

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul IV 2020



CONȚINUT

3	2019 vs 2020
7	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
8	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
9	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
10	Evoluția prețurilor în marile orașe
11	Topuri: evoluția prețurilor cerute
14	Perioada de vânzare și marja de negociere
15	Cererea pentru apartamente și case
18	Cererea în funcție de tipul de proprietate
22	Vânzări imobile național
26	Numarul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
27	Apartamente și case nou intrate în piață
29	Construcții rezidențiale
31	Piața primară
32	Despre noi

CEREREA

2019

2020

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

482.000
potențiali cumpărători



455.000
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCPPI)

540.000
Proprietăți imobiliare vândute



603.000
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

114.000
Unități individuale vândute

123.000
Unități individuale vândute

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

81,2 mld lei
sold decembrie 2019



89,2 mld lei
sold decembrie 2020

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.179 lei
noiembrie 2019



3.411 lei
noiembrie 2020

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

4%
noiembrie 2019



5,1%
noiembrie 2020

OFERTA

2019

2020

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

44.000

Apartamente și case
la vânzare



41.000

Apartamente și case
la vânzare

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

56.000

Apartamente și case
la închiriere



74.000

Apartamente și case
la închiriere

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

17.000

Apartamente în 500
de proiecte rezidențiale



22.000

Apartamente în 540
de proiecte rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa ANCPI)

67.000



70.000

estimare Analize Imobiliare

Numărul autorizațiilor de construire pentru
clădiri rezidențiale la nivel național

42.000

autorizații



40.000

estimare Analize Imobiliare

PREȚURI ȘI COSTURI

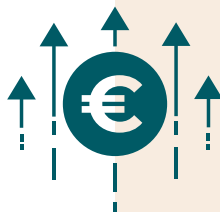
2019

2020

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

+7,4%

Trim. IV 2019 vs Trim. IV 2018



+3,5%

Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019

Piața existentă

(sursa Analize Imobiliare Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019)

+8,5%

Trim. IV 2019 vs Trim. IV 2018



0%

Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019

Piața nouă

(sursa Analize Imobiliare Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019)

+4,5%

Trim. IV 2019 vs Trim. IV 2018



+5,7%

Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019

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

134,6

octombrie 2019



136,4

octombrie 2020

PERSPECTIVE POZITIVE PENTRU PIAȚA REZIDENȚIALĂ, SUSȚINUTE DE NEVOIA DE LOCUINȚE MAI SPAȚIOASE



Piața rezidențială din București și Ilfov a mers cu motoarele turate aproape de maximum în 2020, în ciuda dificultăților cauzate de criza sanitară și, implicit, în ciuda climatului economic de incertitudine. La nivel național, numărul locuințelor livrate în 2020 pare că a ajuns la un nou record, iar numărul de tranzacții imobiliare s-a majorat comparativ cu 2019. Bineînțeles că, într-o primă fază, declanșarea crizei sanitare a avut un impact negativ asupra pieței rezidențiale, însă ultimele luni ale anului trecut au adus o îmbunătățire generală în materie de achiziții imobiliare, iar prețurile au rămas relativ stabile.

Un fapt constatat cu interes în 2020 a fost dezvoltarea tot mai organizată a segmentului middle market al pieței rezidențiale. Dorința cumpărătorilor de a locui în spații mai mari, în contextul muncii de acasă, creșterea veniturilor și reducerea dobânzilor au făcut mai accesibilă achiziția unei locuințe noi din această categorie. Asta în condițiile unui avans anual al prețurilor locuințelor de aproximativ 2-3%, indicând o creștere sănătoasă a pieței.

Pentru 2021 se preconizează continuarea unor proiecte rezidențiale de anvergură, unii dezvoltatori având planuri de lansare a unora noi; cum anume se vor concretiza aceste planuri depinde de condițiile generale de piață, dar și de facilitățile pe care statul român ar trebui să le acorde pentru încurajarea pieței rezidențiale – cum ar fi majorarea plafonului pentru aplicarea cotei reduse de TVA. Climatul macroeconomic și evoluția pandemiei COVID-19 vor fi principalii factori care își vor pune amprenta asupra nivelului de încredere al potențialilor cumpărători, influențându-le decizia de achiziție.

Și dezvoltatorii de birouri își continuă proiectele

Pe piața office, anul trecut a fost un an atipic: deși începuse cu așteptări ridicate în ceea ce privește evoluția cererii de închiriere și cu proiecte mari în derulare, acesta a resimțit, în mod firesc, efectele crizei sanitare. Cu toate acestea, până la sfârșitul lui 2020

au fost tranzacționate spații de peste 240.000 de metri pătrați la nivelul Bucureștiului, din care aproape 60% au răspuns cererii nete, noi, din piață – relocări, extinderi, preînchirieri.

Livrările de spații noi au crescut cu 155.000 de metri pătrați, ceea ce arată că dezvoltatorii de proiecte de birouri nu s-au descurajat, ci au construit în continuare. Deși rata de neocupare a crescut la 12.4%, anul trecut nu a avut loc o scădere a încrederii dezvoltatorilor în această piață. Cu toate acestea, 2020 a marcat începutul unei schimbări majore în ceea ce privește designul, soluțiile tehnologice de care vor dispune pe viitor proiectele office, serviciile care vor fi oferite chiriașilor, mai ales cele de property management.

Ca proprietar ai complexului Oregon Park, Lion's Head s-a adaptat la „noua normalitate”, care a impus restricții, măsuri de igienă suplimentare și implementarea unor noi norme, prin servicii adaptate la criza sanitară. Ceea ce am constatat a fost că, deși angajații au lucrat mai mult de acasă, acest lucru nu s-a reflectat automat într-o reducere a suprafeței închiriate de companii. Măsurile de distanțare socială recomandate de autorități s-au reflectat în reducerea numărului de angajați prezenți în același timp în spațiul de birouri, precum și în revizuirea împărțirii spațiului de lucru, pentru a asigura o suprafață suficientă fiecărui angajat, cu scopul de a preveni răspândirea noului coronavirus.

Lucrul de acasă nu este neapărat cea mai bună opțiune

În plus, la opt luni după declanșarea pandemiei s-a dovedit că „munca de acasă” nu a fost considerată chiar cea mai bună soluție de către angajați, mulți dintre aceștia preferând – sau, de fapt, având nevoie – să lucreze de la birou, cel puțin o parte din timp. A lucra de acasă nu a fost o variantă tocmai bună pentru anumite categorii de angajați, cum ar fi cei noi.

Deși s-a vorbit mult despre faptul că birourile devin mai puțin importante pentru desfășurarea activității oamenilor, sondajele noastre concluzionează contrariul, iar gradul ridicat de colectare a chiriilor (peste 95%) pentru spațiile office vorbește de la sine. În acest context, în anul 2021 se anunță dezvoltarea unor proiecte de birouri cu o suprafață cumulată de circa 250.000 de metri pătrați. Lion's Head nu și-a pierdut apetitul pentru segmentul office, pe care îl găsește în continuare interesant, alături de cel rezidențial.

Anca Simionescu,

Country Manager Lion's Head

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Prețurile solicitate au crescut cu 3,5% în 2020, un ritm mai scăzut decât în 2019

Deși în primul trimestru din 2020 ritmul anual de creștere al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale s-a majorat la aproape 9,5%, efectele pandemiei s-au resimțit, totuși, în următoarele două trimestre. Abia în ultimele trei luni am înregistrat din nou o creștere de 1,9% a prețului cerut pentru proprietățile rezidențiale, în comparație cu trimestrul anterior, astfel încât diferența față de anul trecut a ajuns la +3,5%. Prețurile au crescut pe segmentul nou (unități vândute direct de către dezvoltatori), cu un ritm anual de 5,7%, în timp ce pe segmentul existent (proprietăți revândute), prețurile cerute au stagnat.

Și ritmul de creștere al prețurilor de tranzacționare este mai lent: cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2020, o creștere anuală de 2,3% (comparativ cu 6,6% în trimestrul al doilea, respectiv cu 8,1% în primele trei luni din 2020), în timp ce media europeană a fost de 5,2%.

Cererea se menține ridicată pentru achiziția de locuințe în marile orașe

Deși în ușoară scădere față de 2019, de la 482.000 de potențiali cumpărători, cererea pentru achiziția de apartamente și case în cele șase orașe mari și-a revenit gradual odată cu ridicarea restricțiilor și a atins 455.000 de potențiali cumpărători în 2020. Din estimările noastre, cererea potențială este de patru ori mai mare decât oferta de proprietăți rezidențiale, atât pe piața nouă, cât și pe cea existentă.

Numărul de imobile vândute în 2020 la nivel național a fost cu 11,6% mai ridicat decât în anul anterior, depășind 600.000 de proprietăți. Din acestea, 123.000 au fost unități individuale. București și jud. Ilfov au rămas piețele cu cea mai intensă activitate de tranzacționare, 27% din proprietățile la nivel național fiind vândute

aici. Peste 50% din imobilele achiziționate la nivel național sunt în București și județele Ilfov, Cluj, Brașov, Timiș, Constanța, Iași.

Se menține interesul crescut pentru achiziții de terenuri, case și apartamente cu grădină în zonele periurbane

Deși segmentul majoritar de căutări în principalele șase județe îl reprezintă apartamentele, totuși, începând cu luna aprilie a anului trecut, s-a evidențiat în mod clar interesul crescut pentru achiziția de case și terenuri pentru construcții, în zonele periurbane ale marilor orașe. În București și județul Ilfov, în lunile în care interesul general pentru achiziția de apartamente era în scădere, tot mai mulți cumpărători căutau apartamente cu grădină la parterul blocurilor. În județele Prahova și Brașov, zone cu potențial turistic, s-au înregistrat creșteri cu peste 50% ale cererii pentru achiziția de case și terenuri.

Sectorul construcțiilor rezidențiale a ieșit mai puternic din criză

Cei mai importanți indicatori din sectorul construcțiilor au înregistrat creșteri în 2020, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2019. În primele nouă luni ale anului trecut au fost finalizate 48.490 locuințe, în creștere cu 2.053 față de perioada similară a anului precedent (potrivit INS). De asemenea, datele oficiale relevă că în primele unsprezece luni ale anului trecut volumul lucrărilor de construcții a crescut cu 16,7% (serie brută), față de aceeași perioadă a anului anterior. În pofida celor două luni de blocaj, marii dezvoltatorii au continuat construcția și livrarea locuințelor, înregistrând vânzări peste așteptări în 2020.

Cererea scăzută și supraoferta mențin presiunea asupra prețurilor de închiriere

Piața închirierilor din cele șase mari orașe a fost mai ofertantă în 2020 decât în 2019: peste 74.000 de apartamente și case au fost scoase la închiriere, față de 56.000 în 2019, reprezentând o creștere de peste 30%. Estimăm că, la sfârșitul anului trecut, unul din cinci apartamente disponibile spre închiriere în București era ocupat, în timp ce, înainte de declanșarea epidemiei, raportul era de unul la șase. În 2020, proprietarii din Capitală au scăzut chiria solicitată cu o medie de 6% pentru apartamentele cu două și trei camere, și, respectiv, cu 8% pentru garsoniere și apartamentele cu patru camere.

Credem că anul 2021 va rămâne plin de provocări pentru investitori, în condițiile creșterii prețurilor de vânzare și scăderii chiriilor din anul anterior. La oferta existentă se vor adăuga locuințele noi, scoase pentru prima dată la închiriere, parte din unitățile livrate în 2020. Închirierile pe termen scurt își vor reveni doar după reluarea turismului local și internațional și a călătoriilor de afaceri.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Dacă cel de-al treilea trimestru din 2020 a fost caracterizat de revenirea la (o oarecare) normalitate după starea de urgență instituită în contextul COVID-19, piața rezidențială s-a înscris, în mod evident, pe o traiectorie ascendentă în ultimul pătrar al anului, în ciuda menținerii unor măsuri restrictive. În acest context, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada octombrie-decembrie, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 1,9% comparativ cu trimestrul precedent.

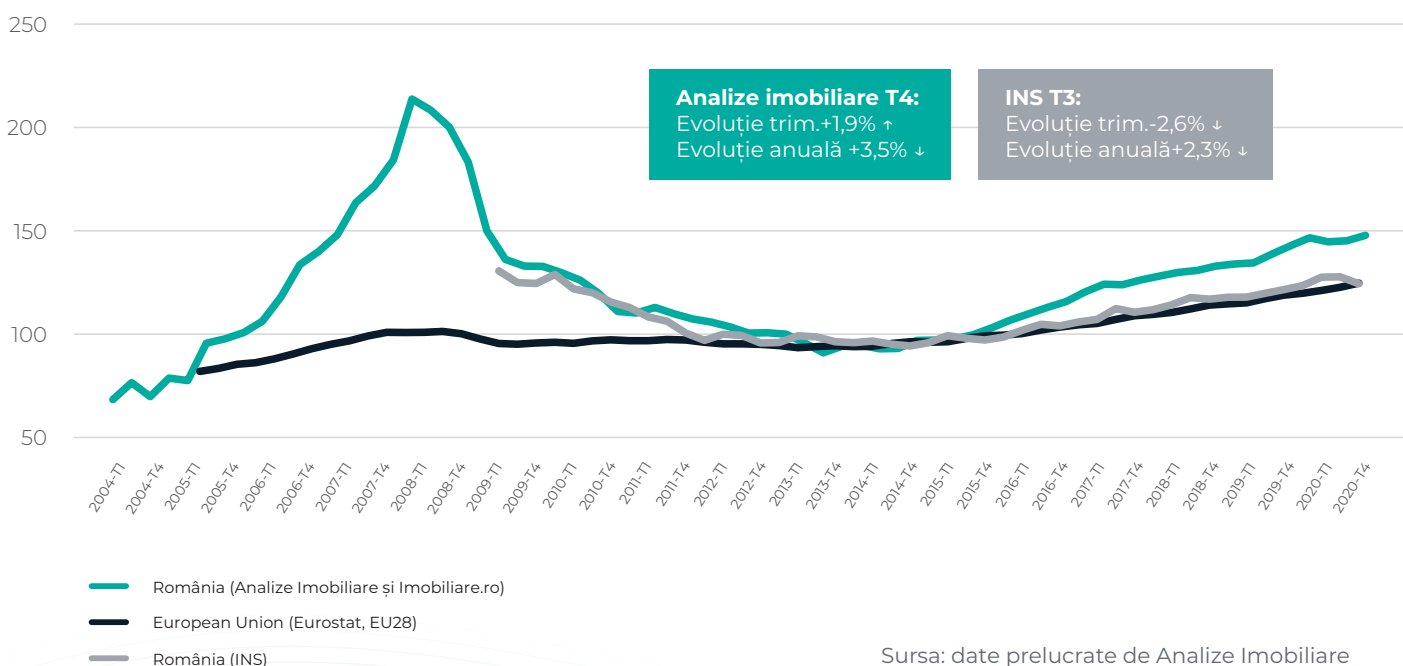
Spre comparație, în cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un avans ușor, de 0,3% mai exact, după un recul de 1,7% resimțit în al doilea trimestru din an. Cu alte cuvinte, prețurile locuințelor s-au diminuat strict pe parcursul stării de urgență, câtă vreme restricțiile de circulație au afectat cererea și au ridicat o serie de dificultăți în procesul de concretizare a unei

tranzacții imobiliare. După trecerea la starea de alertă, însă, prețurile s-au stabilizat, iar ulterior și-au reluat în mod vizibil creșterea.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date publicate de Eurostat relevă, pentru al treilea pătrar din 2020, un avans de 1,4% 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 scădere de 2,6% comparativ cu trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost una pozitivă, cifrându-se la 2,3%. Astfel, scăderea mai accentuată a prețurilor de vânzare comparativ cu cele de listare poate indica disponibilitatea mai crescută a vânzătorilor spre negociere imediat după ieșirea din starea de urgență.

„După tendința de stabilizare din T3 2020, prețurile solicitate pentru locuințele din România au revenit pe o traiectorie ascendentă în ultimul pătrar al anului – fapt ce trebuie corelat, desigur, cu evoluția cererii din piață.”

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



Sursa: date prelucrate de Analize Imobiliare

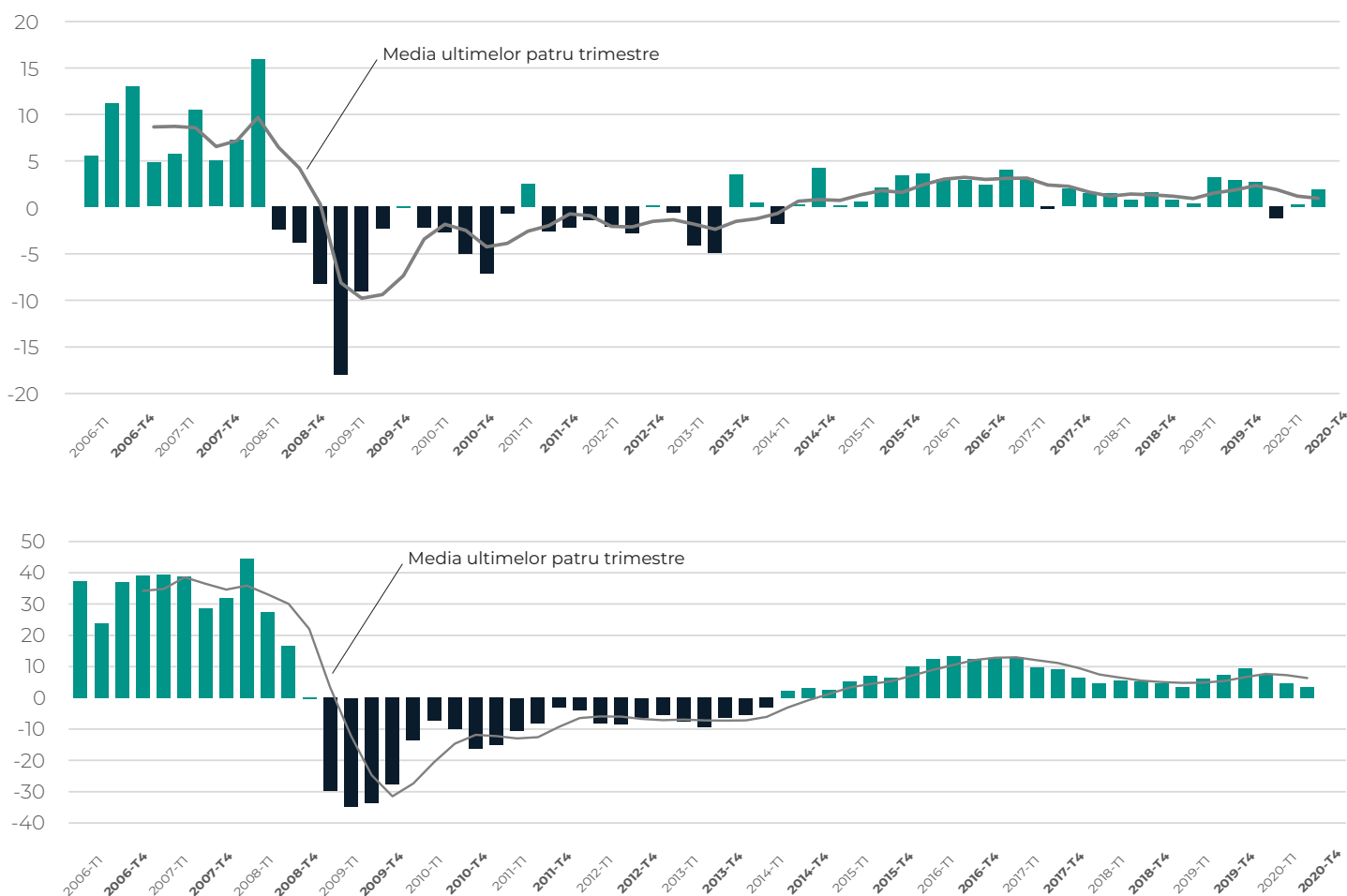
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Data fiind inerția ce caracterizează, în general vorbind, piața imobiliară, este, desigur, de remarcat că situația generală creată de COVID-19 a avut ca efect, practic, un singur trimestru de scădere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale. Că lucrurile și-au revenit rapid în contextul dat o arată și faptul că stabilizarea din T3 2020 a fost urmată, rapid, de o reluare a tendinței ascendente a prețurilor. De altfel, marja de creștere din ultimul pătrar al anului trecut este perfect similară cu evoluțiile trimestriale consemnate în condiții normale de piață: un avans anual asemănător, de 1,94%, a mai fost înregistrat în T3 2017, chiar dacă acest indicator s-a apropiat de – și chiar a

depășit – pragul de 3% în ultimele două trimestre din 2019.

În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, de notat ar fi că aceasta a ajuns, în ultimul trimestru al anului trecut, la o valoare de +3,5% – ceea ce marchează un declin de circa un punct procentual față de trimestrul anterior, când se situa la +4,6%. Deși aceasta este una dintre cele mai mici valori înregistrate în ultimii ani, de notat ar fi că un nivel similar, respectiv 3,53%, a mai fost atins în trimestrul al doilea din 2019, deci în condiții normale de piață.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

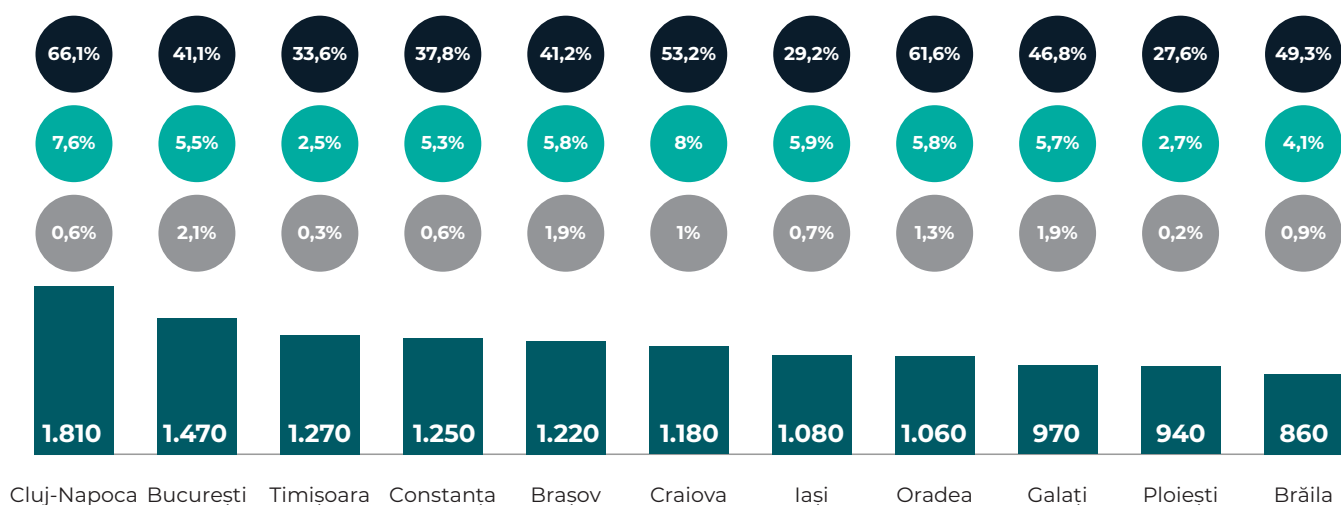
Este semnificativ faptul că, în ultimul trimestru al anului trecut, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) analizate au consemnat majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament – spre deosebire de cele trei luni anterioare, când au avut loc și scăderi. Marjele trimestriale de creștere s-au situat, în general vorbind, sub pragul de 2%, excepție de la regulă făcând doar Capitala, cu un plus de 2,1%. Pe următoarele locuri în clasamentul majorărilor de preț se situează Brașovul (+1,9%) și Galațiul (+1,9%), apoi Oradea (+1,3%), Craiova (+1%), Brăila (+0,9%), Iași (+0,7%), Cluj-Napoca (+0,6%), Constanța (+0,6%), Timișoara (+0,3%) și, respectiv, Ploieștiul (+0,2%).

În urma evoluțiilor general pozitive 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 se situează în continuare pe primul loc la nivel național (cu o medie de 1.810 euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.470 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.250 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.220 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.180 de euro pe metru pătrat), Iași (1.080 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.060 de euro pe metru pătrat).

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori analizate, trei au 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 970 de euro pe metru pătrat. Interesant este că Iașiul se află la o distanță nu foarte mare față de cea din urmă valoare, capitala Moldovei fiind surclasată de Craiova și situându-se în continuare foarte aproape de Oradea.

Și față de perioada similară din 2019 pot fi observate diferențe pozitive ale prețurilor solicitate de vânzători în toate marile orașe analizate. În mod interesant, cea mai mare creștere anuală a avut loc în Craiova (+8%), capitala Olteniei fiind urmată de Cluj-Napoca (+7,6%), Iași (+5,9%), Brașov (+5,8%), Oradea (+5,8%), Galați (+5,7%), București (+5,5%), Constanța (+5,3%), Brăila (+4,1%), Ploiești (+2,7%) și, respectiv, Timișoara (+2,5%). Comparativ cu cinci ani în urmă, prețurile apartamentelor din Cluj-Napoca sunt cu 66,1% mai mari (în scădere de la un nivel de 70,5% trimestrul anterior); diferențe pozitive mai semnificative decât cea consemnată în Capitală (+41,1%) mai pot fi observate în Oradea (+61,6%), Craiova (+53,2%), Brăila (+49,3%), Galați (+46,8%), dar și în Brașov (+41,2%).

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

Topuri: evoluția prețurilor cerute, apartamente de vânzare

La fel ca în ultimele 12 luni, niciunul dintre marile centre regionale ale țării nu a intrat, în T4 2020, în clasamentul reședințelor de județ cu cele mai semnificative scumpiri consemnate pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare creștere de preț din perioada analizată, respectiv 5,6%, a avut loc în Miercurea-Ciuc, până la o medie de 1.080 de euro pe metru pătrat util – capitala județului Harghita depășind, astfel, pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat util. Cu un avans de 5,6%, până la 830 de euro pe metru pătrat util, Slobozia se situează la egalitate cu Harghita, în vreme ce Călărașiul ocupă poziția secundă în topul scumpirilor (+3,6%, până la 770 de euro pe metru pătrat), urmat fiind de Reșița (+3,5%) și, respectiv, Giurgiu (+2,4%).

Dintre reședințele de județ analizate, au existat și câteva în care au avut loc scăderi de preț trimestrul trecut – cu mențiunea că aceste variații negative s-au situat, cu o singură excepție, sub pragul de 1%. Pe primul loc în clasamentul ieftinirilor se află, astfel, Vasluiul, cu un minus de 1,1% (până la 850 de euro pe metru pătrat util), orașul din Moldova fiind urmat de Alexandria (-0,4%), Zalău (-0,2%, până la 790 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Sfântu Gheorghe (-0,1%, până la 870 de euro pe metru pătrat).

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 1.810 euro pe metru pătrat util), în vreme ce pe următoarele poziții se situează Bucureștiul (cu 1.470 de euro pe metru pătrat), Timișoara (cu 1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (cu 1.250 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (cu 1.220 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 vânzători a ajuns la 600 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce Alexandria (620 de euro pe metru pătrat) și Giurgiu (650 euro pe metru pătrat) nu se mai află pe poziții de egalitate. Călărașiul a ieșit din top, locul său fiind luat de Piatra Neamț, la egalitate cu Satu Mare (ambele cu 760 de euro pe metru pătrat).

Top creșteri de preț Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Top scăderi de preț Evoluția prețului în ultimele 3 luni



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



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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

TOP CARTIERE CU CELE MAI MARI PREȚURI/MP, APARTAMENTE DE VÂNZARE (Evoluția trimestrială și anuală)

București:

În urma variațiilor de preț consemnate trimestrul trecut, în clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente au avut loc câteva schimbări, chiar dacă în componența acestuia intră aceleași zone exclusiviste din nordul și centrul Capitalei. Pe prima poziție se situează, la fel ca în T3 2020, zona Kiseleff – Aviatorilor, în ciuda unei scăderi de 3,4% la trei luni (până la 2.860 de euro pe metru pătrat util); aceasta este urmată de Herăstrău - Nordului (unde prețurile s-au diminuat cu 0,5%, până la 2.710 euro pe metru pătrat), apoi de Aviației (+4,1%, până la 2.230 de euro pe metru pătrat), care a devansat Dorobanți - Floreasca (unde a avut loc o scădere de 3,3% trimestrul trecut, până la 2.140 de euro pe metru pătrat util). În ciuda unui declin semnificativ, de 10,9% la trei luni, zona Dacia - Eminescu a trecut de pe locul al patrulea pe cel de-al cincilea (cu o medie de 1.960 de euro pe metru pătrat).

Cluj-Napoca:

Și clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca a înregistrat 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 2.190 de euro pe metru pătrat util (un plus de 0,6% față de trimestrul anterior), însă în urma unui avans de 5,3% (până la o valoare de 1.980 de euro pe metru pătrat), Plopilor a trecut pe poziția a doua,

surclasând Gheorgheni - Andrei Mureșanu (unde a avut loc un recul ușor, cu 0,3%, până la 1.930 de euro pe metru pătrat util). În perioada analizată, arealul Bună Ziua - Europa - Calea Turzii s-a menținut pe locul al patrulea (cu un avans trimestrial de 2,3%, până la 1.860 de euro pe metru pătrat), în vreme ce Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu a fost scos din clasament de zona Zorilor (cu un plus de 1,9%, până la 1.840 de euro pe metru pătrat).

Timișoara:

În capitala Banatului, topul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare a suferit o singură modificare comparativ cu cele trei luni anterioare. În ciuda unei scăderi de 2,1% la trei luni, zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii s-a menținut pe prima poziție (cu o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util), fiind urmată tot de Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (1.450 de euro pe metru pătrat, după un plus de 3,7% la trei luni) și Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (1.380 de euro pe metru pătrat, după un avans de 0,3%). Spre deosebire de trimestrul trecut, însă, zona Circumvalațiunii (+2,9%, până la 1.370 de euro pe metru pătrat) se situează pe locul al patrulea în top, după ce a devansat Torontalului (-3,8%, până la 1.310 euro pe metru pătrat).

București	+10,5%	-0,4%	+8,5%	+0,6%	+5,6%
	-3,4%	-0,5%	+4,1%	-3,3%	-10,9%
	2.860 €	2.710 €	2.230 €	2.140 €	1.960 €
	Kiseleff-Aviatorilor	Herăstrău-Nordului	Aviației	Dorobanți-Floreasca	Dacia-Eminescu
Cluj-Napoca	+8,1%	+7,7%	+5,9%	+11,4%	+7,2%
	+0,6%	+5,3%	-0,3%	+2,3%	+1,9%
	2.190 €	1.980 €	1.930 €	1.860 €	1.840 €
	Central - Ultracentral	Plopilor	Gheorgheni - Andrei Mureșanu	Bună Ziua - Europa Calea Turzii	Zorilor
Timișoara	0%	+8,8%	+0,2%	+3,6%	-2,2%
	-2,1%	+3,7%	+0,3%	+2,9%	-3,8%
	1.580 €	1.450 €	1.380 €	1.370 €	1.310 €
	Ultracentral - Medicină P-ța Unirii	Central - Bălcescu Take Ionescu - P-ța Maria	Complex Studentesc Dacia - Elisabetin Olimpia-Stadion	Circumvalațiunii	Torontalului

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

TOP CARTIERE CU CELE MAI MARI PREȚURI/MP, APARTAMENTE DE VÂNZARE (Evoluția trimestrială și anuală)

Brașov:

În ciuda unui recul trimestrial de 3,6% al prețului mediu solicitat de către vânzători, în Drumul Poienii pot fi găsite, în continuare, cele mai scumpe apartamente din orașul de la poalele Tâmppei, o asemenea unitate locativă costând 1.740 de euro pe metru pătrat la finele anului trecut. Cu o valoare medie de 1.440 de euro pe metru pătrat util, zona Schei - Stupini s-a menținut pe locul al doilea în clasament, în vreme ce arealul Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (cu o medie de 1.340 de euro pe metru pătrat, în creștere cu 2,4%) a devansat Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății (+1,3%, până la 1.340 de euro pe metru pătrat). Ultima poziție din top cinci este ocupată în continuare de Tractorul - 13 Decembrie, cu o medie de preț de 1.250 de euro pe metru pătrat, în urma unei creșteri de 2,2% la trei luni.

Constanța:

În orașul de la malul mării, arealul Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu se menține în fruntea clasamentului zonelor cu cele mai scumpe apartamente, deși prețul mediu solicitat de către vânzători s-a majorat aici cu doar 0,3% trimestrul trecut, până la 1.450 de euro pe metru pătrat util. Următoarele două locuri sunt ocupate tot de Central - Ultracentral - Peninsula (cu un minus de 0,4%, până la 1.280 de euro pe metru pătrat) și, respectiv,

Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I (cu un plus de 0,6%, până la 1.270 de euro pe metru pătrat). Următoarele două zone din clasament nu se mai află, însă, pe picior de egalitate: Casa de Cultură - Tomis Plus a trecut pe locul al patrulea (în urma unui avans de 1,2%, până la 1.260 de euro pe metru pătrat), iar Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far, pe cel de-al cincilea (cu o valoare medie de 1.250 de euro pe metru pătrat).

Iași:

În capitala Moldovei, cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare pot fi găsite tot în arealul Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral: pretențiile vânzătorilor s-au majorat, aici, cu 1% la trei luni, ajungând la o valoare medie de de 1.400 de euro pe metru pătrat util. În zona Podul de Fier - Moara de Vânt, prețurile solicitate au crescut cu 1,2%, până la 1.320 de euro pe metru pătrat. În ciuda unui declin trimestrial important, de 4,4%, Copoul ocupă în continuare poziția a treia în clasament, cu o medie de 1.180 de euro pe metru pătrat. Următoarele două locuri din topul realizat la nivel de oraș sunt ocupate tot de zonele Tătărași - Tudor Vladimirescu (cu un avans de 1,9% la trei luni, până la 1.130 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Podu Roș (cu un minus de 1,4%, până la 1.050 de euro pe metru pătrat).

	-2,1%	+19,2%	+11,6%	+3,1%	+8%
Brașov	-3,6%	-0,1%	+2,4%	+1,3%	+2,2%
	1.740 €	1.440 €	1.340 €	1.340 €	1.250 €
	Drumul Poienii	Schei - Stupini	Central Brașovul Vechi Blumăna - Aurel Vlaicu	Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral Dealul Cetății	Tractorul 13 Decembrie
Constanța	+3,9%	+4,4%	+4,9%	+8,1%	+5%
	+0,3%	-0,4%	+0,6%	+1,2%	+0,2%
	1.450 €	1.280 €	1.270 €	1.260 €	1.250 €
	Faleză Nord Trocadero City Park Mall - Capitol Delfinariu	Central - Ultracentral Peninsula	Tomis III - Dacia Tomis II - Brotăței Tomis I	Casa de Cultură Tomis Plus	Tomis Nord Inel II - Inel I Primo - Far
Iași	+4,8%	+8,3%	-7,4%	+5,8%	+4,5%
	+1%	+1,2%	-4,4%	+1,9%	-1,4%
	1.400 €	1.320 €	1.180 €	1.130 €	1.050 €
	Centru Civic - Gară Central - Ultracentral	Podul de Fier Moara de Vânt	Copou	Tătărași Tudor Vladimirescu	Podul Roș

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

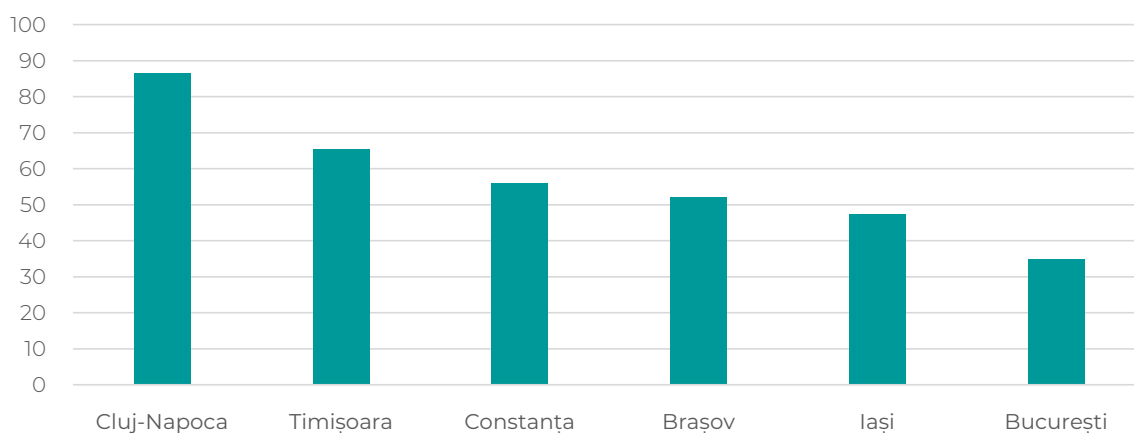
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE

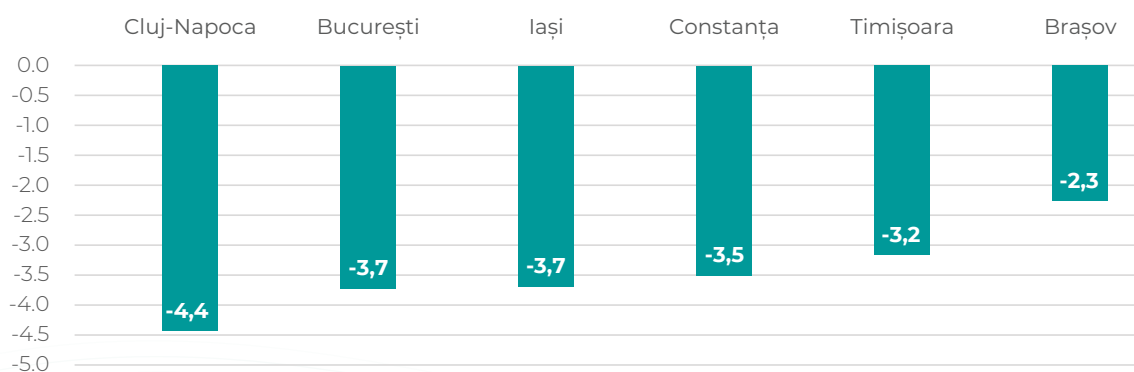
Luând în considerare perioada medie de vânzare pentru un apartament, Bucureștiul poate fi considerat, în mod detașat, cea mai activă piață la nivel național – fapt deloc surprinzător, de altfel, dat fiind faptul că aici se găsește, datorită densității demografice, și cea mai mare cerere de locuințe. În cel mai mare oraș al țării, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament s-a cifrat, în intervalul octombrie-decembrie 2020, la 35 de zile, la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 86 de zile, a fost consemnată în Cluj-Napoca – fapt corelabil, desigur, cu nivelul mai ridicat al prețurilor de pe piața locală. În celelalte mari orașe analizate, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 47 zile (în Iași), 52 de zile (Brașov), 56 de zile (Constanța) și, respectiv, 65 zile (Timișoara).

Alături de perioada de vânzare, un alt element relevant pentru dinamica activității de tranzacționare este marja de negociere – calculată ca diferență între ultimul preț cerut și cel de tranzacționare. În ultimul trimestru din 2020, acest indicator s-a situat, fără excepție, sub pragul de 5% în marile orașe ale țării. În momentul de față, cea mai mare marjă de negociere, de peste 4,4%, poate fi găsită în Cluj-Napoca, adică exact acolo unde apartamentele au și cel mai mare preț mediu solicitat și necesită cel mai mult timp pentru a fi tranzacționate – toate acestea denotând o tendință de încetinire a creșterii acestei piețe. Pe următoarele locuri în clasament se situează Bucureștiul (cu o marjă de 3,7%) și Iașiul (tot cu 3,7%), Constanța (3,5%), Timișoara (3,2%), Brașov (2,3%).

Perioada de vânzare T4 2020 (zile)



Marja de negociere (% față de ultimul preț cerut) - T4 2020



Sursa: Analize Imobiliare – Analiza de lichiditate

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

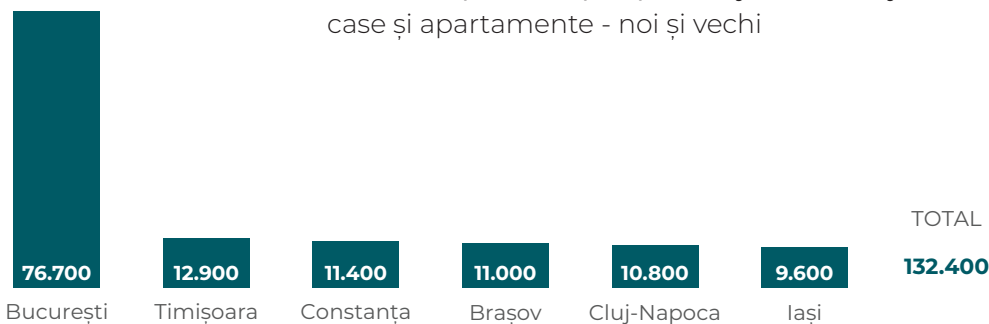
După impactul restricțiilor de circulație impuse de autorități în contextul COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe plus în perioada iulie-septembrie, însă în ultimul trimestru al anului trecut a consemnat o scădere – tendință explicabilă, cel puțin în parte, prin ciclicitatea sezonieră a pieței. Astfel, aproximativ 132.400 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, apartamente și case în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă un declin de circa 14% față de cele trei luni anterioare (când de asemenea imobile se interesau aproximativ 154.500 de vizitatori), iar comparativ cu perioada similară a anului 2019 poate fi observată o diferență destul de apropiată, respectiv -16%.

Față de ultimul pârtrar din 2019, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale relevă, în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, o tendință de scădere. Cu toate acestea, este important de remarcat că cel mai mic recul la acest capitol, respectiv -8% la 12 luni, a avut loc în București, adică în cea mai mare piață imobiliară regională a țării, unde numărul potențialilor cumpărători s-a cifrat la 76.700 de persoane – adică de șase-opt ori mai mult decât în celelalte mari orașe analizate.

Evoluții negative de două cifre au fost înregistrate în celelalte centre regionale monitorizate, anume -20 în Timișoara (până la 12.900 de vizitatori unici), -22% în Iași (până la 9.600 de persoane), -23% în Constanța (până la 11.400 de potențiali cumpărători), -29% în Brașov (până la 11.000 de vizitatori) și, respectiv, -30% în Cluj-Napoca (până la 10.800 de persoane).

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în ultimul trimestru din 2020, cu 27% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Iași (+60%), capitala Moldovei fiind urmată de Brașov (+49%), București (+28%), Timișoara (+22%) și, respectiv, Constanța (+20%). Practic, singura excepție de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale se situează la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în urmă cu cinci ani, la o diferență de doar -1%.

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



-8%	-20%	-23%	-29%	-30%	-22%	-16%	Evoluția cererii în ultimele 12 luni %
28%	22%	20%	49%	-1%	60%	27%	Evoluția cererii în ultimii 5 ani %

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

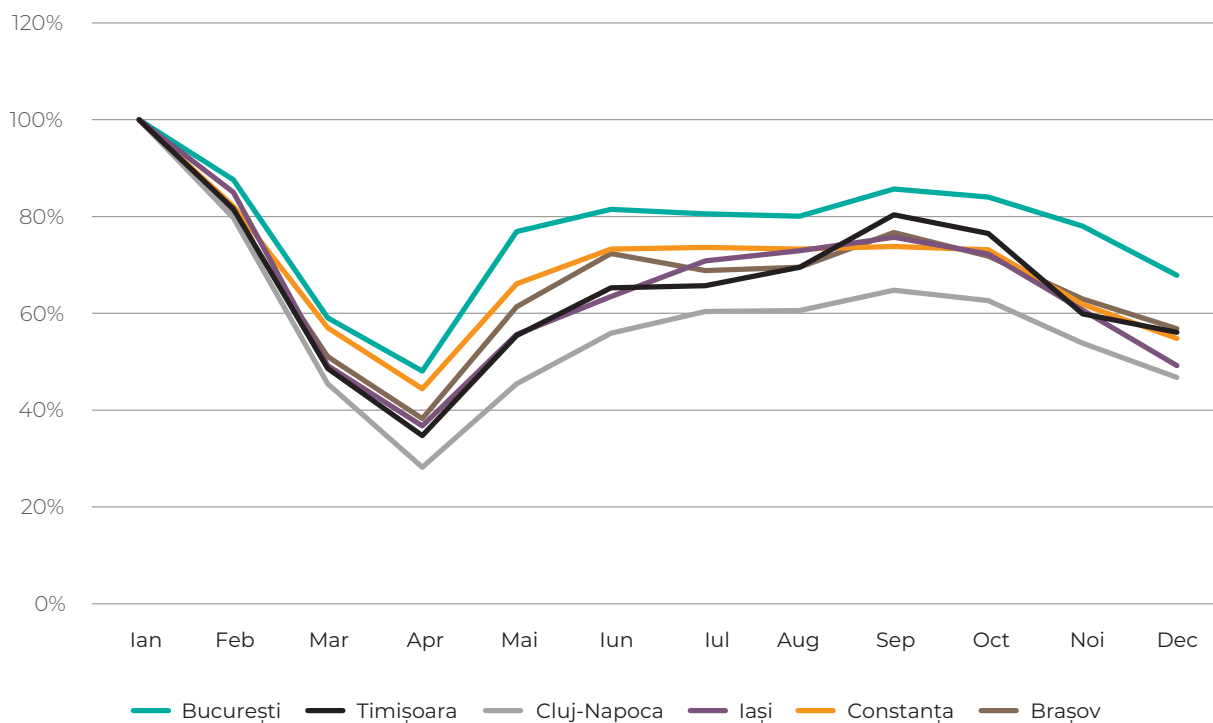
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CERERE APARTAMENTE ȘI CASE ÎN 2020

O analiză a evoluției cererii de locuințe din marile centre regionale pe tot parcursul lui 2020 relevă că, după impactul măsurilor luate de autorități ca reacție la noul coronavirus, acest indicator și-a revenit în destul de bună măsură în trimestrul al treilea. Astfel, după atingerea unui punct minim în luna aprilie, interesul pentru apartamente și case disponibile își revenise vizibil la nivelul lunii septembrie, când Bucureștiul 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%.

După prima lună de toamnă, recunoscută ca fiind cea mai activă în materie de tranzacții imobiliare, interesul cumpărătorilor a mai scăzut ușor în octombrie: Bucureștiul s-a menținut la peste 80% din volumul consemnat în ianuarie, în vreme ce Timișoara s-a situat la peste 75%, Iașiul, Constanța și Brașovul la peste 70%, iar Cluj-Napoca, la puțin peste 60%. În ultima lună din 2020, pe de altă parte, cererea coborâse la sub 70% în București și, respectiv, la sub 60% în celelalte mari centre regionale ale țării.



Sursa: Imobiliare.ro, indice potențiali cumpărători

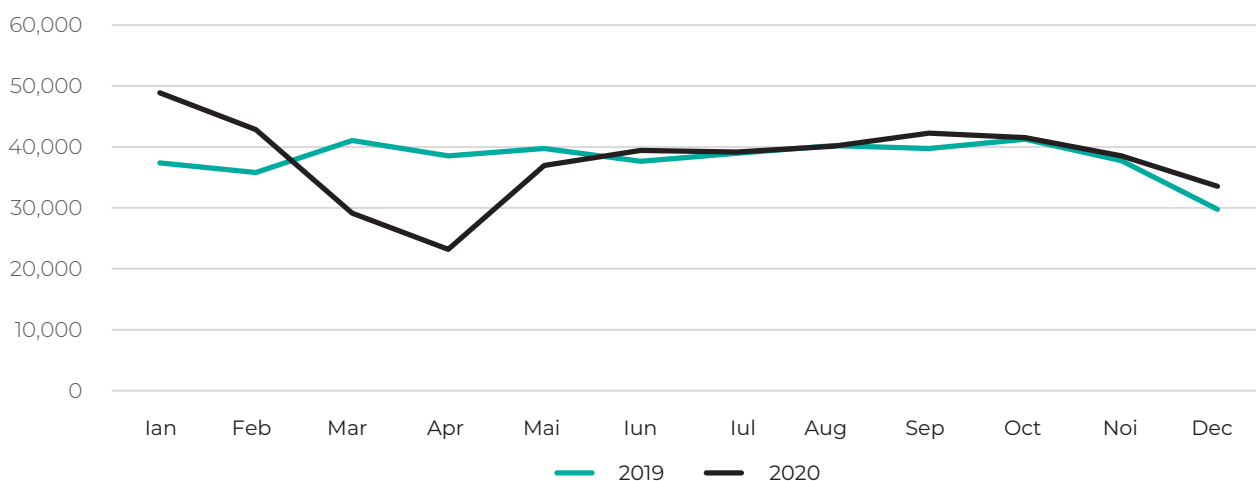
CERERE APARTAMENTE ȘI CASE ÎN 2020

(București + Ilfov)

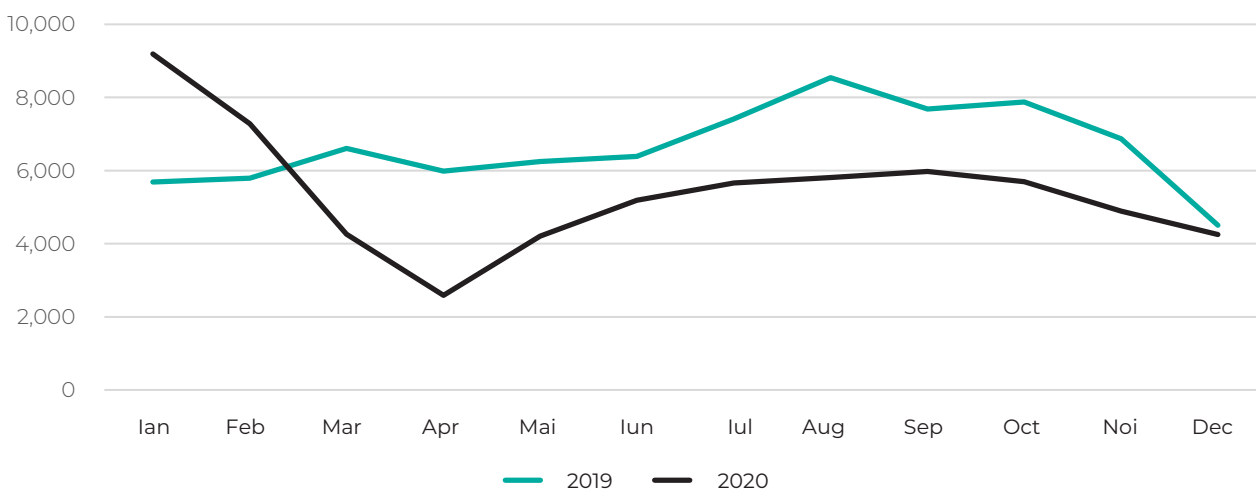
Important de menționat este însă că, pe final de an, cererea de locuințe este, în mod tradițional, mai scăzută decât în lunile de toamnă – mai ales comparativ cu septembrie. În acest context, este semnificativ că, atât în București, cât și în Cluj-Napoca, nivelul cererii din decembrie 2020 se situează, de fapt, la un nivel foarte apropiat de 2019 – vădind chiar un ușor avans în cel dintâi caz.

De remarcat este că, începând din luna mai, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în cel mai mare oraș al țării s-a menținut la un nivel similar cu cel consemnat în anul anterior, variind, în general, în jurul pragului de 40.000 de potențiali cumpărători. În Cluj-Napoca, pe de altă parte, volumul cererii s-a menținut sub cel consemnat în 2019 din martie până în decembrie, cu un maximum de aproximativ 6.000 de potențiali cumpărători atins în septembrie.

București



Cluj-Napoca



Sursa: Imobiliare.ro, volum potențiali cumpărători

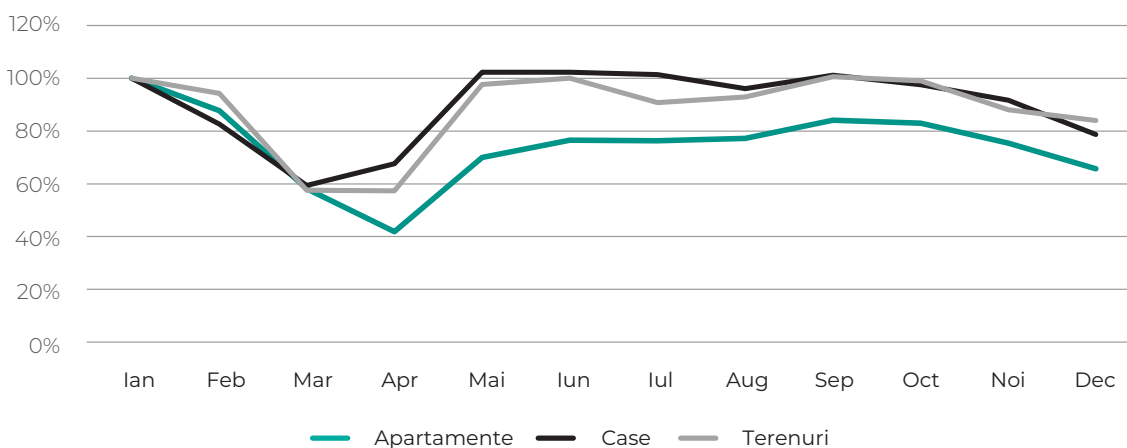
CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

(București + jud. Ilfov)

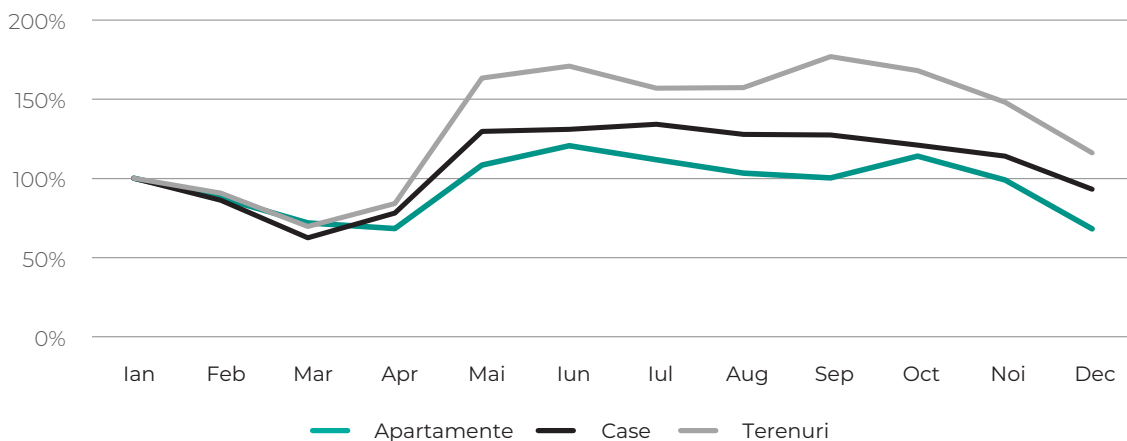
După ce a resimțit impactul restricțiilor de circulație, cererea pentru proprietăți imobiliare din Capitală a început să-și revină chiar din luna mai, adică imediat după trecerea la starea de alertă. Astfel, interesul pentru apartamente a urcat, de la o lună la alta, de la circa 40% la aproximativ 70% din nivelul consemnat în ianuarie, în vreme ce casele și terenurile s-au apropiat (și chiar au depășit) pragul de 100%. În restul anului, curbele de evoluție a cererii au fost destul de line pe cele trei segmente de piață, cu un maximum de peste 80% atins în septembrie pe piața apartamentelor. Pe final de an s-a manifestat, însă, o ușoară tendință de scădere, apartamentele coborând sub 70%, iar casele și terenurile la circa 80% (și puțin peste).

În județul Ilfov, interesul pentru case și terenuri a atins punctul minim în luna martie, iar cel pentru apartamente, în luna aprilie, însă nu a coborât sub 60% pe niciunul dintre aceste trei segmente de piață. Interesant este că cererea pentru toate aceste tipuri de proprietăți a depășit nivelul de la început de an chiar din luna mai, punctele maxime ale anului 2020 fiind atinse în iunie pentru apartamente (120% din nivelul din ianuarie), în iulie pentru case (aproape de 140%) și, respectiv, septembrie pentru terenuri (aproape 180%). Și în împrejurimile Capitalei poate fi observată o tendință de ușoară scădere a cererii în decembrie: terenurile s-au menținut cu circa 20% peste nivelul din ianuarie, casele au coborât ușor sub 100%, iar apartamentele s-au situat la circa 70%.

Indice cerere, București



Indice cerere, jud. Ilfov



Sursa: Imobiliare.ro – potențiali cumpărători

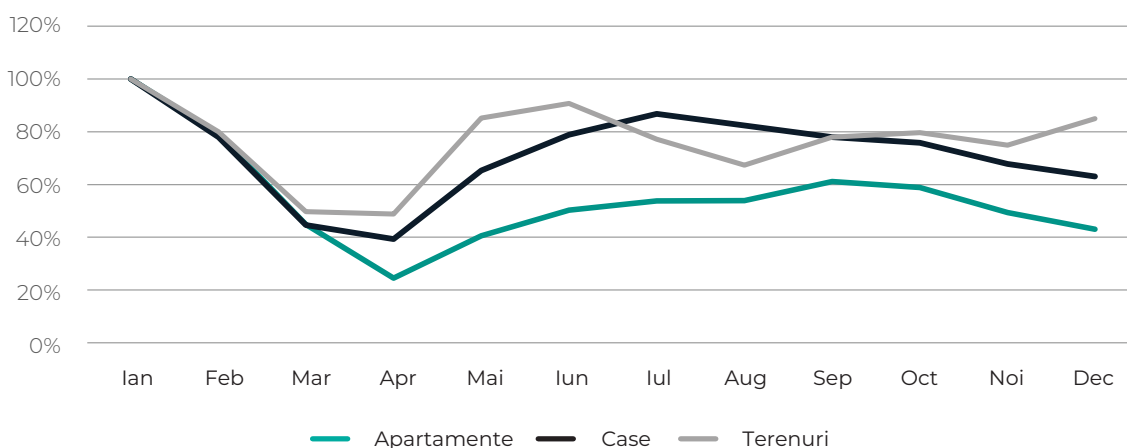
CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

(Cluj-Napoca + jud. Cluj)

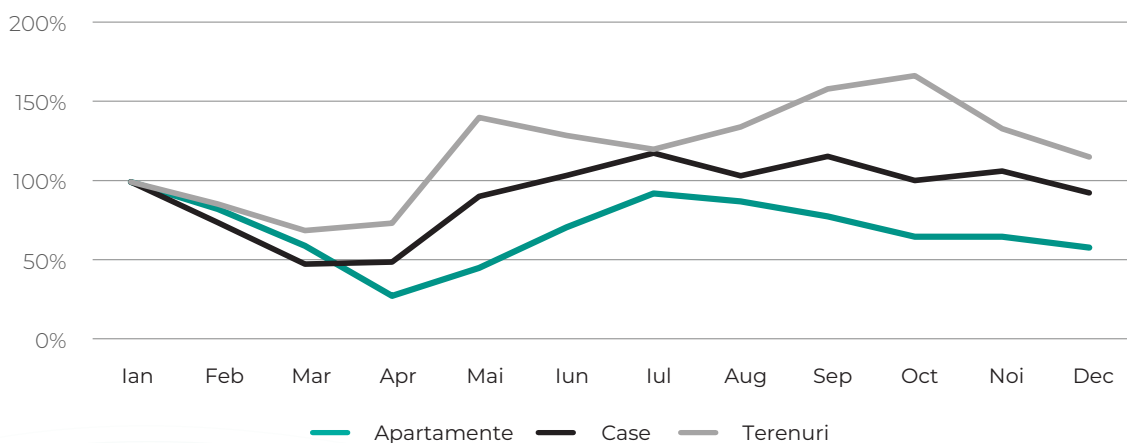
La fel ca în Capitală și împrejurimi, și în orașul de pe Someș poate fi observată o majorare semnificativă a interesului pentru case și terenuri după ieșirea din starea de urgență. După minimele înregistrate în aprilie, punctele maxime ale cererii au fost atinse în iunie pentru terenuri (aproximativ 90% din nivelul lunii ianuarie), în iulie pentru case (peste 85%) și, respectiv, în septembrie pentru apartamente (circa 60% din volumul consemnat la începutul lui 2020). Pe final de an, terenurile au făcut notă discordantă de la tendința de scădere a cererii, acestea situându-se la peste 80% din nivelul consemnat în ianuarie, față de peste 60% în cazul caselor și, respectiv, peste 40% în cazul apartamentelor.

Comparativ cu luna ianuarie, cererea de apartamente din restul județului Cluj 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%. Imediat după trecerea la starea de alertă, însă, toate cele trei segmente de piață au înregistrat o creștere vizibilă, astfel că în septembrie apartamentele recuseră aproximativ 80% din cererea de la început de an, în vreme ce interesul pentru case era cu aproape 20% mai mare, iar cel pentru terenuri, cu aproape 60%. Pe final de an au fost consemnate ușoare scăderi ale cererii pentru toate cele trei tipuri de proprietăți, apartamentele situându-se la circa 60% din nivelul atins în ianuarie, casele, la puțin sub 100%, iar terenurile, la aproape 120%.

Indice cerere, Cluj-Napoca



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



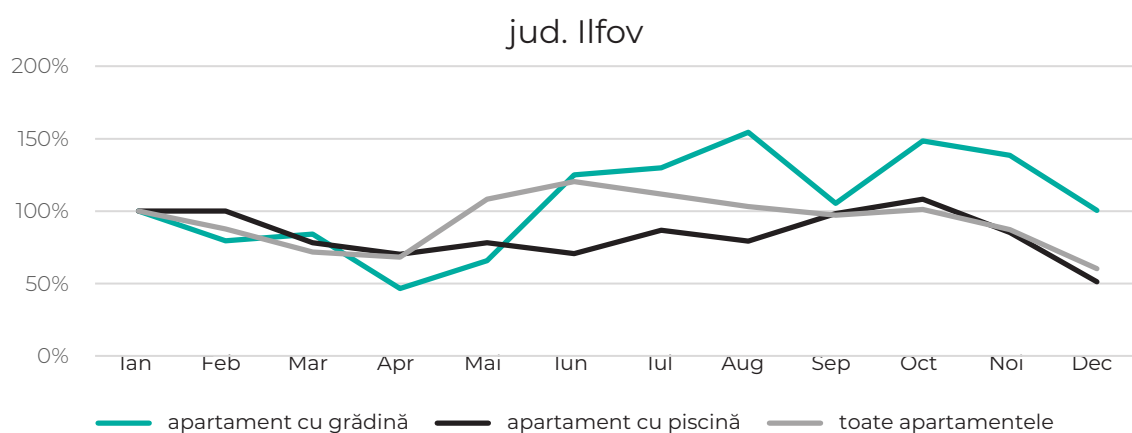
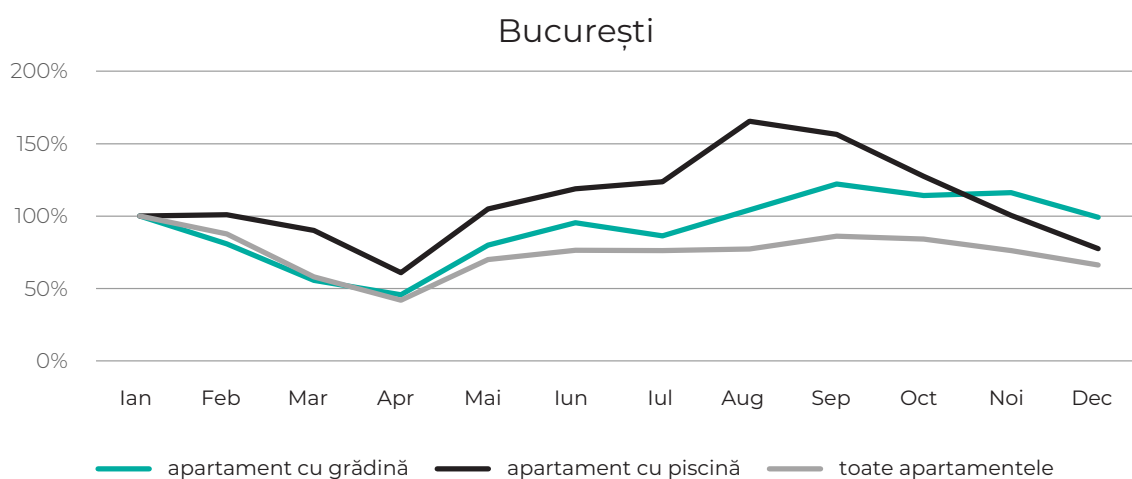
Sursa: Imobiliare.ro -potențiali cumpărători

CERERE ÎN FUNCȚIE DE FACILITĂȚI

(București + jud. Ilfov)

Comparând interesul pentru apartamente în general cu cel pentru locuințele care dispun de grădină și, respectiv, piscină, în București poate fi observată o discrepanță notabilă. Astfel, după revenirea din mai, curba evoluției cererii pe segmentul apartamentelor a fost una destul de stabilă, cu un maximum de peste 80% (raportat la nivelul din ianuarie) atins în luna septembrie. Pe de altă parte, apartamentele cu piscină au înregistrat un apogeu de peste 160% al cererii în luna august, în vreme ce unitățile locative cu grădină au ajuns la 120% în septembrie. Putem considera, desigur, că aceste diferențe nu sunt doar sezoniere, ci sunt direct corelabile cu schimbările survenite în comportamentul consumatorilor ca urmare a stării de urgență.

În împrejurimile Capitalei, cea mai bună evoluție a cererii poate fi observată pe segmentul apartamentelor cu grădină: de la un minimum de sub 50% atins în aprilie (comparativ cu ianuarie), acestea s-au apropiat de pragul de 160% în august, pentru ca în decembrie 2020 să ajungă, practic, la același nivel ca la început de an. Apartamentele cu piscină au avut, spre comparație, o traiectorie mult mai temperată: acestea au atins punctul maxim al cererii în luna octombrie (110% din nivelul pe ianuarie), pentru ca, în decembrie, să coboare spre 50%. Spre comparație, interesul pentru apartamente în general a ajuns la un maximum de 120% în luna iunie, iar în decembrie s-a cifrat la circa 60%.



Sursa: Imobiliare.ro

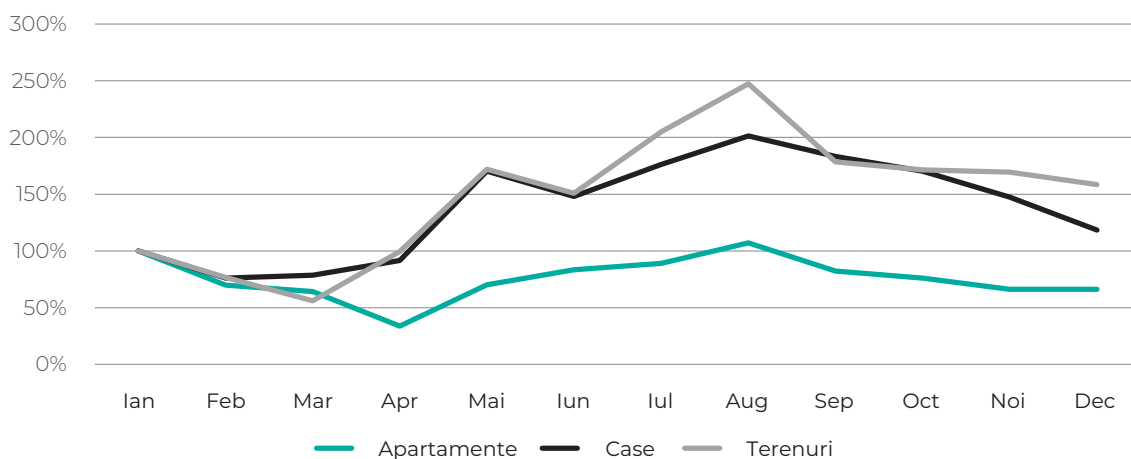
CERERE ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE PROPRIETATE

(jud. Prahova + jud. Brașov)

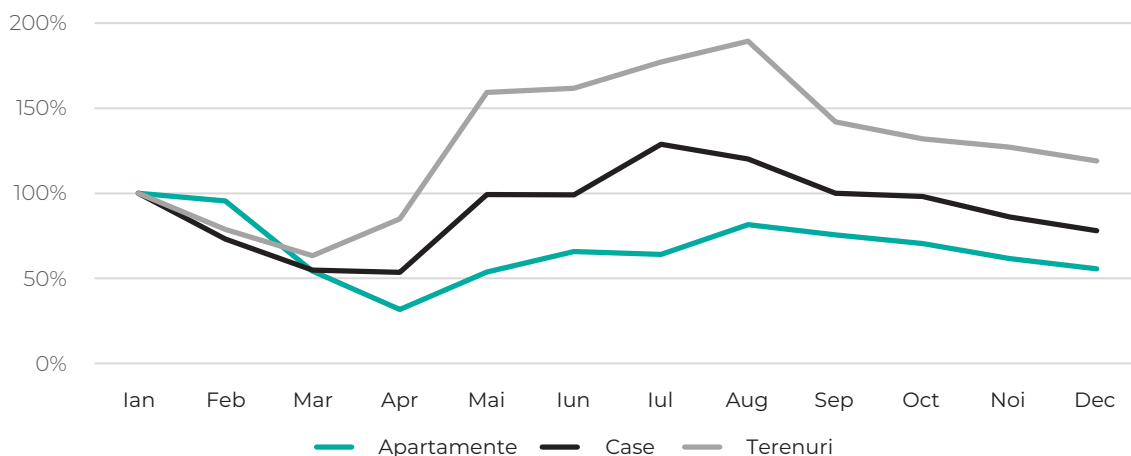
Creșteri și mai spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, însă, într-o zonă turistică precum județul Prahova. În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători a ajuns la 170% în luna mai (comparativ cu ianuarie), pentru ca în august să atingă un maximum de 250%, iar pe final de an să se cifreze la peste 150%. O creștere semnificativă a fost înregistrată și pe segmentul caselor, care tot în luna august au ajuns la un apogeu de 200%, iar în decembrie 2020 se situau la circa 120%. Spre comparație, apartamentele au reușit, în ultima lună de vară, doar să se ridice puțin peste pragul de 100%

Și în județul Brașov poate fi observată o majorare puternică a interesului pentru terenuri, acestea ajungând, în mai, la un nivel de 160% al cererii (comparativ cu ianuarie 2020); după ce au atins un maximum de aproximativ 190% în luna august, acest gen de proprietăți au revenit, în decembrie, la circa 120%. Și cererea pentru case a înregistrat o creștere mai semnificativă, deși mai puțin abruptă, acestea atingând un maximum de 130% în luna iulie și coborând la circa 80% la finalul anului. Spre comparație, segmentul apartamentelor a ajuns la un punct maxim de aproximativ 80% în luna august, dar în decembrie 2020 se cifra la sub 60% din nivelul consemnat în ianuarie.

Jud. Prahova



Jud. Brașov



Sursa: Imobiliare.ro

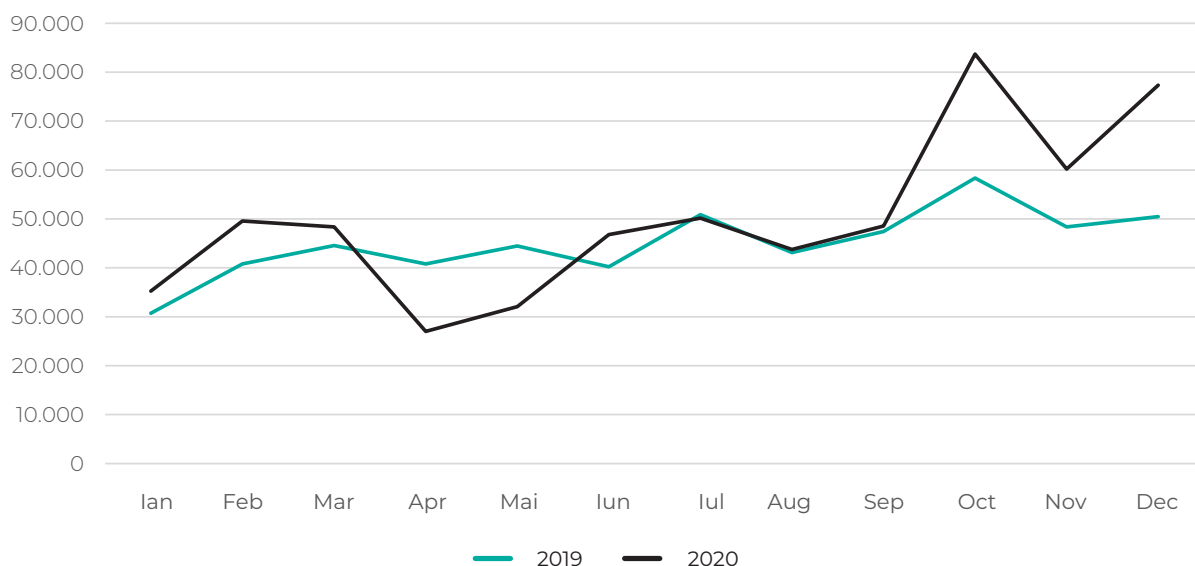
VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda provocărilor generate de situația din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de creștere în ceea ce privește activitatea de tranzacționare de pe piața imobiliară. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel național, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivalează cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național se ridică la aproximativ 40 de milioane.

Este semnificativ faptul că și privind exclusiv la numărul de unități individuale achiziționate – direct corelabil cu achizițiile de locuințe –, poate fi observată o intensificare a activității de tranzacționare: astfel, datele ANCPI relevă un avans de 8,2% pe acest segment, de la 113.752 de imobile în 2019, la 123.126 în 2020. De menționat este că atât în 2019, cât și în 2020, cele mai multe vânzări au fost înregistrate în luna octombrie (58.334, față de 83.675), iar cele mai puține în ianuarie 2019 (30.733) și, respectiv, aprilie 2020 (27.021). Pe de altă parte, în decembrie 2020 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 77.355 de imobile, cu 26.865 mai multe decât în perioada similară a anului 2019 – cifră ce echivalează cu un avans de 53% la 12 luni.

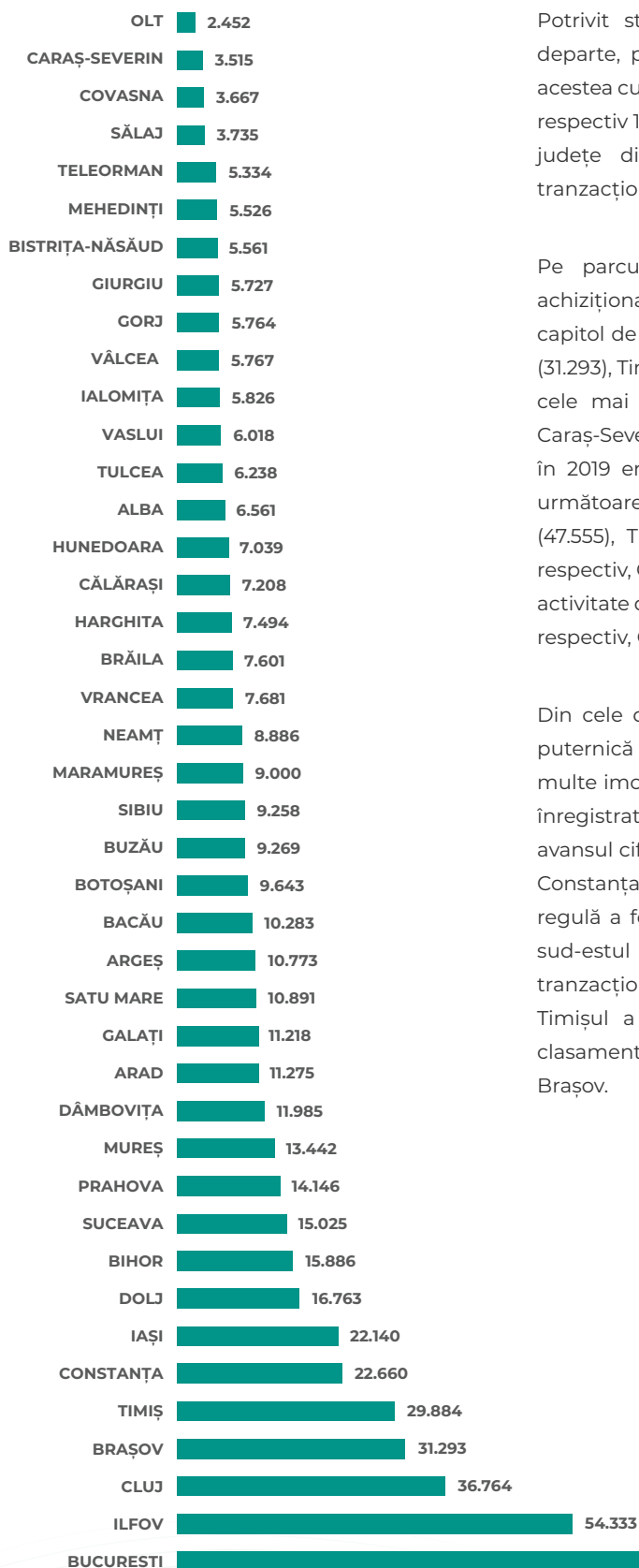
„În 2020 au fost înregistrate mai multe imobile vândute decât în 2019, cele mai prolifere luni pentru activitatea de tranzacționare imobiliară fiind octombrie (peste 83.000 de proprietăți) și decembrie (peste 77.000).”

Vânzări imobile



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE PE JUDEȚE



Potrivit statisticilor oficiale, Bucureștiul și județul Ilfov sunt, de departe, piețele cu cea mai puternică activitate de tranzacționare, acestea cumulând 27% din totalul imobilelor vândute pe plan național, respectiv 163.607. Pe de altă parte, Capitala, Ilfovul și următoarele cinci județe din clasament dețin o cotă de 51% din proprietățile tranzacționate la nivel de țară, respectiv un total de 306.348 de unități.

Pe parcursul anului trecut, cele mai multe imobile au fost achiziționate în București (109.274), capitala țării fiind urmată la acest capitol de județele Ilfov (cu 54.333 de contracte), Cluj (36.764), Brașov (31.293), Timiș (29.884), Constanța (22.660) și Iași (22.140). La polul opus, cele mai puține proprietăți au fost tranzacționate în Olt (2.452), Caraș-Severin (3.515), Covasna (3.667) și Sălaj (3.735). Spre comparație, în 2019 erau consemnate 95.557 de imobile vândute în București, următoarele poziții în clasament fiind ocupate de județele Ilfov (47.555), Timiș (31.328), Cluj (29.818), Brașov (29.351), Iași (18.206) și, respectiv, Constanța (17.312). Pe de altă parte, județele cu cea mai slabă activitate de tranzacționare erau Olt (1.390), Sălaj (3.290), Alba (3.787) și, respectiv, Gorj (3.826).

Din cele de mai sus reiese că în majoritatea județelor cu cea mai puternică activitate de tranzacționare anul trecut au fost vândute mai multe imobile decât în 2019. Astfel, Bucureștiul și județul Ilfov au fost înregistrat marje de creștere similare, respectiv 14,3% față de 14,2%, avansul cifrându-se la 23,3% în județul Cluj, la 6,6% în Brașov, la 31% în Constanța și, respectiv, la 21,6% în Iași. Practic, singura excepție de la regulă a fost reprezentată de Timiș, în condițiile în care județul din sud-estul țării a consemnat un recul de 4,6% al activității de tranzacționare comparativ cu anul anterior. În urma acestor evoluții, Timișul a trecut de pe locul al treilea pe cel de-al cincilea în clasamentul anual realizat de ANCPI, fiind surclasat de județele Cluj și Brașov.

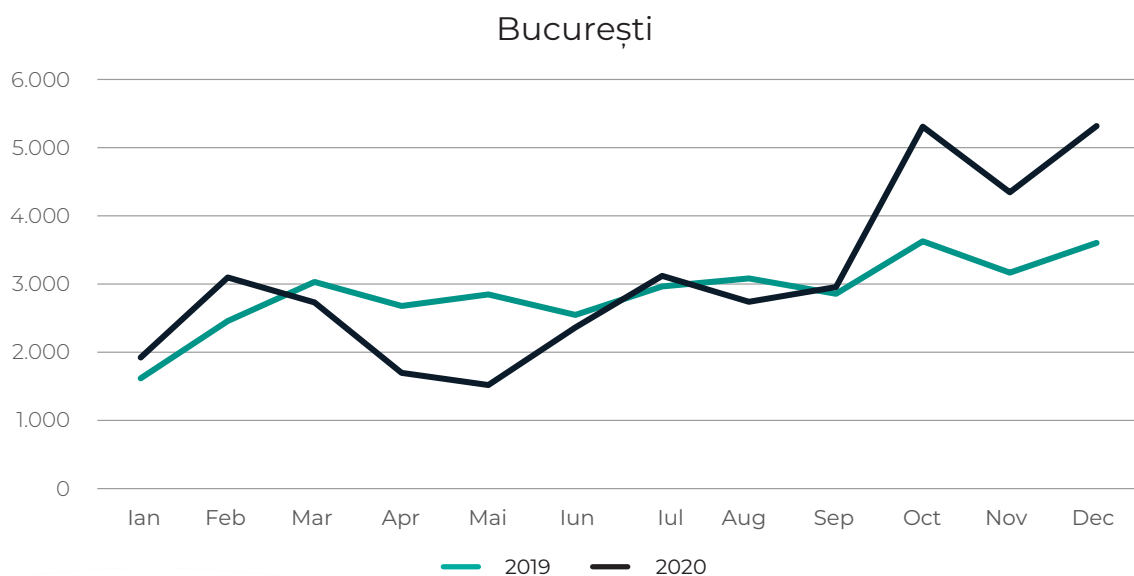
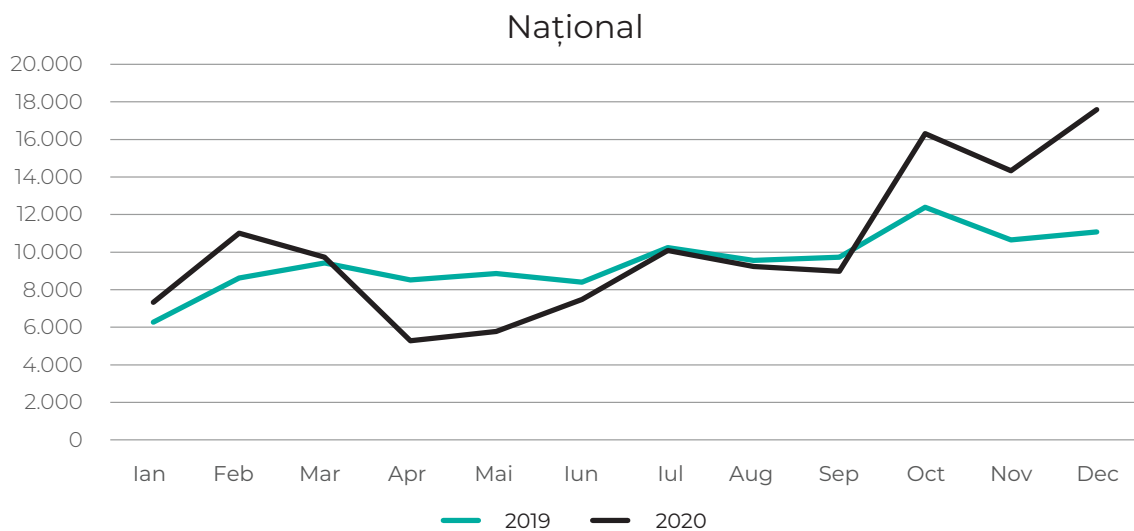
Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(Național + București)

În ceea ce privește numărul de unități individuale achiziționate, din care Analize Imobiliare estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o evidentă tendință de revenire în urma perioadei de lockdown. Astfel, după atingerea unui minimum al activității de tranzacționare la nivel național în luna aprilie (când numărul contractelor încheiate a coborât sub nivelul de 6.000), în iulie s-a ajuns la un nivel similar celui din 2019, respectiv circa 10.000 de proprietăți. De remarcat este că tendința de creștere s-a accentuat în ultimul trimestru al anului: în octombrie, unitățile individuale achiziționate au depășit pragul de 16.000, iar în decembrie s-au apropiat de 18.000.

La nivelul Capitalei, nivelul minim al activității de tranzacționare pe segmentul unităților individuale a fost atins în luna mai, când aici au fost înregistrate aproximativ 1.500 de imobile vândute. În lunile iulie și septembrie, numărul proprietăților achiziționate s-a situat, practic, la un nivel similar celui înregistrat în luna februarie, respectiv peste 3.000 de acorduri de vânzare. Punctul maxim pe această piață a fost atins în luna octombrie, când numărul imobilelor tranzacționate s-a apropiat de pragul de 5.500; interesant este că, după o scădere consemnată în noiembrie, acest indicator a revenit, în decembrie, la aproximativ același nivel.



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

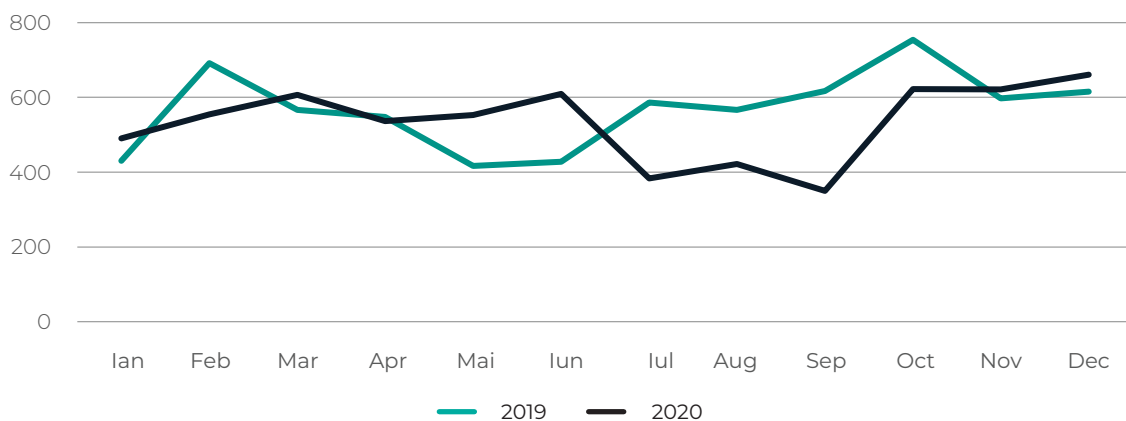
VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(jud. Ilfov + Cluj)

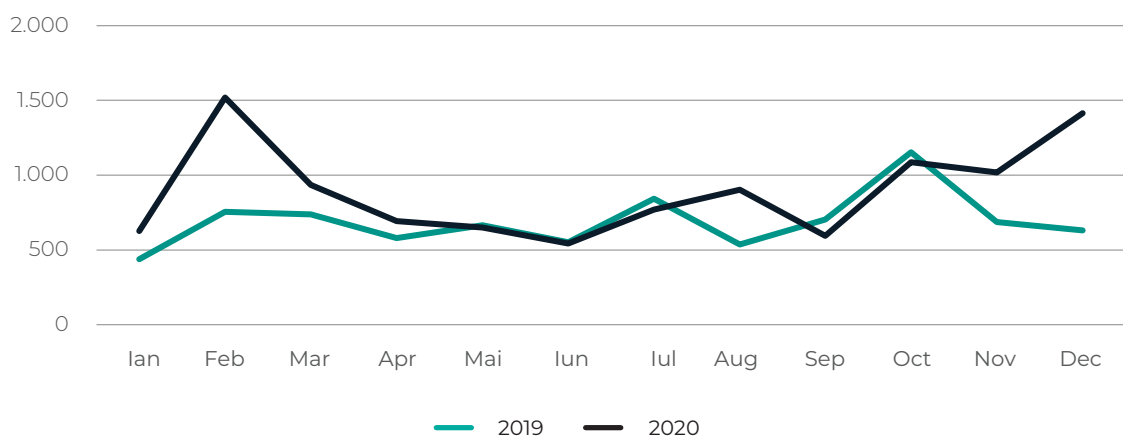
Pe segmentul unităților individuale, în județul Ilfov poate fi observată o evoluție destul de diferită, atât comparativ cu Bucureștiul, cât și cu situația existentă la nivel național. Astfel, între lunile martie și iunie activitatea de tranzacționare de pe acest segment de piață s-a menținut destul de stabilă, anume între 550 și (puțin peste) 600 de imobile vândute lunar – nivel asemănător sau chiar mai ridicat (în perioada de vară) decât cel relevat de rezultatele din 2019. După ce a coborât, în iulie-septembrie, în jurul pragului de 400 de operațiuni, numărul unităților individuale tranzacționate a trecut din nou de 600 de contracte în octombrie, iar în decembrie a depășit pragul de 650.

În județul Cluj, un interes maxim pentru piața locuințelor a fost atins în luna februarie, când aici au fost înregistrate peste 1.500 de unități individuale vândute. După declanșarea epidemiei de COVID-19, tranzacțiile din această categorie au coborât la mai puțin de 1.000 în martie, apoi la mai puțin de 800 în aprilie, la sub 700 în mai și, respectiv, la sub 600 în iunie. De notat este însă că rezultatele consemnate în toate aceste patru luni au fost, de fapt, similare cu cele din 2019. Pe de altă parte, în a doua jumătate a anului a fost consemnată o tendință de creștere: în august au fost tranzacționate aproximativ 900 de unități individuale, în octombrie circa 1.100, iar în decembrie s-a ajuns la puțin peste 1.400 de imobile vândute.

Jud. Ilfov



Jud. Cluj



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

Comparativ cu trimestrul anterior, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile la vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T4 2020, cu 18% mai scăzută – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 13.690 de oferte, comparativ cu 16.740 în cele trei luni anterioare. Pe fondul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară din 2019 poate fi observată o diferență pozitivă de 4,5%.

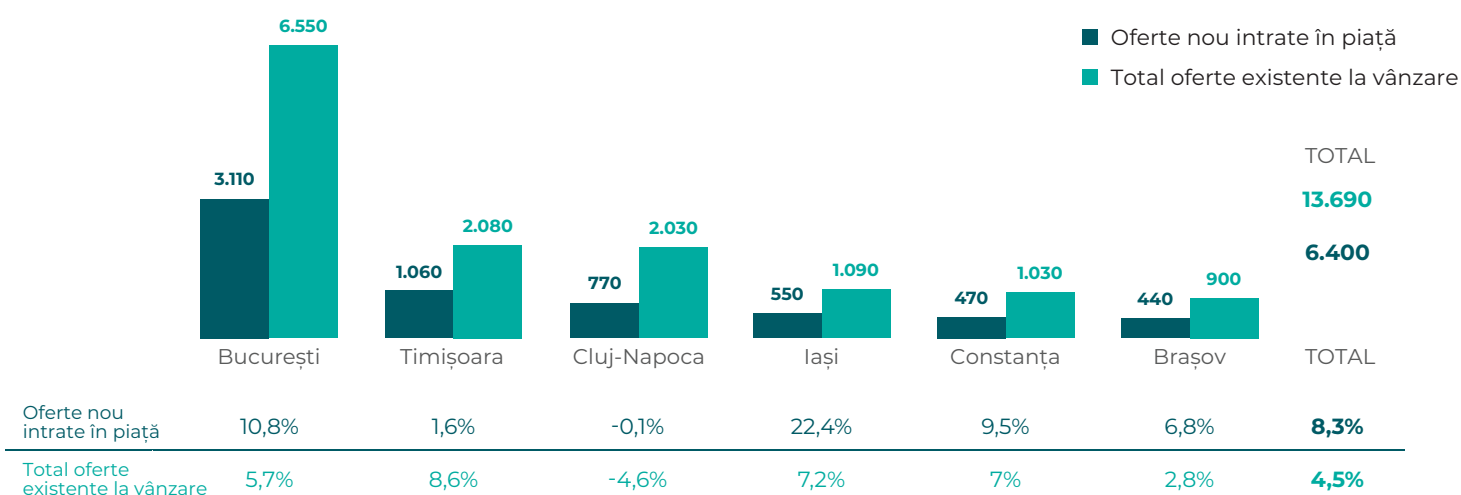
Pe parcursul ultimelor 12 luni, cinci din cele șase mari orașe analizate au consemnat creșteri ale acestui indicator – toate situându-se, însă, sub pragul de 10%. Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de 8,6%, a avut loc în Timișoara, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 2.080 proprietăți rezidențiale; o creștere de 7,2% a fost resimțită, pe de altă parte, în Iași, unde în octombrie-decembrie s-a ajuns la un total de 1.090 de anunțuri.

Un avans anual de 7% a avut loc în Constanța (unde au fost scoase la vânzare 1.030 de proprietăți), orașul de la malul

mării fiind urmat de București (un plus de 5,7%, până la 6.550 de oferte) și, respectiv, Brașov (un avans de 2,8%, până la 900 de anunțuri). Excepția de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde numărul total de proprietăți rezidențiale s-a diminuat cu 4,6% la 12 luni, ajungând la 2.030 de oferte.

O tendință de creștere poate fi observată și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, anume 6.400 – adică cu 8,3% mai mult decât în perioada similară a anului 2019. Și în acest caz, o evoluție ascendentă a avut loc în cinci din cele șase mari orașe analizate, anume în Iași (+22,4%), București (+10,8%), Constanța (+9,5%), Brașov (+6,8%) și, respectiv, Cluj-Napoca (+1,6%). În Timișoara, pe de altă parte, acest indicator se situează, practic, la același nivel ca în anul precedent. Numărul de oferte nou introduse pe piață ajunge la 3.110 în Capitală, 1.060 în Cluj-Napoca, 770 în Timișoara, 550 în Iași, 470 în Constanța și, respectiv, 440 în Brașov.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T4-2020
apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

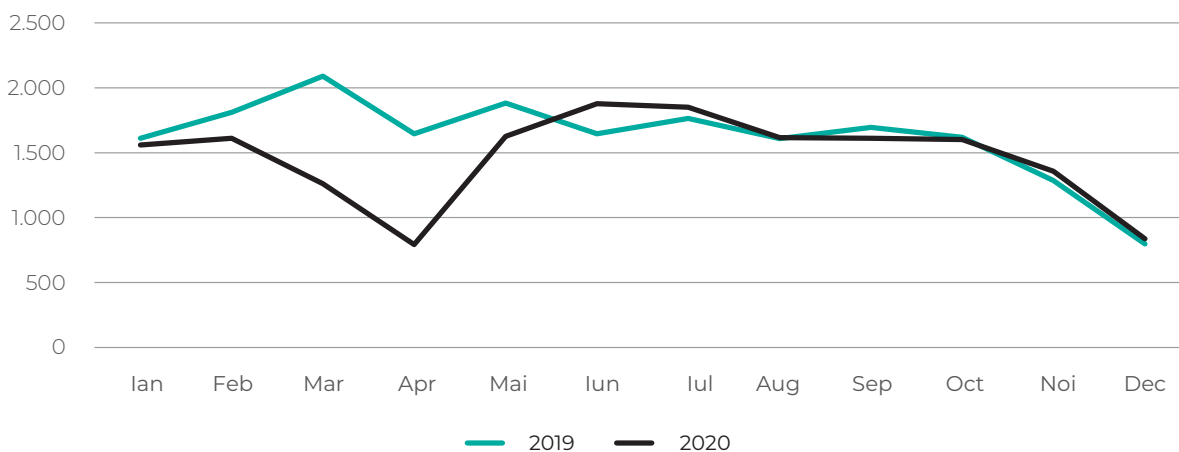
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ (București + Cluj-Napoca)

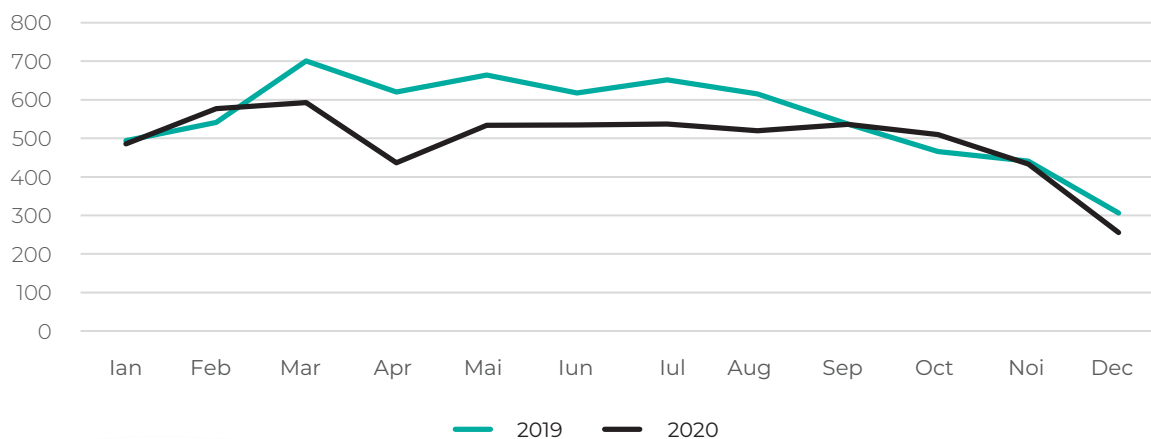
În capitala țării, o analiză a numărului de proprietăți nou intrate în piață (case și apartamente vechi vândute de particulari) relevă că, deși a resimțit efectele situației din domeniul sanitar, acest indicator și-a revenit, totuși, din a doua jumătate a anului. Astfel, numărul de anunțuri noi a coborât sub pragul de 1.000 în luna aprilie, deși în perioada similară a anului anterior se situa la peste 1.500. O revenire a avut loc, însă, din luna mai, punctul maxim pe această piață fiind atins în iunie (aproximativ 1.900 de oferte noi). Deși în ultimul trimestru din 2020 acest indicator s-a înscris pe o curbă descendentă, evoluția sa a fost întrutotul similară cu cea din 2019 – la fel ca și nivelul înregistrat la final de an.

Și în Cluj-Napoca poate fi observată o tendință de revenire a numărului de anunțuri noi de pe piața secundară, chiar dacă aceasta s-a manifestat ușor diferit comparativ cu Bucureștiul. În contextul stării de urgență, nivelul minim al acestui indicator a fost atins, și în orașul de pe Someș, tot în luna aprilie – moment în care pe piață au fost introduse mai puțin de 450 de oferte noi, față de peste 600 în perioada similară din 2019. O revenire la peste 600 de oferte noi listate lunar a avut loc din mai, după care acest indicator s-a menținut pe o linie relativ stabilă până în toamnă. Acesta a depășit nivelul din 2019 de-abia în luna octombrie, pentru ca la final de an să se situeze ușor sub acesta.

București



Cluj-Napoca



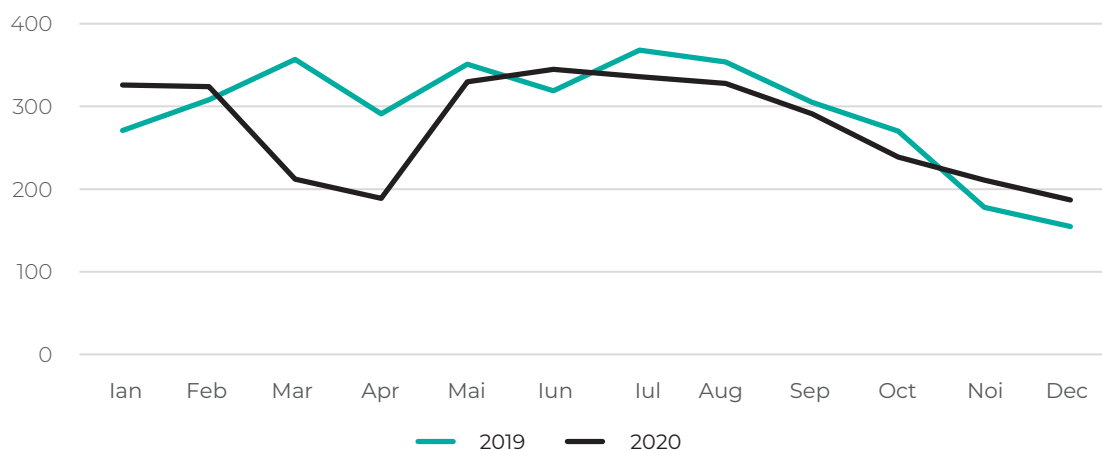
Sursa: Analize Imobiliare si Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ (Iași + Timișoara)

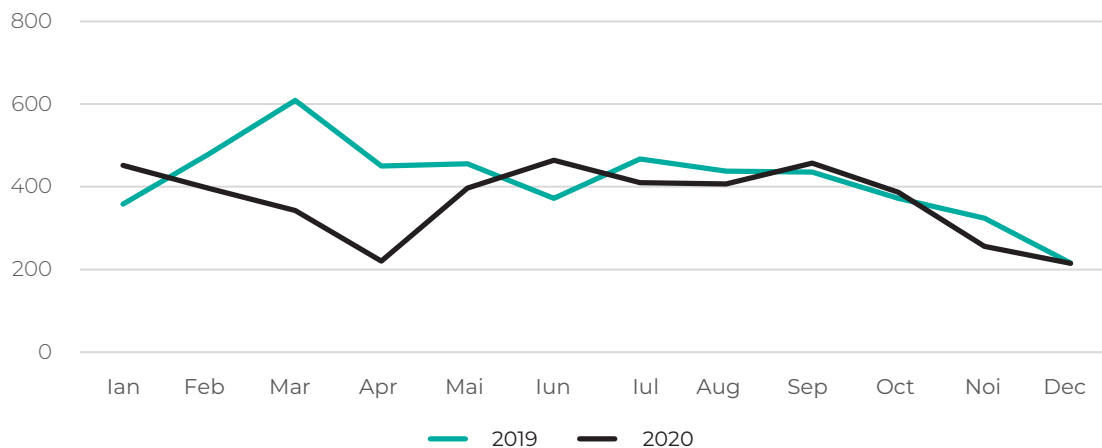
În capitala Moldovei, nivelul minim al numărului de oferte nou intrate pe piața rezidențială secundară a fost atins în luna aprilie, când au fost înregistrate mai puțin de 200 de asemenea anunțuri – comparativ cu aproape 300 în perioada similară a anului anterior. O revenire la acest capitol a avut loc din luna mai, când ofertele noi au ajuns la aproximativ 330, foarte aproape de pragul de 350 atins în urmă cu 12 luni. Nivelul din 2019 a fost depășit în luna iunie, după care indicatorul analizat a revenit ușor sub acesta, până spre finalul anului. La nivelul lunii decembrie, însă, anunțurile noi listate pe piață au fost mai multe decât în perioada similară a anului anterior.

În orașul de pe Bega, ecartul față de 2019 a fost ceva mai accentuat decât în Iași: în aprilie, numărul caselor și apartamentelor scoase pentru prima dată la vânzare s-a apropiat de 200, în vreme ce, în perioada similară a anului anterior, acesta se situa la circa 450. Și aici, o revenire a avut loc din luna mai, când piața locală a atins pragul de 400 de oferte noi, urmând ca, în iunie, să treacă de pragul de 450 de anunțuri, mai mult decât în perioada similară a anului anterior. Indicatorul analizat s-a mai situat peste rezultatele consemnate în 2019 și în septembrie și octombrie (peste 450 și, respectiv, puțin sub 400 de oferte), pentru ca anul 2020 să se încheie, practic, la același nivel ca cel anterior.

Iași



Timișoara



Sursa: Analize Imobiliare si Imobiliare.ro

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

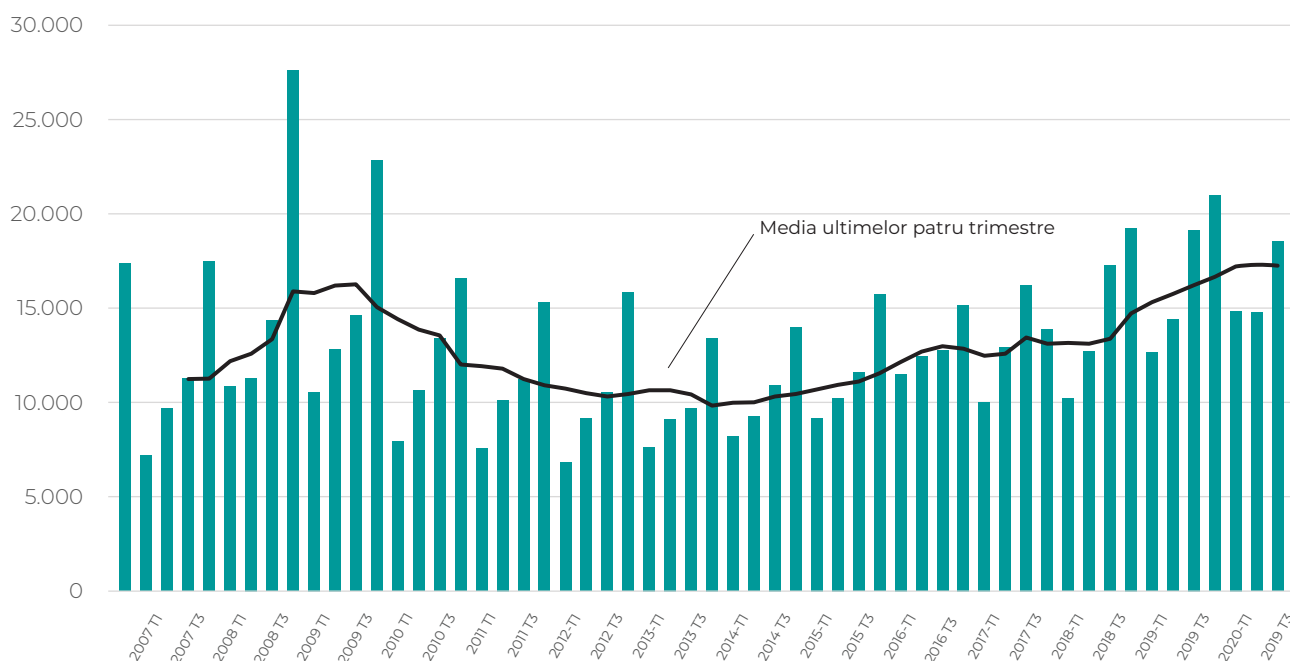
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în al treilea trimestru al anului trecut au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 18.725 de unități locative – cifră ce relevă un avans de 26% comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost date în folosință 14.846 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 19.233 de unități locative, poate fi observată o ușoară scădere, în cuantum de 2,6%.

În urma evoluției consemnate în perioada iulie - septembrie, volumul livrărilor de locuințe din primele nouă luni ale acestui an s-a cifrat la un total de 48.490 de

unități. Spre comparație, în perioada similară a anului anterior, la nivel național erau finalizate mai puține unități, anume 46.437. Aceste cifre relevă un avans anual de 4,4% – în scădere de la o diferență (pozitivă) de 9,4% consemnată în primul semestru din 2020.

În acest context, numărul total al livrărilor de locuințe de anul trecut ar putea fi apropiat sau chiar ușor mai crescut decât cel din 2019. De adăugat ar fi că atunci au fost finalizate, la nivel național, 67.512 locuințe, în creștere cu circa 13% față de 2018; acest volum a fost mai mare și decât cele consemnate în 2008 și, respectiv, 2009 – reprezentând, deci, un record al ultimilor 29 de ani.

„În primele nouă luni din 2020, numărul locuințelor finalizate la nivel național a fost cu 4,4% mai mare comparativ cu perioada similară a anului anterior, după ce 2019 a adus un record al livrărilor de la Revoluție încoace.”

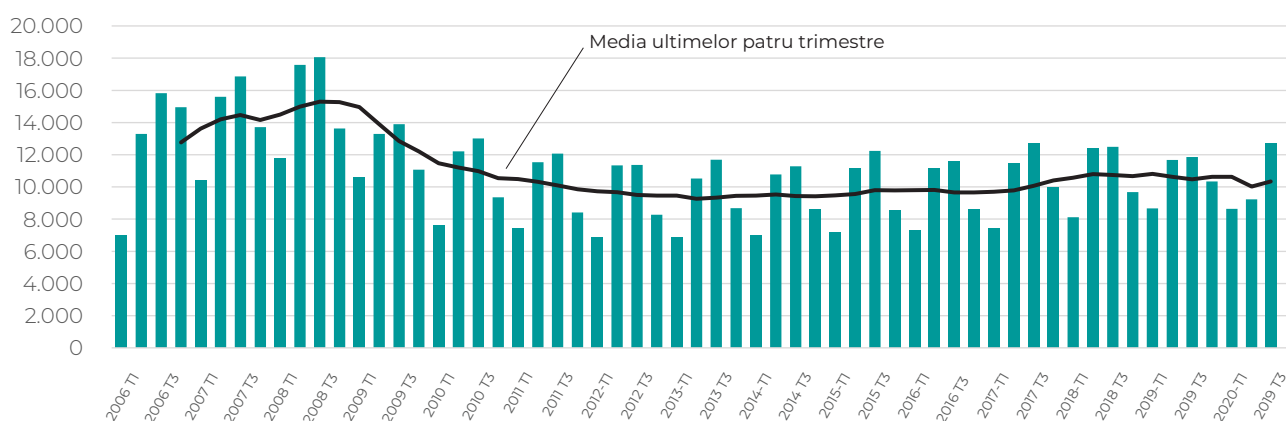


Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în trimestrul al treilea din 2020, 12.734 de asemenea avize. De remarcat este că această cifră echivalează cu un avans semnificativ, în cuantum de 38%, comparativ cu trimestrul anterior – când erau eliberate doar 9.233 de autorizații de construire. Și comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau emise 11.855 de autorizații, poate fi observată o tendință ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, însă, de un avans mai temperat, de 7,4%, dar cu atât mai important dacă avem în vedere că în T2 2020 era consemnată o scădere de aproape 21% față de 2019, pe fondul provocărilor ridicate de situația din domeniul sanitar.

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 aproximativ 5% față de 2019, de la 32.200 la 30.612 de asemenea avize. De menționat este însă că, pe fondul evoluției pozitive înregistrate în cel de-al treilea pătrar al anului trecut, ecartul față de 2019 s-a mai îngustat – acesta cifrându-se, în T2 2020, la 12%. Deși diminuarea interesului pentru obținerea unor permise de construire a unor clădiri rezidențiale poate indica o viitoare scădere a activității de construcție de pe această piață, rămâne de văzut cum vor sta lucrurile după publicarea rezultatelor aferente ultimului trimestru al anului trecut.



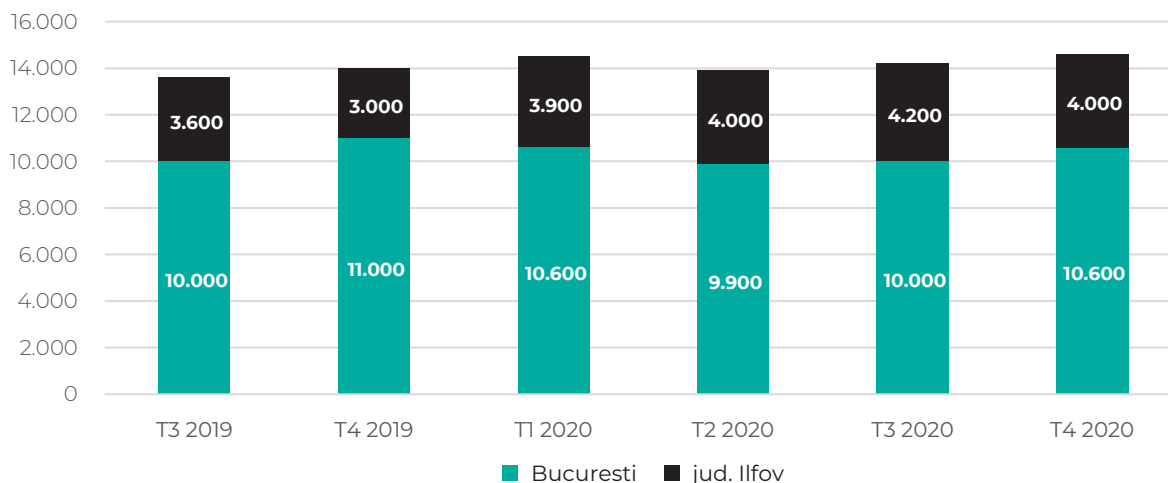
Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

PIAȚA PRIMARĂ (București + jud. Ilfov)

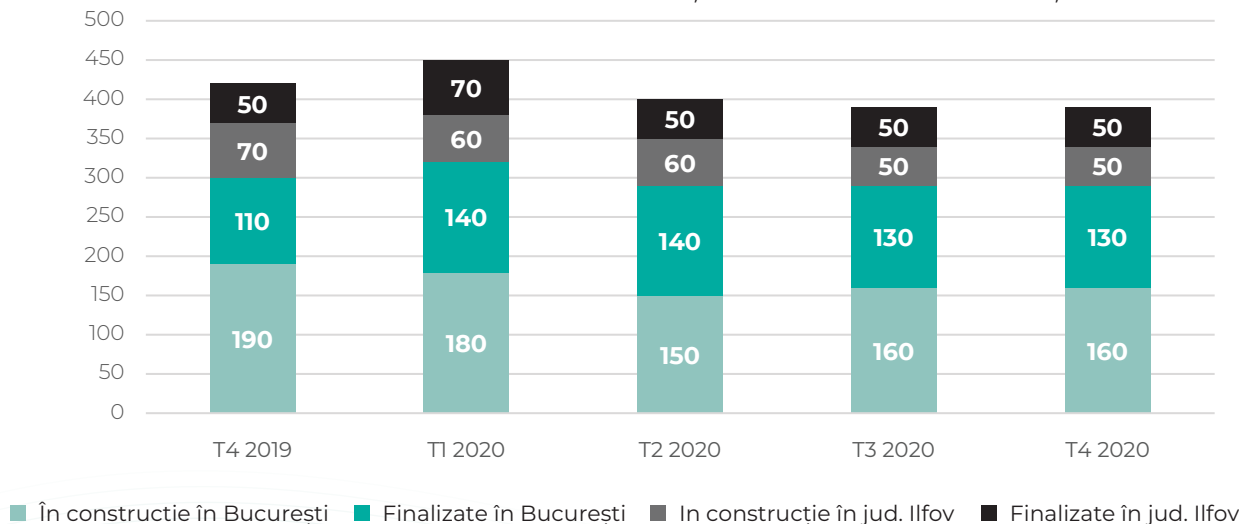
În ceea ce privește numărul de apartamente noi disponibile spre vânzare, datele pe București relevă atingerea unui nivel minim la acest capitol în trimestrul al doilea din 2020, adică exact în perioada de urgență; la acel moment, oferta din această categorie s-a diminuat cu aproximativ 9,4% față de trimestrul anterior, respectiv de la 10.600 la 9.600 de proprietăți. Numărul locuințelor noi disponibile spre vânzare s-a majorat, însă, în a doua jumătate a anului, astfel că la finele lui 2020 acesta revenise la nivelul de la început de an. Dacă numărul proiectelor rezidențiale cu unități finalizate disponibile spre vânzare s-a menținut relativ constant în București, cu o ușoară scădere (de la 140 la 130) în a doua jumătate a anului, variații mai mari au fost înregistrate în privința proiectelor aflate în construcție (de la 180 la 150, apoi la 160).

În Ilfov, anul 2020 a început în forță, cu un total de 3.900 de apartamente noi scoase la vânzare, reprezentând un avans de 30% față de cele 3.000 de unități locative disponibile în ultimul pătrar al anului precedent. De remarcat este că oferta pe acest segment de piață s-a menținut pe un trend crescător în primele nouă luni din an, dar s-a diminuat ușor în trimestrul al patrulea, de la 4.200 la 4.000 de proprietăți – evoluție ce poate fi considerată, însă, sezonieră. Și în împrejurimile Capitalei poate fi observată tendința de scădere a numărului de proiecte cu unități locative în construcție: de la un total de 60 în primele două trimestre din 2020, acesta a coborât la 50 în cea de-a doua jumătate a anului. Proiectele cu locuințe finalizate, pe de altă parte, s-au redus de la 70 la 50 în trimestrul al doilea, nivel la care s-au menținut până la finele anului.

Apartamente la vânzare



Proiecte la vânzare în funcție de stadiul construcției



Sursa: Analize Imobiliare – Monitorizare proiecte rezidențiale

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.

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

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