterioare). Pe de altă parte, după scăderea semnificativă din trimestrul al treilea, tranzacțiile cu terenuri extravilane au consemnat o creștere semnificativă ca pondere, anume de la 359 la 442 de achiziții.

Jud. Brașov



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

PERIOADA DE VÂNZARE

Având în vedere că aici a fost înregistrată, pe tot parcursul lui 2019, cea mai scurtă perioadă de vânzare pentru un apartament, respectiv 42 de zile, Bucureștiul poate fi considerat drept cea mai activă piață pe plan național – fapt cât se poate de firesc, de altfel, având în vedere că, pe fondul unei densități demografice crescute, aici există și cea mai mare cerere de locuințe. În clasamentul orașelor în funcție de perioada medie de vânzare, capitala țării este urmată de Timișoara (52 de zile), Brașov (68 de zile), Constanța (77 de zile), Cluj-Napoca (91 de zile) și, respectiv, Iași (98 de zile).

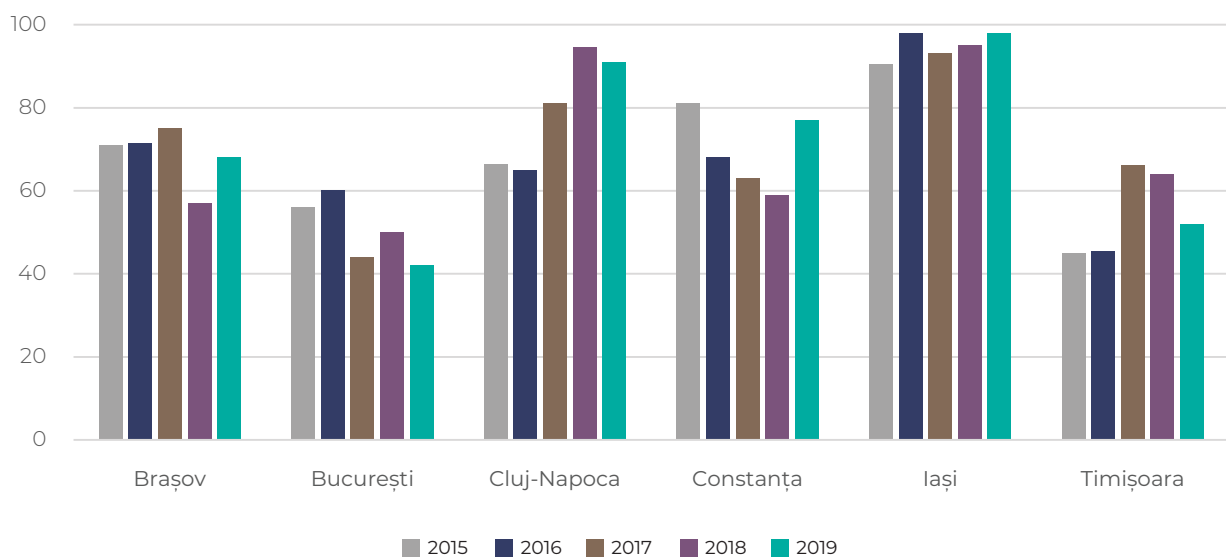
Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări. O scădere importantă, de la 50 la 42 de zile, a avut loc, astfel, chiar în București, nivelul actual fiind cel mai scăzut din 2015 încoace, chiar dacă destul de apropiat de cel consemnat în 2016 (44 de zile).

O scădere a perioadei medii de vânzare a mai avut loc, comparativ cu 2018, și în Timișoara: astfel, în orașul de pe Bega un apartament s-a vândut, în medie, în 52 de zile, față de 64 de zile în anul precedent; deși mai scăzută decât în 2018 și 2017, valoarea actuală a acestui indicator este, totuși, mai ridicată decât în 2015 și 2016, când ajungea la 45 și, respectiv, 45,5 zile. O ușoară diminuare a timpului necesar pentru vânzarea unui apartament a avut loc și în Cluj-Napoca, de la 94,5 la 91 de zile.

Anul trecut, majorări ale perioadei medii de vânzare pentru un apartament au fost înregistrate în Brașov (de la 57 la 68 de zile), în Constanța (de la 59 la 77 de zile), dar și în Iași (de la 95 la 98 de zile). În capitala Moldovei, nivelul actual al acestui indicator a atins, astfel, apogeul ultimilor cinci ani – la egalitate, însă, cu anul 2016. În Brașov, cea mai mare perioadă de vânzare a fost consemnată în 2017, iar în Constanța, în 2015.

„Comparativ cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat, în 2019, majorări ale perioadei medii de vânzare pentru un apartament, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.”

Perioada de vânzare (Apartamente)



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

MARJA DE NEGOCIERE

În strânsă legătură cu perioada de vânzare, un alt element important pentru înțelegerea dinamicii activității de tranzacționare este marja de negociere – calculată ca diferență între prețul de intrare a unei proprietăți în piață și cel ultim, de ieșire. Comparativ cu anul 2018, de menționat este că acest din urmă indicator a consemnat, anul trecut, atât variații pozitive, cât și variații negative în cele șase mari orașe ale țării. Acest fapt indică, desigur, că piața rezidențială autohtonă se află în căutarea unui echilibru.

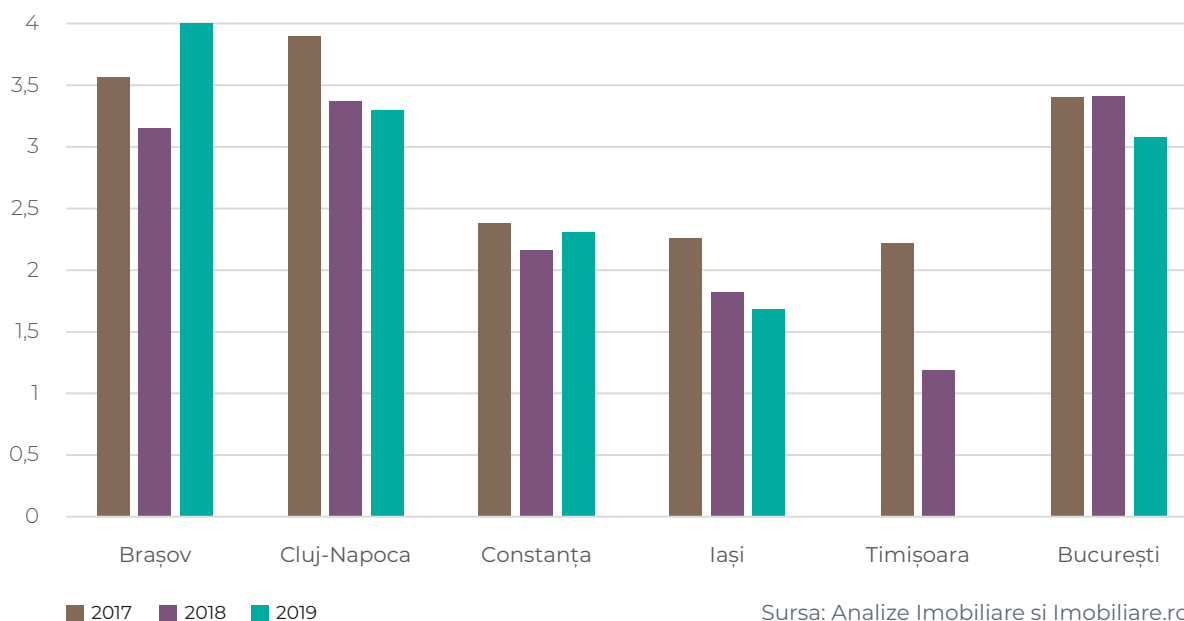
Pe parcursul lui 2019, cea mai mare marjă de negociere, anume 4%, a fost practică în Brașov; media pe anul trecut indică o creștere față de nivelul valabil în 2018, anume 3,15%. Pe locul al doilea în clasamentul marjelor de negociere din marile orașe se află Cluj-Napoca, cu 3,3%, în ușoară scădere de la 3,37% în 2018 și, respectiv, de la 3,9% în

2017. O marjă de negociere importantă, anume 3,08%, poate fi găsită și în București, ceea ce reprezintă o scădere față de nivelul de circa 3,4% atins în 2017 și 2018. Pe de altă parte, marje de negociere de sub 3% pot fi găsite în Constanța (2,3%, în creștere de la 2,16%) și, respectiv, în Iași (1,68%, în scădere de la 1,82%).

Important de observat este că, în ultimii trei ani – dar și mai bine –, marja de negociere pentru apartamentele tranzacționate în marile orașe ale țării s-a menținut, per ansamblu, la un nivel destul de stabil, nedepășind pragul de 4%. Acest fapt arată că, deși între așteptările vânzătorilor și cele ale cumpărătorilor continuă să existe, în mod firesc, o diferență, între cele două părți poate fi observat și un evident echilibru la acest capitol, între ele neapărând ecarteri prea mari.

„Comparativ cu anul 2018, marja de negociere pentru vânzarea apartamentelor a consemnat, anul trecut, atât variații pozitive, cât și variații negative în cele șase mari orașe ale țării.”

Marja de negociere (apartamente, marile orașe)



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că, în primele nouă luni din 2019 au fost finalizate, la nivel național, 46.437 de locuințe, în creștere cu 6.059 de locuințe (circa 15%) față de perioada similară a anului anterior. În perioada iulie-septembrie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 19.233 de unități locative – ceea ce echivalează cu un avans de aproape 11% față de perioada similară a anului trecut (când au fost livrate, la nivel național, 17.363 de unități locative). Tendința a fost una semnificativ ascendentă și comparativ cu cel de-al doilea trimestru al anului, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 14.490 de unități locative. Avansul a fost, în acest din urmă caz, de aproape 33%.

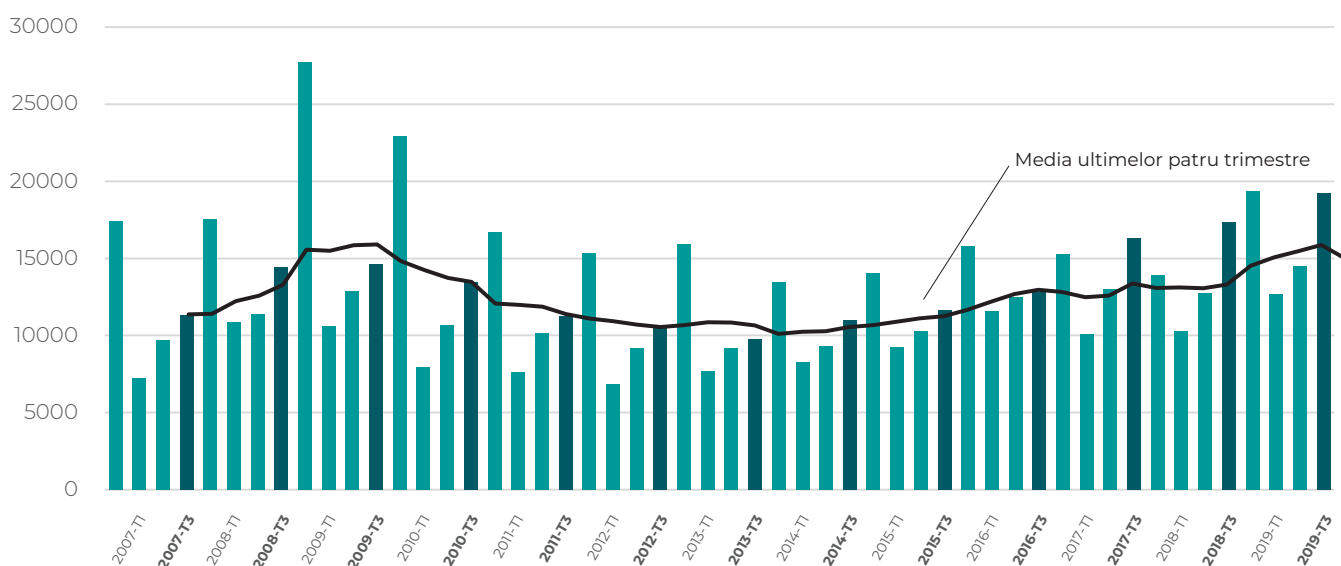
Important de menționat ar fi că T3 2019 este, potrivit statisticilor oficiale, cel mai prolific trimestru al treilea din 2007 încoace, deci de mai bine de zece ani. Spre

comparație, în T3 2018 – an care a marcat apogeul livărilor de locuințe pe piața autohtonă –, la nivel național au fost finalizate 14.410 unități locative. În acel an, o adevărată „explozie” la capitolul livrări de locuințe a avut loc în ultimul trimestru, când au fost finalizate 27.751 de locuințe – ceea ce constituie, încă, un record trimestrial pentru piața locală din 2006 încoace.

Ținând cont de ciclicitatea pieței construcțiilor, este de așteptat, desigur, ca și ultimul trimestru din 2019 să aducă o majorare în ceea ce privește livrările de locuințe. În acest context, estimările Analize Imobiliare vizează, pentru tot parcursul lui 2019, atingerea unui volum de cel puțin 62.000 de unități locative finalizate la nivel național – în creștere de la 59.700 de unități locative livrate în 2018. Acesta ar fi cel mai mare volum de livrări consemnat din 2008 încoace (când au fost finalizate peste 64.000 de unități locative).

„Estimările Analize Imobiliare vizează, pentru tot parcursul lui 2019, atingerea unui volum de cel puțin 62.000 de unități locative finalizate la nivel național – acesta ar fi cel mai mare volum de livrări consemnat din 2008 încoace.”

Construcții de locuințe



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Datele Institutului Național de Statistică arată că, și în al treilea trimestru din 2019, majoritatea locuințelor finalizate la nivel național au fost situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 58,7% din total (în scădere, însă, de la 62,6% în cele trei luni anterioare), echivalând cu 11.289 de unități, din totalul de 19.233. Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au atins un număr de 7.944 de unități, reprezentând o pondere de 41,3%. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observată o scădere a ponderii deținute de locuințele finalizate în mediul urban, de la 62,4% (10.834 de unități locative).

Și trimestrul trecut, majoritatea covârșitoare a locuințelor finalizate, respectiv 97,2% din total, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce doar restul de 2,8% au fost construite din fonduri publice – este vorba despre 18.694 de locuințe, față de doar 539. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observată o scădere a ponderii locuințelor realizate din fonduri publice, de la o cotă de piață de 4% și un număr de 696 de unități locative. În categoria locuințelor realizate din fonduri private se încadrează, desigur, atât cele ridicate pe cont propriu de către consumatori finali, cât și cele din cadrul ansamblurilor rezidențiale dezvoltate de către investitori privați (este de presupus, desigur, că cea din urmă categorie este majoritară).

Locuințe terminate la nivel național

	LOCUINȚE TERMINATE (NUMĂR)			STRUCTURĂ (%)	
	trim. III 2018	trim. III 2019	trim. III 2019 față de trim. III 2018 (+/-)	trim. III 2018	trim. III 2019
TOTAL	17.363	19.233	+1.870	100	100
Mediul Urban	10.834	11.289	+455	62,4	58,7
Mediul Rural	6.529	7.944	+1.415	37,6	41,3
<i>din total:</i>					
Fonduri private	16.667	18.694	+2.027	96	97,2
Fonduri publice	696	539	-157	4	2,8

Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

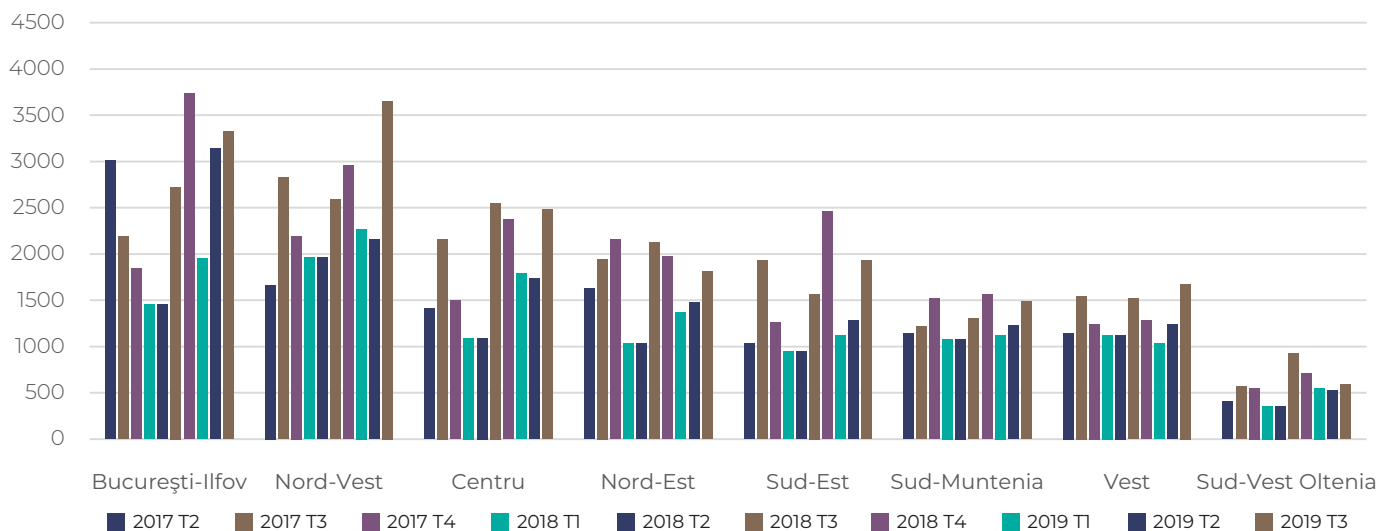
Locuințe construite în România pe regiuni

Cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică arată că, față de perioada similară a anului precedent, în trimestrul al treilea din 2019 au avut loc, raportat la regiunile de dezvoltare ale țării, predominant creșteri, dar și scăderi ale numărului de locuințe finalizate. Astfel, în Nord-Vest volumul trimestrial al livrărilor a crescut de la 2.933 la 4.143 de unități, în București-Ilfov de la 3.090 la 3.773 de unități, în Sud-Est de la 1.780 la 2.186 de unități, în Sud-Muntenia de la 1.476 la 1.691 de unități, iar în Vest de la 1.723 la 1.902 unități. În celelalte trei regiuni au avut loc scăderi ale volumului de livrări, dar mai ușoare: de la 1.052 la 671 de unități în Sud-Vest Oltenia, de la 2.415 la 2.055 de unități în Nord-Est și, respectiv, de la 2.894 la 2.812 unități în centru.

În urma evoluțiilor consemnate în al treilea pătrar din 2019, topul regiunilor în funcție de numărul locuințelor predate a suferit câteva schimbări comparativ cu perioada similară din 2018. Cea mai importantă este reprezentată de faptul că regiunea București-Ilfov a trecut de pe primul loc al clasamentului, pe cel de-al doilea, cu o pondere de 19,6%. Regiunea de Nord-Vest ocupă, în momentul de față, locul întâi, cu o cotă de 21,5%. Pe următoarele locuri se află regiunile Centru, cu o pondere de 14,6% din totalul livrărilor în T3 2019, apoi Sud-Est (11,4%), Nord-Est (10,7%), Vest (9,9%), Sud-Muntenia (8,8%) și, respectiv, Sud-Vest-Oltenia (3,5%).

„Raportat la perioada similară din 2018, în al treilea trimestru din 2019 au avut loc, pe regiuni de dezvoltare, predominant creșteri, dar și câteva scăderi ale numărului de locuințe finalizate.”

Număr de locuințe construite pe regiuni



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

DESPRE NOI

Imobiliare.ro

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

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

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

AnalizeImobiliare.ro

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

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

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

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

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

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

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

Contactează echipa
noastră de experți

DOREL NIȚĂ
HEAD OF DATA & RESEARCH

+40 748.882.892
dorel.nita@analizeimobiliare.ro

ANDREEA POPA
SALES MANAGER

+40 748.882.826
vanzari@analizeimobiliare.ro

REALIZATORII RAPORTULUI:

Dorel Niță - Head of Data & Research

Dan Blaga - Data Analyst

Lavinia Iordan - Research

Adriana Lefter - Editor

Corina Vârlan - 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