

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

2012 - 2016

București | Brașov | Cluj-Napoca | Constanța | Iași | Timișoara

► Interesul pentru apartamentele noi vs. apartamentele vechi



Interesul pentru apartamente noi s-a triplat în perioada 2012-2016

Potrivit datelor AnalizeImobiliare.ro, interesul pentru achiziția de apartamente a avut în ultimii patru ani o traiectorie general crescătoare în toate marile orașe ale țării. Cele mai semnificative majorări ale cererii au fost consemnate pe segmentul locuințelor nou-construite, în orașe precum Timișoara triplându-se, fapt ce dovedește ascensiunea rapidă a pieței noi, care a ajuns să o depășească ca popularitate pe cea veche. De menționat este că, pe fondul provocărilor în materie de finanțare, ritmul de creștere a cererii de locuințe a încetinit vizibil în 2016, acest indicator înregistrând, în unele cazuri, chiar ușoare scăderi.

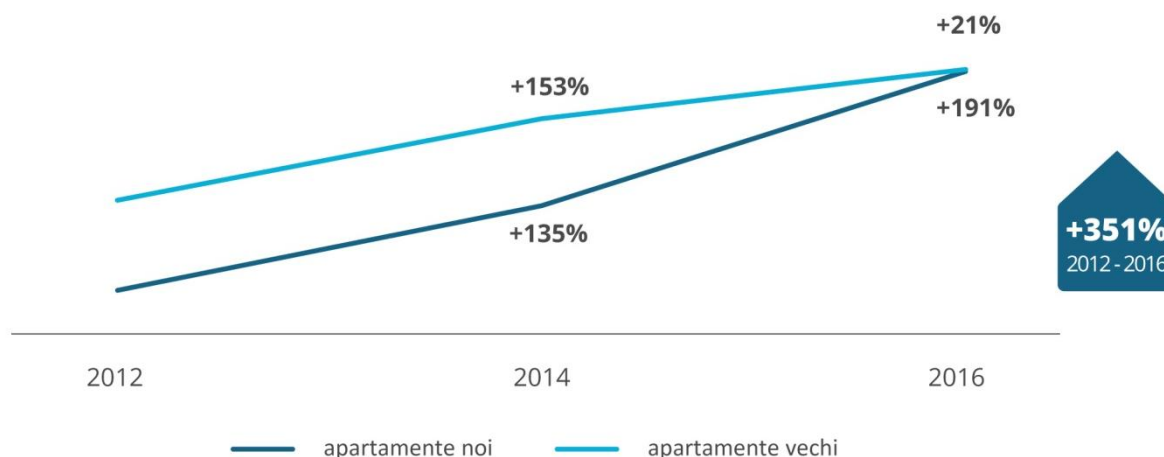
București

Din 2012 încoace, volumul căutărilor pentru locuințele noi din Capitală a consemnat, per total, un avans de 351% – spre comparație, cererea pentru apartamentele vechi s-a majorat în acest răstimp cu doar 86%. Pe segmentul nou, cea mai mare creștere anuală (de 100% de la un an la altul) a fost consemnată în anul 2015; pe locul al doilea se situează anul 2013 (cu un plus de 93%), în vreme ce în 2014 cererea a crescut cu 23%.

În ciuda evoluției pozitive per ansamblu a celor două segmente de piață, în 2016 ambele s-au confruntat cu o ușoară scădere a căutărilor din partea potențialilor cumpărători: -4% pentru apartamentele noi și, respectiv, -18% pentru cele vechi. Acest fapt poate fi explicat prin perioadele de expectativă apărute în piață pe fondul schimbărilor din domeniul creditării. În urma acestor ajustări, nivelul cererii pentru cele două segmente ale rezidențialului bucureștean se situează la un nivel egal, situație fără precedent până acum.

INTERESUL PENTRU APARTAMENTE NOI

2012-2016



Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Brașov

În orașul de la poalele Tâmppei, cererea pentru apartamentele nou-construite a crescut constant în ultimii patru ani, ajungând la un avans de 274% față de 2012. Cele mai mari creșteri au fost consemnate în anii 2015 (73%) și 2013 (54%), urmați de 2014 (24%) și 2016 (14%). În aceeași perioadă, interesul pentru locuințele vechi s-a majorat per ansamblu cu doar 70%; de menționat este însă că acestea au trecut și prin doi ani de scăderi, respectiv 2014 (-10%) și 2016 (-13%). În ciuda evoluțiilor diferite ale celor două segmente, popularitatea apartamentelor vechi o întrece în continuare pe cea a apartamentelor noi în Brașov.

Cluj-Napoca

Orașul de pe Someș este singurul dintre cele analizate în care cererea pentru apartamentele noi o depășește pe cea pentru locuințele din blocurile vechi în toată perioada analizată. (Acest fapt poate fi explicat prin existența unei oferte competitive de locuințe noi, atât în oraș, cât și în împrejurimi). Prin urmare, creșterea interesului pentru segmentul nou (care are un statut dominant în

piață) a fost mai mică decât cea consemnată pe segmentul vechi, respectiv 163%, față de 267%. Cererea pentru apartamentele noi a crescut în anii 2013 (74%) și 2015 (72%), și doi de scădere, respectiv 2014 (-2%) și 2016 (-11%). În schimb, interesul pentru blocurile vechi s-a înscris pe un curs constant ascendent în perioada menționată, cele mai mari creșteri având loc în 2013 (70%) și 2015 (60%), iar cele mai mici în 2014 (15%) și 2016 (17%).

Constanța

În orașul de la malul mării, cererea pentru segmentul rezidențial nou s-a majorat cu 210% din 2012 încoace, în timp ce segmentul vechi a consemnat o creștere de 96%. Interesul pentru apartamentele noi a consemnat cele mai mari salturi în 2013 (74%) și 2015 (71%), în vreme ce în 2014 a avut loc o creștere de 11%, iar în 2016 o scădere de 7%. În schimb, căutările pentru locuințele vechi au scăzut în 2014 (cu 22%), dar s-au majorat anul acesta cu 9%.

Iași

În capitala Moldovei, interesul pentru achiziția de apartamente a consemnat cele mai mari variații din ultimii patru ani: 127% pe segmentul vechi și 775% pe segmentul nou (salt explicat, în parte, și de creșterea foarte mare a volumului de oferte). Interesant este că, dacă până în 2014 ritmul de creștere a celor două segmente a fost relativ apropiat, în 2015 piața rezidențială nouă a cunoscut un avans de 203%, reușind astfel să depășească nivelul cererii pentru cea veche. După un plus de 8%, supremația apartamentelor noi se menține și anul acesta, în condițiile în care interesul pentru apartamentele vechi a scăzut cu 16%.

Timișoara

În orașul de pe Bega, căutările potențialilor cumpărători pe segmentul apartamentelor au crescut constant din 2012 încoace, atât pe segmentul nou, cât

și pe cel vechi – cel dintâi a consemnat însă un avans mai mare, respectiv 344%, față de 216%. Cele mai semnificative majorări ale interesului pentru apartamentele noi au avut loc în anii 2015 (91%) și 2013 (61%), în vreme ce 2016 a adus un plus de doar 4%. Pe segmentul vechi, cel mai mare salt, de 85%, a avut loc în anul 2013; anul acesta însă cererea a crescut cu doar 17% (față de 37% în 2015).

► **Persoană de contact**

Dorel Niță | Manager AnalizeImobiliare.ro

dorel.nita@analizeimobiliare.ro | 0748 882 892