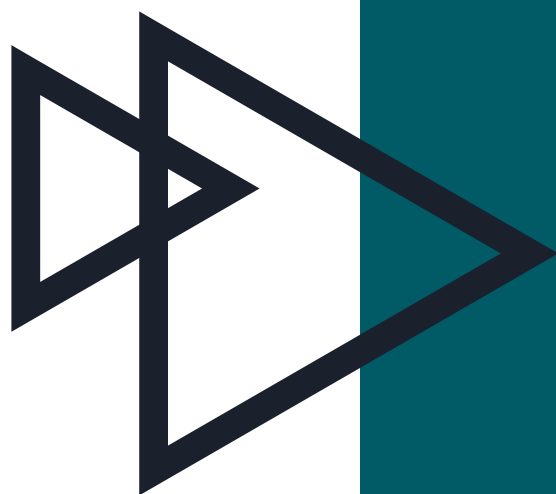


# PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul IV 2017







# CONȚINUT

---

4	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
6	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
7	Evoluția trimestrială a prețurilor proprietăților rezidențiale
8	Evoluția prețurilor în reședințele de județ
12	Evoluția prețurilor pe zone și cartiere
22	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 rezidențiale noi în piață
34	Despre noi



# PULSUL PIETEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Se încheie un an de când publicăm raportul trimestrial detaliat care cuprinde cei mai importanți indicatori pentru evoluția segmentului rezidențial din România. Imobiliare.ro, împreună cu AnalizeImobiliare.ro, promite să susțină și în 2018 transparența în piața imobiliară, furnizând date complete și statistici profesionale.

În 2017 am aniversat 10 ani de la aderarea la Uniunea Europeană, perioadă în care și piața imobiliară a parcurs un ciclu economic complet. Între timp, și prețurile proprietăților rezidențiale din toată țara au crescut cu aproximativ 30%. La fel ca și în 2007, suntem din nou într-o fază de expansiune economică și de creștere a prețurilor proprietăților imobiliare cauzată de evoluția puternică a cererii.

Cluj-Napoca a avut cea mai spectaculoasă creștere de preț, depășind Bucureștiul ca preț mediu de vânzare și închiriere, acesta fiind singurul oraș din România care a recuperat pierderea înregistrată în perioada de criză economică. Important de menționat este faptul că în capitala Transilvaniei, cererea este susținută de investitori care fac achiziții cash.

Așa cum se întâmplă de regulă în fazele de creștere economică, în 2017 au apărut câțiva factori „perturbatori” care au început să frâneze expansiunea. Dacă la sfârșitul

anului 2016 creșterea anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a fost de 12,4%, în 2017 creșterea a fost mai mică, de 9,1%.

## Factori „perturbatori” externi pieței imobiliare, în 2017:

- devalorizarea leului în raport cu principalele monede
- scumpirea creditului prin epuizarea fondurilor alocate programului Prima Casă
- evoluția indicelui ROBOR

## Factorii „perturbatori” interni pieței imobiliare, în 2017:

- scăderea numărului de proprietăți disponibile la vânzare în marile orașe (ce a dus la o încetinire a creșterii numărului de tranzacții)
- oferta insuficientă de imobile noi construite comparativ cu cererea (56% din potențialii cumpărători vor să achiziționeze imobile noi, la nivel național)

În ultimul trimestru al anului 2017, prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor din Brașov a ajuns la pragul de 1.000 de euro/mp util. În București, după o ușoară scădere în al treilea trimestru, prețul mediu pe metru pătrat a crescut, în trimestrul al patrulea, cu 1,8%. Totuși, dintre cele 6 mari orașe, Capitala are cea mai scăzută rată de creștere anuală.

Statistic, primul trimestru nu este un moment bun de vânzare a proprietăților (crește perioada de vânzare, prețurile cerute sunt ajustate) totuși cumpărătorii caută activ informații despre evoluția pieței și proprietățile imobiliare. Un semn de relansare pentru 2018 ar putea fi și faptul că în ultimul trimestru al anului 2017 au fost listate la vânzare cu 18% mai multe proprietăți decât în aceeași perioadă din 2016. Toate acestea indică faptul că 2018 poate fi anul stabilizării și al creșterii moderate în piața imobiliară.

Mulțumim cititorilor noștri pentru susținere și le dorim un 2018 încununat de succes.

## Dorel Niță

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

## Piața rezidențială din România – evoluții recente și perspective pentru 2018



Componentă ciclică a economiei, piața imobiliară este considerată de economiști drept **“cea mai perfectă formă de piața imperfectă”**. În România, piața imobiliară este caracterizată prin niveluri ridicate de fragmentare, asimetrie și polarizare.

Intrată în ciclul post-criză la final de 2012 (după aproape patru ani de ajustare) piața rezidențială internă a traversat un proces de accelerare în ultimele trimestre, evoluție convergentă cu cele din piețele europene și globale. Pe de o parte, această evoluție ascendentă a fost influențată de ameliorarea venitului real disponibil al populației, Programul Prima Casă și nivelul redus al costurilor reale de finanțare.

Pe de altă parte, se evidențiază o cerere ridicată pe piața rezidențială de natură investițională, date fiind așteptările privind un randament mai ridicat față de instrumentele alternative, din perspectiva termenului mediu. Astfel, la nivel național prețurile caselor au crescut în ultimele trimestre, în convergență către valorile din 2009-2010, după cum veți putea vedea în pagina 6 a acestui raport. Se

mențin însă diferențe importante între regiuni și principalele centre din România, atât din perspectiva prețurilor, cât și a proiectelor rezidențiale în derulare.

Din analiza econometrică a evoluțiilor din piața rezidențială internă din perioada 2009-2017, realizată prin utilizarea datelor Eurostat și Băncii Naționale a României se pot desprinde următoarele concluzii:

Există o relație invers proporțională între dinamica prețurilor rezidențiale și evoluția ratelor reale de dobândă. Pe de altă parte, se observă o relație direct proporțională între evoluția prețurilor rezidențiale și dinamica salariului real.

De asemenea, există o relație proporțională între evoluția prețurilor rezidențiale din România și dinamica prețurilor caselor din Zona Euro (principalul partener economic); Nu în ultimul rând, se confirmă așa numitul **efect de avuție** – tendința ascendentă a prețurilor pe piața rezidențială a influențat pozitiv consumul privat (principală componentă a PIB) în ultimele trimestre. Rezultatele acestei analize econometrice coroborate cu perspectivele de majorare graduală a costurilor de finanțare și cu semnalele de maturitate ale ciclului economic post-criză exprimă premise de consolidare a pieței rezidențiale pe termen scurt, cu posibilitatea de schimbare de tendință (din ascendentă în descendentă) în a doua jumătate a anului 2018.

### Dr. Andrei Rădulescu

Senior Economist  
Banca Transilvania

Se evidențiază o cerere ridicată pe piața rezidențială de natură investițională.

# INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În al patrulea trimestru din 2017, vânzătorii de locuințe din România au continuat, per ansamblu, să-și majoreze pretențiile financiare, însă într-o măsură mai redusă decât în intervalul similar al anului anterior. Potrivit datelor Analize Imobiliare, indicele prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale a consemnat în perioada menționată o ușoară majorare, de 1,9% mai exact – de la o valoare de 124,75 la puțin peste 127 (baza de calcul, respectiv 100, se aplică acum pentru anul 2015).

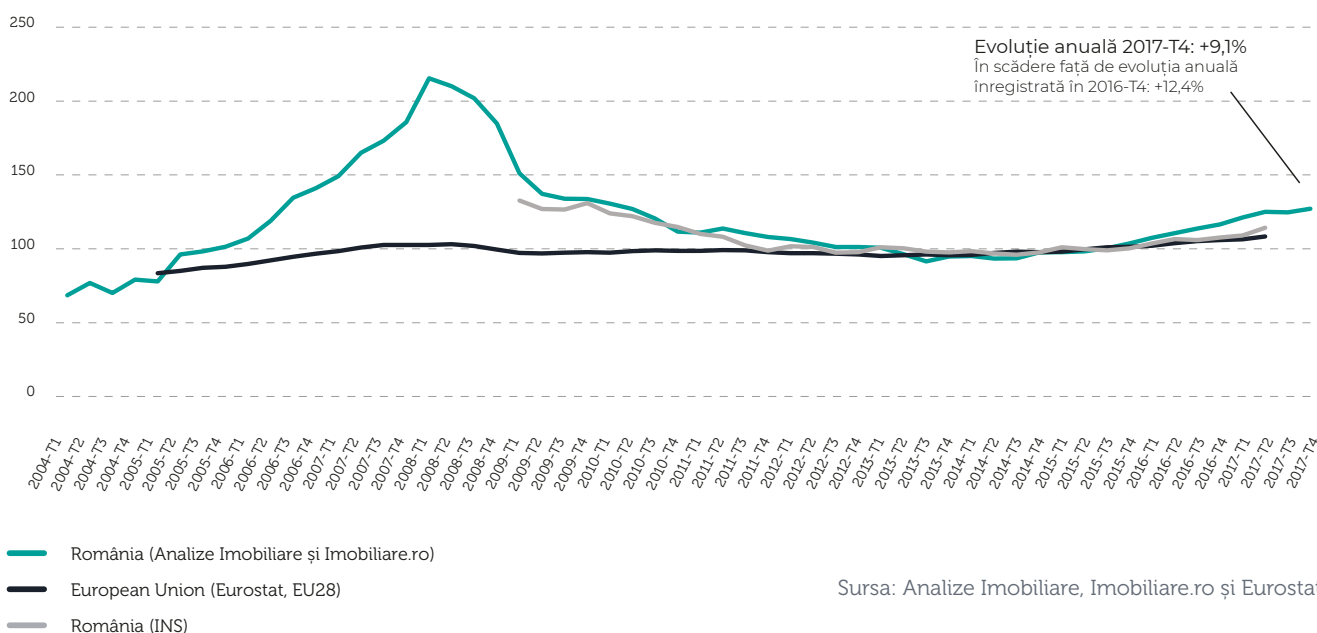
În acest context, nivelul actual al așteptărilor proprietarilor este cu 9,1% mai mare decât cel valabil în urmă cu 12 luni. Această cifră marchează o tendință de încetinire a ritmului scumpirilor pe piața rezidențială locală comparativ cu anul anterior, avansul ce a avut loc în 2017 fiind mai mic decât

cel consemnat pe parcursul lui 2016, respectiv 12,4%. Deși au recuperat o bună parte din declinul consemnat în perioada de recesiune economică, locuințele autohtone continuă să fie semnificativ mai ieftine decât în perioada de boom. Astfel, acestea costă, în medie, cu 31,5% mai puțin decât în urmă cu 10 ani (T4 2007).

O comparație cu datele centralizate de Institutul Național de Statistică (INS) și Eurostat arată că prețurile cerute continuă să se majoreze într-un ritm mai rapid decât prețurile efective de tranzacționare – fapt ce arată că există în continuare o discrepanță notabilă între așteptările financiare ale vânzătorilor, pe de o parte, și disponibilitatea de plată a cumpărătorilor, pe de altă parte.

Ne confruntăm cu o discrepanță notabilă între așteptările financiare ale vânzătorilor și disponibilitatea de plată a cumpărătorilor.

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



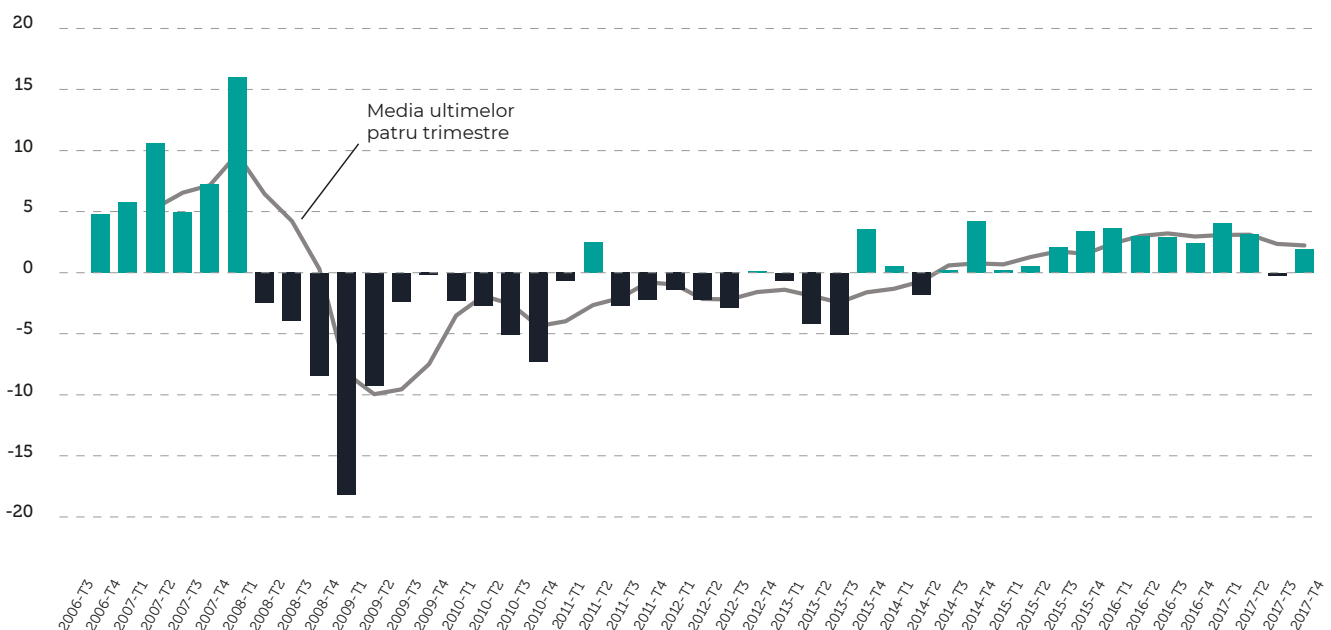
# EVOLUȚIA TRIMESTRIALĂ A PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Marja de creștere a prețurilor consemnată în ultimele trei luni ale anului trecut, de 1,9%, ascunde o evoluție destul de neuniformă în Capitală față de restul țării, dar și în funcție de sectorul de piață analizat. Astfel, apartamentele din București s-au apreciat ușor, cu doar 0,6%, în vreme ce, în restul țării, pe acest segment a avut loc un avans de 3,3%. Foarte interesant este cursul prețurilor pe segmentul caselor și vilelor, care în Capitală s-au ieftinit cu 2,2%, dar în rest s-au apreciat cu 8,5%.

Pe parcursul lui 2017, media trimestrială de creștere a prețurilor proprietăților rezidențiale a fost de 2,2% – cel mai semnificativ avans, de 4%, a avut loc în primul trimestru al anului, în vreme ce, în cel de-al treilea, a fost înregistrată o ușoară diminuare a pretențiilor vânzătorilor, de 0,2% (pe fondul ieftinirii apartamentelor din București). Spre comparație, în 2016 locuințele s-au scumpit în fiecare trimestru, în medie cu 2,9% (cel mai mare avans, de 3,6%, a fost consemnat tot în primele trei luni ale anului).

În ultimul trimestru al anului trecut, apartamentele din București s-au apreciat ușor, cu doar 0,6%, în vreme ce, în restul țării, pe acest segment a avut loc un avans de 3,3%.

## Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro



# EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ

apartamente de vânzare/închiriere





## Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

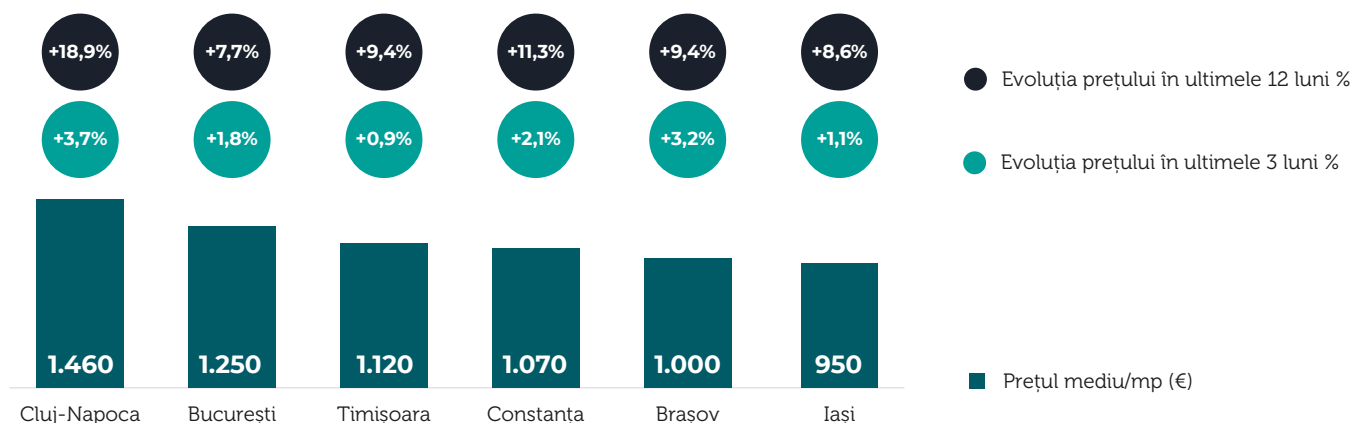
În ultimul trimestru din 2017, prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre vânzare s-au majorat în toate cele șase mari orașe ale țării monitorizate constant de Imobiliare.ro. Cea mai mică creștere, de 0,9%, a avut loc în Timișoara (până la o valoare de 1.120 de euro pe metru pătrat util); cel mai semnificativ avans a fost consemnat, însă, ca și trimestrul trecut, în Cluj-Napoca: pretențiile vânzătorilor s-au ridicat aici cu 3,7% (față de un plus de 6% în trimestrul anterior), până la 1.460 de euro pe metru pătrat util – valoare foarte apropiată de nivelul maxim al pieței, respectiv 1.551 de euro pe metru pătrat util, atins în aprilie 2008.

După declinul de 1,1% consemnat în cele trei luni anterioare, apartamentele din București s-au apreciat cu 1,8% în ultimul sfert din 2017, până la o valoare de 1.250 de euro pe metru pătrat util. În afară de Timișoara, o marjă de creștere mai redusă decât atât a fost consemnată în Iași (un plus de 1,1%, până la 950 de euro pe metru pătrat), în vreme ce, în Constanța și Brașov, au fost înregistrate creșteri mai importante: 2,1% (până la 1.070 de euro pe metru pătrat util) în cel dintâi caz și 3,2% în cel de-al

doilea. De notat este că orașul de la poalele Tâmppei a atins trimestrul trecut pragul „psihologic” de 1.000 de euro pe metru pătrat util, astfel că, în momentul de față, doar Iașiul se mai situează sub acest nivel (dintre cele mari șase centre regionale).

Din punctul de vedere al evoluției prețurilor la 12 luni, capitala Transilvaniei se distinge prin creșterea-record față de trimestrul al patrulea din 2016, respectiv 18,9%; acest salt poate fi pus pe seama cererii ridicate de locuințe din partea investitorilor de pe piața locală și, în mod implicit, a numeroaselor achiziții cu bani gheață derulate de aceștia. La polul opus, cel mai mic avans anual al prețurilor, respectiv 7,7%, a fost consemnat în Capitală – precauția mai accentuată a vânzătorilor bucureșteni poate fi explicată prin faptul că cel mai mare oraș al țării a fost, în trecut, cel mai afectat atât de scumpirile din perioada de boom, cât și de ieftinirile din timpul recesiunii. În celelalte mari centre regionale, prețurile solicitate de către vânzători sunt mai mari cu 8,6% (în Iași), cu 9,4% (în Timișoara și Brașov) și, respectiv, cu 11,3% (în Constanța) decât în ultimul trimestru din 2016.

### Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

La nivel național, cele mai scumpe locuințe se găsesc, în mod evident, în marile centre regionale; celor cinci orașe analizate anterior, în care valoarea medie de listare pentru un apartament este de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util (Cluj-Napoca, București, Timișoara, Constanța și Brașov), li se adaugă și Craiova, unde o astfel de unitate locativă poate fi achiziționată cu 1.050 de euro pe metru pătrat util; pretențiile vânzătorilor din capitala Olteniei sunt, astfel, cu peste 10% mai ridicate decât ale celor ieșeni.

Și clasamentul orașelor cu cele mai accesibile apartamente rămâne, în esență, neschimbat față de trimestrul anterior (cu o singură excepție, în toate aceste reședințe de județ au fost consemnate scumpiri în ultimul sfert al anului). Astfel, cele mai mici prețuri se găsesc în

Reșița și Giurgiu (460 de euro pe metru pătrat util), apoi în Drobeta Turnu-Severin (530 de euro pe metru pătrat util), Alexandria (540 de euro pe metru pătrat util), Târgoviște (570 de euro pe metru pătrat util) și Călărași (580 de euro pe metru pătrat util).

În mod interesant, topul celor mai semnificative scumpiri consemnate în ultimul trimestru din 2017 este format în mod exclusiv din orașe mai mici, cu apartamente mai ieftine: pe primul loc se situează Zalăul, cu un plus de 7%, urmat de Sfântu Gheorghe (+6,7%), Târgu Jiu (+6,5%), Sibiu (+6,2%), Râmnicu Vâlcea (+6,1%) și Buzău (+5%). Pe de altă parte, apartamentele s-au ieftinit în trei reședințe de județ, respectiv Suceava (-3,5%), Miercurea-Ciuc (-1,8%) și Giurgiu (-0,3%); creșteri reduse, de sub 1%, au avut loc în Bacău (+0,7%), Alexandria (+0,7%) și Timișoara (+0,9%).

### 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

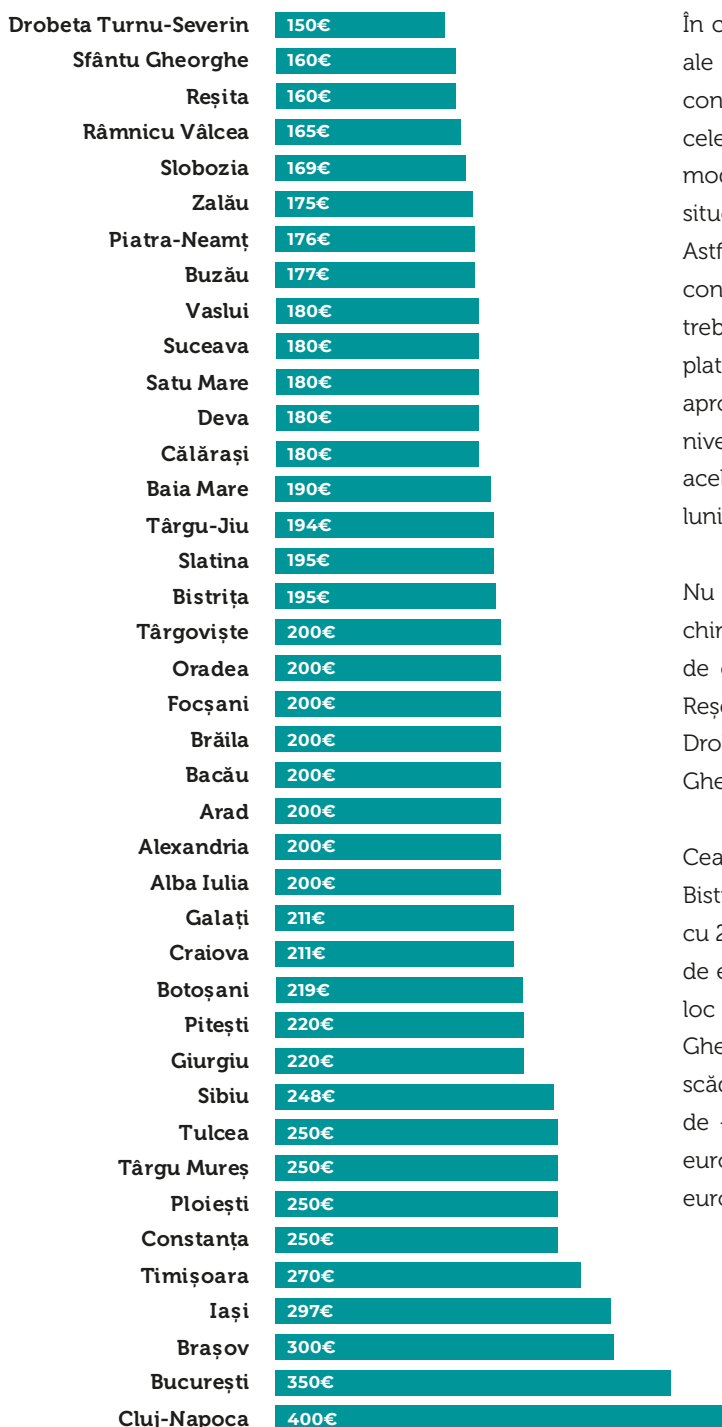
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## Nivelul chiriilor

prețul mediu cerut/lună pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, an construcție: 1980-2000



În ceea ce privește chiriile solicitate în reședințele de județ ale țării, în ultimul pătrar al anului trecut nu au fost consemnate transformări spectaculoase. În condițiile în care cele mai scumpe apartamente de închiriat pot fi găsite, în mod firesc, în cele mai mari orașe ale țării, Cluj-Napoca se situează în continuare pe primul loc, înaintea Capitalei. Astfel, luând ca reper un apartament cu două camere de tip confort 1, construit între anii 1980 și 2000, un clujean va trebui să dispună, în medie, de 400 de euro pe lună pentru plata chiriei, în vreme ce unui bucureștean îi vor fi de ajuns aproximativ 350 de euro pe lună. De menționat este că nivelul prețurilor din cele două centre regionale a rămas același în ultimul trimestru din 2017 comparativ cu cele trei luni anterioare.

Nu departe de Capitală se situează Brașovul, cu un nivel al chiriilor de 300 de euro pe lună, urmat de Timișoara, cu 270 de euro pe lună pentru un apartament cu două camere. Reședințele de județ cu cele mai accesibile chirii rămân Drobeta Turnu-Severin (150 de euro pe lună) și Sfântu Gheorghe (160 de euro pe lună).

Cea mai mare creștere a nivelului chiriilor a avut loc în Bistrița, de 25 de euro în plus lunar la chiria unui apartament cu 2 camere, de la 170 de euro, în trimestrul al treilea, la 195 de euro la finalul anului. Alte creșteri spectaculoase au avut loc și în Sibiu (+18 euro), Slatina (+17 euro) și Sfântu Gheorghe (+14 euro). La polul opus, au avut loc și câteva scăderi de prețuri, cea mai mare înregistrându-se la Focșani, de -19 euro, urmat de Reșița, (-10 euro), Piatra Neamț (-9 euro), Râmnicu Vâlcea (-5 euro), Iași (-3 euro) și Târgu Jiu (-2 euro).



# EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE



Cluj-Napoca



București



Timișoara



# Cluj-Napoca - apartamente

**1.460 €**

Prețul mediu/mp

**+3,7%** 

Evoluția prețului  
în ultimele 3 luni

**+18,9%** 

Evoluția prețului  
în ultimele 12 luni



## Cartiere și zone din Cluj-Napoca

Deși ritmul scumpirilor pe segmentul apartamentelor a mai încetinit în ultimul trimestru din 2017, Cluj-Napoca tot a reușit să consemneze un avans mai mare decât cel al Bucureștiului (3,7%, față de 1,8%), astfel că orașul de pe Someș nu face decât să își consolideze prima poziție în clasamentul național al celor mai mari prețuri (medii) solicitate de către vânzători. Cartierele cu cele mai semnificative creșteri de preț în perioada menționată, peste media consemnată la nivel de oraș, sunt Plopilor (+7,1%), Zorilor (+5,4%), Florești (+5%), Iris (+4,4%), dar și Mănăștur-Borhanci-Câmpului (+4,3%).

În condițiile în care scăderi ale sumei medii solicitate pentru apartamentele disponibile spre vânzare nu au fost observate în niciunul dintre cartierele clujene analizate, zonele cu cele mai mici marje de creștere sunt Bună Ziua-Europa-Calea Turzii (cu un plus de 0,7%), Grigorescu (+1%), Someșeni (+1,8%), Baci (cu 1,9%), dar și Gheorgheni-Andrei Mureșanu (cu un avans trimestrial de 2,9%).

Variațiile consemnate în ultimul sfert al anului trecut nu au produs schimbări majore în clasamentul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente din oraș; astfel, cele mai

mari prețuri sunt solicitate tot în zona centrală și ultracentrală (1.690 de euro pe metru pătrat util), apoi în Plopilor (1.620 de euro pe metru pătrat util), în Zorilor (1.570 de euro pe metru pătrat util), în Gheorgheni-Andrei Mureșanu (1.540 de euro pe metru pătrat util), dar și în Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (1.500 de euro pe metru pătrat util). Pe lângă diferențele de preț consemnate de fiecare zonă în parte (ajungând și la 100 de euro pe metru pătrat util), o schimbare în acest clasament este reprezentată de faptul că, spre deosebire de trimestrul anterior, locuințele din zona Zorilor le depășesc acum ca preț pe cele din Gheorgheni-Andrei Mureșanu.

În ceea ce privește oferta de locuințe mai ieftine, în Cluj-Napoca există două zone în care pretențiile vânzătorilor se situează sub pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat util – și, implicit, mult sub media pieței, de 1.460 de euro pe metru pătrat: este vorba despre „cartierul” Florești, unde un apartament poate fi achiziționat cu 830 de euro pe metru pătrat (în creștere cu 5%, de la 790 de euro pe metru pătrat), și Baci, unde vânzătorii cer 970 de euro pe metru pătrat util (față de 950 de euro pe metru pătrat util în trimestrul al treilea).

## 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

Plopilor	<b>1.620€</b> / <b>+7,1%</b>
Zorilor	<b>1.570€</b> / <b>+5,4%</b>
Florești	<b>830€</b> / <b>+5%</b>
Iris	<b>1.250€</b> / <b>+4,4%</b>
Mănăstur Borhanci Câmpului	<b>1.370€</b> / <b>+4,3%</b>

## Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Bună Ziua Europa Calea Turzii	<b>1.340€</b> / <b>+0,7%</b>
Grigorescu	<b>1.420€</b> / <b>+1%</b>
Someșeni	<b>1.090€</b> / <b>+1,8%</b>
Baciu	<b>970€</b> / <b>+1,9%</b>
Gheorgheni Andrei Mureșanu	<b>1.540€</b> / <b>+2,9%</b>

## Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Florești	<b>830€</b> / <b>+5%</b>
Baciu	<b>970€</b> / <b>+1,9%</b>
Someșeni	<b>1.090€</b> / <b>+1,8%</b>
Iris	<b>1.250€</b> / <b>+4,4%</b>
Bună Ziua Europa Calea Turzii	<b>1.340€</b> / <b>+0,7%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# București - apartamente

**1.250 €**

Prețul mediu/mp

**+1,8%** 

Evoluția prețului  
în ultimele 3 luni

**+7,7%** 

Evoluția prețului  
în ultimele 12 luni



## Cartiere și zone din București

Trimestrul trecut, cele mai importante scumpiri ale apartamentelor din Capitală au avut loc în cartiere din zona centrală și semicentrală a orașului, acestea fiind cuprinse între 3% și 5% (o diferență considerabilă față de creșterea maximă de 12,8% consemnată în cele trei luni anterioare, în Cotroceni). Cel mai mare avans, de 4,4%, a avut loc în zona Dacia-Eminescu; pe locul al doilea în topul creșterilor de preț se situează cartierul Vitan Nou (unde locuințele s-au apreciat cu 4,1%), acesta fiind urmat de Herăstrău-Nordului (cu un plus de 4%), Crângași (cu 3,4%) și Victoriei-Romană-Universitate (cu un avans de 3%).

Pe de altă parte, Bucureștiul are, spre deosebire de Cluj-Napoca, câteva cartiere în care au avut loc o serie de scăderi de preț comparabile în ultimul pătrar al anului trecut: în mod interesant, cel mai mult s-au ieftinit apartamentele scoase la vânzare într-una dintre cele mai bine cotate zone ale orașului, respectiv Kiseleff-Aviatorilor (un minus de 4,3%); cu 3,2% s-au depreciat și locuințele din zona Parcul Carol/Cantemir-Mărășești, iar pe următoarele locuri în clasamentul reducerilor se află cartierul Ștefan cel Mare (-2,6%), Pipera (-1,6%) și Giulești (-1,6%).

În ciuda ieftinirilor înregistrate în ultimele două trimestre din 2017, în Kiseleff-Aviatorilor se găsesc în continuare cele mai scumpe apartamente din București, acestea având o valoare medie de listare de 2.490 de euro pe metru pătrat util. Distanța față de zona Herăstrău-Nordului, ce ocupă următoarea poziție în clasament (cu 2.470 de euro pe metru pătrat util), s-a micșorat însă considerabil în perioada analizată: de la o diferență de 230 de euro pe metru pătrat util, la doar 20 de euro pe metru pătrat. Un apartament costă acum 2.000 de euro pe metru pătrat util în zona Dorobanți-Floreasca, 1.790 de euro pe metru pătrat util în Aviației și, respectiv, 1.640 de euro pe metru pătrat util în Unirii.

Spre deosebire de un centru regional ca Timișoara, unde prețul mediu solicitat de către vânzătorii de apartamente este evident mai scăzut, Bucureștiul are și câteva opțiuni mai ieftine de achiziție, respectiv cartiere cu prețuri de sub 1.000 de euro pe metru pătrat util. Astfel, o locuință la bloc poate fi achiziționată cu 890 de euro pe metru pătrat util în Ghencea, cu 920 de euro pe metru pătrat în Rahova, cu 980 de euro pe metru pătrat în Giurgiului și tot cu 980 de euro pe metru pătrat în Giulești. Sectorul 5 este, așadar, cel mai accesibil pentru locuitorii Capitalei.

## 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

Dacia Eminescu	<b>1.570€</b>	/	<b>+4,4%</b>
Vitan Nou	<b>1.420€</b>	/	<b>+4,1%</b>
Herăstrău Nordului	<b>2.470€</b>	/	<b>+4%</b>
Crângași	<b>1.160€</b>	/	<b>+3,4%</b>
Victoriei Romană Universitate	<b>1.520€</b>	/	<b>+3%</b>

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

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Kiseleff-Aviatorilor	<b>2.490€</b>	/	<b>-4,3%</b>
Parcul Carol (Cantemir-Mărășești)	<b>1.490€</b>	/	<b>-3,2%</b>
Ștefan Cel Mare	<b>1.360€</b>	/	<b>-2,6%</b>
Pipera	<b>1.240€</b>	/	<b>-1,6%</b>
Giulești	<b>980€</b>	/	<b>-1,6%</b>

## Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ghencea	<b>890€</b>	/	<b>+1,6%</b>
Rahova	<b>920€</b>	/	<b>+3%</b>
Giurgiului	<b>980€</b>	/	<b>+1,1%</b>
Giulești	<b>980€</b>	/	<b>-1,6%</b>
Berceni	<b>1.010€</b>	/	<b>-0,8%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



# Timișoara - apartamente

**1.120 €**

Pretul mediu/mp

**+0,9%** 

Evoluția prețului în  
ultimele 3 luni

**+9,4%** 

Evoluția prețului  
în ultimele 12 luni





## Cartiere și zone din Timișoara

Capitala Banatului a înregistrat, trimestrul trecut, cel mai redus avans al prețurilor dintre marile centre regionale analizate, respectiv 0,9%. La fel ca în București, aici au avut loc, în funcție de zonă, atât creșteri, cât și scăderi pe segmentul apartamentelor – în ambele cazuri, variațiile au fost destul de reduse, situându-se sub pragul de 2%. Cea mai mare scumpire, de 1,4%, a fost consemnată în zona Circumvalațiunii, aceasta fiind urmată de un plus de 1,2% în Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân, apoi 1,1% în Girocului-Soarelui-Buziașului și Braytim și, respectiv, de o creștere de 1% în Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua.

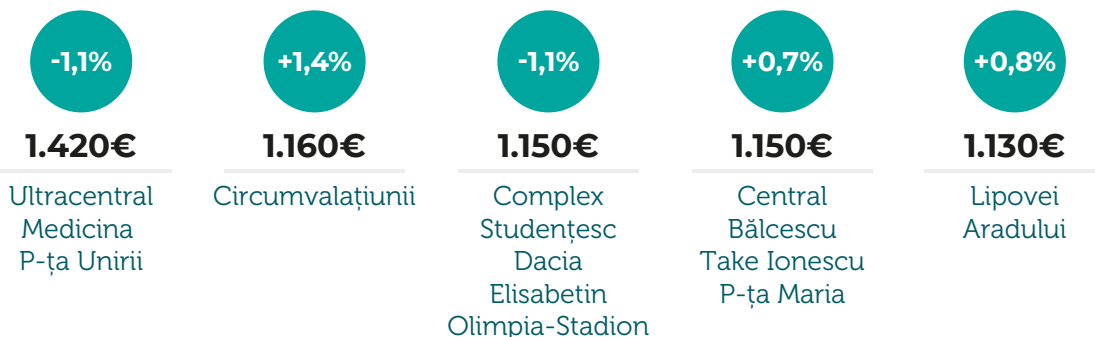
Pe de altă parte, în zonele Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria și Lipovei - Aradului au avut loc cele mai mici creșteri de preț trimestrul trecut: 0,7% și, respectiv, 0,8%. Scăderi de preț comparabile au fost resimțite în Torontalului, Complex Studențesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion, dar și în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii (în toate aceste cazuri, vânzătorii și-au diminuat pretențiile cu 1,1%).

Timișoara continuă să prezinte aceeași interesantă particularitate față de București și Cluj-Napoca, respectiv diferențele mult mai mici de preț între diferite zone. Astfel, majoritatea cartierelor analizate se încadrează în intervalul de preț cuprins între 1.000 și 1.200 de euro pe metru pătrat util; singura excepție este reprezentată de zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii, unde se găsesc cele mai scumpe apartamente din oraș, la o valoare medie de 1.420 de euro pe metru pătrat util.

În rest, între cartierele cel mai greu și mai ușor accesibile din oraș nu există o atât de mare diferență de preț: astfel, un cumpărător poate alege între a plăti 1.160 de euro pe metru pătrat util în Circumvalațiunii, 1.150 de euro pe metru pătrat în Complex Studențesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion și Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria sau 1.060 de euro pe metru pătrat în Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân și, respectiv, 1.090 de euro pe metru pătrat în Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua.

## 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

Circumvalațiunii	<b>1.160€</b> / <b>+1,4%</b>
Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	<b>1.060€</b> / <b>+1,2%</b>
Girocului Soarelui Buziașului	<b>1.120 €</b> / <b>+1,1%</b>
Braytim	<b>1.120€</b> / <b>+1,1%</b>
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	<b>1.090€</b> / <b>+1%</b>

## Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	<b>1.060€</b> / <b>+1,2%</b>
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	<b>1.090€</b> / <b>+1%</b>
Torontalului	<b>1.120 €</b> / <b>-1,1%</b>
Braytim	<b>1.120 €</b> / <b>+1,1%</b>
Girocului Soarelui Buziașului	<b>1.120€</b> / <b>+1,1%</b>

## Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Torontalului	<b>1.120 €</b> / <b>-1,1%</b>
Complex Studențesc Dacia Elisabetin Olimpia Stadion	<b>1.150 €</b> / <b>-1,1%</b>
Ultracentral Medicină P-ța Unirii	<b>1.420€</b> / <b>-1,1%</b>
Central Bălcescu Take Ionescu P-ța Maria	<b>1.150€</b> / <b>+0,7%</b>
Lipovei Aradului	<b>1.130€</b> / <b>+0,8%</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

## Cererea\* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

Față de trimestrul anterior, cererea pentru proprietăți rezidențiale (atât apartamente, cât și case) la nivelul celor mai mari șase orașe ale țării s-a diminuat cu 13% în ultimul pătrar al anului 2017; acest recul este însă unul firesc și poate fi pus pe seama ciclicității pieței rezidențiale, dat fiind că luna septembrie marchează, în mod tradițional, un apogeu al activității de tranzacționare, în vreme ce în decembrie se resimte, dimpotrivă, un declin din acest punct de vedere. Scăderi ale apetitului pentru achiziții au fost consemnate în majoritatea orașelor analizate: -13% în București, -10% în Timișoara, -17% în Constanța, -18% în Brașov și, respectiv, -16% în Brașov; excepția de la regulă o constituie Cluj-Napoca, unde cererea s-a menținut la un nivel relativ constant, în condițiile unei creșteri ușoare, de doar 1%.

Raportat la perioada similară a anului trecut însă, interesul din partea potențialilor cumpărători a consemnat, per ansamblu, un avans de 5%. Acest indicator a avut o evoluție sensibil diferită în cele șase centre regionale analizate: a scăzut cu 7% în București, dar s-a majorat (de cele mai multe ori considerabil) în toate celelalte cazuri – cu 6% în Timișoara, cu 12% în Constanța, cu 30% în Brașov, cu 24% în Cluj-Napoca și cu 42% în Iași.

În ultimul trimestru al anului trecut, cererea a scăzut cu 13% față de trimestrul al treilea.

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



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

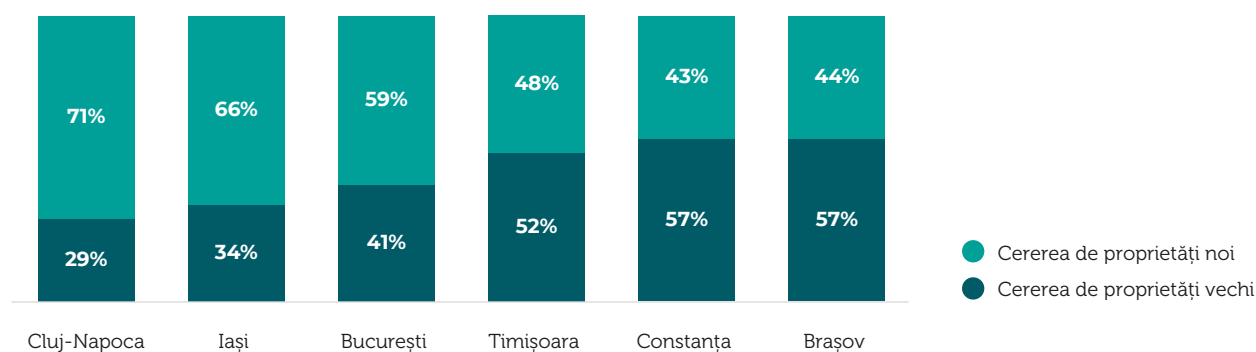
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

## Apartamente și case nou vs vechi

Din punctul de vedere al preferințelor potențialilor cumpărători, locuințele nou-construite ocupă în continuare un loc important, 56% dintre clienții din marile orașe arătându-se interesați de acest tip de proprietăți (față de 55% în trimestrul al treilea). Lucrurile stau însă diferit atunci când ne uităm la fiecare piață în parte. Astfel, în trei dintre marile centre regionale analizate, majoritatea

încală spre achiziția unei locuințe noi: 66% în Iași, 71% în Cluj-Napoca (o creștere importantă, de la 65% trimestrul anterior) și 59% în București; pe de altă parte, în celelalte trei orașe, ponderea ocupată de locuințele noi este minoritară, dar totuși în creștere: 48% în Timișoara (de la 42% trimestrul trecut) și 43% în Constanța și Brașov (față de 41% și, respectiv, 42%).

### Cererea pentru nou vs vechi în T4-2017



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

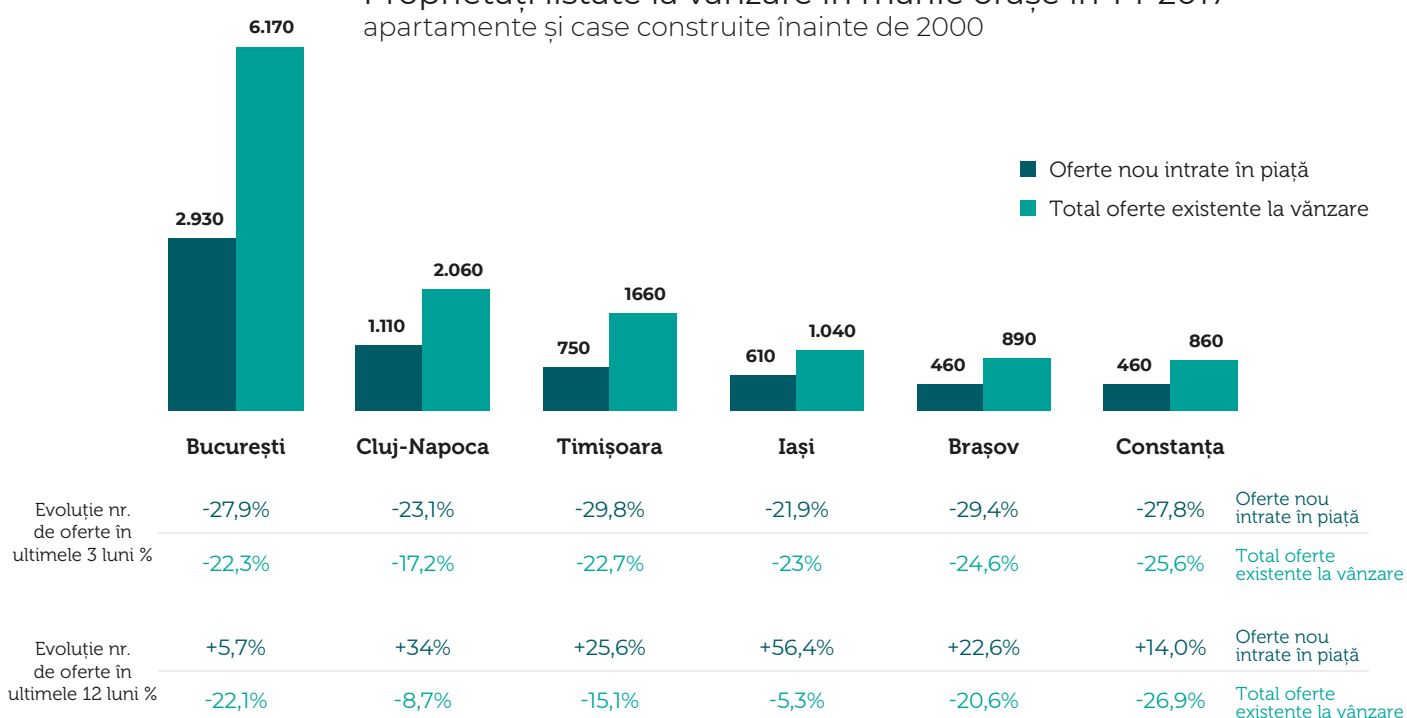
În ceea ce privește oferta de proprietăți rezidențiale (apartamente și case) disponibile spre vânzare în cele șase piețe analizate, datele pe ultimul trimestru din 2017 reflectă, ca și în cele trei luni anterioare, o tendință de scădere față de perioada similară din 2016, în medie cu 18,3%. Cel mai semnificativ recul, de 26,9%, este resimțit în Constanța, pe următoarele locuri situându-se Bucureștiul (cu -22,1%), Brașovul (-20,6%), Timișoara (-15,1%), Cluj-Napoca (-8,7%) și Iașiul (-5,3%).

Și raportat la trimestrul al treilea al anului trecut, oferta rezidențială din marile orașe s-a diminuat considerabil – cu un total de 22%, mai exact. Scăderi importante la acest capitol au avut loc în toate cele șase piețe supuse analizei: -25,6% în Constanța, -24,6% în Brașov, -23% în Iași, -22,7% în Timișoara, -22,3% în București și 17,2% în Cluj-Napoca.

Cât despre ofertele nou introduse pe piață, față de perioada similară a anului trecut poate fi observată, la nivelul marilor orașe, o creștere cumulată importantă, de 17,8%. Tendința ascendentă a fost resimțită în toate cele șase piețe, cel mai mare avans având loc în Iași (56,4%), iar cel mai mic în București (5,7%); creșteri importante au fost consemnate însă și în Cluj-Napoca (34%), Timișoara (25,6%), Brașov (22,6%) și Constanța (14%).

Raportat la cele trei luni anterioare însă, numărul anunțurilor noi apărute pe piață în trimestrul al patrulea a consemnat un declin important, de 26,9%. Și în acest caz, trendul general a fost resimțit în toate orașele, marjele de scădere fiind destul de apropiate de medie: -27,9% în București, -23,1% în Cluj-Napoca, -29,8% în Timișoara, -21,9% în Iași, -27,8% în Constanța și -29,4% în Brașov.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T4-2017  
apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

Față de al treilea trimestru din 2017, în cel de-al patrulea a avut loc o scădere importantă, cu 33,5%, mai exact, a numărului de proprietăți rezidențiale (apartamente și case) disponibile spre închiriere. Această evoluție este una cât se poate de firească, având în vedere faptul că perioada septembrie-octombrie este, în mod tradițional, cea mai dinamică din punctul de vedere al activității de tranzacționare pe segmentul închirierilor, cel puțin în marile centre universitare. Scăderi semnificative ale volumului ofertei au avut loc în toate centrele regionale analizate: -25,1% în București, -50,2% în Cluj-Napoca, -30,1% în Timișoara, -37,2% în Constanța, -47,8% în Iași și -29,8% în Brașov.

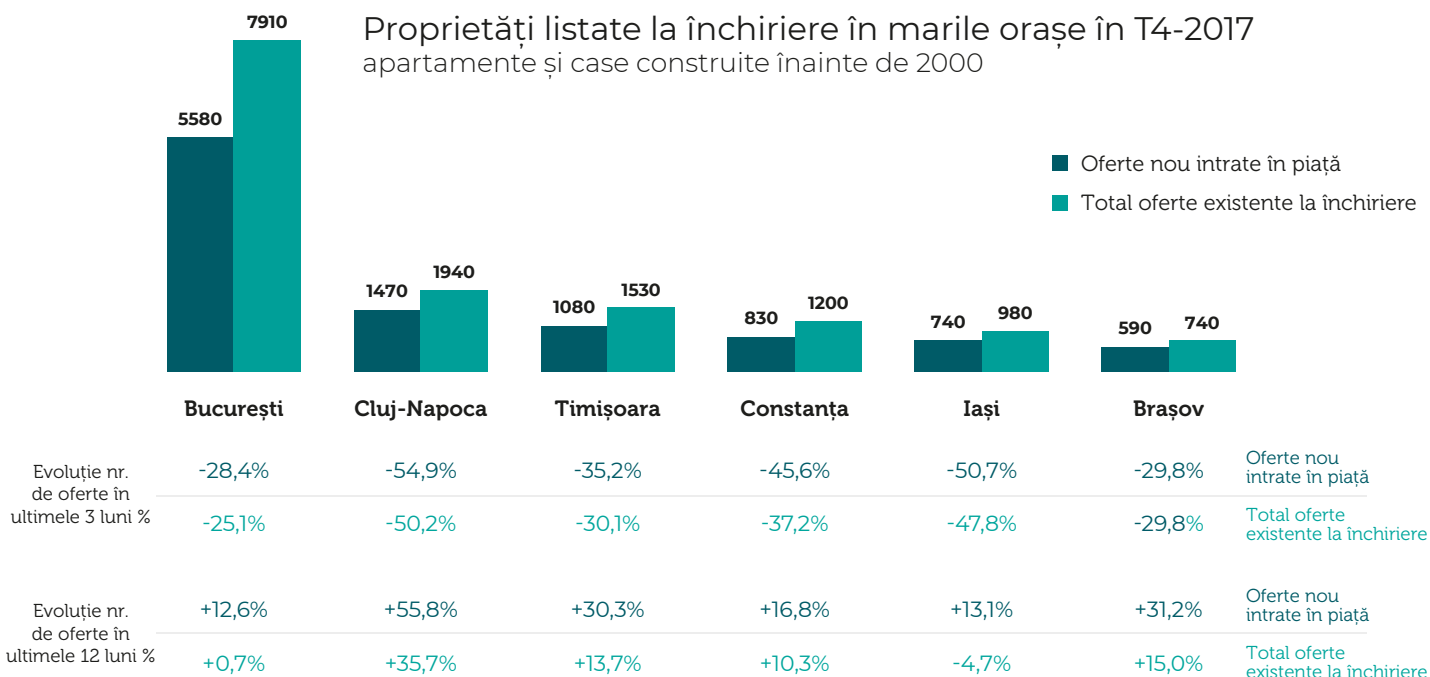
Față de perioada similară a anului 2016, însă, oferta de locuințe scoase la închiriere a consemnat, per ansamblu, o creștere de 6,8%. În condițiile unui avans ușor, de 0,7%, volumul anunțurilor de închiriere a rămas, practic, relativ constant în București, în vreme ce în Iași a avut loc o scădere de 4,7%; în toate celelalte orașe au fost

consemnate creșteri: 35,7% în Cluj-Napoca, 13,7% în Timișoara, 10,3% în Constanța și 15% în Brașov.

Cât despre anunțurile nou-introduse pe piață, față de trimestrul anterior a avut loc o scădere de 38% la nivelul celor șase centre regionale analizate, tendința fiind una descendentă în fiecare dintre acestea. Cel mai semnificativ declin, de 54,9%, a fost înregistrat în Cluj-Napoca, orașul de pe Someș fiind urmat de Iași (-50,7%), Constanța (-45,6%), Timișoara (-35,2%), Brașov (-29,8%) și București (-28,4%).

Comparativ cu perioada similară a anului 2016, însă, numărul ofertelor noi de închiriere din piață a fost, în ultimul trimestru din 2017, cu 20,5% mai ridicat. Cel mai mare avans, de 55,8%, a avut loc în Cluj-Napoca, pe următoarele locuri situându-se Brașovul (cu un plus de 31,2%), Timișoara (30,3%), Constanța (16,8%), Iași (13,1%) și București (12,6%).

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T4-2017  
apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# TRANZACȚII ÎNREGISTRATE LA ANCPPI

## Numărul tranzacțiilor în perioada ianuarie-noiembrie 2017

Cele mai recente date centralizate de ANCPPI arată că, în primele unsprezece luni din 2017 au fost înregistrate, la nivel național, 571.828 de operațiuni de vânzare-cumpărare. În această perioadă, cele mai multe vânzări de imobile au fost derulate, în mod firesc, în marile centre regionale: București (73.703 de tranzacții), Cluj (40.043 de contracte), Ilfov (33.384), Timiș (31.805), Iași (29.079), Brașov (25.979) și Constanța (25.887). Pe de altă parte, județele cu cea mai slabă activitate de tranzacționare sunt: Caraș-Severin (3.325 de tranzacții), Sălaj (3.622), Teleorman (4.131), Covasna (4.215) și Gorj (4.398).

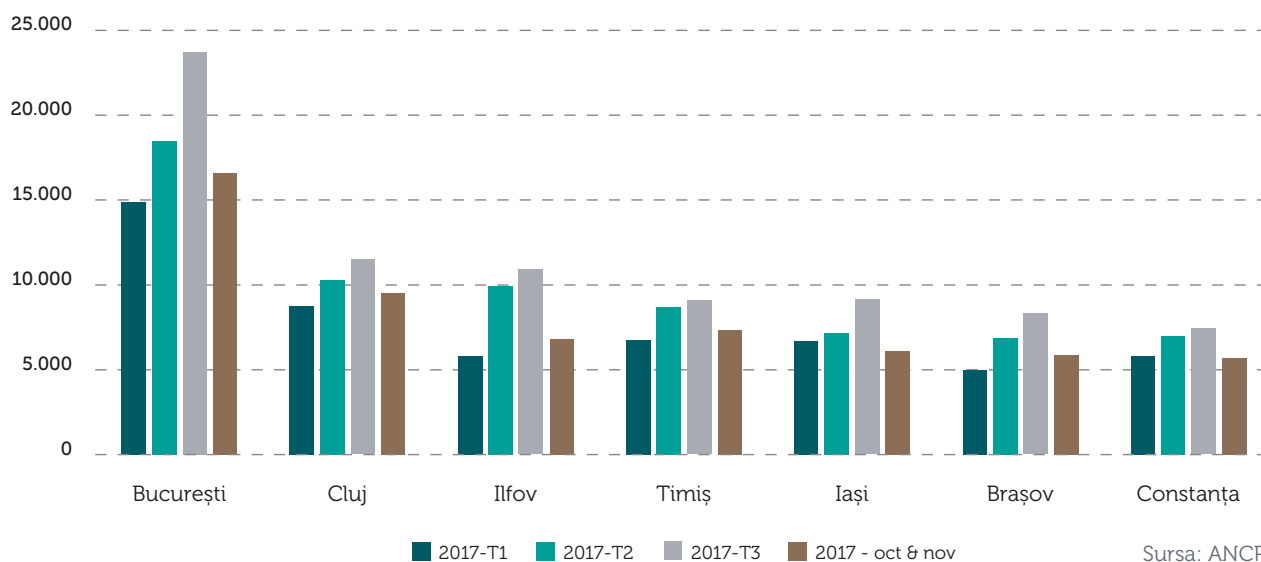
Având în vedere că datele pe luna decembrie nu au fost publicate încă, trimestrul al treilea din 2017 se prezintă, până acum, ca fiind perioada cea mai activă din punctul de vedere al tranzacțiilor imobiliare. În acest răstimp au fost încheiate 23.743 de contracte de vânzare-cumpărare în București, 11.461 în Cluj, 10.850 în Ilfov, 9.064 în Timiș, 9.124 în Iași, 8.295 în Brașov și, respectiv, 7.378 în Constanța. Trimestrul al patrulea din an are însă toate șansele să depășească aceste rezultate, având în vedere că o bună parte din tranzacțiile începute în septembrie se vor fi încheiate, probabil, în

În primele două luni ale celui de-al patrulea trimestru din 2017 (lunile octombrie și noiembrie), ANCPPI a înregistrat 120.756 de operațiuni de vânzare-cumpărare, la nivel național.

Sursa: ANCPPI

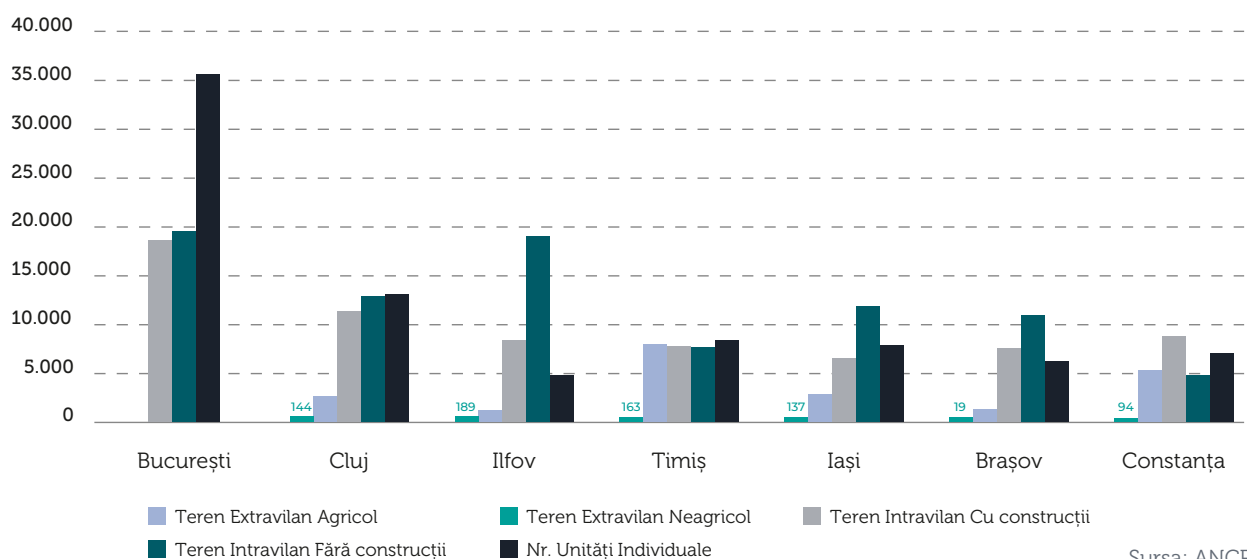


## Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în principalele județe



Din punctul de vedere al tipurilor de proprietăți achiziționate în perioada ianuarie-noiembrie 2017, între județele analizate pot fi remarcate anumite diferențe. Astfel, în București, cele mai multe tranzacții (35.613) au avut ca obiect unități individuale (ceea ce ilustrează apetitul ridicat pentru cumpărarea de locuințe finalizate), în vreme ce tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții s-au situat la circa jumătate (19.509). În Cluj și Timiș, cele două tipuri de operațiuni se află la un nivel foarte apropiat, în vreme ce, în Ilfov, achizițiile de terenuri (fără construcții) este de aproape patru ori mai mare decât al celor ce vizează unități individuale.

## Numărul de tranzacții pe categoriile de imobile în principalele județe



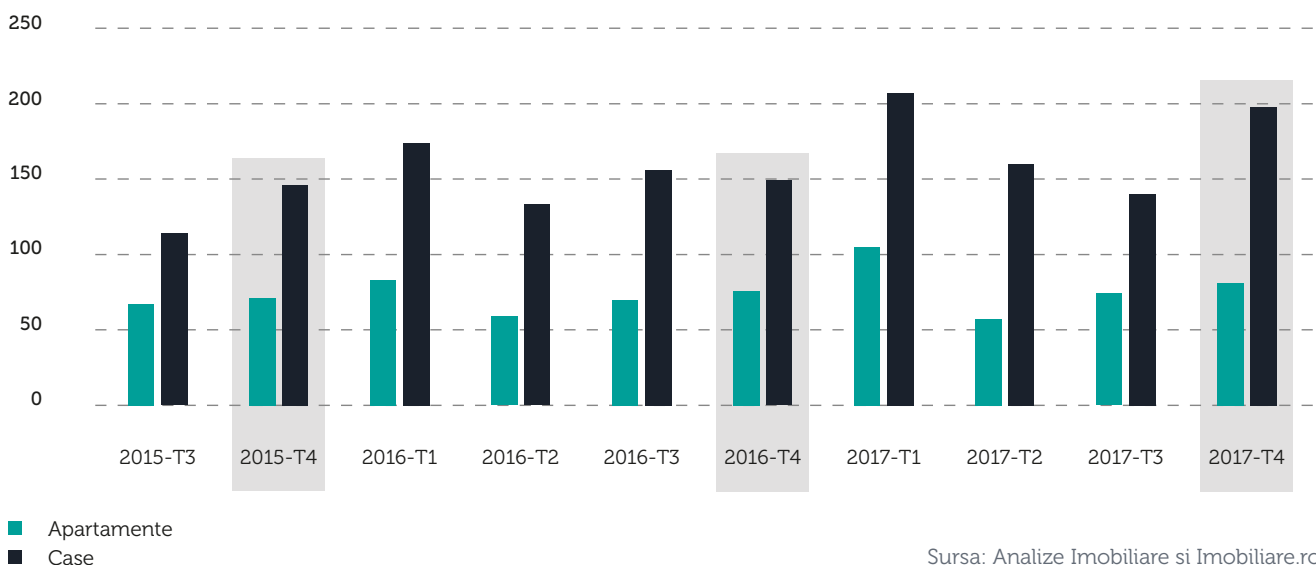
## PERIOADA DE VÂNZARE

În intervalul octombrie-decembrie, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament a ajuns la 81 de zile, față de o medie de 74 de zile în cele trei luni anterioare. Această tendință s-ar explica, pe de o parte, prin ciclicitatea pieței rezidențiale, dat fiind că apetitul pentru achiziții scade de obicei în trimestrul al patrulea față de cel de-al treilea; pe de altă parte însă, prelungirea perioadei de vânzare pentru un apartament poate avea drept cauză și tendința unor potențiali cumpărători de a-și amâna deciziile de achiziție din pricina instabilității financiare și epuizării fondurilor pentru programul Prima Casă.

După ce a consemnat o scădere importantă în trimestrul al treilea (de la 160 la 140 de zile), perioada medie de vânzare pe segmentul de case-vile a crescut semnificativ în ultimul trimestru din 2017, până la 198 de zile. Acest indicator se situează, astfel, foarte aproape de nivelul record atins în primul trimestru al anului trecut, când o casă se vindea, în medie, în 207 zile. Spre comparație, în trimestrul al patrulea din 2016 intervalul mediu necesar pentru achiziția unei asemenea unități locative era de 149 de zile. Ca și în cazul apartamentelor, prelungirea perioadei de vânzare poate fi pusă pe seama tendinței de așteptare a unora dintre cumpărători.

În ultimele trei trimestre, perioada de vânzare a apartamentelor a intrat pe un trend ascendent, după ce în al doilea trimestru aceasta a înregistrat o scădere de 50 de zile, față de primele 3 luni ale anului 2017.

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





## MARJA DE NEGOCIERE

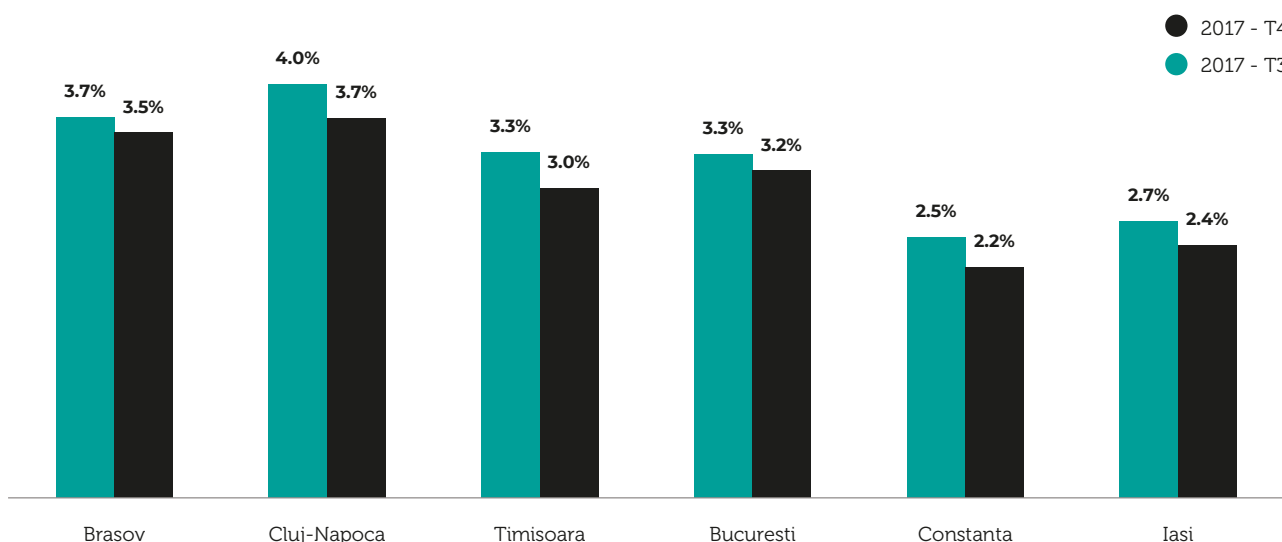
În ultimul trimestru al anului trecut, marja de negociere pentru apartamentele tranzacționate s-a diminuat față de cele trei luni anterioare. Acest fapt poate fi pus în legătură cu tendința generală de temperare a ritmului de creștere a prețurilor resimțită spre finalul lui 2017, ce ar avea ca efect, în contrapunct, o disponibilitate mai scăzută a proprietarilor de a-și mai reduce așteptările odată ajunși în faza de negociere.

Astfel, cele mai recente date statistice generate de Analize Imobiliare arată că vânzătorii de apartamente lasă la preț,

în medie, 3,7% în Cluj-Napoca (față de 4% trimestrul trecut), 3,5% în Brașov (în scădere de la 3,7%), 3,2% în București (față de 3,3%), 3% în Timișoara (față de 3,3%), 2,4% în Iași (față de 2,7%) și, respectiv, 2,2% în Constanța (de la 2,5% trimestrul trecut). Este semnificativ faptul că orașul cu cel mai mare preț mediu cerut pentru un apartament, respectiv Cluj-Napoca, are și cea mai mare marjă de negociere, în vreme ce, în Iași, centrul regional cu cele mai ieftine apartamente, acest indicator are una dintre cele mai scăzute valori.

Marja de negociere înregistrează o scădere față de trimestrul anterior, în toate cele 6 mari orașe din țară. Acest fapt poate fi pus în legătură cu tendința generală de temperare a ritmului de creștere a prețurilor resimțită spre finalul lui 2017.

### Marja de negociere - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

# CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE (INS)

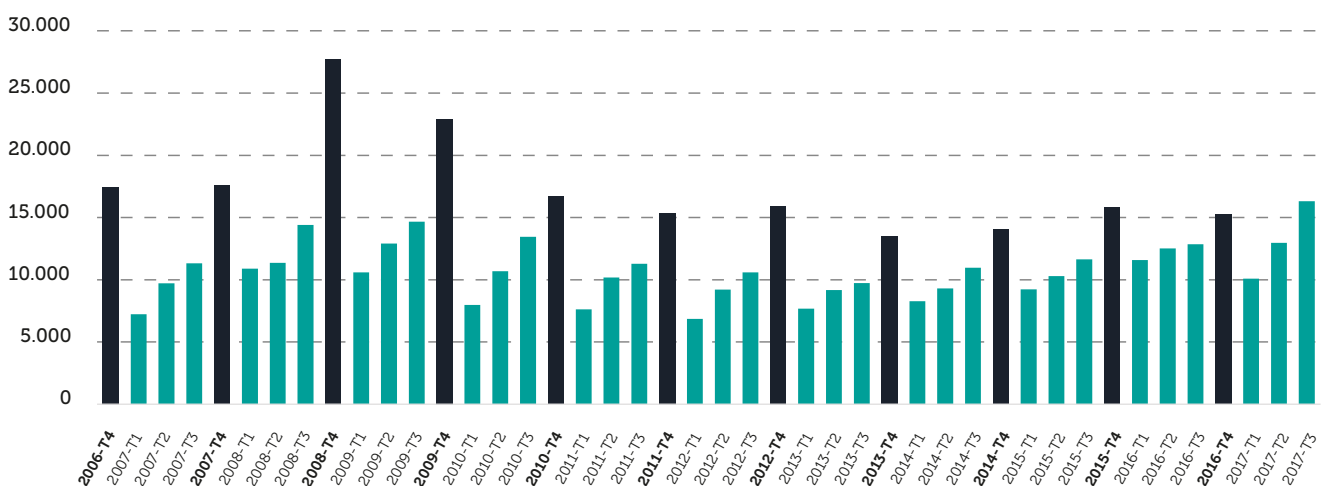
Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în trimestrul al treilea din 2017 au fost date în folosință 16.315 locuințe la nivel național, ceea ce echivalează cu o creștere de aproape 27% (3.464 de unități locative) față de intervalul corespunzător din 2016 și, respectiv, cu una de aproape 26% (3.342 de unități) față de cele trei luni anterioare.

Livrările consemnate în al treilea pătrar au dus numărul locuințelor finalizate în primele nouă luni ale anului trecut la un total de 39.372, cu circa 6,5% (adică 2.415 unități locative) mai mult decât în perioada similară a anului

precedent. Având în vedere că, în mod tradițional, volumul livrărilor de locuințe crește pe final de an, estimarea Analize Imobiliare este că numărul locuințelor finalizate în ultimul trimestru din 2017 va ajunge la peste 20.000 – cifră ce ar reprezenta un adevărat record al ultimilor ani (dat fiind că acest prag a fost depășit ultima dată în ultimul trimestru din 2009). O asemenea evoluție ar însemna că pe tot parcursul lui 2017 vor fi fost livrate circa 60.000 de unități locative, cifră foarte apropiată de rezultatele consemnate în perioada de dinainte de recesiune, respectiv în 2008 (circa 64.000 de unități) și 2009 (62.000).

În trimestrul al treilea al acestui an, au fost date în folosință 16.315 de unități, la nivel național, cu 26% (3.342 unități) mai mult decât în trimestrul anterior.

## Construcții de locuințe (INS)



Sursa: INS

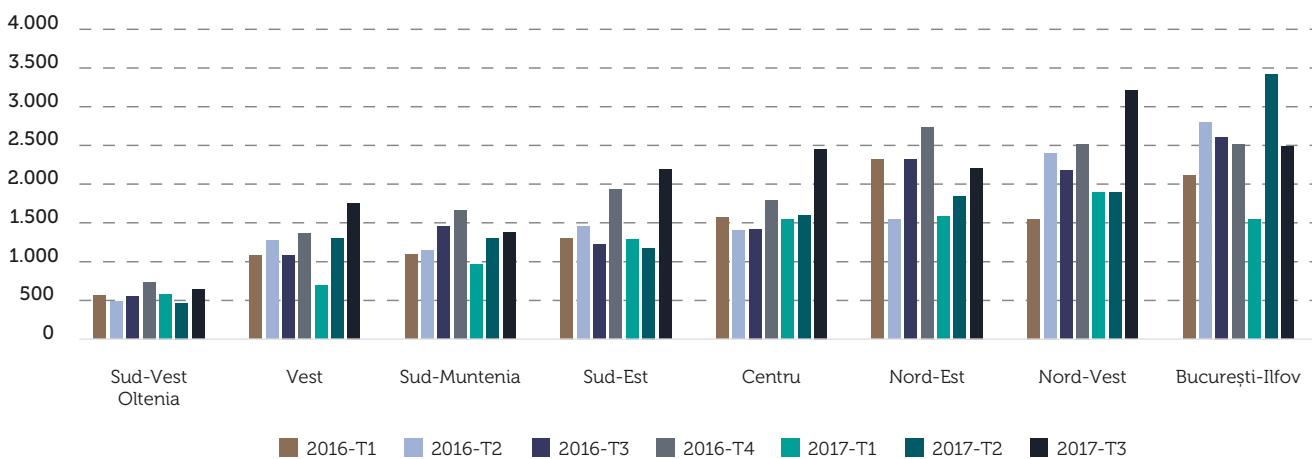
## Locuințe construite în România pe regiuni în perioada 2016-T1 - 2017-T3

Potrivit datelor INS, în perioada iulie-septembrie 2017 au fost consemnate creșteri ale volumului de livrări (față de trimestrul anterior) în majoritatea regiunilor de dezvoltare analizate: cel mai mare salt, de circa 86%, a avut loc în Sud-Est (de la 1.174 la 2.186 de unități locative finalizate), pe următoarele locuri situându-se zona de Nord-Vest (un plus de aproape 70%, de la 1.888 la 3.208 unități), regiunea Centru (+53,6%, de la 1.597 la 2.453 de unități),

Sud-Vest-Oltenia (+38%, de la 466 la 643 de unități), Vest (+35%, de la 1.300 la 1.755 de unități), Nord-Est (+20%, de la 1.842 la 2.208 de unități) și Sud-Muntenia (+6,5%, de la 1.293 la 1.378 de unități). Singura excepție de la această tendință ascendentă este reprezentată de zona București-Ilfov, unde volumul livrărilor a scăzut cu circa 27% în trimestrul al treilea, de la 3.413 la 2.484 de locuințe.

La nivel național, numărul unităților locative finalizate în primele șase luni ale acestui an este în scădere față de aceeași perioadă a anului trecut cu 4,4% (mai exact, cu 1.049 unități) - Zona de Vest înregistrând cea mai mare scădere, de 15,6%.

### Număr de locuințe construite pe regiuni



Sursa: INS



# PROIECTE REZIDENȚIALE NOI ÎN PIAȚĂ

## Din marile orașe

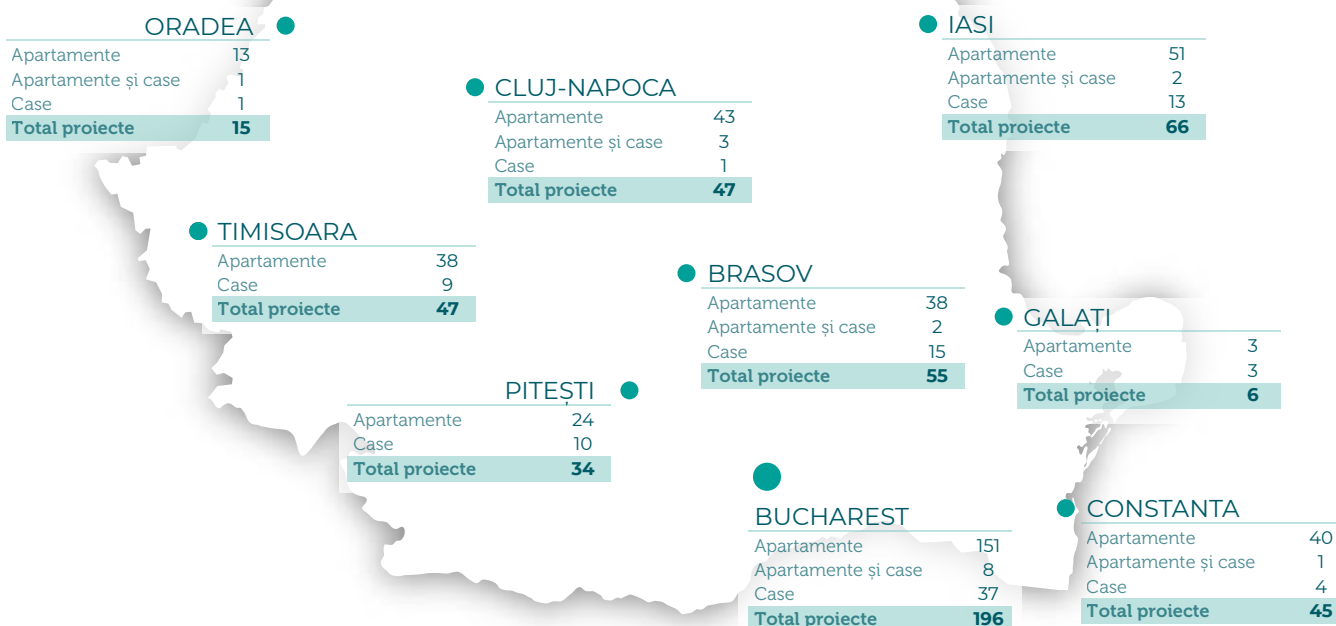
Potrivit datelor dintr-un studiu realizat de Analize Imobiliare și Imobiliare.ro, în ultimul trimestru din 2017 existau, în zece mari orașe ale țării (și împrejurimi), peste 1.500 de ansambluri rezidențiale în construcție sau care urmau a fi începute în perioada următoare (având autorizația recent obținută sau aflate în faza de obținere a PUZ-ului). În calcul au fost luate doar proiectele cu un minimum de 30 de unități locative planificate, iar orașele supuse analizei sunt București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Constanța, Brașov, dar și Pitești, Oradea, Galați și

Ploiești. De menționat este că în această cifră nu sunt incluse ansamblurile doar planificate deocamdată (fără a fi început procesul de obținere a documentației necesare pentru începerea lucrărilor) și nici cele deja finalizate și vândute.

În mod firesc, în zona Capitalei se găsesc cele mai multe asemenea proiecte, numărul acestora ajungând la 497. În mod interesant, pe următoarea poziție în clasament se situează Iașiul, cu 238 de ansambluri, apoi Timișoara, cu

## Noi proiecte rezidențiale disponibile în marile orașe

Proiecte cu peste 30 de unități



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

189, Constanța, cu 173, Brașov, cu 147, și abia apoi Cluj-Napoca, cu 121 de proiecte în construcție sau care urmează a fi demarate. Această situație poate fi explicată prin faptul că, ajuns într-un stadiu mai avansat de dezvoltare, Cluj-Napoca atrage acum inițiative mai ample de dezvoltare, respectiv proiecte cu un număr mai mare de unități. În fiecare dintre celelalte patru orașe analizate – Pitești, Oradea, Galați și Ploiești –, numărul proiectelor active în piață la finalul lui 2017 și începutul lui 2018 s-a situat sub 100.

În ceea ce privește tipul dezvoltărilor rezidențiale atrase de cele zece orașe ale țării, cele mai multe se încadrează în categoria ansamblurilor de apartamente. Acest fapt este cât se poate de firesc în actualul context de piață,

explicându-se, din perspectiva dezvoltatorilor, prin costurile mai mici de construcție (prin diminuarea impactului terenului în preț), iar, din cea a cumpărătorilor, prin valoarea mai redusă de achiziție per unitate locativă (apartamentele având, de regulă, o suprafață mai mică decât o casă individuală). Luând în calcul toate proiectele din fiecare piață, inclusiv pe cele nou lansate (dar fără documentația necesară începerii construcției) și pe cele finalizate și vândute, studiul menționat relevă că peste 85% dintre ansamblurile bucureștene sunt de apartamente; pe de altă parte, această categorie deține o pondere de 87% în Cluj-Napoca, circa 80% în Timișoara și Iași, 78% în Brașov, 94% în Constanța, 77% în Oradea, 86% în Galați, 79% în Pitești și 74% în Ploiești.

## Număr estimat de proiecte în piață, în 2018

	În piață	AC recent obținută	Inițiere PUZ	Număr estimat de proiecte în piață, în 2018
București	196	149	152	<b>497</b>
Cluj	47	11	63	<b>121</b>
Timișoara	47	25	117	<b>189</b>
Iași	66	37	135	<b>238</b>
Constanța	45	15	113	<b>173</b>
Brașov	55	15	77	<b>147</b>
Pitești	34	11	39	<b>84</b>
Oradea	15	13	12	<b>40</b>
Galați	6	4	16	<b>26</b>
Ploiești	22	1	8	<b>31</b>

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

## 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 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 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.

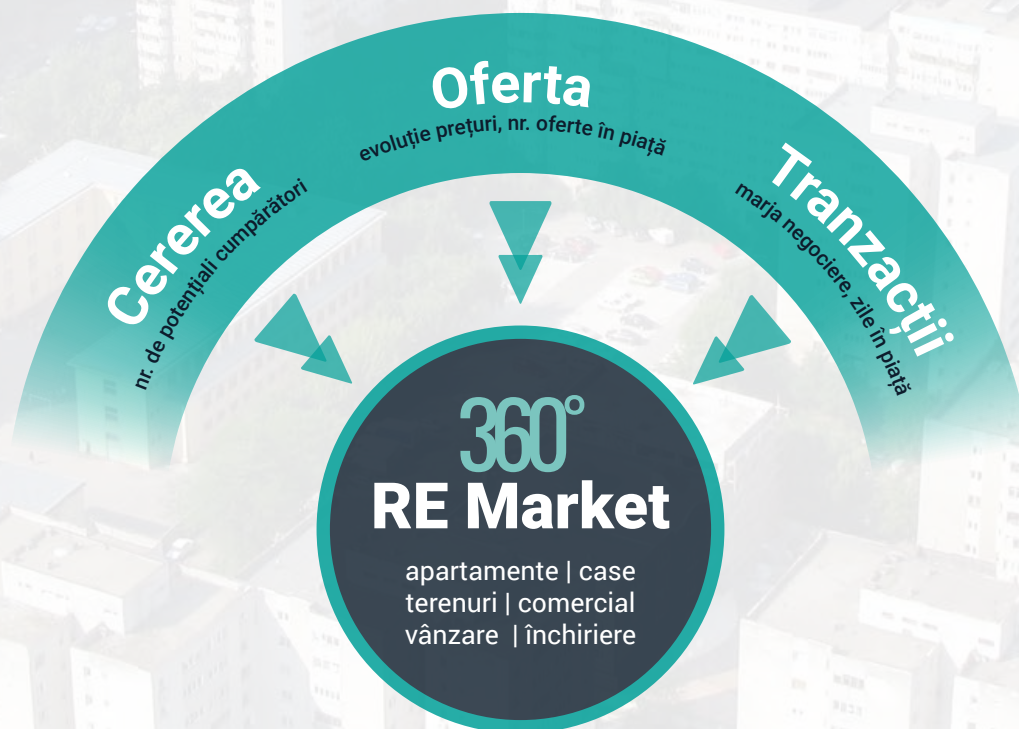


# 360° RE Market

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

Produse unice pe piața din România pentru:

- Bănci și instituții financiare nebancare
- 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  
**Cristian Pop** - 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](http://www.analizeimobiliare.ro)**

