

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

T3.2013-T2.2016

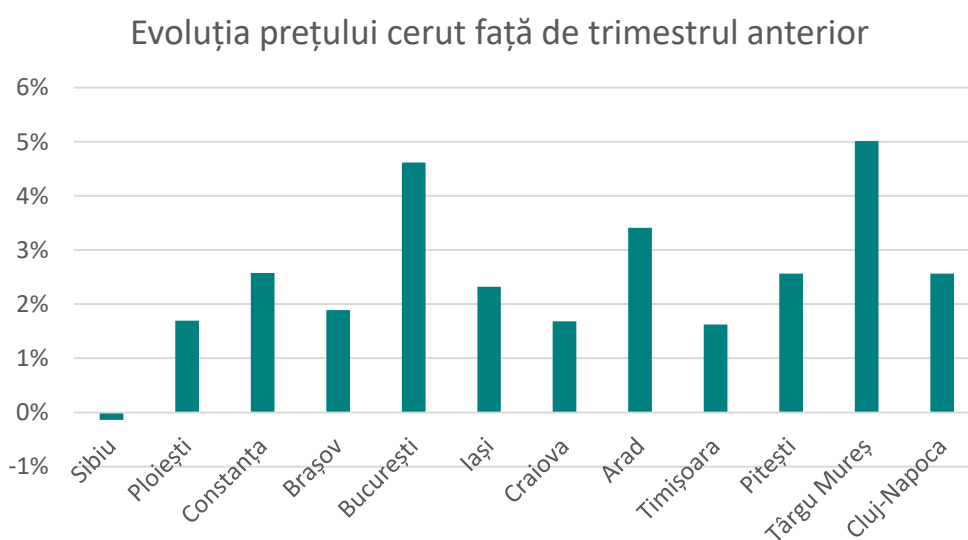
București | Cluj-Napoca | Timișoara | Iași | Constanța | Brașov
Craiova | Arad | Pitești | Târgu Mureș | Sibiu | Ploiești

- ▶ Marja de negociere
- ▶ Evoluția prețului cerut
- ▶ Evoluția numărului potențialilor cumpărători

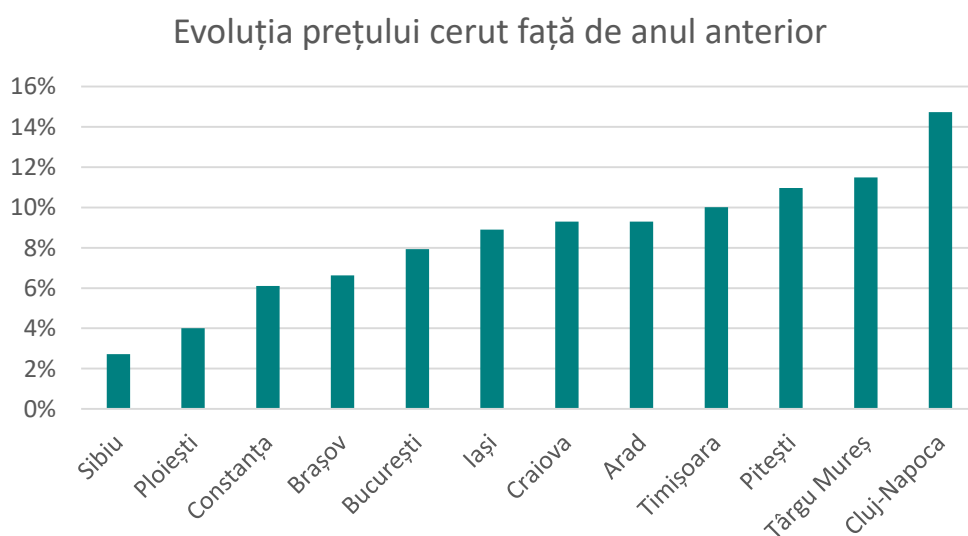


Analiza pieței imobiliare naționale

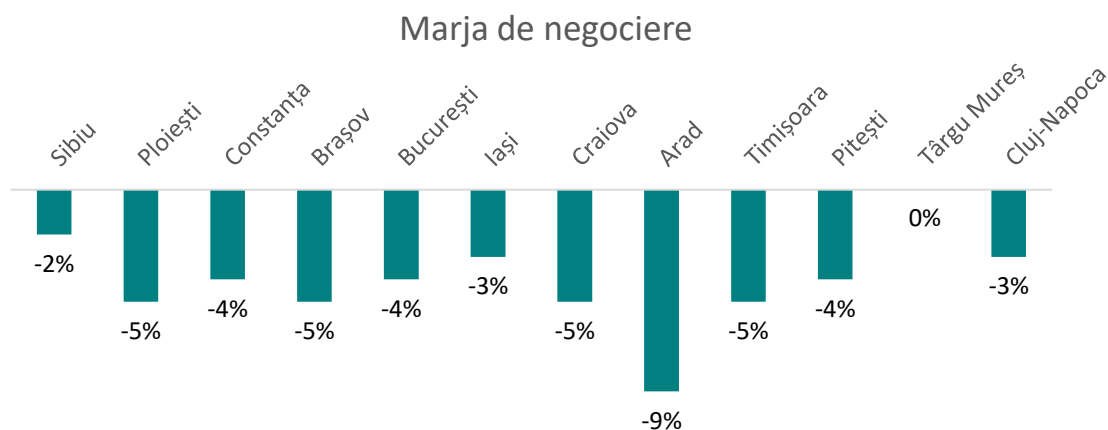
În prima jumătate a acestui an, apartamentele au continuat să se scumpească, după cum o arată evoluțiile consemnate în 11 orașe ale țării (mari și mijlocii). Putem estima că un rol important în această privință l-au avut și discuțiile despre darea în plată, care au pus presiune asupra cererii și, implicit, asupra pretențiilor vânzătorilor. Interesant este că, potrivit datelor consemnate în Capitală și alte mari orașe, numărul potențialilor cumpărători a scăzut sensibil (cu până la o treime) în al doilea trimestru al anului – după intrarea în vigoare a legii dării în plată, mai exact; acest fapt nu a schimbat însă direcția prețurilor.



Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

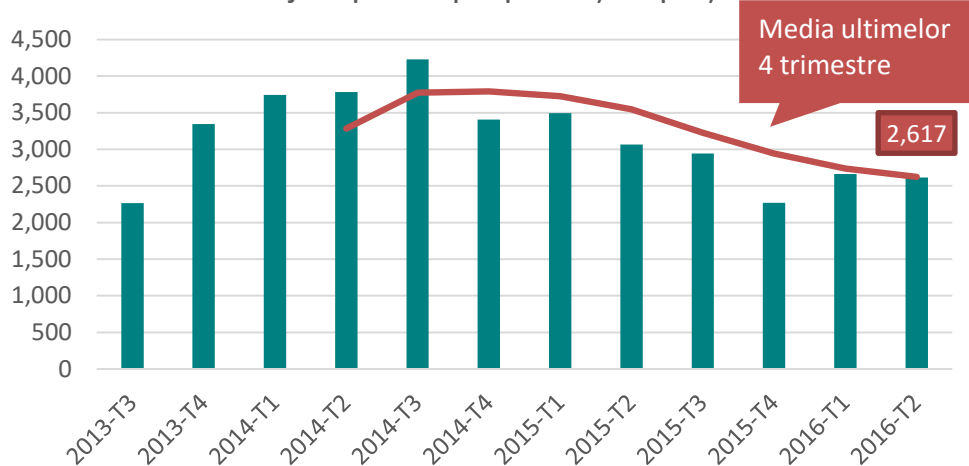


Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Cluj-Napoca

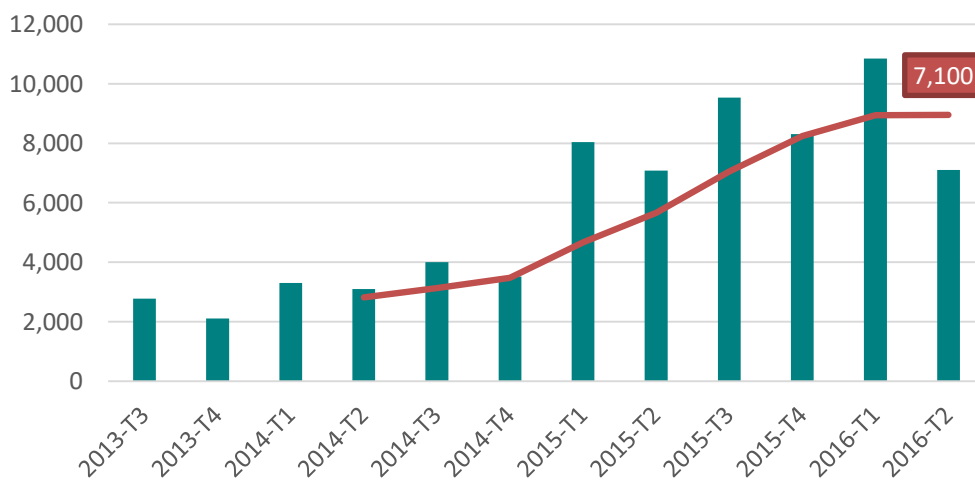
Cluj-Napoca este, în momentul de față, orașul cu cel mai mare preț mediu solicitat pe segmentul apartamentelor. (De menționat este că cele mai mari valori absolute la nivel național, de peste 2.000 de euro pe metru pătrat util, sunt întâlnite, desigur, în cartierele exclusiviste ale Capitalei, din zona de centru-nord – acestea reprezintă însă doar o mică pondere din oferta mult mai mare disponibilă pe piața bucureșteană, care include și multe locuințe ieftine.) În trimestrul al doilea din 2016, prețul mediu pe Cluj-Napoca s-a situat la 1.200 de euro pe metru pătrat – valoare mai mare cu 2,6% decât în trimestrul anterior și, respectiv, cu 14,7% față de perioada similară din 2015. În ultimele 12 luni, numărul locuințelor disponibile spre vânzare a fost, în medie, de circa 2.600 de unități per trimestru, iar marja de negociere pentru cele tranzacționate s-a menținut în jurul valorii de 3%. În primul trimestru al anului, numărul potențialilor cumpărători a ajuns la cel mai ridicat nivel din 2013 înapoi (aproape 11.000 de persoane), însă după aprobarea legii dării în plată a scăzut la 7.100 de persoane, chiar sub nivelul consemnat la finele lui 2015.

Cluj-Napoca - proprietăți în piață



Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

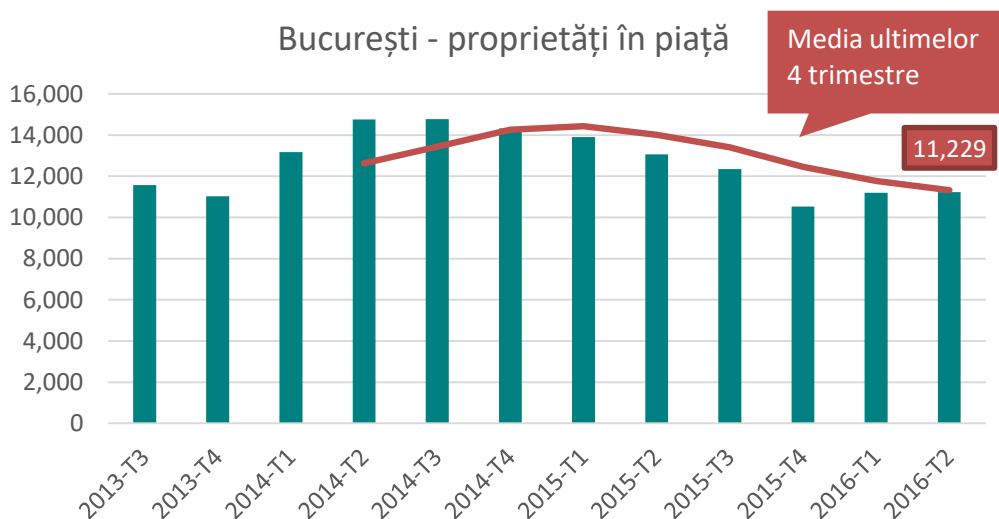
Cluj-Napoca - potențiali cumpărători



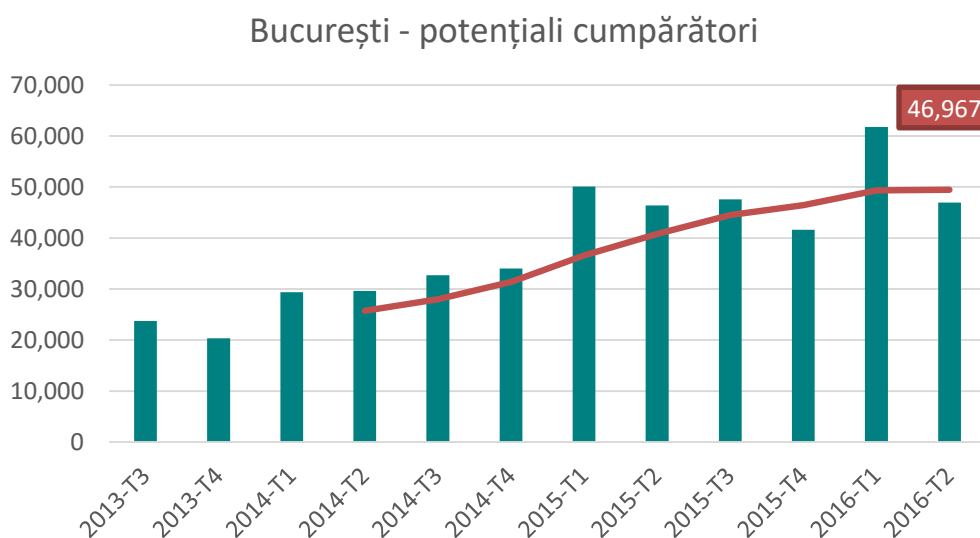
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

București

Pe locul al doilea în clasamentul național al prețurilor se situează Bucureștiul, cu o medie de 1.156 de euro pe metru pătrat util în Q2 2016 – cu 4,6% mai mult decât în Q1 și cu 7,9% peste valoarea consemnată în intervalul similar din 2015. Din a doua jumătate a anului trecut, pe piață au fost scoase la vânzare, în medie, circa 11.200 de unități locative per trimestru, marja de negociere pentru cele ieșite din piață fiind de 4%. Numărul potențialilor cumpărători a cunoscut și aici un declin în Q2, de la un apogeu (al ultimilor ani) de peste de 60.000 de persoane, până la aproximativ 47.000.



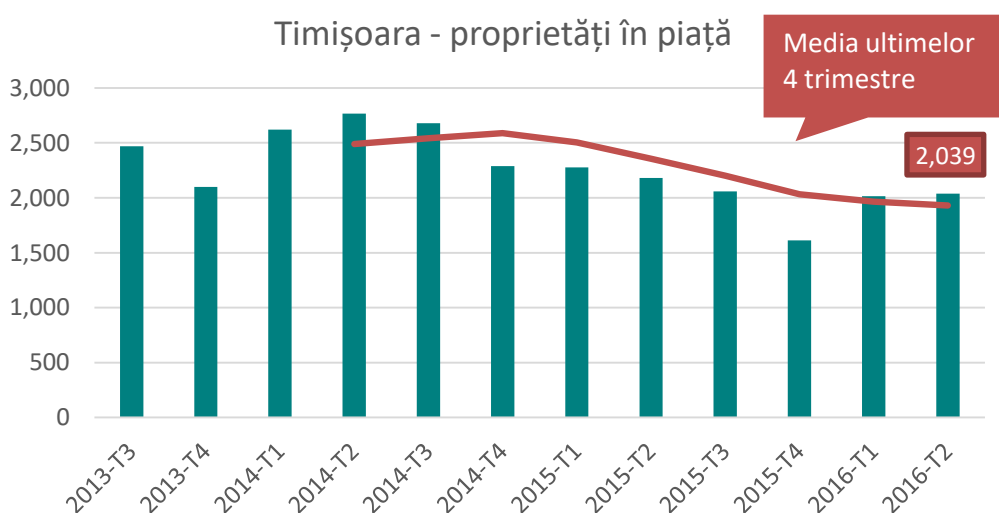
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



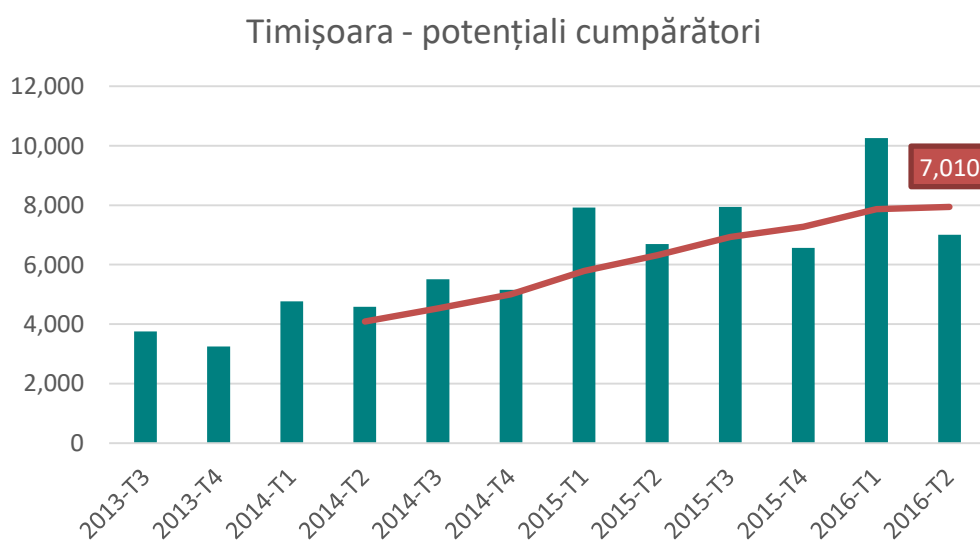
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Timișoara

În Timișoara, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente a fost de 1.000 de euro pe metru pătrat util în al doilea trimestru din 2016 – cu 1,6% mai mult decât în cele trei luni anterioare și cu 10% mai mult decât în urmă cu 12 luni. În ultimul an, pe piața timișoreană au fost scoase spre vânzare circa 2.000 de unități locative per trimestru, marja de negociere majorându-se de la 3% la 5%. Numărul potențialilor cumpărători a scăzut de la peste 10.000 în primul trimestru până la aproximativ 7.000 în cel de-al doilea.



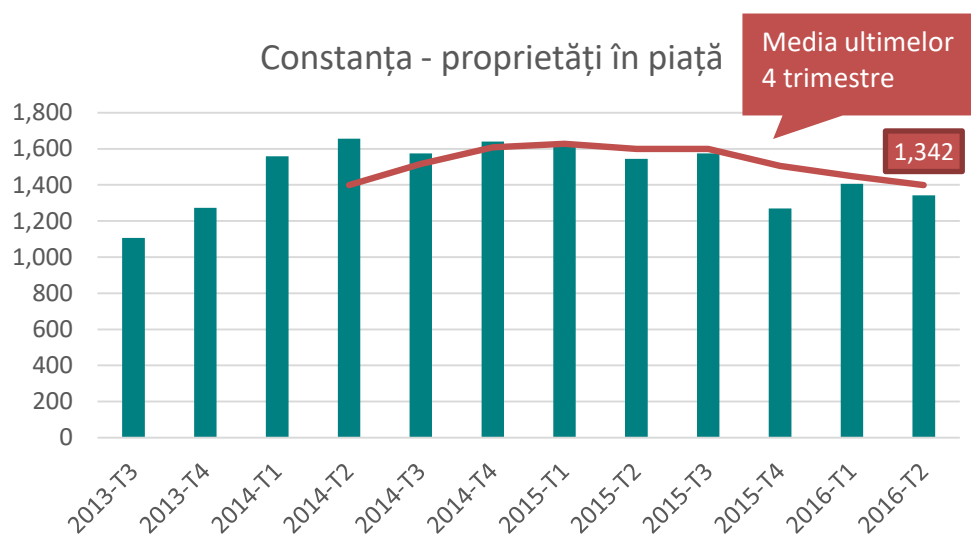
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



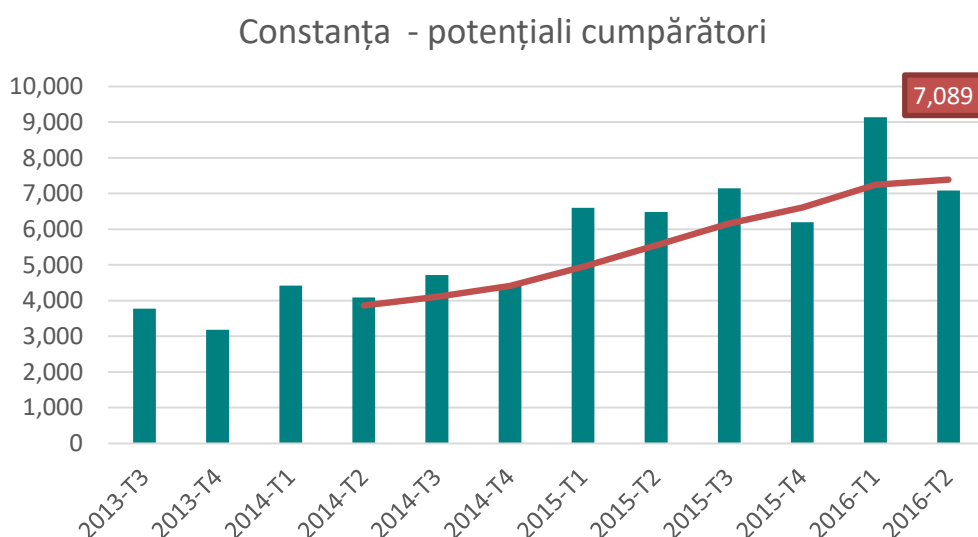
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Constanța

În Constanța, un apartament avea un preț mediu cerut de 955 de euro pe metru pătrat util trimestrul trecut, cu 2,6% mai mult decât în primele trei luni din 2016 și cu 6,1% mai mult decât în urmă cu un an. Marja de negociere se situa la 4%, iar numărul potențialilor cumpărători la puțin peste 7.000.



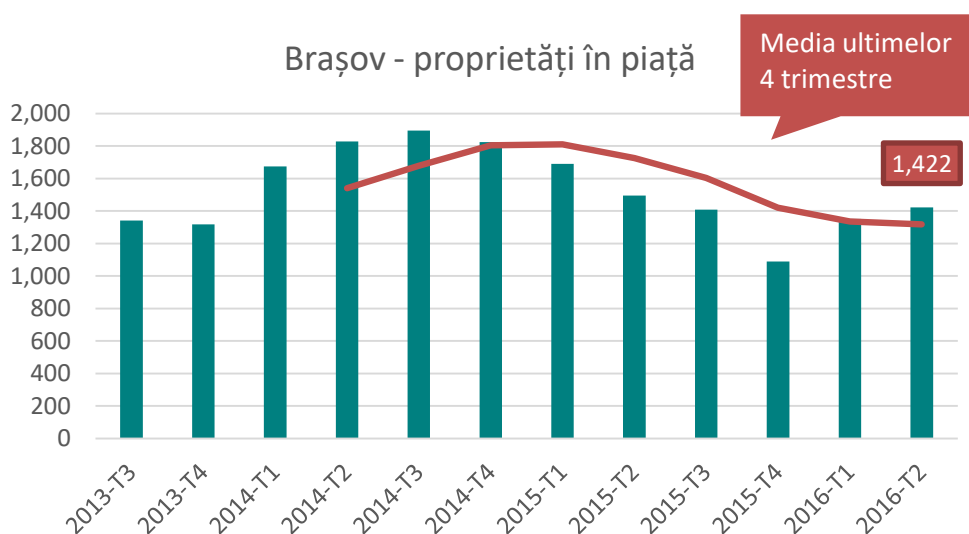
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



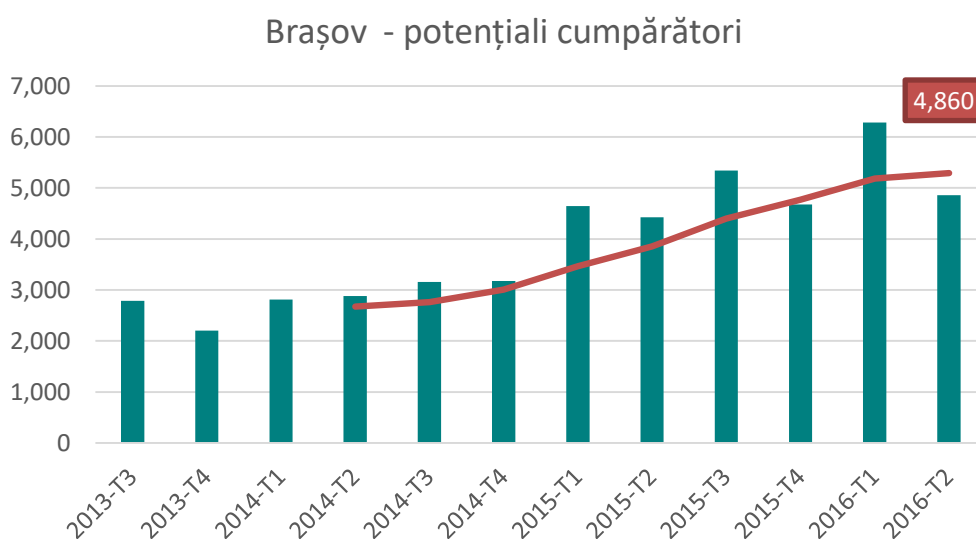
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Brașov

În Brașov, pretențiile vânzătorilor au ajuns la o medie de 917 euro pe metru pătrat util în al doilea trimestru din 2016, în creștere cu 1,9% față de primele luni ale anului și cu 6,6% față de perioada similară din 2015. Marja de negociere a fost de 5%, iar numărul potențialilor cumpărători s-a ridicat la 4.860 de persoane.



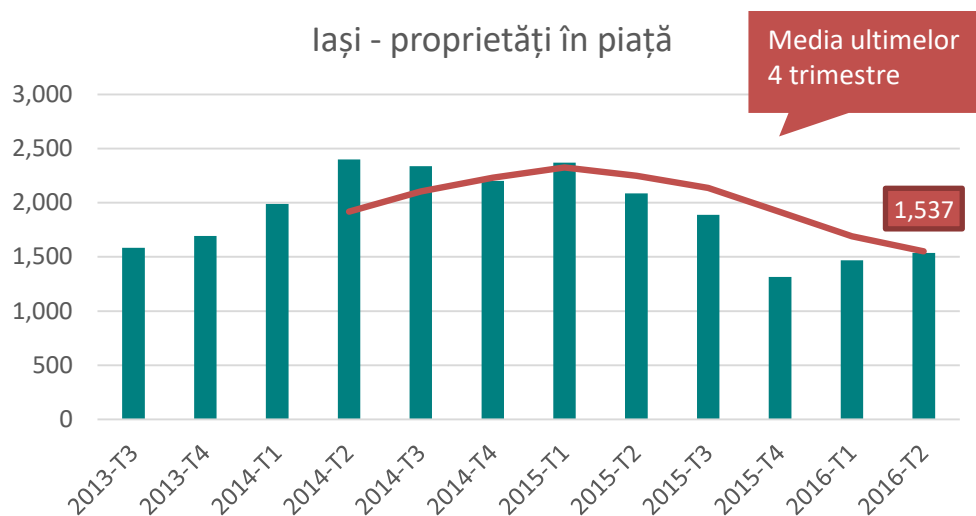
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



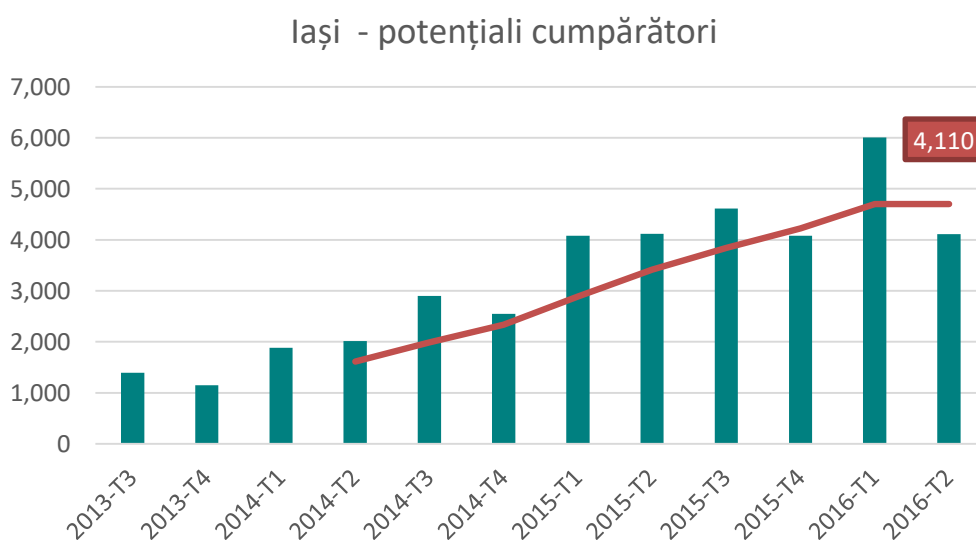
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Iași

În Iași, prețul mediu cerut pentru un apartament era de 881 de euro pe metru pătrat util în Q2 2016, după un avans de 2,3% față de Q1 și, respectiv, 8,9% față de perioada similară din 2015. Media locuințelor scoase spre vânzare s-a situat la circa 1.500 de unități per trimestru în ultimele 12 luni, iar marja de negociere s-a stabilizat la 3%. Numărul potențialilor cumpărători a scăzut și în capitala Moldovei, de la circa 6.000 în Q1 2016, până la puțin peste 4.000 în Q2.



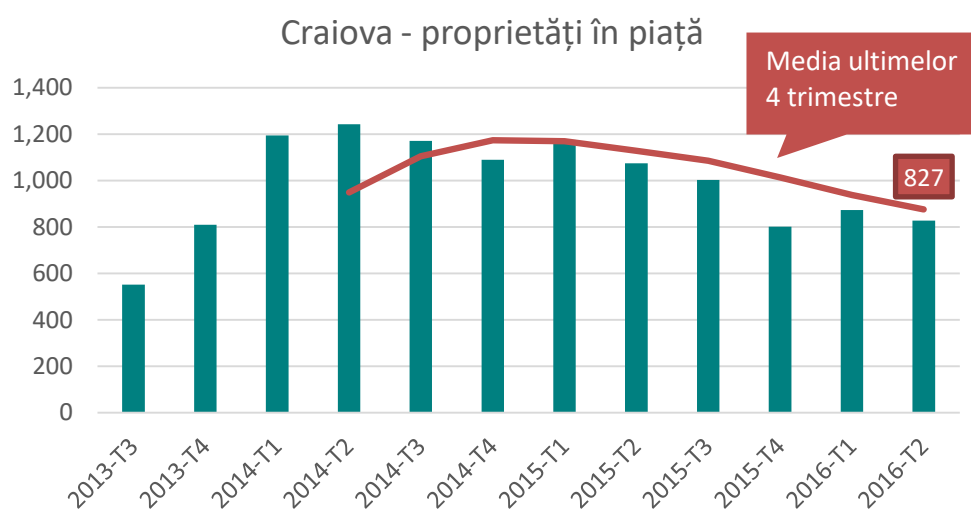
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



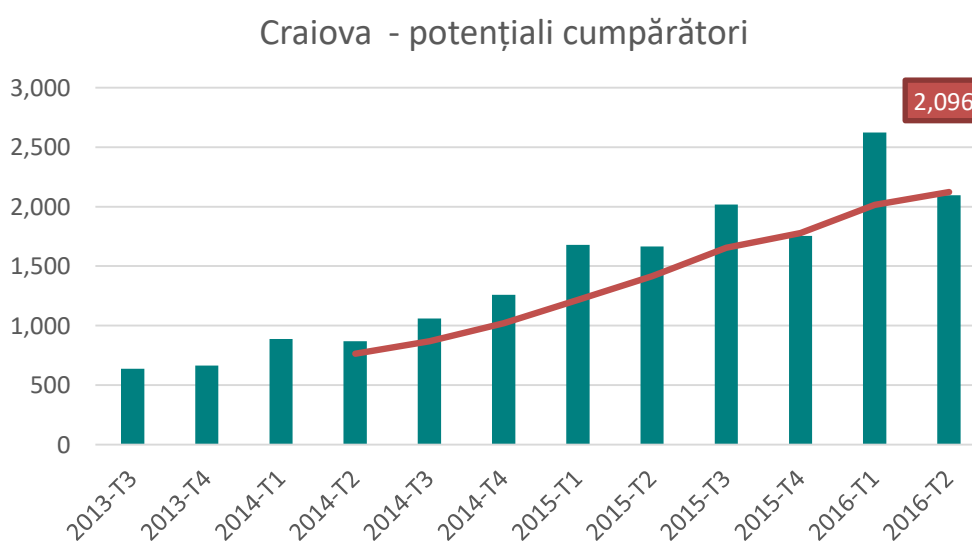
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Craiova

În Craiova, un apartament putea fi achiziționat, trimestrul trecut, cu 847 de euro pe metru pătrat util (preț cerut) – cu 1,7% mai mult decât în primele trei luni ale anului și cu 9,3% mai mult decât în urmă cu 12 luni. Marja de negociere a fost de 5% și au fost consemnați 2.096 de potențiali cumpărători.



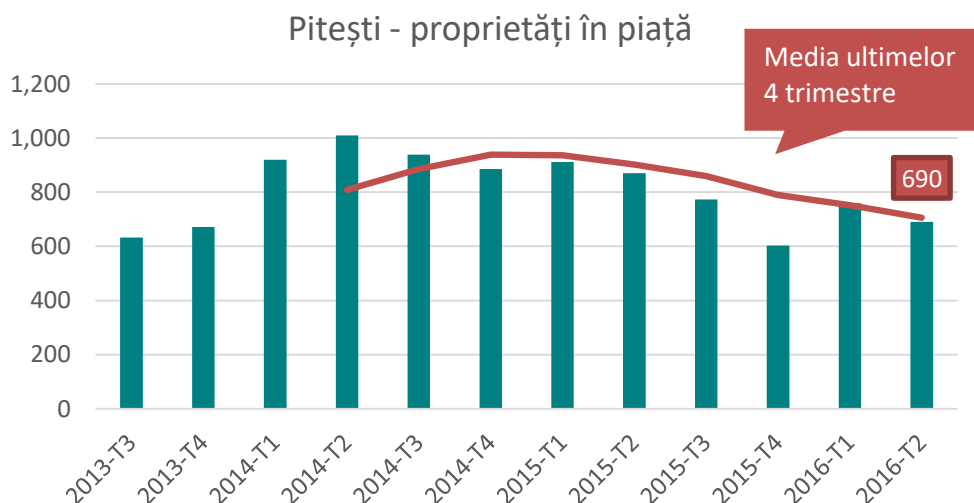
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



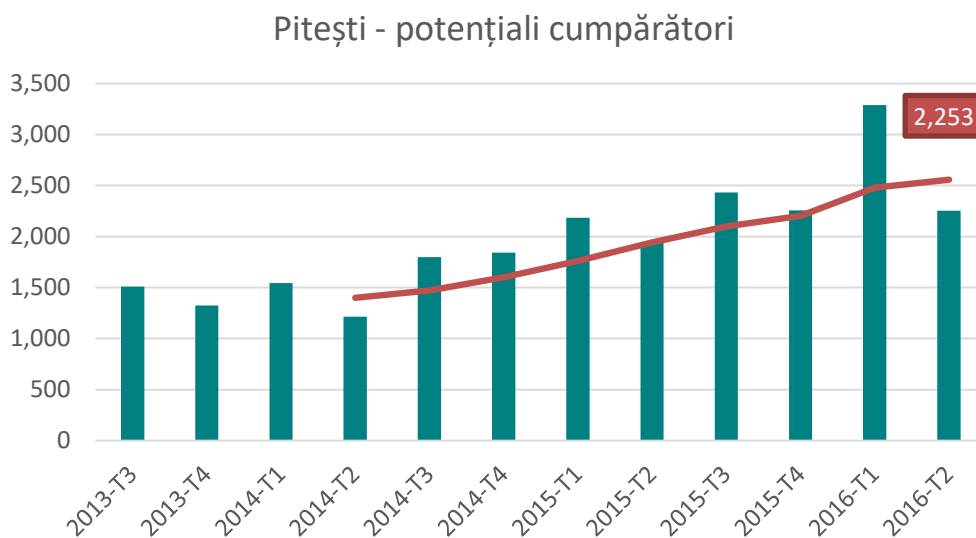
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Pitești

În Pitești, prețurile au ajuns la o medie de 800 de euro pe metru pătrat în Q2 2016, în creștere cu 2,6% față de Q1 și cu 11% la 12 luni. Marja de negociere a fost de 4%, iar numărul potențialilor cumpărători s-a situat la 2.253.



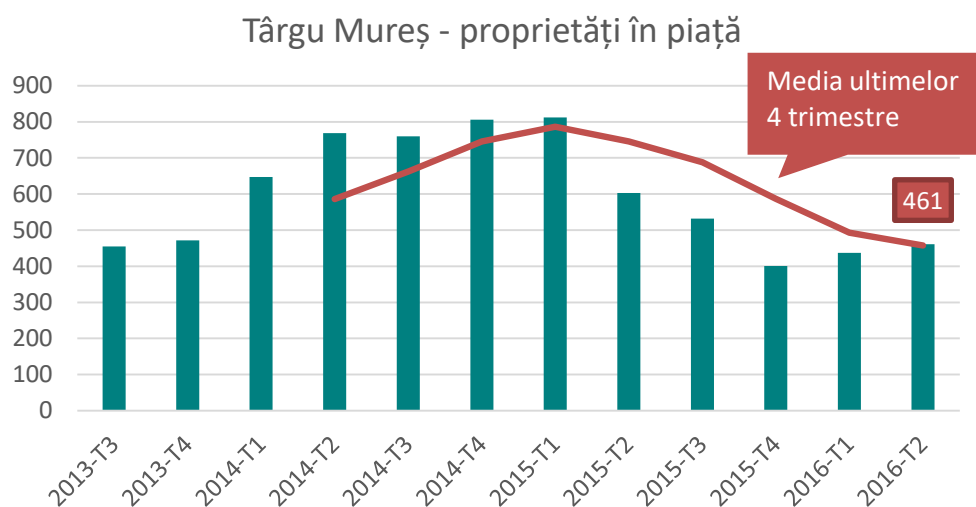
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



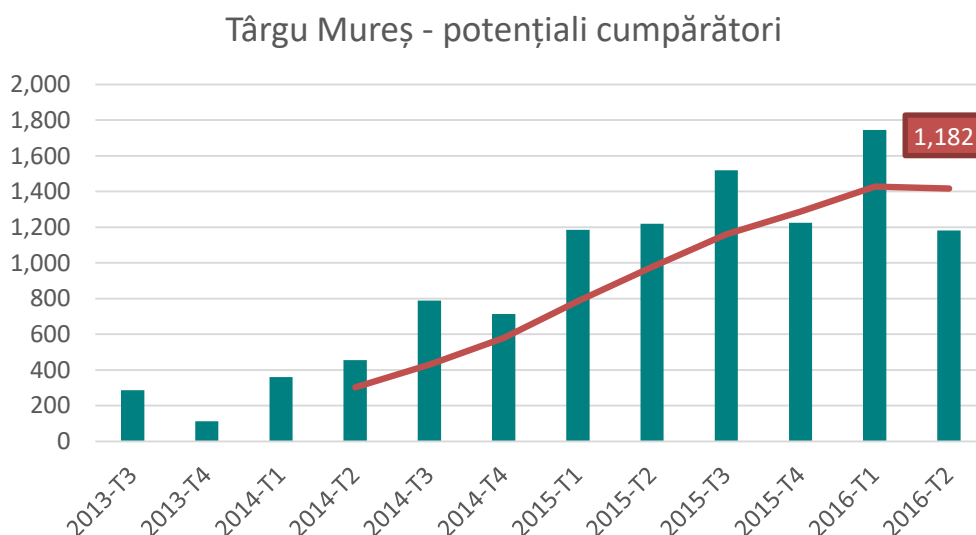
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Târgu Mureș

În Târgu Mureș, suma medie solicitată de vânzători a fost de 796 euro pe metru pătrat util în trimestrul al doilea, cu 5% mai mult decât în cele trei luni anterioare și cu 11,5% mai mult decât anul trecut. Marja de negociere a fost de 0%, iar numărul potențialilor cumpărători a ajuns la 1.182.



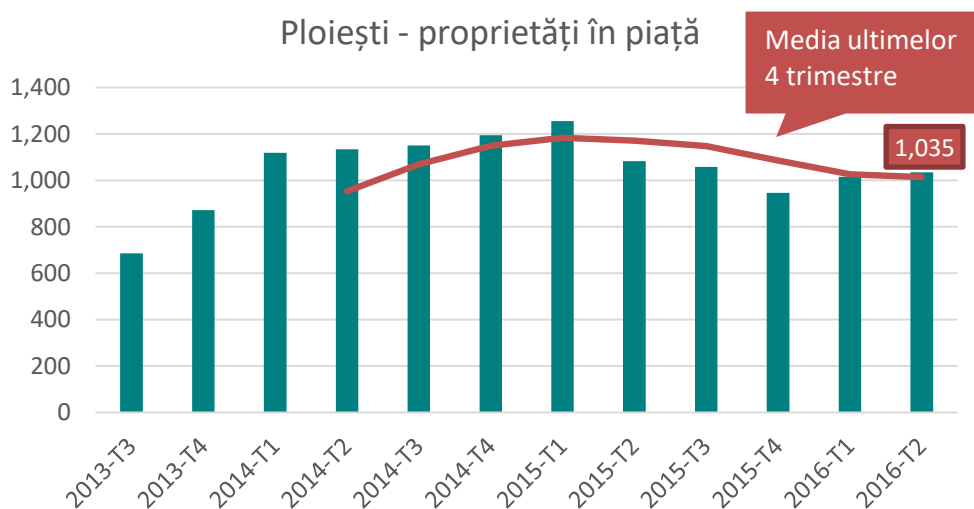
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



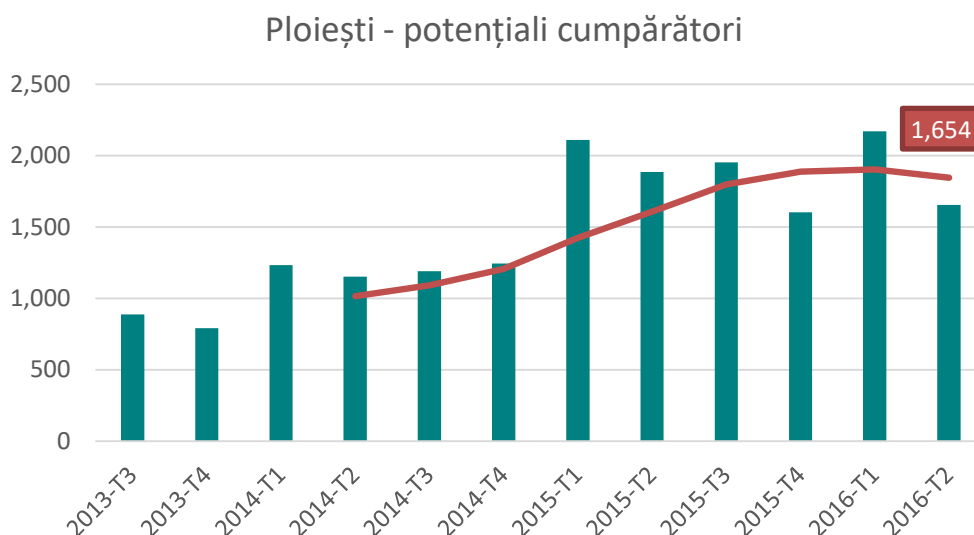
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Ploiești

În Ploiești, un apartament costa, în medie, 780 de euro pe metru pătrat în Q2 2016 – valoare cu 1,7% mai mare decât cea consemnată în Q1 și cu 4% peste cea valabilă în urmă cu un an. Marja de negociere a fost de 5%, iar numărul potențialilor cumpărători s-a ridicat la 1.654 de persoane.



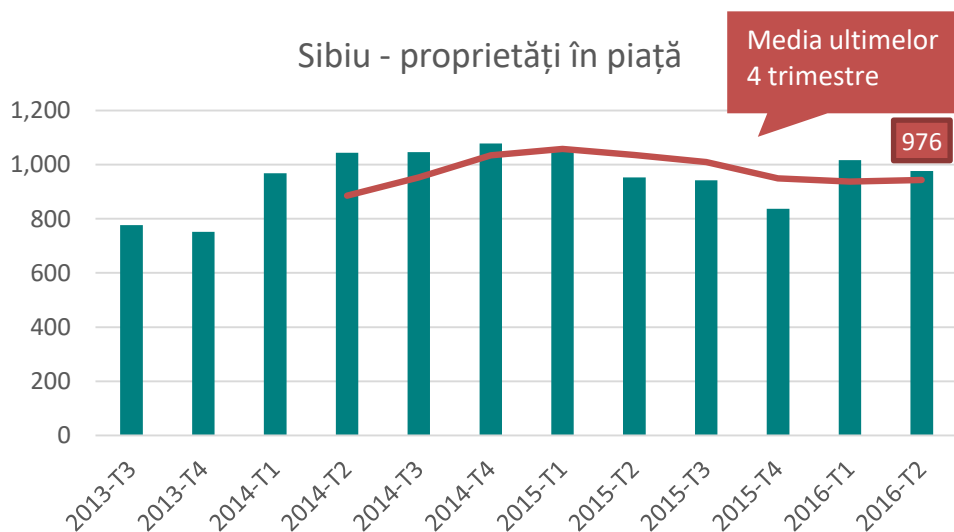
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



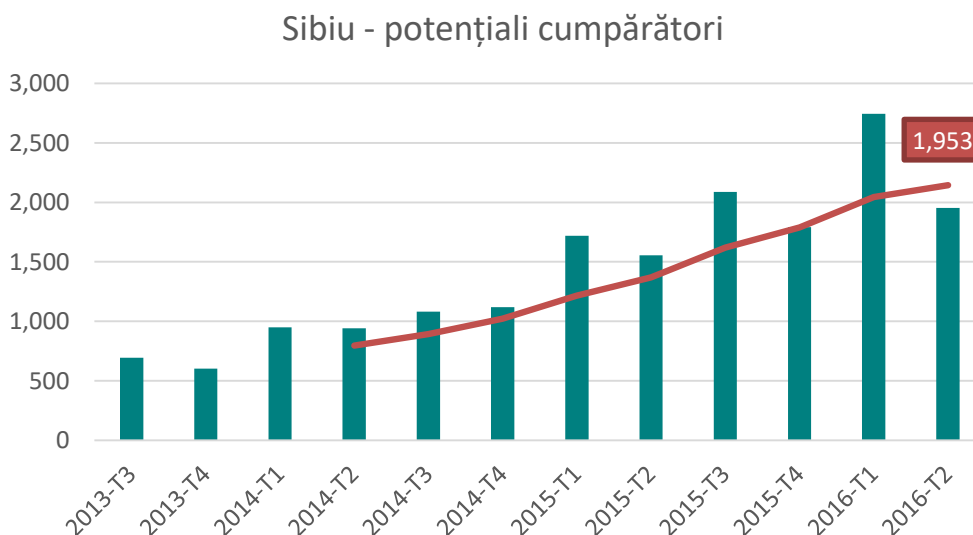
Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

Sibiu

În Sibiu, prețul mediu cerut de proprietari a fost de 719 euro pe metru pătrat util trimestrul trecut – cu 0,1% mai puțin decât în cele trei luni anterioare și cu 2,7% mai mult decât în perioada similară din 2015. Marja de negociere s-a situat la 2%, iar numărul potențialilor cumpărători a ajuns la 1.953.



Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro



Sursa: Imobiliare.ro și AnalizeImobiliare.ro

► Persoană de contact

Dorel Niță | Manager AnalizeImobiliare.ro

dorel.nita@analizeimobiliare.ro | 0748 882 892