

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul II 2017







CONȚINUT

4	Cuvânt înainte
5	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
6	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
7	Evoluția trimestrială a prețurilor proprietăților rezidențiale
8	Evoluția prețurilor în reședințele de județ
11	Evoluția prețurilor pe zone și cartiere
21	Cererea pentru apartamente și case
24	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
25	Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe
26	Tranzacții înregistrate la ANCPI
28	Perioada de vânzare
29	Marja de negociere
30	Construcțiile de locuințe (INS)
32	Proiecte semnificative din piață
34	Despre noi

CUVÂNT ÎNAINTE



Continuăm inițiativa noastră de a monitoriza îndeaproape piața imobiliară din România și în cel de-al doilea trimestru din 2017. După cum ne-am obișnuit deja de câțiva ani încoace, și în trimestrul ce tocmai s-a încheiat, prețurile își continuă trendul ascendent, propulsate de cererea puternică susținută de majorarea veniturilor, de somajul scăzut și de ratele mici ale dobânzilor.

Deși majoritatea indicatorilor economici se arată a fi favorabili achizițiilor imobiliare, oferta de proprietăți disponibile spre vânzare este considerabil mai mică față de acum un an. Mai exact, datele noastre arată că oferta a scăzut, la nivelul marilor orașe, în medie, cu 31%. Acest

procent este problematic, mai ales pentru că în aceeași perioadă a crescut cererea cu 30%.

Ne-am obișnuit deja cu ritmul alert de creștere a prețurilor de la un trimestru la altul, în medie cu 2,5%/trimestru în ultimii 3 ani, și cu 3,1% în T2 2017. Deși justificate oarecum de raportul cerere-ofertă, aceste avansuri rapide ale prețurilor sunt considerate nesustenabile, inclusiv de BNR. Prețurile proprietăților în România cresc peste media europeană, conform Eurostat și INS.

Când se va opri acest ritm de creștere? Poate fi un mix de:

- Atunci când prețul proprietăților va crește mai rapid decât veniturile
- Atunci când se vor tranzacționa mai puține proprietăți
- Atunci când vor fi mai puțini cumpărători interesați de achiziții
- Atunci când va crește din nou numărul de oferte - acestea vor sta mai mult timp la vânzare și se vor vinde sub valoarea de piață

Din fericire avem instrumente prin care urmărim toți indicatorii statistici cheie din piața imobiliară din România, putând astfel identifica trendurile și cauzele acestora. Deocamdată, toți indicatorii din piață indică o continuare a evoluției pozitive și a ritmului accelerat de creștere.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro
Project Manager, AnalizeImobiliare.ro

În acest moment prețurile cresc mai rapid decât economia, dar încă mai puțin decât veniturile.

PULSUL PIETEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Piața rezidențială din România este pe cale să se inflameze sau nu? Sau nu încă?

Iată întrebări legitime pentru toți actorii implicați: cumpărători, finanțatori, intermediari, evaluatori, presă sau consultanți. Am văzut în ultimele trei-patru luni destule opinii diverse, unele chiar contradictorii privind acest subiect: de la stabilizarea creșterii prețurilor până la anticiparea formării unei noi bule imobiliare.

Ca să limpezim puțin apele acestui subiect delicat propun să pornim de la cifrele industriei.

În T4 2016 față de T4 2015, potrivit datelor Eurostat, creșterea pieței rezidențiale din România a fost superioară celei din Uniunea Europeană cu 2,7%. În T1 2017 diferența s-a diminuat la doar +0,6%. Pe țări, țara noastră s-a situat însă abia pe poziția 13 în T4 2016, respectiv pe poziția 20, în T1 2017. În contextul european concluzionăm astfel că evoluția rezidențialelor autohtone este departe de a semnala vreo inflamare.

Dacă ne raportăm la creșterea PIB, situația este oarecum asemănătoare, România clasându-se pe cea de-a treia poziție în T4 2016 față de T4 2015, respectiv pe prima poziție în T1 2017 față de T1 2016! Astfel, datele Eurostat pentru T4 2016 poziționează România la +4,8%, mult peste media UE 28, de numai 1,7% pe an, iar în T1 2017, țara noastră, cu +5,7%, este tot net superioară mediei UE 28, de 2,4%. Observăm o tendință generală de creștere

economică la nivelul Uniunii Europene, ceea ce explică, până la un punct, creșterea pieței rezidențiale din țară. Cu toate acestea, deși România conduce lejer în T1 2017, din punctul de vedere al aprecierii pieței rezidențiale este doar pe locul 20. Privind situația din această perspectivă, se pare că ar mai fi loc de creștere.

Cred, însă, că analiza trebuie rafinată pe polii principali de creștere economică și socială: București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Iași și Constanța. În mod particular, piața din Cluj-Napoca semnalează un început de supra-încălzire, surprins de toți indicii imobiliari relevanți din piață, inclusiv de indicele ANEVAR*. Astfel, dacă la nivel național creșterea indicelui ANEVAR în T4 2016 față de T3 2016 a fost de +1,6%, Cluj-Napoca conducea detașat între polii de dezvoltare cu +7%, urmat de Timișoara (+4%) și București (+3,25%). În T1 2017 față de T4 2016, creșterea la nivel național a ajuns la +3,73%, iar indicele ANEVAR maxim al polilor regionali a fost Constanța, cu +3%, urmată de Cluj-Napoca (+2,8%) și București (+2,15%).

„evoluția rezidențialelor autohtone este departe de a semnala vreo inflamare”

În opinia mea, dezvoltatorii ar trebui să acorde o atenție maximă orașelor “magnet”: București, Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov. Un studiu recent al Băncii Mondiale relevă faptul că aproximativ 3,6 mil. de români intenționează să se mute în următorii cinci ani, iar 66,5% dintre aceștia ar prefera tot România, cele mai atractive orașe fiind cele menționate mai sus. În acest context, Programul Prima Casă pentru 2017, generos alimentat de statul român, nu poate decât să susțină în continuare aprecierea prețurilor proprietăților rezidențiale și în 2017.

Daniel Manațe, MAAEI, REV, MRICS
Președinte ANEVAR

* Bazat pe medianele valorilor de piață estimate de evaluatorii autorizați în evaluări pentru garantarea împrumuturilor.

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Este evident că, în ultimii ani, prețurile locuințelor au revenit pe creștere, atât în România, cât și la nivelul Uniunii Europene. Din a doua jumătate a anului trecut însă, pe piața locală poate fi observată o evidentă discrepanță între ritmul de creștere al prețurilor cerute de proprietari, pe de o parte, și avansul consemnat de valorile finale, de tranzacționare, pe de altă parte.

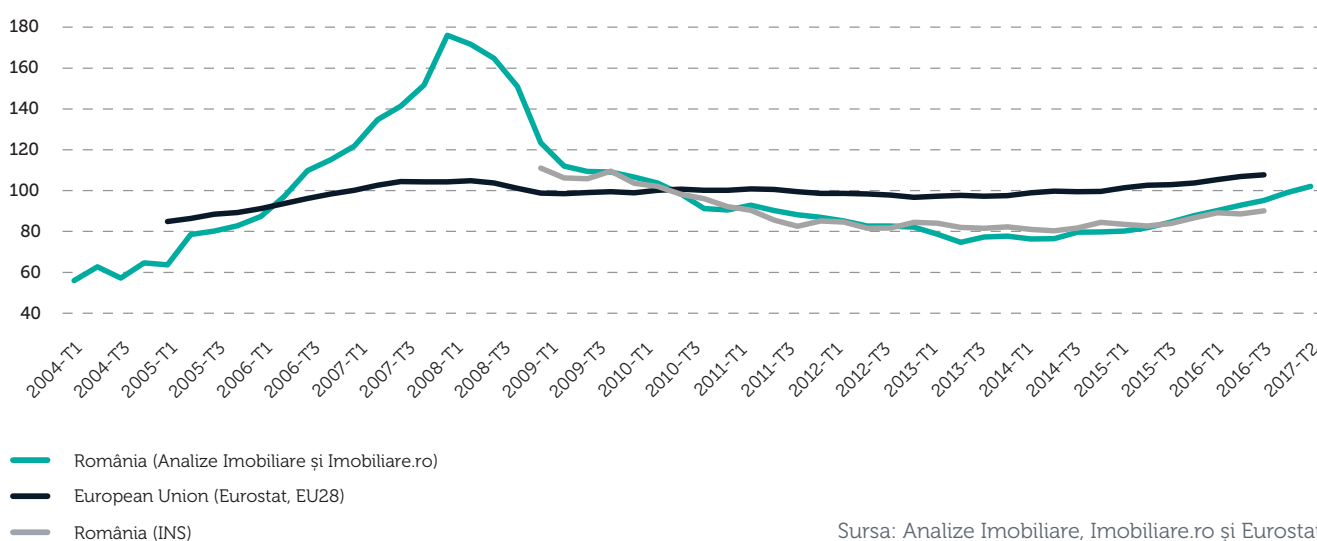
Potrivit statisticilor efectuate de Analize Imobiliare, pretențiile vânzătorilor autohtoni de proprietăți rezidențiale s-au majorat, în medie, cu 13% în ultimele 12 luni (din T2 2016 până în T2 2017). La finele trimestrului

trecut, acest indicator de preț se situa la valoarea de 102, reușind astfel să depășească nivelul de referință al anului 2010 (100).

În ceea ce privește valorile de tranzacționare însă, cele mai recente date publicate de Eurostat (T1 2017 față de T1 2016) relevă o creștere anuală de 5,1% pentru piața rezidențială locală. De menționat că acest avans este mai accentuat decât cel consemnat la nivelul Uniunii Europene în același interval de timp, acesta din urmă cifrându-se la 4,5%.

În ultimele 12 luni, la nivel național, prețurile de tranzacționare au crescut cu doar 5,1% deși cele cerute de proprietari au crescut cu 13%.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2010=100), date trimestriale



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA TRIMESTRIALĂ A PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

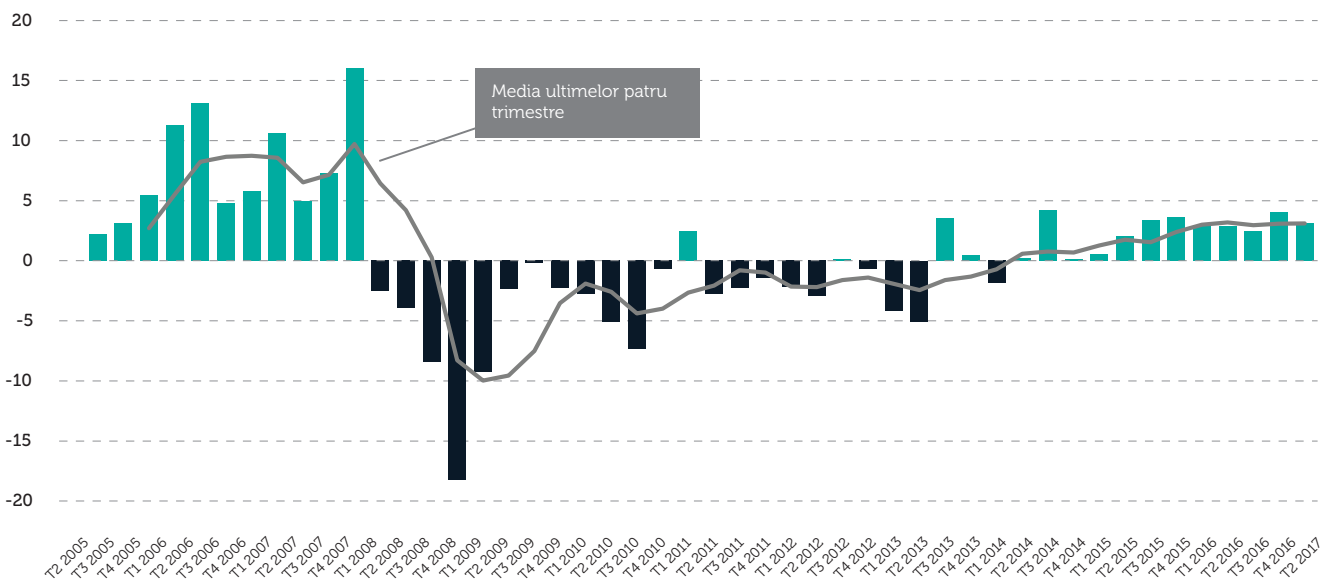
În al doilea trimestru al acestui an, locuințele disponibile spre vânzare în România s-au scumpit, în medie, cu 3,1% (creșterea fiind una similară cu cea consemnată în perioada similară din 2016, respectiv 3%). Deși semnificativ, avansul din T2 2017 este mai redus decât cel ce a avut loc în primele trei luni ale anului, respectiv 4%.

constant de 12 trimestre – sau trei ani – încoace. Din al doilea trimestru din 2014, când a avut loc ultima scădere, așteptările proprietarilor s-au majorat, în medie, cu 2,5% trimestrial. De menționat este însă că, în anii premergători crizei economice, media trimestrială de creștere a prețurilor era de 7,9%.

Datele centralizate de Analize Imobiliare arată că prețurile locuințelor din România se află pe un trend ascendent

Din 2014 până în prezent, așteptările proprietarilor s-au majorat, în medie, cu 2,5% trimestrial.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ apartamente de vânzare



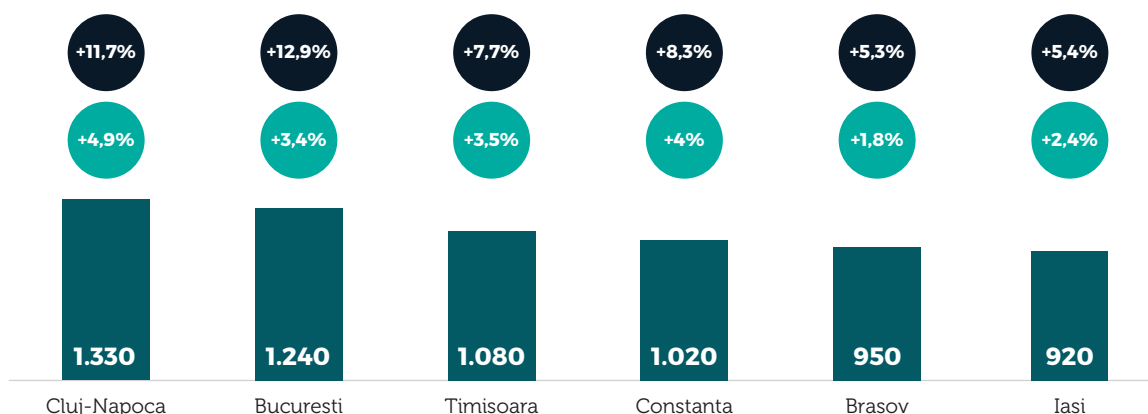
Situația în marile orașe

Cu o valoare de 1.330 de euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca continuă să ocupe cel dintâi loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în marile orașe; pretențiile vânzătorilor din orașul de pe Someș s-au majorat, de altfel, cel mai mult în al doilea trimestru din 2017, respectiv cu 4,9%. Pe locul al doilea în top se situează Bucureștiul, cu un preț mediu de 1.240 de euro pe metru pătrat util și un avans de 3,4% în ultimele trei luni. Distanța dintre cele două mari orașe ale țării s-a diminuat însă în ultimele 12 luni, dat fiind că prețurile au crescut mai mult în Capitală decât în Cluj-Napoca – 12,9% față de 11,7%.

După un avans de 4% în T2 2017 și, respectiv, de 8,3% în ultimul an, Constanța a ajuns la o medie de 1.020 de euro pe metru pătrat util, alăturându-se astfel celorlalte trei orașe ale țării în care prețul cerut pentru un apartament depășește pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat util. Prețurile apartamentelor din Brașov și Iași s-au majorat cel mai puțin atât în ultimul trimestru, cât și în ultimele 12 luni, situându-se acum la 950 și, respectiv 920 de euro pe metru pătrat util. Timișoara a înregistrat în cel de-al doilea trimestru un avans de 3,5%, ajungând la un preț mediu pe metru pătrat de 1.080 de euro.

Constanța se alătură celorlalte trei orașe în care prețul cerut pentru un apartament depășește pragul de 1.000 euro/mp util.

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



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

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Situația în reședințele de județ

Dintre reședințele de județ ale țării, cele mai mari prețuri solicitate pentru apartamentele disponibile spre vânzare pot fi găsite în cele patru centre regionale cu valori de peste 1.000 de euro pe metru pătrat: Cluj-Napoca, București, Timișoara și Constanța. În mod interesant, foarte aproape de acest prag se situează Craiova – după un salt de 8% în ultimul trimestru, capitala Olteniei a ajuns la o medie de 980 de euro pe metru pătrat, surclasând astfel Brașovul și Iașiul. La polul opus, cele mai accesibile reședințe de județ rămân Reșița și Giurgiu – aici, un apartament poate fi achiziționat, în medie, cu 440 și, respectiv, 450 de euro pe metru pătrat util.

În cel de-al doilea trimestru al anului, cele mai semnificative creșteri de preț au avut loc în Sfântu Gheorghe (+8,5%, până la 550 de euro pe metru pătrat util), Oradea (+8,3%, până la 840 de euro pe metru pătrat util) și, desigur, Craiova (+8%, până la 980 de euro pe metru pătrat util). De notat aici este situația orașului Oradea, unde prețurile s-au majorat cu 10% și în primul trimestru al anului. Spre deosebire de primele trei luni din 2017, când scăderi de preț au avut loc în câteva orașe dintre cele analizate, doar Vasluiul se încadrează acum în această categorie (cu un declin de 3,3%, până la 600 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



Cele mai mari creșteri de preț/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici creșteri de preț/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE



Cluj-Napoca



București



Timișoara

Cluj-Napoca - apartamente

1.330 €

Prețul mediu/mp

4,9% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

11,7% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

În Cluj-Napoca, orașul cu cel mai mare nivel al prețurilor cerute din România (1.330 de euro pe metru pătrat util), cele mai scumpe apartamente se află în zona centrală și cea ultracentrală, unde pretențiile vânzătorilor ajung la o medie de 1.530 de euro pe metru pătrat util, situându-se la o diferență de 70 euro pe metru pătrat față de următorul cartier în top, Plopilor (1.460 euro pe metru pătrat util). Important de menționat ar fi și faptul că zona centrală înregistrează și printre cele mai mari scumpiri de la un trimestru la altul: +3,8% în T1 2017 și +6% în T2 2017.

Pe de altă parte, cele mai accesibile locuințe pot fi găsite în Florești (750 de euro pe metru pătrat util), localitate ce s-a dezvoltat ca un adevărat cartier al orașului de pe Someș,

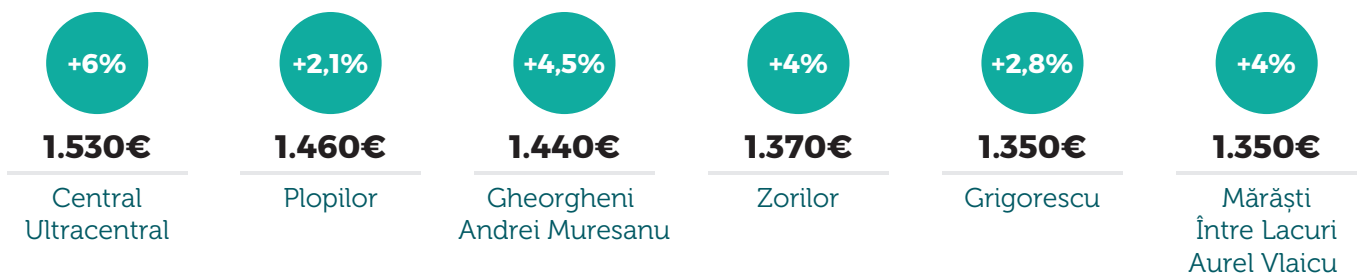
dar și în Baciul (950 de euro pe metru pătrat util). Deși Floreștiul se află sub pragul de 800 euro pe metru pătrat util, în ultimele două trimestre a înregistrat creșteri destul de mari ale prețului mediu pe metru pătrat: + 5,8% în primul trimestru și 5,6% în cel de-al doilea.

Cele mai semnificative creșteri de preț pe segmentul apartamentelor, în al doilea trimestru al anului, au avut loc în zona centrală și ultracentrală (+6%), dar și în zonele Bună Ziua, Europa, Calea Turzii (+5,1%). Spre comparație, în Someșeni a fost consemnată, pentru al doilea trimestru consecutiv, o stagnare a prețurilor, în vreme ce în Plopilor a avut loc, practic, cel mai mic avans de pe piața locală, respectiv 2,1%.

70€/mp util este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj și următorul cartier în top - Plopilor.

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Central Ultracentral	1.530€ / +6%
Florești	750€ / +5,6%
Bună Ziua Europa Calea Turzii	1.260€ / +5,1%
Iris	1.170€ / +4,6%
Gheorgheni Andrei Mureșanu	1.440€ / +4,5%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Florești	750€ / +5,6%
Baciu	950€ / +4,3%
Someșeni	1.000€ / 0%
Iris	1.170€ / +4,6%
Mănăștur Borhanci Câmpului	1.230€ / +3,2%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Someșeni	1.000€ / 0%
Plopilor	1.460€ / +2,1%
Grigorescu	1.350€ / +2,8%
Mănăștur Borhanci Câmpului	1.230€ / +3,2%
Gruia Dâmbul Rotund Gară Bulgaria	1.240€ / +3,5%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

București - apartamente

1.240 €

Prețul mediu/mp

3,4% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

12,9% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din București

În Capitală, cartierele cu cele mai ridicate prețuri pe piața apartamentelor rămân cele din zona de centru-nord a orașului, unde pretențiile vânzătorilor depășesc valoarea de 1.500 de euro pe metru pătrat util, apropiindu-se, în unele cazuri, chiar de pragul de 3.000 de euro pe metru pătrat. Astfel, o locuință poate fi achiziționată, în medie, cu 2.670 de euro pe metru pătrat util în Kiseleff și Aviatorilor, cu 2.390 de euro pe metru pătrat util în Herăstrău și Nordului și, respectiv, cu 2.050 de euro pe metru pătrat util în Dorobanți și Floreasca. În ciuda majorărilor din ultimul trimestru, în București se găsesc încă zone cu prețuri de până la 1.000 de euro pe metru pătrat util, printre care Ghencea (890 de euro pe metru pătrat), Rahova (890 de euro pe metru pătrat), Giulești (940 de euro pe metru pătrat) sau Giurgiului (970 de euro pe metru pătrat).

Deși apartamentele din cel mai mare oraș al țării s-au apreciat, per ansamblu, cu 3,4% în al doilea trimestru din 2017, în anumite cartiere au avut loc variații cu mult peste această medie. Cel mai semnificativ exemplu este zona Parcul Carol (Cantemir–Mărășești), unde prețurile au sărit cu 16,7% pe parcursul a trei luni, până la 1.620 de euro pe metru pătrat util (nivel foarte apropiat de cel valabil în zona Unirii). Creșteri importante, de sub 10% însă, au fost înregistrate și în Giurgiului (7,9%), Griviței și Gara de Nord (6,6%), Dorobanți și Floreasca (6,2%) și Dristor împreună cu Vitan Vechi (6,1%). În mod interesant, unele zone ale Capitalei au consemnat și scăderi de preț în perioada analizată: -3,1% în Cotroceni, -1% în Ștefan cel Mare, -0,5% în Pipera și -0,4% în Ferdinand.

280€/mp util este diferența de preț dintre cele mai scumpe cartiere din Capitală - Kiseleff și Aviatorilor - și următoarele în top - Herăstrău și Nordului.

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Parcul Carol (Cantemir-Mărășești)	1.620€	/	+16,7%
Giurgiuului	970€	/	+7,9%
Griviței-Gara de Nord	1.110€	/	+6,6%
Dorobanți-Floreasca	2.050€	/	+6,2%
Dristor-Vitan Vechi	1.280€	/	+6,1%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ghencea	890€	/	+1,6%
Rahova	890€	/	+2%
Giulești	940€	/	+5,7%
Giurgiuului	970€	/	+7,9%
Militari	1.000€	/	+0,2%

Cartiere în care s-au înregistrat scăderi de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Cotroceni	1.450€	/	-3,1%
Ștefan Cel Mare	1.340€	/	-1%
Pipera	1.270€	/	-0,5%
Ferdinand	1.279€	/	-0,4 %

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Timișoara - apartamente

1.080 €

Prețul mediu/mp

+3,5% 

Evoluția prețului în
ultimele 3 luni

+7,7% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Timișoara

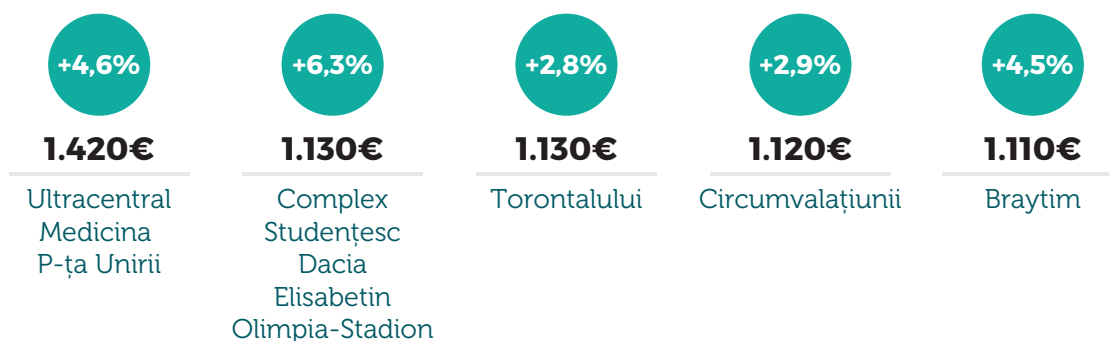
În comparație cu Bucureștiul și Cluj-Napoca, diferența de preț între cartierele cu cele mai scumpe și, respectiv, cu cele mai ieftine apartamente este una destul de îngustă în Timișoara. Astfel, deși media de preț consemnată la nivel de oraș în trimestrul al doilea din 2017 este de doar 1.080 de euro pe metru pătrat util, niciuna dintre zonele analizate nu coboară sub pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat. Dacă în zonele Ultracentral, Medicină și Piața Unirii pretențiile vânzătorilor ajung la 1.420 de euro pe metru pătrat util, acestea scad până la 1.030 de euro pe metru pătrat util în zonele Bucovina, Simion Bărnuțiu, Gării, Dorobanților și Mircea cel Bătrân.

În ultimele trei luni, apartamentele scoase la vânzare s-au apreciat în toate zonele orașului, chiar dacă în proporții diferite. Cel mai semnificativ avans, de 6,3%, a fost consemnat în zonele Complex Studențesc, Dacia, Elisabetin și Olimpia-Stadion, pe locul al doilea în clasament aflându-se o creștere de 4,6% în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii. Cel mai puțin (+1,1%) s-au scumpit chiar cele mai accesibile locuințe, din zonele: Bucovina, Simion Bărnuțiu, Gării, Dorobanților și Mircea cel Bătrân.

290€/mp util este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara - zona Centrală - și următoarele cartiere din topul celor mai scumpe din oraș.

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Complex Studențesc Dacia Elisabetin Olimpia Stadion	1.130 € / +6,3%
Ultracentral Medicină P-ța Unirii	1.420 € / +4,6%
Braytim	1.110 € / +4,5%
Lipovei Aradului	1.090 € / +4,3%
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	1.050 € / +4%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	1.030€ / +1,1%
Torontalului	1.130 € / +2,8%
Circumvalațiunii	1.120 € / +2,9%
Central Bălcescu Take Ionescu P-ța Maria	1.110€ / +3,3%
Girocului Soarelui Buziașului	1.080€ / +3,3%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	1.030€ / +1,1%
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	1.050€ / +4%
Girocului Soarelui Buziașului	1.080€ / +3,3%
Lipovei Aradului	1.090€ / +4,3%
Central Bălcescu Take Ionescu P-ța Maria	1.110€ / +3,3%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE noi și vechi de vânzare



Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

Comparativ cu cele trei luni anterioare, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile spre vânzare în cele mai mari șase orașe ale țării s-a mai diminuat. Astfel, după un avans de 36% în primul trimestru din 2017, în cel de-al doilea, cererea s-a diminuat, per ansamblu, cu 13%. Tendința este valabilă pentru toate piețele analizate, cel mai mare declin (-20%) având loc în Cluj-Napoca, iar cel mai mic (-4%) în Brașov.

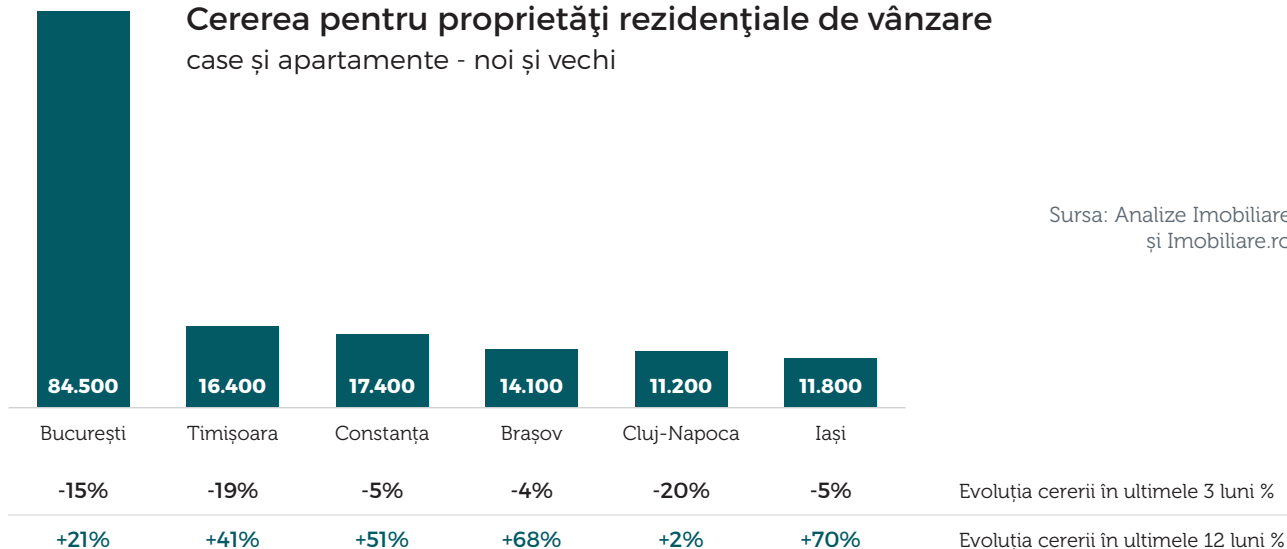
Important de menționat este însă că, raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie, în mod limpede, pe un curs ascendent în toate piețele

analizate – acestea au consemnat, cumulativ, o creștere medie de 30% în intervalul menționat. În ultimele 12 luni, cererea s-a majorat cu peste 50% în trei centre regionale: cel mai semnificativ avans a avut loc în Iași (+70%), iar pe următoarele locuri s-au situat Brașovul (+68%) și Constanța (+51%).

În ultimul an, cererea pentru proprietăți rezidențiale a crescut cu aproximativ 30%, la nivel național.

În T2 2017, cererea a scăzut, per ansamblu, cu 13%, cel mai mare declin (-20%) având loc în Cluj-Napoca.

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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

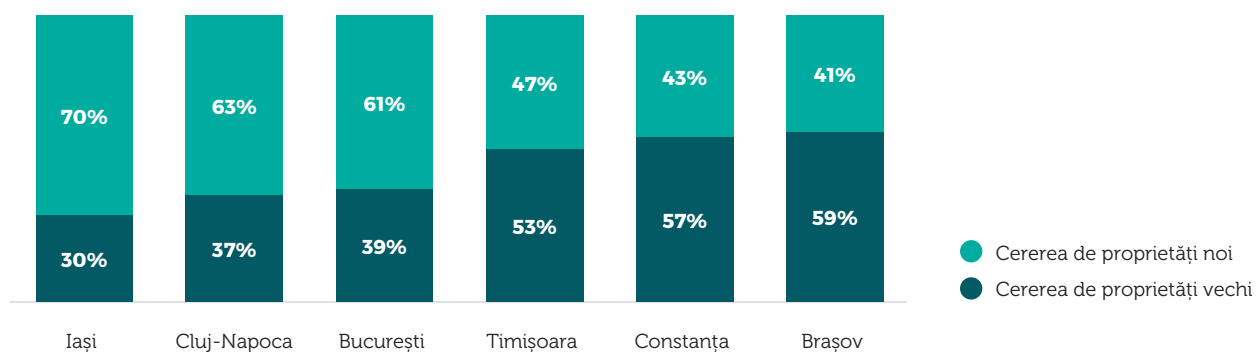
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Apartamente și case nou vs vechi

În ceea ce privește preferințele potențialilor cumpărători, piața nouă tinde să câștige teren, dat fiind că 57% dintre clienții din marile orașe ale țării s-au arătat interesați de apartamente și case nou-construite în primul trimestru. Cererea este îndreptată cu precădere spre acest tip de unități locative în trei dintre centrele regionale analizate:

Iași (70%), Cluj-Napoca (63%) și București (61%); în celelalte trei orașe, interesul pentru locuințele vechi este cel majoritar, chiar dacă nu reușește să depășească pragul de 60%, ajungând la 59% în Brașov, la 57% în Constanța și, respectiv, la 53% în Timișoara.

Cererea pentru nou vs vechi în T2-2017



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

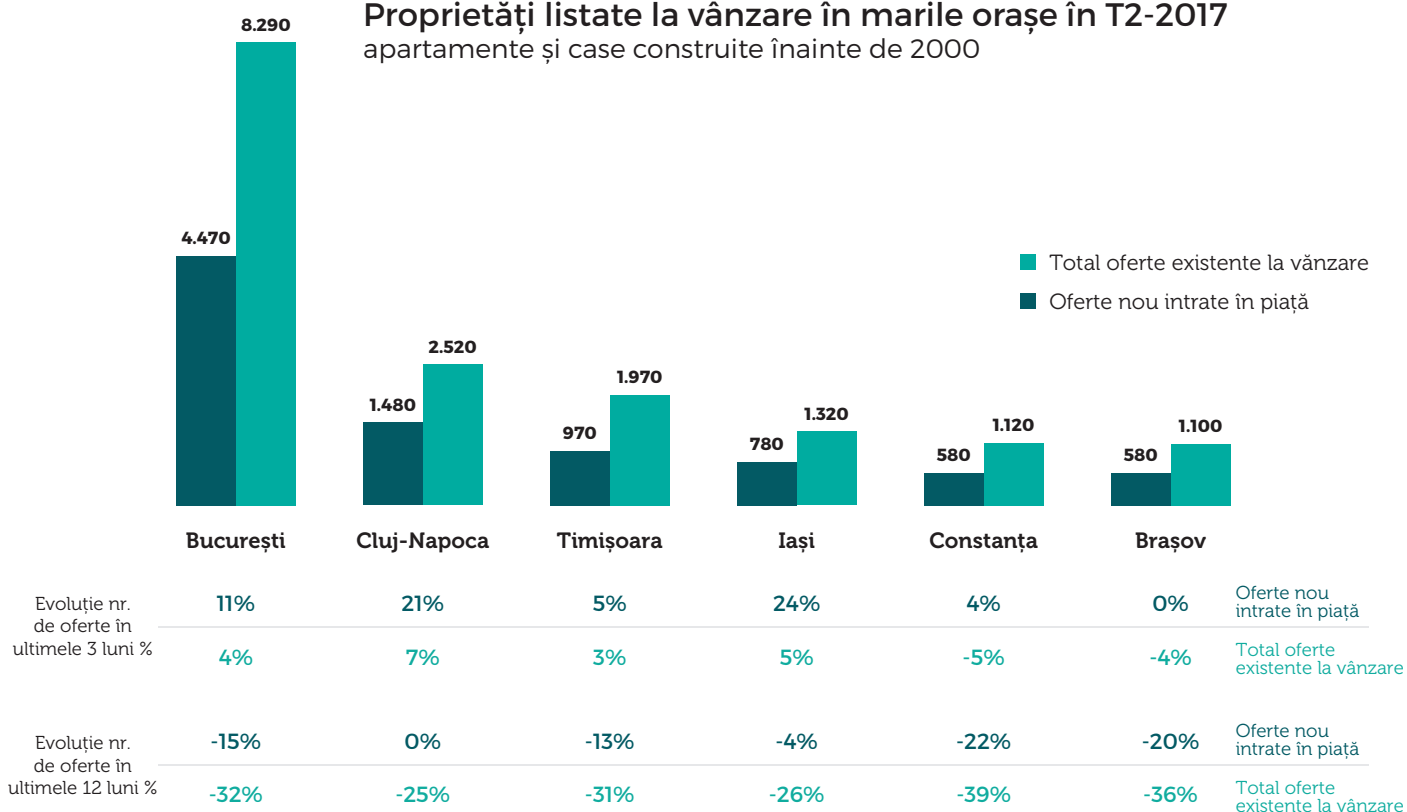
La capitolul ofertă, numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în marile orașe ale țării s-a majorat, per ansamblu, cu 3% în ultimul trimestru față de cel anterior. Numărul anunțurilor a crescut în Cluj-Napoca (+7%), Iași (+5%), București (+4%) și Timișoara (+3%), dar a scăzut în Constanța (-5%) și Brașov (-4%). Raportat la perioada similară a anului trecut însă, se observă o scădere generală a ofertelor disponibile în piață, cu o medie de 31% per total. Cel mai mare recul a avut loc în Constanța (-39%), orașul de la malul mării fiind urmat de Brașov (-36%), București (-32%), Timișoara (-31%), Iași (-26%) și Cluj-Napoca (-25%).

Din punctul de vedere al ofertelor nou introduse pe piață,

în cele șase centre regionale analizate a avut loc un avans mediu de 12% în trimestrul al doilea față de cel anterior. Cele mai mari creșteri au fost consemnate în Iași (+24%), Cluj-Napoca (+21%) și București (+11%), în timp ce pe piața brașoveană au fost introduse tot atâtea anunțuri ca și în trimestrul trecut.

În ultimul trimestru, numărul de oferte noi din marile orașe a fost, per ansamblu, cu 12% mai mic decât cel înregistrat în perioada similară a anului anterior. Din acest punct de vedere, cele mai mari scăderi au fost înregistrate în Constanța (-22%), Brașov (-20%), București (-15%) și Cluj-Napoca (-13%).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T2-2017 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

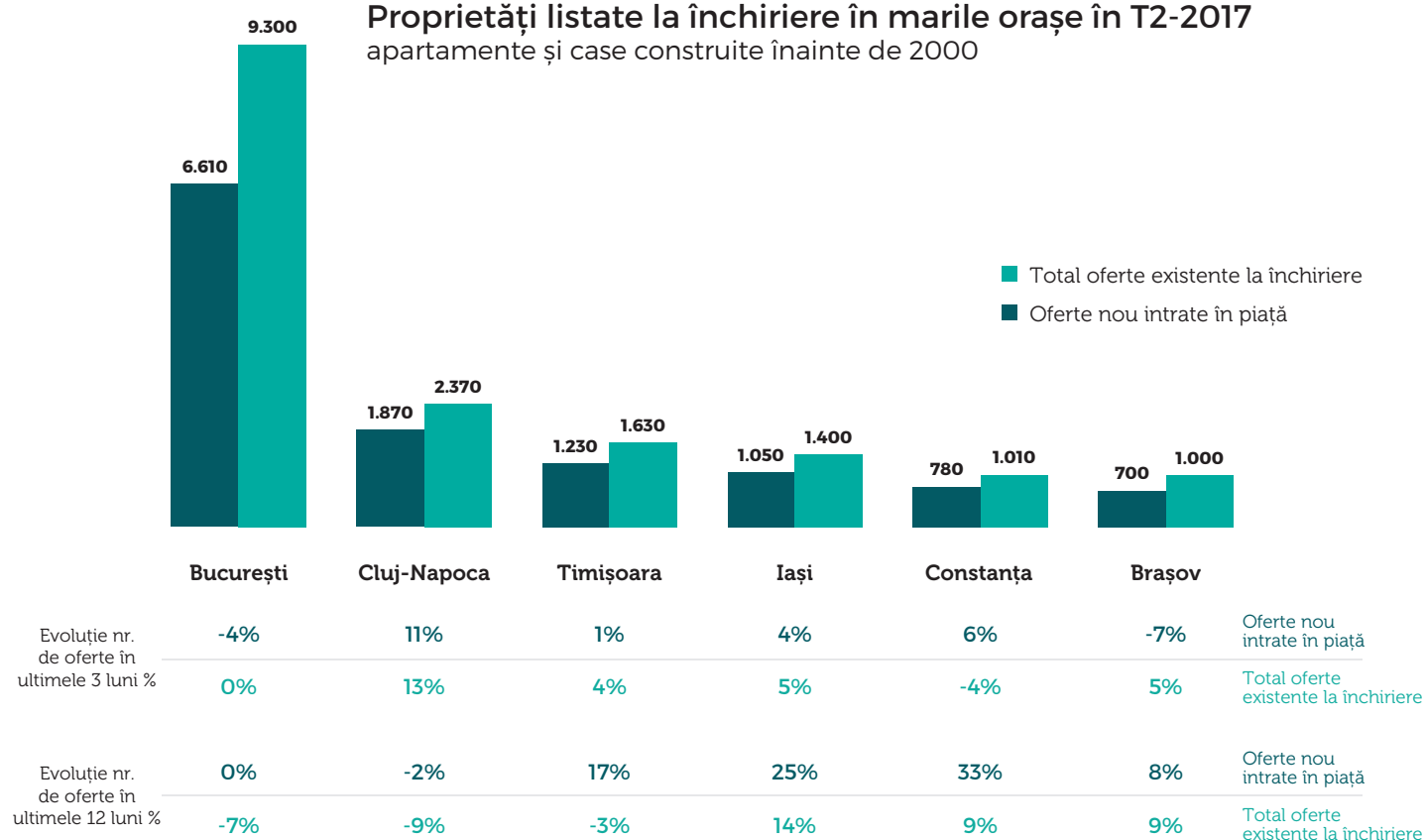
Comparativ cu segmentul vânzărilor de locuințe, cel al închirierilor a suportat variații vizibil mai reduse din perspectiva volumului de oferte. Astfel, numărul total de anunțuri de case și apartamente disponibile spre închiriere în marile orașe a consemnat un avans de 2% în ultimul trimestru față de cele trei luni anterioare și, respectiv, un recul de 3% comparativ cu perioada similară a anului precedent.

Raportat la primul trimestru din 2017, numărul ofertelor a crescut în Cluj-Napoca (+13%), Iași (+5%), Brașov (+5%) și Timișoara (+4%), dar a stagnat în București și a scăzut în Constanța (-7%). În ultimele 12 luni, oferta s-a majorat în Iași (+14%), Brașov (+9%) și Constanța (+9%), dar s-a diminuat în Cluj-Napoca (-9%), București (-7%) și

Timișoara (-3%).

La capitolul oferte nou listate pe piață în ultimul trimestru, statisticile realizate de Analize Imobiliare relevă o scădere de 1% față de primele trei luni din 2017, pe de o parte, și un avans de 5% față de perioada similară a anului precedent, pe de altă parte. Față de Q1 2017, numărul anunțurilor de închiriere a scăzut în București (-4%) și Brașov (-7%), dar a crescut în Cluj-Napoca (+11%), Constanța (+6%), Iași (+4%) și Timișoara (+1%). Comparativ cu trimestrul al doilea din 2016, oferta pe închirieri s-a majorat în Constanța (+33%), Iași (+25%), Timișoara (+17%) și Brașov (+8%), a stagnat în București și s-a diminuat în Cluj-Napoca (-2%).

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T2-2017
apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

TRANZACȚII ÎNREGISTRATE LA ANCPPI

Numărul tranzacțiilor din semestrul I 2017

Începând cu anul acesta, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) raportează în mod distinct ca tranzacții imobiliare doar operațiunile de vânzare – un efort pe care AnalizeImobiliare.ro îl salută, întrucât reprezintă un important pas înainte în ceea ce ar trebui să fie un efort comun al tuturor jucătorilor din piață pentru sporirea transparenței sectorului imobiliar autohton.

Pentru anul în curs, datele centralizate de ANCPPI relevă, cel puțin până în momentul de față, o creștere a apetitului pentru achiziții de proprietăți imobiliare de la un trimestru la altul. Astfel, dacă în primele trei luni din 2017 au fost consemnate, la nivel național, 129.357 de vânzări de imobile, statisticile pe al doilea trimestru indică o creștere de 18,6% a activității de tranzacționare, până la 153.453 de astfel de vânzări.

Per total, în primul semestru din 2017 au fost încheiate 282.810 de contracte de vânzare. Pe județe, cele mai multe achiziții de imobile au fost înregistrate în acest răstimp în București (33.373 de vânzări) – volumul de tranzacții consemnat în Capitală este cu 43% mai mare decât cel atins în următorul județ clasat, respectiv Cluj (cu 19.072 de contracte). Pe următoarele locuri în clasament, cu peste 10.000 de tranzacții încheiate în primul semestru, se situează județele Ilfov (15.732), Timiș (15.422), Iași (13.873), Constanța (12.797) și Brașov (11.839).

Este interesant că, așa cum la nivel național există șapte județe în care numărul de achiziții sare de pragul de 10.000, datele ANCPPI arată că, în alte șapte cazuri, vânzările de imobile se situează sub 3.000 de vânzări în prima jumătate a anului. În această situație se află județele Sălaj (cu 1.869 de tranzacții), Caraș-Severin (2.056), Gorj (2.142), Covasna (2.391), Teleorman (2.393), Mehedinți (2.754) și Tulcea (2.964).

În al doilea trimestru se înregistrează o creștere de 18,6% a activității de tranzacționare, la nivel național.

Sursa: ANCPPI



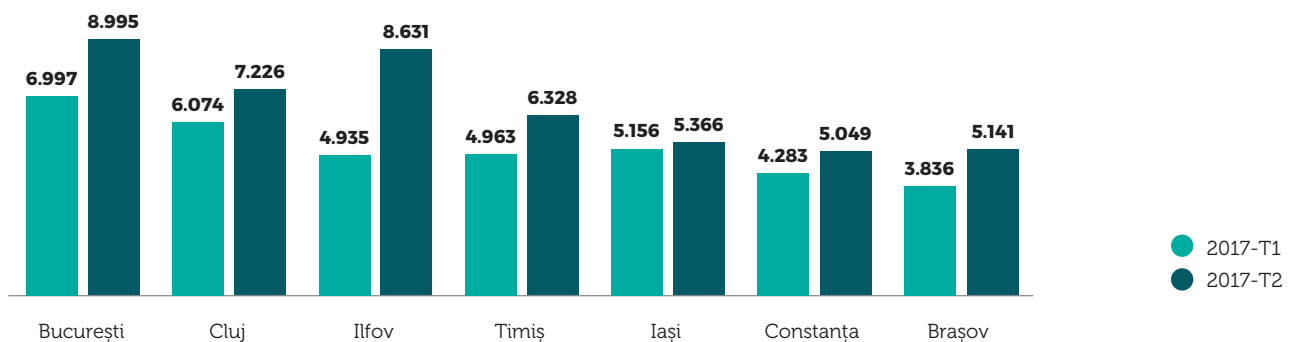
Evoluția numărului de vânzări

Atât pe segmentul terenurilor, cât și pe cel al unităților individuale (case, apartamente, hale industriale etc.), statisticile ANCPİ arată o creștere a apetitului pentru achiziții în trimestrul al doilea din 2017 față de cel anterior în toate județele cu peste 10.000 de tranzacții de vânzare. Pe piața terenurilor, cel mai mare avans a avut loc în Ilfov, unde numărul de tranzacții s-a majorat cu 75%, de la 4.935 de vânzări în primele trei luni din an, până la 8.631 în

trimestrul al doilea. La capitolul unități individuale, cea mai mare creștere (ca pondere) a fost consemnată în Brașov: în perioada aprilie-iunie, aici au fost achiziționate 1.721 de imobile, în creștere cu 51% față de cele trei luni precedente, când au fost încheiate 1.141 de contracte.

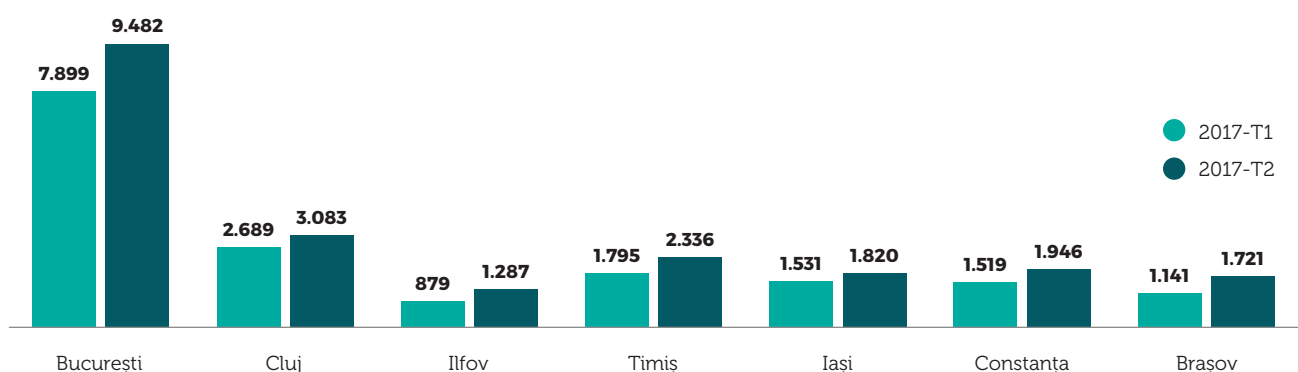
A crescut apetitul pentru achiziții (terenuri și proprietăți imobiliare) în trimestrul al doilea din 2017 față de cel anterior.

Terenuri intravilane și extravilane



Unități individuale

Sursa: ANCPİ



PERIOADA DE VÂNZARE

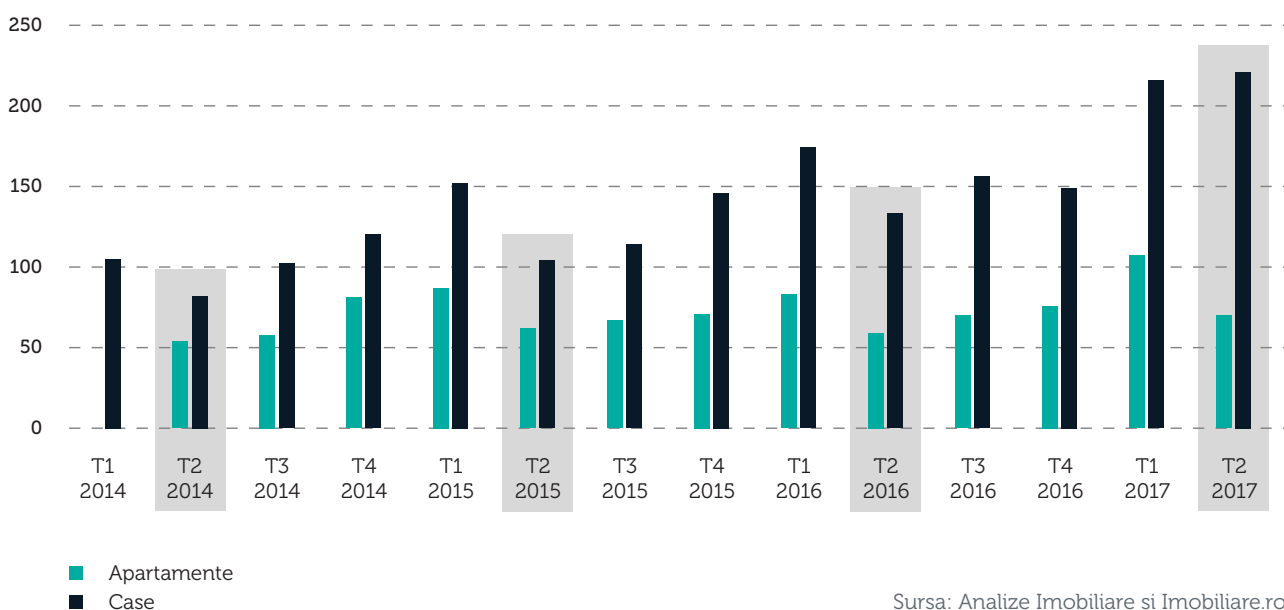
În intervalul aprilie-iunie, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament a scăzut semnificativ, de la 107 zile în cele trei luni anterioare, până la 70 de zile. Această evoluție era, cumva, de așteptat, întrucât statisticile realizate de Analize Imobiliare arată că trimestrul al doilea este, în general vorbind, cel mai propice din an pentru tranzacționarea unei locuințe. Spre comparație, în perioada similară a anului trecut, un apartament ieșea din piață într-un interval mediu de 59 de zile.

O evoluție atipică a fost consemnată însă pe segmentul caselor și vilelor. Astfel, timpul petrecut pe piață de o

asemenea proprietate (înainte de a fi contractată) a ajuns la 221 de zile – față de 216 zile în primele trei luni din 2017. Trimestrul al doilea marchează, așadar, atingerea celei mai mari perioade necesare pentru vânzarea unei case de la începutul lui 2014 încoace; având în vedere că această tendință nu este corelată cu una similară pe segmentul apartamentelor, putem concluziona că românii interesați de apartamente sunt mai expeditivi în încheierea unei tranzacții, în vreme ce clienții doritori de vile tind să-și ia mai mult timp de gândire.

În general, primul trimestru nu este un moment favorabil pentru vânzarea proprietăților. La început de an, cupărătorii caută activ, dar sunt sceptici, iar prețurile încă se mai ajustează.

Perioada de vânzare a proprietăților rezidențiale în București (în zile)



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

MARJA DE NEGOCIERE

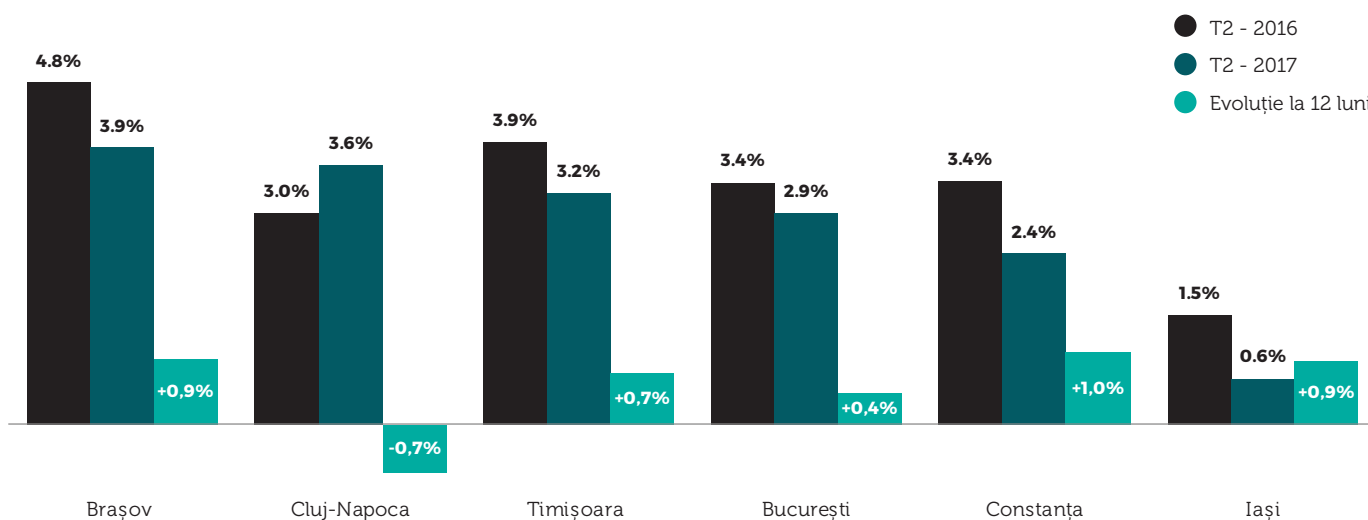
Cu o singură excepție, marjele de negociere pentru apartamentele scoase la vânzare în marile orașe ale țării sunt mai mici în trimestrul al doilea din 2017 comparativ cu perioada similară a anului trecut. Acesta nu este decât un semn în plus al presiunii actuale pe prețurile locuințelor, generate de concurența strânsă pe ofertele existente în piață.

Astfel, în momentul de față, vânzătorii sunt dispuși să-și coboare pretențiile cu 2,9% în București (față de 3,4% anul trecut), cu 3,9% în Brașov (față de 4,8%), cu 2,4% în Constanța (în scădere de la 3,4%), cu 0,6% în Iași (de la

1,5%) și cu 3,2% în Timișoara (de la 3,9%). Excepția de la regulă o reprezintă Cluj-Napoca, unde marja de negociere pe segmentul apartamentelor a crescut de la 3% anul trecut, la 3,6% în prezent. Acest fapt sugerează că entuziasmul de majorare a prețurilor de pe piața clujeană este ușor contrabalansat în negocierea directă cu clienții.

Marja de negociere pentru apartamentele de vânzare, cu excepția Clujului, sunt în scădere față de anul anterior - încă un semn de presiune pe prețuri.

Marja de negociere - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE (INS)

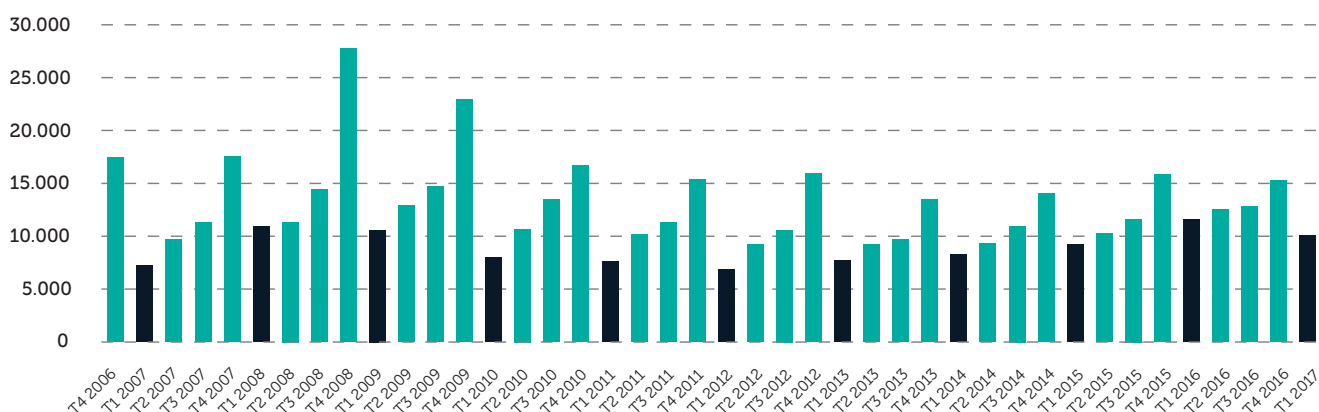
Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în primul trimestru al acestui an au fost finalizate 10.084 de locuințe la nivel național, 58,5% dintre acestea fiind amplasate în mediul urban, iar restul în mediul rural. Față de perioada similară din 2016, această cifră marchează un declin de 13% (sau 1.506 unități locative).

Pe baza statisticilor din primul trimestru al anului, cea mai mare pondere din piața autohtonă a construcțiilor de

locuințe, respectiv 18,8%, este deținută în momentul de față de regiunea de Nord-Vest; cote apropiate au zonele Nord-Est (15,7%), București-Ilfov (15,3%) și Centru (tot 15,3%). Următoarele piețe ca pondere din total sunt zona de Sud-Est (12,8%), Sud-Muntenia (9,5%), zona de Vest (6,8%) și Sud-Vest-Oltenia (5,8%).

În T1-2017, construcțiile de locuințe au scăzut cu 13% față de T2-2016. În aceeași perioadă, au fost date în folosință 10.084 locuințe, în scădere cu 1.506 locuințe, față de T2-2016.

Construcții de locuințe (INS)



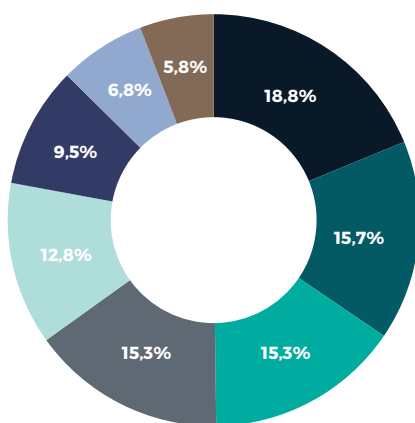
Sursa: INS

Locuințe construite în România pe regiuni 2017-T1 vs 2016-T1

În perioada analizată, volumul livrărilor de locuințe s-a redus în majoritatea regiunilor de dezvoltare ale țării. Pe primul loc în clasamentul celor mai mari scăderi se situează regiunea de Vest (cu un minus de 36,3%, de la 1.079 la 687 de unități predate), aceasta fiind urmată de zona de Nord-Est (-31,8%, de la 2.321 la 1.584 de locuințe), de București-Ilfov (-26,8%, de la 2.107 la 1.542 de unități), de Sud-Muntenia (-12,1%, de la 1.093 la 961 de case), de

regiunea Centru (-2%, de la 1.573 la 1.542 de unități) și de zona de Sud-Est (-0,9%, de la 1.302 la 1.290 de locuințe finalizate). Pe de altă parte, creșteri ale volumului de unități locative finalizate în primul trimestru au fost înregistrate în doar două regiuni ale țării, respectiv zona de Nord-Vest (+22,2%, de la 1.553 la 1.897 de case) și Sud-Vest-Oltenia (+3,4%, de la 562 la 581 de locuințe).

**În T1-2017, cele mai multe locuințe au fost construite în mediul urban (58,5%).
În regiunile Nord-Vest și Nord-Est se construiesc cele mai multe locuințe, Bucureștiul înregistrând o scădere de aproximativ 27% în ultimul an.**

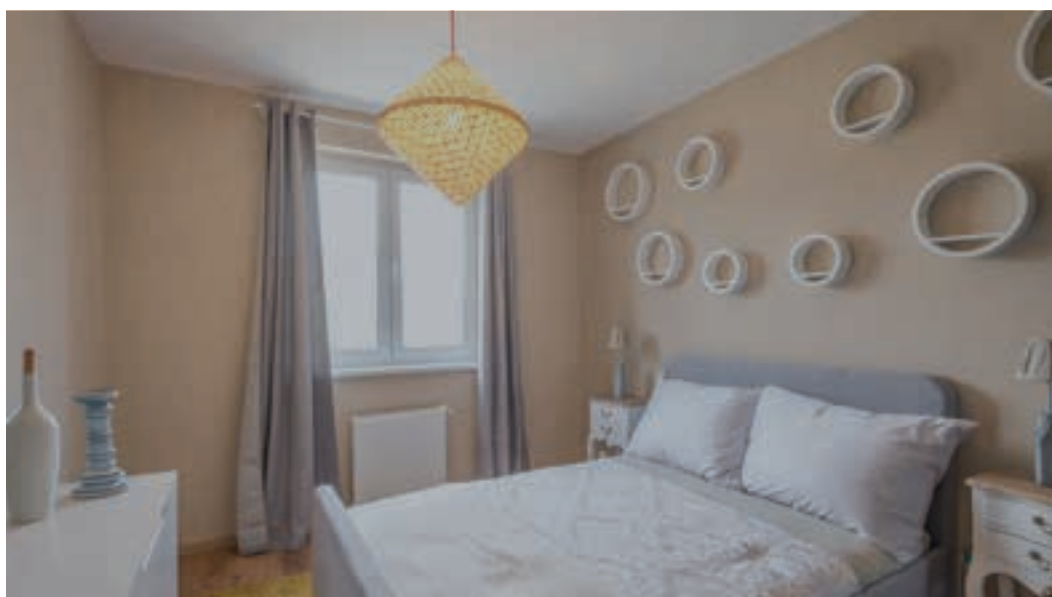
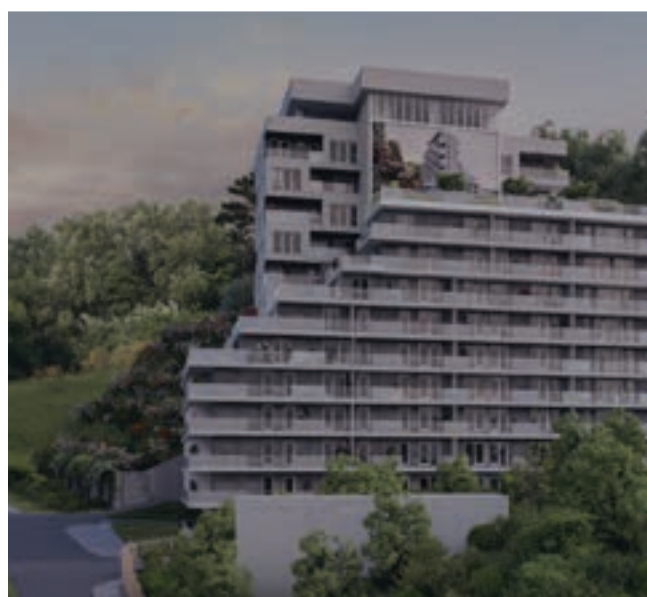


Sursa: INS

Regiuni	2016 T1 (nr. de unități)	2017 T1 (nr. de unități)	Evoluția la 12 luni
Nord-Vest	1.553	1.897	+22,2%
Nord-Est	2.321	1.584	-31,8%
Centru	1.573	1.542	-2%
București-Ilfov	2.107	1.542	-26,8%
Sud-Est	1.302	1.290	-0,9%
Sud-Muntenia	1.093	961	-12,1%
Vest	1.079	687	-36,3%
Sud-Vest Oltenia	562	581	+3,4%
Total	11.590	10.084	-13%

PROIECTE SEMNIFICATIVE DIN PIAȚĂ

Evoluția tranzacțiilor în S1 pe fiecare proiect în parte



Proiecte în București

Nume proiect	Localizare	Dezvoltatori	Agent vânzare	Nr. unități planificate pentru 2017	Nr. unități la vânzare în 2017	Nr. unități vândute în 2017-S1	Preț mediu/mp util, fără TVA (€)
El Nido Residencial	Kiseleff	EUSMA	Imoteca	18	18	2	2.800
Grenier Center Ville	Dorobanti	PFA	Imoteca	11	11	1	2.300
Equilibrium Residence	Unirii	Taha investment	Imoteca	29	29	2	2.150
North Side Residencial	Barbu Vacarescu	Fond de investiții	Imoteca	571	571	20	1.700
Aviației Apartments	Aviatiei	Gran Via	Imoteca	136	136	9	1.500
Pache Protopopescu Residence	Pache Protopopescu	FLORINI 2002	Imoteca	20	20	7	1.500
Gran Via Park	Lujerului	Gran Via	Imoteca	417	417	221	1.350
Buena Vista Residencial	Pipera	Latres invest	Imoteca	107	107	0	1.300
Citta	București	Nusco	RE/MAX	186	226	100	1.200
Timisoara 58 Residence	Dr. Taberei	Gran Via	Imoteca	246	289	43	1.100
Brown Residence	Sector 4	Brown Residence	Sud Rezidențial	240	120	100	950
Venus Residence	Sector 4	VENUS RESIDENCE	Sud Rezidențial	360	360	340	950
Athos Residence	Sector 4	Grup persoane fizice	Sud Rezidențial	170	170	100	950
Viva Residence	Sector 4	VIVA RESIDENCE REAL ESTATE	Sud Rezidențial	460	460	250	940
Top House Residence	Sector 4	Grup persoane fizice	Sud Rezidențial	270	270	200	940
Kristal Residence	Sector 4	EDILDANCONSTRUCT	Sud Rezidențial	180	180	150	940
Joy Residence	Sector 4	KIRPPIK SRL	Sud Rezidențial	150	150	150	940
Galaxy Residence	Sector 4	GALAXY RESIDENT SRL	Sud Rezidențial	150	150	150	940
Confort Urban	Sectorul 5	Grup persoane fizice	Sud Rezidențial	150	150	150	900
Solstițiului Residence Berceni	Popesti Leordeni	Grup persoane fizice	Sud Rezidențial	192	192	170	900
Apollo Residence Berceni	Sectorul 4	MAGNA AEDIFICIA	Sud Rezidențial	180	180	100	900
Family Leonida	Popesti Leordeni	Grup persoane fizice	Sud Rezidențial	209	209	200	850

Sursa: Imoteca, Sid Rezidențial și RE/MAX

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 1.480.000 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 17 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 dar și cu sprijinul Momentum Technologies - compania olandeză specializată în dezvoltarea de sisteme informaționale pentru piața imobiliară, lideri în domeniul evaluării automate în Olanda.

Beneficiul suprem al platformei este accesul la baza de date Imobiliare.ro care cuprinde toate proprietățile scoase la vânzare și închiriere din 2008 până în prezent:

- Proprietăți actualizate zilnic, din peste 9.000 de localități
- Oferte de la proprietari, agenți și dezvoltatori (promovate online sau în ziare locale)
- Monitorizarea prețurilor tranzacționate din peste 20 de orașe din țară

În cei 7 ani de experiență în piață, platforma Analize Imobiliare a lansat câteva aplicații inovative de evaluare automată a proprietăților și a pieței imobiliare locale, ușurând activitatea agenților și a evaluatorilor imobiliari:

- Analiza Comparativă de Piață (ACP)
- Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI)
- Evaluarea Globală a Portofoliilor de Garanții (AVM)

Produsul PREMIUM AnalizeImobiliare.ro este **Raportul RE Market 360°**. Acesta implică o analiză amănunțită și personalizată a pieței imobiliare, adaptată la cerințele clientului și poate conține date despre cerere, oferta curentă de proprietăți, indici de prețuri și tranzacțiile imobiliare. Analiza poate fi făcută la nivel național, pe orașe sau pe cartiere, pe toate categoriile de proprietăți rezidențiale sau comerciale, de vânzare sau de închiriat.

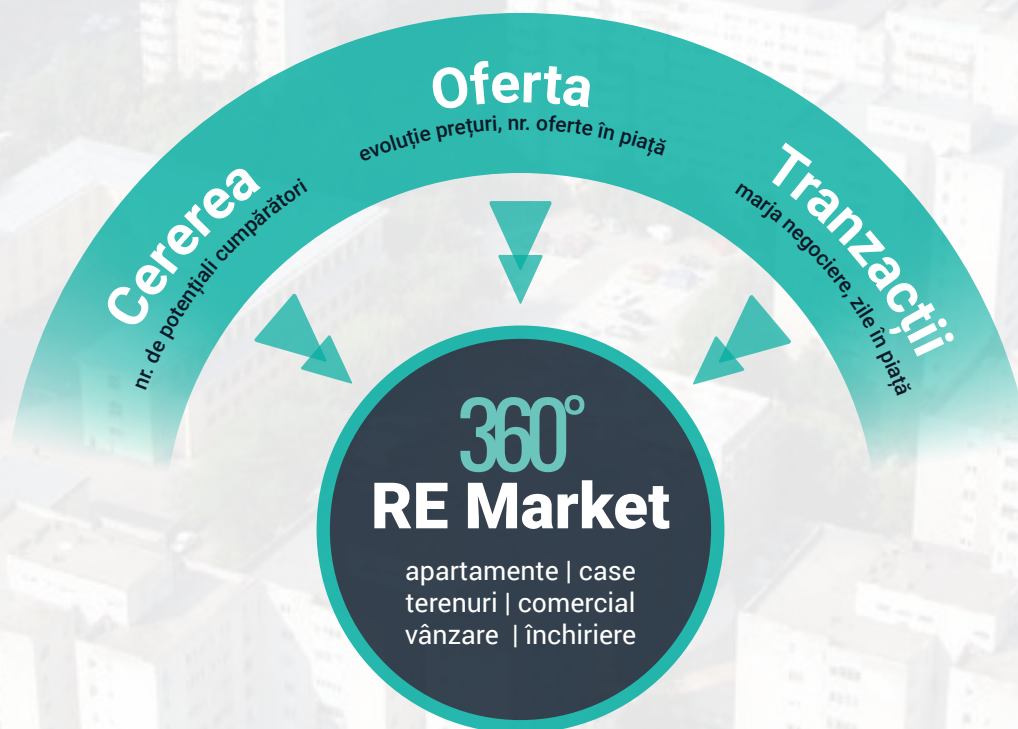
În acest moment, peste 200 de clienți corporate - companii de top din domeniul imobiliar și financiar-bancar au beneficiat sau beneficiază în continuare de expertiza echipei AnalizeImobiliare.ro.

360° RE Market

Rapoarte de monitorizare a pieței imobiliare
național | regional | oraș | cartier

Produse unice pe piața din România pentru:

- Bănci și instituții financiare nebancale
- Companii de recuperare / evaluare
- Companii de consultanță imobiliară
- Dezvoltatori și investitori imobiliari



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

Alin Bănuți - Senior SQL Developer

Adriana Lefter - Editor

Lucian Husac - Graphic Designer

Anca Gorgan - Marketing Consultant

Daniel Crainic - CMO

Iride Business Park, Dimitrie Pompeiu 9-9A,
Clădirea B2B, Sector 2, București

www.analizeimobiliare.ro

