

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul II 2019



CONȚINUT

| | |
|----|--|
| 3 | Pulsul pieței imobiliare rezidențiale |
| 5 | Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale |
| 7 | Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale |
| 8 | Evoluția prețurilor în reședințele de județ |
| 11 | Evoluția prețurilor pe zone și cartiere |
| 24 | Cererea pentru apartamente și case |
| 27 | Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe |
| 28 | Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe |
| 29 | Vânzări imobile național |
| 30 | Tranzacții în principalele județe |
| 35 | Perioada de vânzare |
| 36 | Construcțiile de locuințe |
| 39 | Despre noi |

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Prețurile proprietăților rezidențiale s-au oprit din creștere

Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu 0,4% în trimestrul al doilea din 2019, comparativ cu cel dintâi, în timp ce ritmul anual de creștere a ajuns la 3,5%, față de 4,6% în cele trei luni anterioare. Ultimul trimestru în care cel din urmă indicator a avut o traiectorie ascendentă a fost trimestrul al doilea din 2017, când marja anuală de creștere se situa la o valoare de 13%.

Interdependența față de piețele europene este una puternică: în primul trimestru din 2019 prețurile locuințelor din cele 28 de state ale Uniunii Europene s-au majorat cu 0,3%, în vreme ce creșterea anuală a fost de 4%. Pentru aceeași perioadă, INS raportează pentru România un avans trimestrial de 0,1% și unul anual de 3,3%.

Volatilitate crescută a cererii în piața imobiliară

Încetinirea moderată a creșterii economice și îngrijorările privind apropierea unei noi crize au temperat și în 2019 entuziasmul cumpărătorilor. La acestea se adaugă înăsprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%. Astfel, în prima jumătate a anului 2019 s-au vândut, la nivel național, peste 241.000 de imobile, cu aproape 60.000 mai puțin comparativ cu primele șase luni ale lui 2018.

În mod surprinzător, în al doilea trimestru din 2019, cererea de locuințe (cumpărători care au interacționat direct cu vânzătorii prin intermediul portalului Imobiliare.ro) a cunoscut o creștere anuală de 14% în cele șase orașe mari. Credem că este o primă

reacție pozitivă a cererii la temperarea creșterii prețurilor.

Clienții sunt mai atenți la produsul achiziționat, își iau mai mult timp pentru informare și amână decizia de achiziție, deși proiectele aflate aproape de finalizare sunt mai scumpe. Dacă vor să rămână într-un anumit buget, cumpărătorii ar trebui să aleagă proiecte care au ca termen de finalizare anul 2020 sau 2021. Prin urmare, și perioada medie de vânzare a apartamentelor a crescut în toate cele șase mari orașe analizate periodic.

Poate fi 2019 cel mai bun an pentru locuințele noi?

Sunt toate șansele ca în 2019 să fie finalizate peste 60.000 de locuințe, ceea ce ar face ca acesta să fie cel mai bun an din 2009 până în prezent. În primul trimestru au fost livrate peste 12.700 de locuințe, fata de 10.200 în perioada similară a anului trecut. Este vorba despre unități locative în cadrul unor proiecte rezidențiale noi, a căror construcție a început în anii anteriori și care au fost finalizate la începutul anului.

Doă propuneri pentru a recupera decalajele existente, fără a dezavantaja bugetul de stat

1. O piedică reală pentru cumpărătorii de locuințe cu trei-patru camere din Timișoara, Cluj-Napoca sau București este TVA-ul de 19% la achizițiile de peste 450.000 de lei. O posibilă soluție, cu predictibilitate pe termen lung, ar putea fi creșterea progresivă a plafonului cu 50.000 de lei anual, de la 450.000 de lei în prezent, în paralel cu majorarea TVA-ului redus cu 1 punct procentual pe an, de la 9%.

2. A doua problemă este strâns legată de încrederea că poți plăti ipoteca în următorii 20-30 de ani. Locuința reprezintă cea mai valoroasă investiție pentru majoritatea dintre noi, de aceea o asigurăm împotriva incendiilor și cutremurelor. Similar, ar trebui să ne luăm măsuri de protecție a plății creditelor, în anumite situații speciale. O soluție este extinderea creditelor garantate de FNGCIMM: ridicarea plafonului la nivelul mediu al unui apartament cu patru camere (aproximativ 120.000 de euro) și creșterea avansului de la 5% la 15%.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

CE DETERMINĂ CREȘTEREA IMOBILIARELOR?

Scriu acest articol la câteva zile după ce Simona Halep a devenit campioana la Wimbledon, iar UiPath a depășit pragul de evaluare de 7 Miliarde de Euro, luptându-se acum cu giganți din software-ul mondial. Două reușite imense, care arată adevăratul potențial din zona aceasta a lumii. În spatele creșterii din imobiliare din ultimii ani stau poveștile de succes ale acestor oameni, precum și mulți alții din IT, sport, servicii medicale, automotive, energie, construcții și altele. Cu ajutorul lor, standardul de viață și de locuire în România se schimbă în bine, văzând cu ochii. Mulți se așteptau să vină o criză majoră și dorința lor de a avea dreptate i-a scos pe diverse canale, pe unii chiar foarte vocal. Spre nenorocul lor și spre fericirea noastră, cei care ne dorim prosperitate, realitatea este că standardul acestei țări crește accelerat și în ritmul acesta va prinde din urmă țări din Vest la care parcă nu ne mai uităm ca la "Raiul pe Pământ". Se poate și aici.

Piața imobiliară este reflexia exactă a acestui standard, cu o creștere deloc surprinzătoare, chiar și în acest an. Deși așteptat de vocile rele ca un moment de turnură, iată că nu este așa. Anul 2019 a început foarte bine, atât în privința numărului de tranzacții, cât și ca valoare a acestora, lucru confirmat și de raportul "Piața imobiliară rezidențială" pe trimestrul I cu creșteri pe linie în toate orașele mari (notă discordantă făcând doar Constanța, oraș estival, cu o scădere ușoară normală pe timp de iarnă). În trimestrul doi, Paștele și alegerile europarlamentare i-au făcut pe cumpărători să își mute temporar focusul și să amâne deciziile de cumpărare. Interesul acestora revine însă rapid acum, în T2, pe baze calitative: interes mai mare către proiectele și proprietățile de calitate (servisate de profesioniști) și o scădere a interesului (și a prețului!) în ansamblurile rezidențiale făcute la standard slab de calitate și în locații cu infrastructură precară. De asemenea, tradițional, anotimpul verii vine cu cereri mai multe pe zona de clienți și proiecte premium, creștere deja vizibilă pe divizia noastră premium, care gestionează ansambluri și proprietăți destinate clienților high-end.

În continuare rămâne o problemă limitarea plafonului de TVA de 5% pentru tranzacții până la 450.000 lei care desparte piața în două. Proiecte și proprietăți medium și upper-medium până în acest plafon se tranzacționează în creștere față de anul trecut. În schimb, tranzacțiile între 100.000 și 130.000 Euro + TVA se realizează greu, pentru că într-adevăr este frustrant pentru clienții cumpărători să plătească o diferență așa de mare de TVA (de la 5% la 19%).



O soluție practică este să ne întâlnim undeva la jumătate. În loc de TVA diferențiat de 5% și 19%, în funcție de un plafon, mai bine să fie 10% pentru toate tranzacțiile indiferent de valoare sau de tipul proprietății. Modelul este folosit cu succes în Spania, unde TVA de bază este 21%, în timp ce pentru tranzacțiile cu proprietăți noi este redus la 10%.

Indiferent ce va fi, focusul nostru rămâne pe ansambluri rezidențiale de calitate, cu dezvoltatori profesioniști în spate, cărora le oferim oportunitatea să maximizeze potențialul proiectelor pe care le dezvoltă, folosind echipele noastre de vânzări, oameni bine antrenați și concentrați pe performanță.

Investiții profitabile tuturor,

Daniel Tudor

*CEO & Founder
The Concept & Heritage-Properties*

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În al doilea trimestru al anului în curs, ritmul de creștere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România a continuat să încetinească, ajungând la o medie de 0,4% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. De menționat este că acest avans reprezintă aproximativ jumătate din cel consemnat în trimestrul anterior, anume 0,8%.

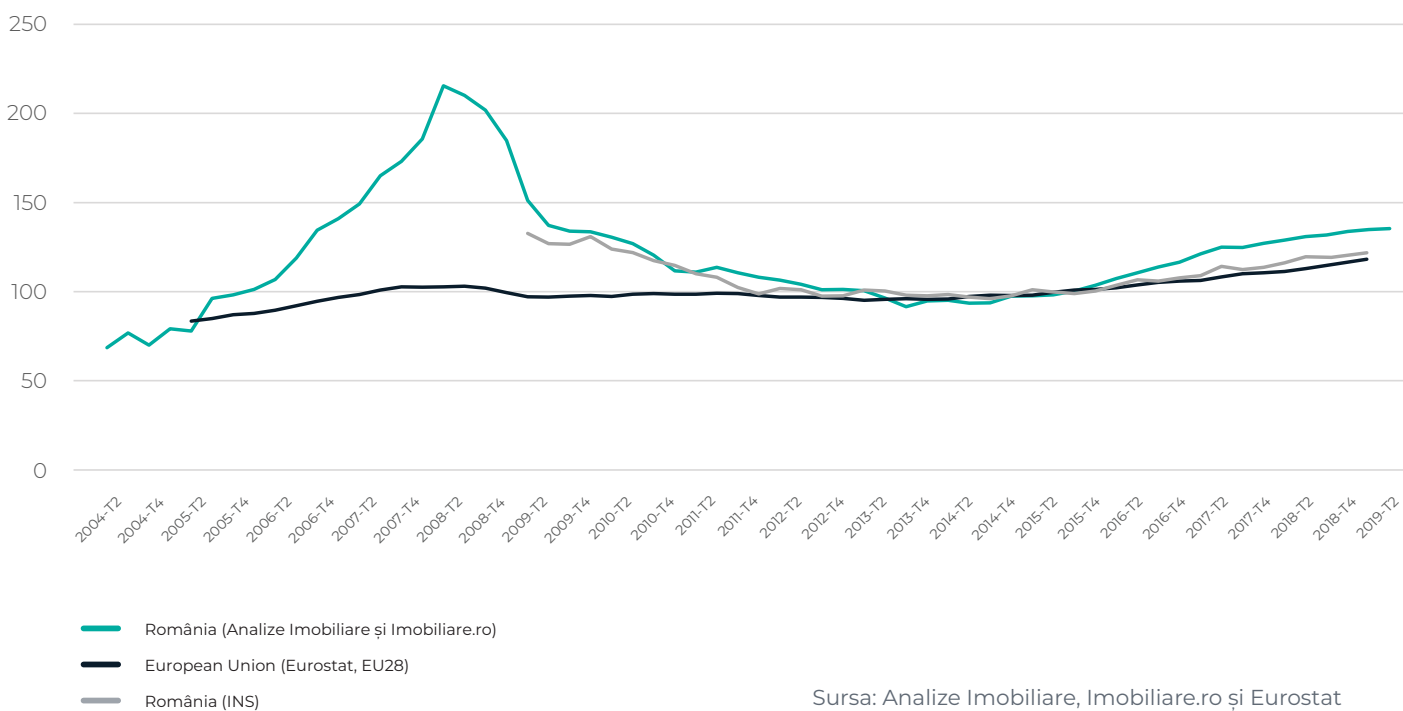
În Capitală, pretențiile vânzătorilor au evoluat diferit față de restul țării, atât pe segmentul apartamentelor, cât și pe acela al caselor și vilelor. Datele statistice arată, astfel, că tendința de temperare a ritmului scumpirilor este mai puternică în București. Dacă aici apartamentele au consemnat o scădere de 0,8% față de trimestrul anterior, în restul țării acestea s-au apreciat cu 1,4%. Casele și vilele scoase la vânzare, însă, au cunoscut o scădere mai mare la

nivel de Capitală (-1,6%) față de restul țării (-0,6%). Comparativ cu perioada similară a anului trecut, apartamentele sunt mai scumpe cu 2% în București și, respectiv, cu 3,8% în țară; casele și vilele, pe de altă parte, sunt cu 2% mai ieftine în Capitală, dar cu 3,5% mai scumpe în rest.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2019, un avans trimestrial de 0,3% și unul anual de 4% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea trimestrială a fost de 0,1%, iar cea anuală de 3,3% – situându-se, așadar, sub media europeană, ambele valori confirmă tendința autohtonă de încetinire a creșterii prețurilor.

„În București, apartamentele s-au menținut la același nivel de preț ca trimestrul anterior, însă casele și vilele au consemnat o scădere de 1,6%.”

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



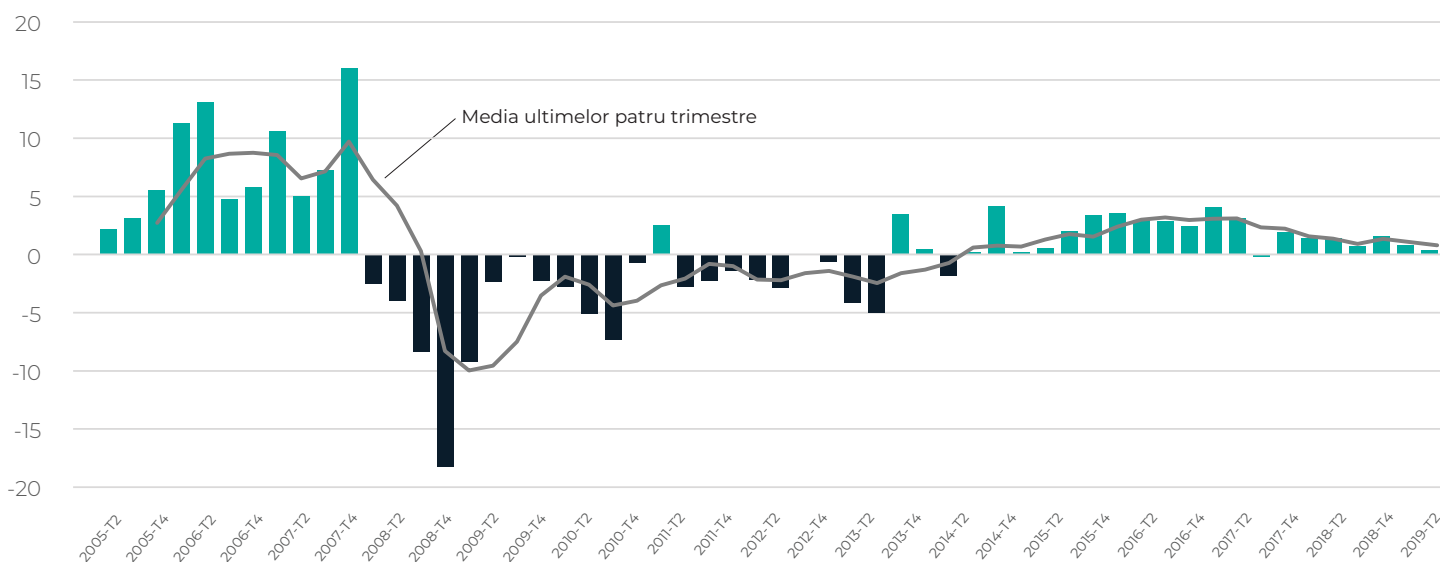
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

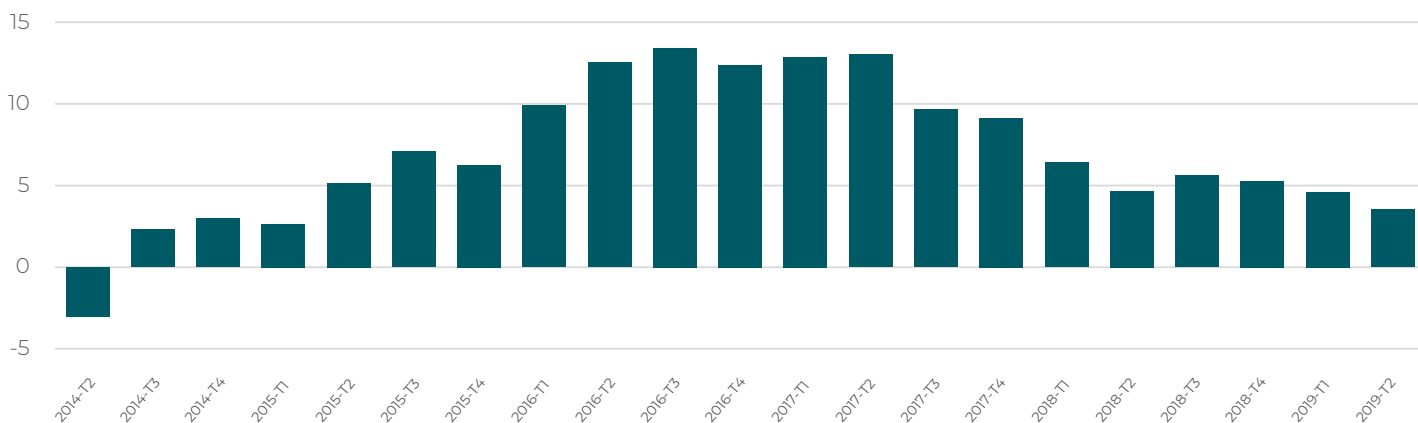
După ce s-a situat la 1,6% în ultimul pătrar al anului 2018 și, respectiv, la 0,8% în primele trei luni din 2019, ritmul trimestrial de creștere a prețurilor s-a înjumătățit încă o dată, ajungând la 0,4%. Spre comparație, pretențiile vânzătorilor de proprietăți rezidențiale s-au majorat cu aproximativ 1,4% atât în primul, cât și în al doilea trimestru din 2018. Este limpede că, până în momentul de față, 2019 se situează semnificativ sub media trimestrială a variațiilor de preț din anii trecuți – indicator care s-a situat la 1,2% în 2018, la 2,2% în 2017 și, respectiv, la 2,9% în 2016.

Cât despre variația anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale, aceasta s-a situat la +3,5% în al doilea trimestru din 2019, în scădere de la +4,6% în cele trei luni anterioare. De menționat este că nivelul actual este cel mai scăzut din ultimii patru ani, adică din primul trimestru din 2015, când proprietățile rezidențiale erau cu doar 2,7% mai scumpe decât în perioada similară a anului anterior. Spre comparație, cea mai mare valoare a acestui indicator, anume +13,4%, a fost atinsă în T3 2016

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ

apartamente de vânzare/închiriere



Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, șapte centre regionale au avut, în T2 2019, un preț mediu cerut de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat pentru apartamentele disponibile spre vânzare; este vorba, în ordine, despre Cluj-Napoca (1.570 de euro pe metru pătrat util), București (1.310 euro pe metru pătrat), Timișoara (1.210 euro pe metru pătrat), Constanța (1.140 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.120 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.080 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Iași, care a atins recent pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat.

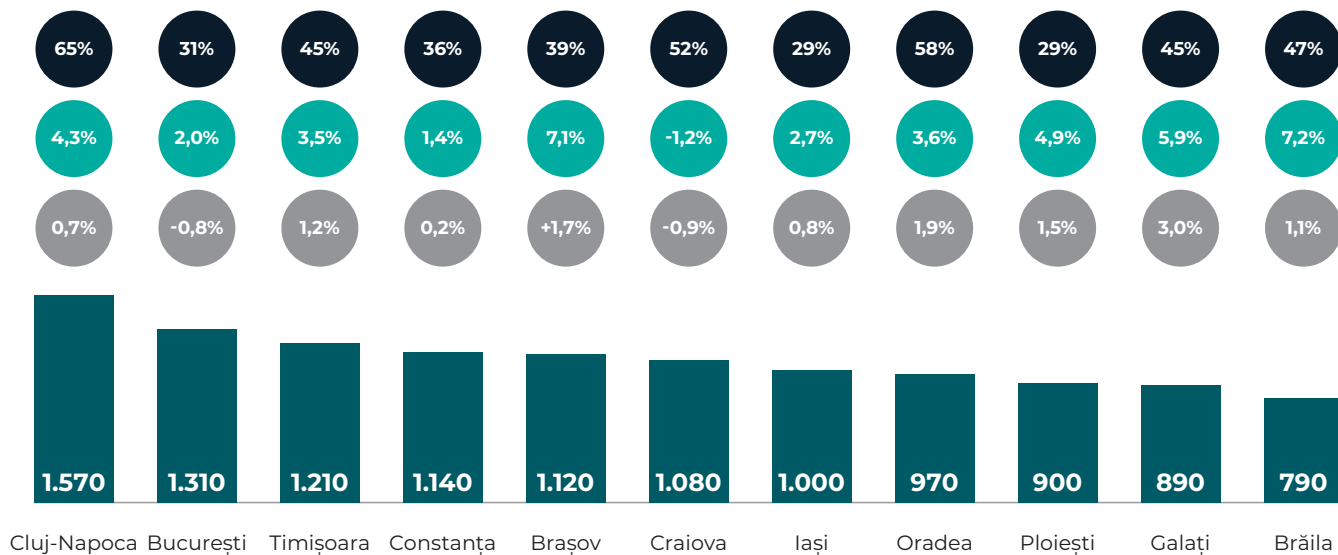
Celelalte orașe cuprinse în clasament se situează sub pragul psihologic de 1.000 de euro pe metru pătrat, pretențiile vânzătorilor ajungând la 970 de euro pe metru pătrat în Oradea, la 900 de euro pe metru pătrat în Ploiești, la 890 de euro pe metru pătrat în Galați și, respectiv, la 790 de euro pe metru pătrat în Brăila.

În ceea ce privește evoluția trimestrială a prețurilor, de precizat este că în majoritatea acestor mari orașe s-au înscris pe o tendință ascendentă, chiar dacă majorările

consemnate nu au fost foarte mari. Astfel, cel mai important avans, în cuantum de 3%, a fost cel din Galați, pe următoarele locuri situându-se Oradea (1,9%), Brașov (1,7%), Ploiești (1,5%) și Timișoara (1,2%). Excepție de la „regula” creșterilor de preț au făcut Bucureștiul, unde apartamentele s-au ieftinit cu 0,8%, dar și Craiova, cu un minus de 0,9%.

Și raportat la perioada similară a anului precedent evoluția prețurilor a fost una ascendentă în majoritatea marilor orașe analizate; excepție face, de data aceasta, doar Craiova, unde apartamentele s-au ieftinit cu 1,2%. Cele mai semnificative marje anuale de creștere au fost consemnate în Brăila (7,2%), Brașov (7,1%), Galați (5,9%), Ploiești (4,9%) și Cluj-Napoca (4,3%), în vreme ce, în București, prețurile s-au majorat cu doar 2%. Cu un avans de 65% în ultimii cinci ani, Cluj-Napoca este orașul care a recuperat cel mai mult din scăderea provocată de recesiune, la o mare distanță situându-se Capitala, cu un plus de doar 31%.

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



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

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

La fel ca în ultimele trei trimestre, în T2 2019 au existat câteva reședințe de județ unde pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au majorat sensibil mai mult decât la nivel național, dar și decât în marile centre regionale. Pe primul loc în clasamentul național al scumpirilor se află, astfel, Sfântu Gheorghe, cu un avans de 8,9%, până la o medie de 760 de euro pe metru pătrat util. Capitala județului Covasna este urmată de Giurgiu, cu un plus de 6,3% în perioada analizată (până la 530 de euro pe metru pătrat), apoi de Slobozia (+5,7%, până la 700 de euro pe metru pătrat), Râmnicu Vâlcea (+4,9%, până la 860 de euro pe metru pătrat) și Călărași (+3,7%, până la 700 de euro pe metru pătrat).

Trimestrul trecut au avut loc, la nivelul reședințelor de județ ale țării, și câteva scăderi de preț – acestea au fost, însă, destul de reduse per ansamblu. Astfel, cel mai mare declin a fost consemnat de apartamentele din Reșița, care s-au ieftinit cu 1,7% - fapt ce plasează orașul, din nou, pe primul loc în clasamentul celor mai accesibile locuințe. O scădere de preț de 0,9% a avut loc în Craiova, unde

apartamentele au ajuns la o medie de 1.080 de euro pe metru pătrat. De asemenea, pretențiile proprietarilor s-au mai diminuat în București (cu 0,8%, până la 1.310 euro pe metru pătrat), dar și în Târgu-Jiu (-0,4%, până la 970 de euro pe metru pătrat).

În urma variațiilor consemnate în ultimele trei luni, clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe apartamente a suferit anumite schimbări. Pe primul loc se situează tot Cluj-Napoca, cu 1.570 euro pe metru pătrat util, următoarele poziții fiind ocupate de București (cu 1.310 euro pe metru pătrat util), de Timișoara (cu 1.210 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.140 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Brașov (cu 1.120 de euro pe metru pătrat), care a reușit să surclaseze Craiova. La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite în Reșița (500 de euro pe metru pătrat), Giurgiu (530 de euro pe metru pătrat), Alexandria (610 euro pe metru pătrat), Târgoviște (650 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Zalău (680 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



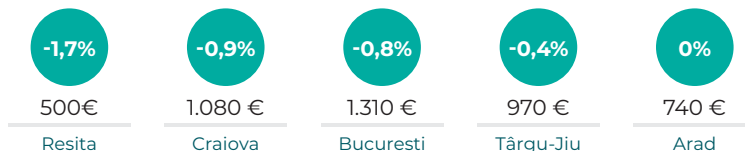
Cele mai mari creșteri de preț/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici creșteri de preț/mp

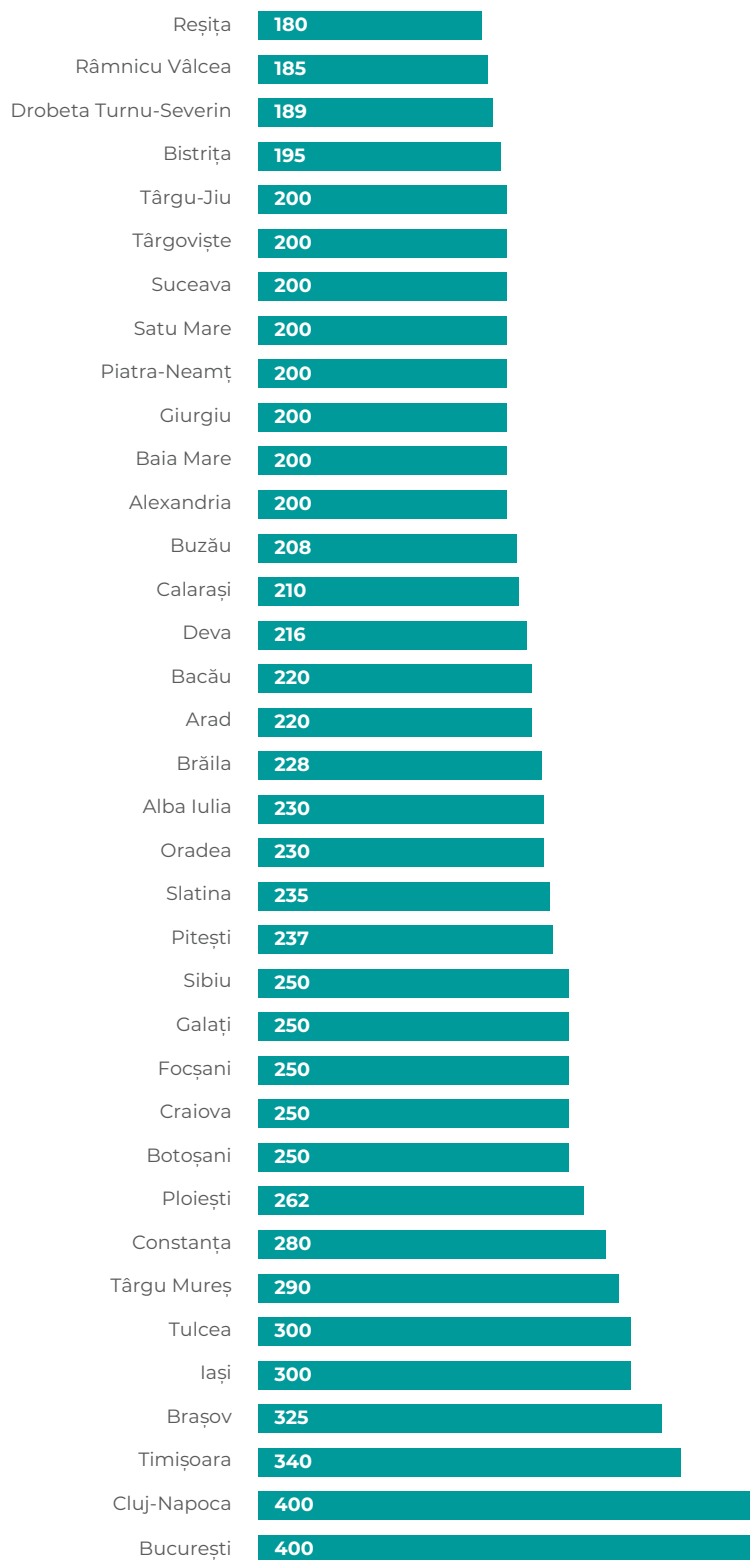
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Nivelul chiriilor

prețul mediu cerut de închiriere lunar pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, construit între 1980-2000



Spre deosebire de trimestrele anterioare, pe piața închirierilor de apartamente au existat, în al doilea pătrar din 2019, anumite modificări în ceea ce privește prețurile solicitate de către proprietari. Astfel, Bucureștiul a înregistrat o creștere și a ajuns din urmă Cluj-Napoca, cele două centre regionale situându-se acum la egalitate – cel puțin pe segmentul apartamentelor cu două camere. Astfel, o locuință de tip confort 1, din perioada 1980-2000, cu o suprafață utilă de 50-60 de metri pătrați, poate fi închiriată, în ambele orașe, cu 400 de euro pe lună.

O altă evoluție interesantă a fost consemnată în Timișoara, unde prețul mediu solicitat pentru un apartament cu două camere s-a majorat de la 300 la 340 de euro pe lună. Orașul de pe Bega se situează acum pe locul al doilea în clasamentul național al reședințelor cu cele mai mari chirii, fiind urmat de Brașov (unde pretențiile proprietarilor au ajuns trimestrul trecut la 325 de euro pe lună) și Iași (cu 300 de euro pe lună). În Constanța, pe de altă parte, o unitate locativă cu două camere poate fi închiriată cu 280 de euro pe lună.

La polul opus, cele mai ieftine apartamente de închiriat pot fi găsite în Reșița (unde proprietarii cer 180 de euro pe lună, față de 165 de euro pe lună în cele trei luni anterioare), în Râmnicu Vâlcea (185 de euro pe lună, în creștere de la 170), în Drobeta Turnu Severin (189 de euro pe lună, față de 150) și, respectiv, în Bistrița (195 de euro pe lună, la fel ca în T1 2019). După cum se poate observa, orașele cu cele mai accesibile chirii au consemnat creșteri notabile trimestrul trecut, apropiindu-se, astfel, de pragul de 200 de euro pe lună pentru un apartament cu două camere.

Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE

Apartamente de vânzare



Timișoara



Brașov



București



Iași



Cluj-Napoca




Constanța

București - apartamente

1.310 €
Prețul mediu/mp

-0,8% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+2% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+31% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din București

În București, prețul mediu solicitat de către vânzătorii de apartamente a consemnat o scădere de 0,8% în al doilea trimestru al anului, ajungând la o valoare de 1.310 euro pe metru pătrat util (față de 1.320 de euro pe metru pătrat). Cu toate acestea, raportat la zone și cartiere, în Capitală au fost consemnate variații de preț importante, atât pozitive, cât și negative. Cel mai afectat de scăderi a fost arealul de centru-nord, în vreme ce creșterile au avut loc și în așa-numitele cartiere „muncitorești”.

Astfel, cel mai mare declin al prețurilor solicitate de către vânzători, în cuantum de 9%, a avut loc în cartierul Ștefan cel Mare, unde apartamentele au ajuns la o medie de 1.500 de euro pe metru pătrat util. Pe locul al doilea în clasament se situează zona Herăstrău-Nordului (cu un minus de 4,6%), urmată de Băneasa (-4,4%, până la 1.610 euro pe metru pătrat), de Dorobanți-Floreasca (-3,7%) și, respectiv, de Victoriei-Romană-Universitate (-3,4%, până la 1.670 de euro pe metru pătrat).

Pe de altă parte, cel mai mult s-au apreciat, trimestrul trecut, apartamentele din Giulești, acestea consemnând un avans de 4,9%; pe locul al doilea în clasament se situează locuințele din 1 Mai (+4,5%, până la 1.640 de euro pe metru pătrat), urmate de cele din Crângași (+4,3%, până la 1.230 de euro pe metru pătrat), Ferdinand (+3,9%,

până la 1.330 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Tineretului-Timpuri Noi (+3,6%, până la 1.540 de euro pe metru pătrat).

În ciuda variațiilor de preț consemnate în al doilea trimestru al anului, clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente a rămas, în esență, neschimbat. Astfel, pe primul loc se situează tot Herăstrău-Nordului, unde pretențiile vânzătorilor au coborât la o valoare de 2.440 de euro pe metru pătrat util (față de 2.560 de euro pe metru pătrat). Următoarele locuri sunt ocupate de Kiseleff-Aviatorilor, cu 2.270 de euro pe metru pătrat util (de la 2.340 de euro pe metru pătrat), de Dorobanți-Floreasca (cu 2.110 euro pe metru pătrat util, de la 2.190 de euro pe metru pătrat), de Aviației (cu 1.860 de euro pe metru pătrat, de la 1.920 euro pe metru pătrat util) și, respectiv, Unirii (cu 1.750 euro pe metru pătrat, la fel ca trimestrul trecut).

În clasamentul zonelor bucureștene cu cele mai ieftine apartamente, poziția fruntașă este ocupată de Ghencea (cu o medie de 890 de euro pe metru pătrat), acest cartier fiind urmat de Rahova (cu 950 de euro pe metru pătrat), apoi de Giurgiului (1.030 de euro pe metru pătrat), Giulești (1.050 de euro pe metru pătrat) și Militari (cu 1.060 de euro pe metru pătrat), care a surclasat Drumul Taberei.

“1.550 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă (Herăstrău-Nordului - 2.440€) și cea mai ieftină zonă (Ghencea - 890€).”

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

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Ștefan-Cel-Mare | 1.500€ / -9% |
| Herastrau-Nordului | 2.440€ / -4,6% |
| Băneasa | 1.610€ / -4,4% |
| Dorobanți-Floresca | 2.110€ / -3,7% |
| Victoriei-Romana-Universitate | 1.670€ / -3,4% |

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Giulești | 1.050€ / +4,9% |
| 1 Mai | 1.640€ / +4,5% |
| Crângași | 1.230€ / +4,3% |
| Ferdinand | 1.330€ / +3,9% |
| Tineretului -Timpuri Noi | 1.540€ / +3,6% |

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

| | |
|------------|-----------------------|
| Ghencea | 890€ / 0,7% |
| Rahova | 950€ / -2,3% |
| Giurgiului | 1.030€ / +2,8% |
| Giulești | 1.050€ / +4,9% |
| Militari | 1.060€ / -1,2% |


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

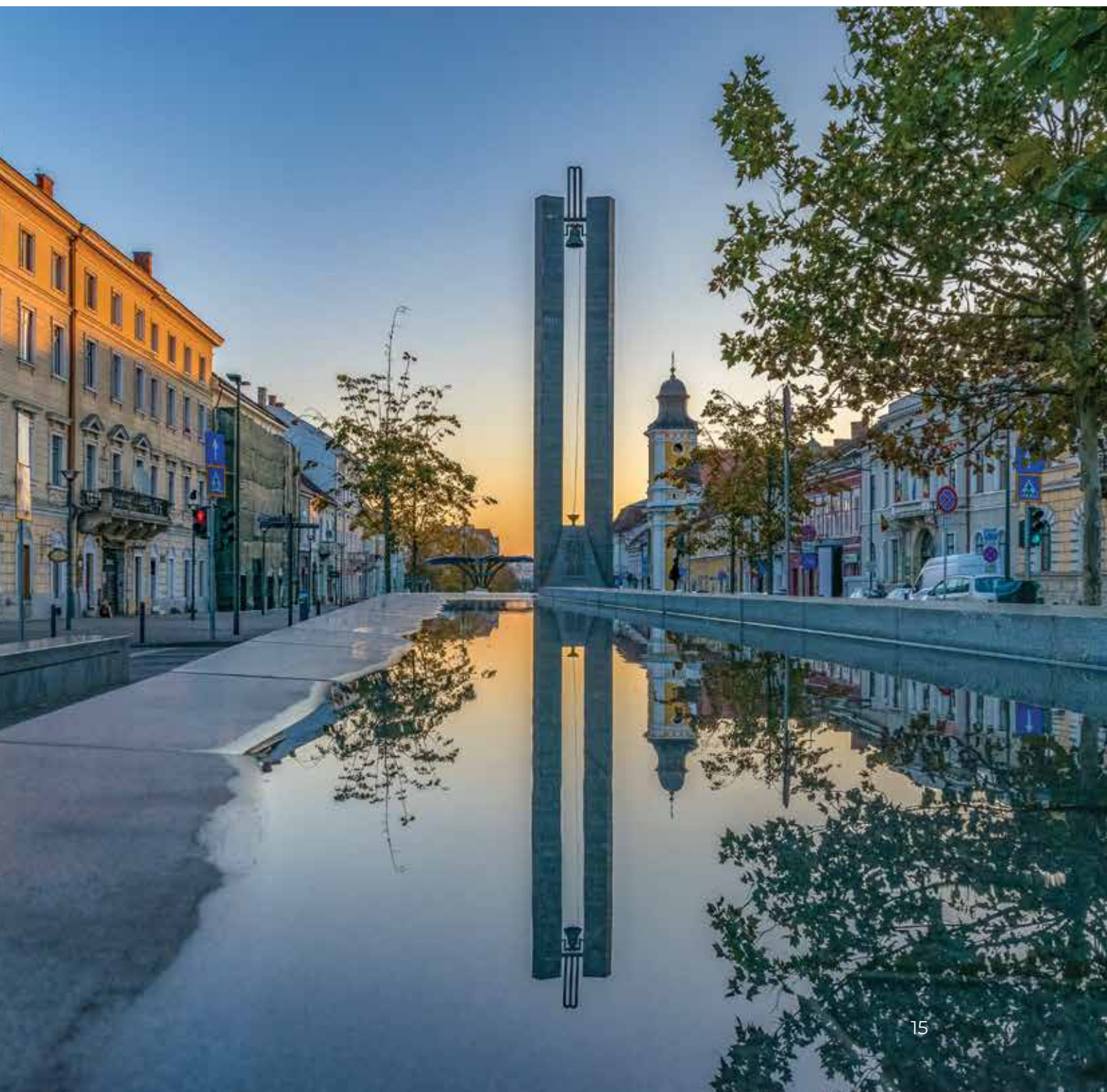
Cluj-Napoca - apartamente

1.570 €
Prețul mediu/mp

+0,7% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+4,3% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+65% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

După un avans de 0,7% față de cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de apartamente din capitala Transilvaniei au ajuns, în al doilea trimestru din 2019, la o medie de 1.570 de euro pe metru pătrat util (de la 1.560 de euro pe metru pătrat). Raportat la zone, aici au avut loc, în mod predominant, variații pozitive. Cel mai mare avans, în cuantum de 5,9%, a fost consemnat în zona Iris, unde un apartament a ajuns la o medie de 1.490 de euro pe metru pătrat util. Creșteri au mai fost înregistrate și în arealul Central- Ultracentral (+2,4%), în Plopilor (+2,3%), Gheorgheni- Andrei Mureșanu (+2,3%), Baci (+2,3%), dar și în Grigorescu (+1,9%), Gruia- Dâmbul Rotund- Gară-Bulgaria (+1,7%), Mănăstur -Borhanci -Câmpului (+1,3%), Mărăști - Între Lacuri- Aurel Vlaicu (+0,9%) și, respectiv, Florești (+0,1%).

Dintre zonele analizate, trei au consemnat ieftiniri în perioada analizată, pe primul loc situându-se Someșeniul, cu un minus de 5,8% (de la 1.280 la 1.210 euro pe metru pătrat); de menționat este însă că acest cartier a revenit, practic, la nivelul de preț valabil în ultimul trimestru din 2018, după un avans considerabil (de 5,9%) consemnat în T1 2019. Pretențiile vânzătorilor de apartamente s-au mai diminuat și în Zorilor (-3,4%, până la 1.530 de euro pe metru pătrat), dar și în Bună Ziua-Europa-Calea Turzii (-0,2%,

până la 1.480 de euro pe metru pătrat).

În clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, un apartament costând aici, în medie, 1.840 de euro pe metru pătrat util. Această zonă este urmată de Plopilor (unde pretențiile vânzătorilor se ridică la 1.810 euro pe metru pătrat util), de Gheorgheni-Andrei Mureșanu (1.720 de euro pe metru pătrat util), dar și de Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (cu 1.600 de euro pe metru pătrat). La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite în localitățile limitrofe Florești (880 de euro pe metru pătrat) și Baci (1.040 de euro pe metru pătrat), acestea fiind urmate de Someșeni.

În majoritatea cartierelor clujene, nivelul actual al prețurilor apartamentelor este mai ridicat decât cel consemnat în perioada similară a anului anterior, cele mai mari diferențe putând fi observate în Iris (+11,4%), în Grigorescu (+8,7%), în Gruia- Dâmbul Rotund- Gară-Bulgaria (+7,8%), dar și în zona centrală și ultracentrală (+7,5%). Excepție de la regulă face doar cartierul Zorilor, unde apartamentele sunt acum cu 0,6% mai ieftine decât în urmă cu un an.

“920 de Euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj - Central/Ultracentral(1.800€) și cea mai ieftină zonă - Florești (800€)”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente de vânzare

| | Prețul mediu pe mp util (€) | Evoluția prețului în ultimele 3 luni % | Evoluția prețului în ultimul an |
|---|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Central - Ultracentral | 1.840 | 2,4% | 7,5% |
| Plopilor | 1.810 | 2,3% | 6,2% |
| Gheorgheni - Andrei Mureșanu | 1.720 | 2,3% | 7,3% |
| Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu | 1.600 | 0,9% | 3,3% |
| Grigorescu | 1.580 | 1,9% | 8,7% |
| Zorilor | 1.530 | -3,4% | -0,6% |
| Iris | 1.490 | 5,9% | 11,4% |
| Bună Ziua - Europa - Calea Turzii | 1.480 | -0,2% | 5,6% |
| Gruia - Dâmbul Rotund - Gara - Bulgaria | 1.460 | 1,7% | 7,8% |
| Manăștur - Borhanci - Câmpului | 1.460 | 1,3% | 3,2% |
| Someșeni | 1.210 | -5,8% | 2,4% |
| Baciu | 1.040 | 2,3% | 7% |
| Florești | 880 | 0,1% | 3,5% |


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

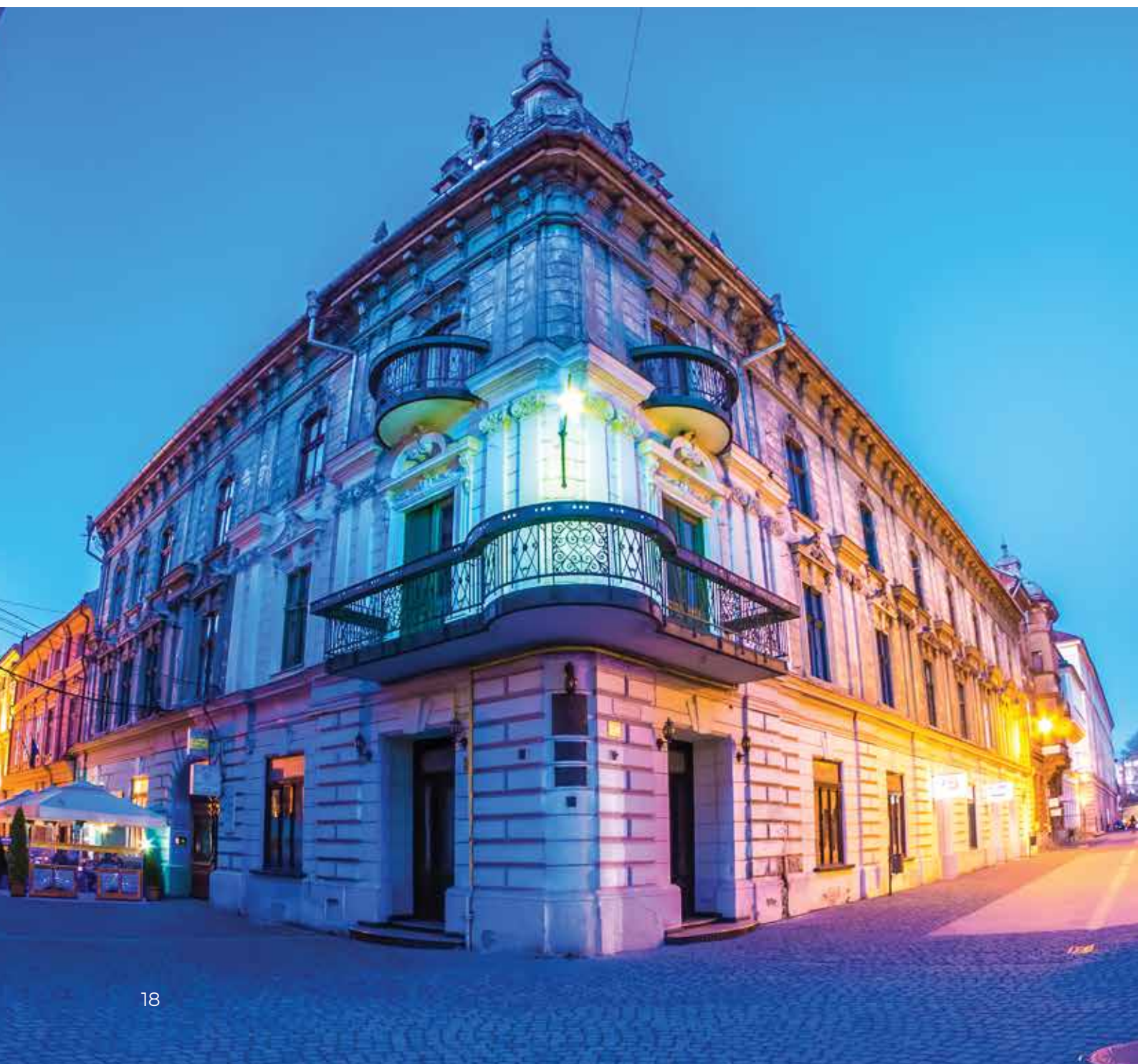
Timișoara - apartamente

1.210 €
Prețul mediu/mp

+1,2% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+3,5% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+45% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din Timișoara

În urma unui avans de 1,2%, prețul mediu solicitat pentru un apartament din capitala Banatului a ajuns, în al doilea trimestru din 2019, la o medie de 1.210 euro pe metru pătrat util. La fel ca în Cluj-Napoca, și pe piața din Timișoara au avut loc, în mod predominant, variații pozitive în perioada analizată. Cel mai mare avans, anume +6,6%, a fost consemnat în Torontalului, creșteri mai reduse fiind înregistrate în Braytim (+2,5%), Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân (+2,4%), Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (+1,3%), Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua (+1,3%), Girocului-Soarelui-Buziașului (+1,1%), dar și în Lipovei-Aradului (+0,7%) și în Circumvalațiunii (+0,5%).

Trimestrul trecut, scăderi – ușoare – de prețuri au fost consemnate, în mod interesant, în cele mai căutate două zone ale Timișoarei, acolo unde se găsesc, firește, și cele mai scumpe apartamente. Astfel, după un avans de 3,4% în primele trei luni ale anului, locuințele din arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii s-au ieftinit în T2 2019 cu 0,7%. O marjă de scădere apropiată, anume 0,9%, a fost consemnată și în Complex Studentesc-Dacia- Elisabetin-Olimpia -Stadion (-0,9%).

În ciuda acestor ieftiniri, cele două zone timișorene continuă să ocupe primele două poziții în clasamentul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente, prețul mediu solicitat pentru o asemenea unitate locativă

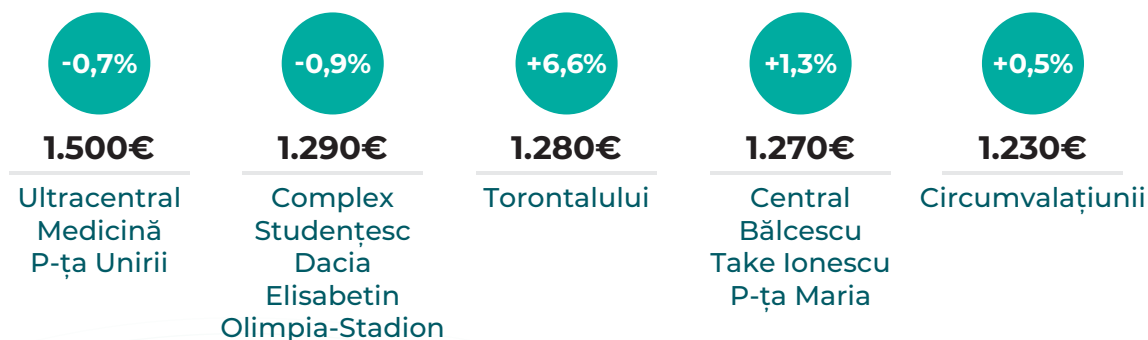
ajungând la 1.500 de euro pe metru pătrat în Ultracentral-Medicină-Piața Unirii și, respectiv, la 1.290 de euro pe metru pătrat în Complex Studentesc -Dacia-Elisabetin- Olimpia- Stadion. O caracteristică interesantă a Timișoarei este că, spre deosebire de alte centre regionale, plaja de variație a prețurilor medii cerute pe zone este mult mai restrânsă, majoritatea cartierelor încadrându-se între 1.200 și, respectiv, 1.300 de euro pe metru pătrat util. În afară de zona ultracentrală, excepție de la regulă face doar arealul Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, unde un apartament costă, în medie, 1.170 de euro pe metru pătrat.

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, pretențiile vânzătorilor de apartamente sunt mai ridicate acum în toate cartierele Timișoarei. Cel mai mare avans anual, de 7,6%, poate fi observat în Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân., pe următoarele locuri situându-se Torontalului (+5,8%), Complex Studentesc- Dacia-Elisabetin- Olimpia- Stadion (+5,6%), Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua (+4,6%) și, respectiv, Girocului-Soarelui-Buziașului (+4,5%). Pe de altă parte, cele mai mici diferențe anuale sunt cele din Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (+1,3%), Braytim (+1,5%) și, respectiv, Circumvalațiunii (+1,7%). În Ultracentral-Medicină-Piața Unirii și Lipovei-Aradului, apartamentele sunt cu 2,3% mai scumpe decât în urmă cu un an.

“330 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1.500€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.170€).”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente de vânzare

| | Prețul mediu pe mp util (€) | Evoluția prețului în ultimele 3 luni % | Evoluția prețului în ultimul an |
|---|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Ultracentral - Medicină - P-ța Unirii | 1.500 | -0,7% | 2,3% |
| Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia-Stadion | 1.290 | -0,9% | 5,6% |
| Torontalului | 1.280 | 6,6% | 5,8% |
| Central - Bălcescu - Take Ionescu - P-ța Maria | 1.270 | 1,3% | 1,3% |
| Circumvalațiunii | 1.230 | 0,5% | 1,7% |
| Lipovei - Aradului | 1.220 | 0,7% | 2,3% |
| Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân | 1.210 | 2,4% | 7,6% |
| Girocului - Soarelui - Buziașului | 1.200 | 1,1% | 4,5% |
| Braytim | 1.200 | 2,5% | 1,5% |
| Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua | 1.170 | 1,3% | 4,6% |

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Brașov

După un avans de 1,7% consemnat în al doilea trimestru din 2019, apartamentele din Brașov pot fi achiziționate, în medie, cu 1.120 de euro pe metru pătrat în momentul de față. Ca și în celelalte centre regionale, în majoritatea cartierelor orașului de la poalele Tâmppei au avut loc creșteri de preț, chiar dacă acestea au fost destul de temperate și nu au depășit pragul de 4% – cu atât s-au apreciat, spre exemplu, locuințele din Centrul Istoric-Centrul Civic-Ultracentral-Dealul Cetății (până la o medie de 1.300 de euro pe metru pătrat), dar și cele din Griviței (până la 1.120 de euro pe metru pătrat). Pe de altă parte, ieftiniri au fost consemnate în Drumul Poienii (-9%, până la 1.790 de euro pe metru pătrat), Noua-Dârste (-3%,

până la 980 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Schei-Stupini (-1%, până la 1.130 de euro pe metru pătrat).

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, apartamentele disponibile spre vânzare sunt mai scumpe acum în majoritatea zonelor Brașovului; interesant este că marjele de creștere sunt, de cele mai multe ori, de două cifre, iar cea mai mare diferență, de 13%, poate fi observată în Centrul Istoric-Centrul Civic-Ultracentral-Dealul Cetății. Excepție de la regulă face doar zona Drumul Poienii, unde pretențiile vânzătorilor de apartamente sunt cu 13% mai mici decât în urmă cu un an.

| | Prețul mediu pe mp util (€) | Evoluția prețului în ultimele 3 luni % | Evoluția prețului în ultimul an |
|---|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Drumul Poienii | 1.790 | -8,7% | -13,4% |
| Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății | 1.300 | 4,0% | 13,0% |
| Central – Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu | 1.180 | 2,8% | 10,4% |
| Avantgarden - Bartolomeu | 1.160 | 2,8% | 10,3% |
| Schei - Stupini | 1.130 | -1,4% | 11,3% |
| Griviței | 1.120 | 3,8% | 10,2% |
| Astra - Răcădău - Calea București - Gării – Vlahuță | 1.100 | 1,7% | 4,8% |
| Tractorul - 13 Decembrie | 1.100 | 0,9% | 10,0% |
| Craiter - Triaj - Harmanului | 1.020 | 3,0% | 10,6% |
| Noua - Darste | 980 | -3,2% | 2,8% |

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Iași

După un avans de 0,8%, prețul mediu solicitat pentru un apartament în Iași a ajuns, trimestrul trecut, la pragul psihologic de 1.000 de euro pe metru pătrat. În majoritatea cartierelor orașului au fost consemnate variații pozitive ale așteptărilor vânzătorilor: cel mai mare avans, în cuantum de 8%, a avut loc în zona Podul de Fier- Moara de Vânt (până la 1.190 de euro pe metru pătrat), dar, în rest, creșterile nu au depășit pragul de 3%. Excepție de la tendința ascendentă a făcut zona Centrul Civic- Gară- Central- Ultracentral, unde locuințele s-au ieftinit cu 2%, până la 1.330 de euro pe metru pătrat util; totodată, prețurile au stagnat în zonele Copou, Tătărași- Tudor Vladimirescu și Bucium- Galata- Mircea cel Bătrân.

Față de perioada similară din 2018, pretențiile proprietarilor sunt, în general, mai mari acum, cele mai mari diferențe anuale putând fi observate în zonele Podul de Fier- Moara de Vânt (+8%), Centrul Civic- Gară- Central- Ultracentral (+6%) și, respectiv, Nicolina-Cug- Frumoasa- Baza 3 (tot +6%). Doar în Tătărași- Tudor Vladimirescu apartamentele sunt mai ieftine (cu 2%) decât în urmă cu un an – asta în vreme ce, în zona Copou, prețul mediu solicitat se află la același nivel, respectiv 1.200 de euro pe metru pătrat util.

| | Prețul mediu pe mp util (€) | Evoluția prețului în ultimele 3 luni % | Evoluția prețului în ultimul an |
|--|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Centru Civic - Gara - Central - Ultracentral | 1.330 | -1,9% | 6,3% |
| Copou | 1.200 | -0,3% | 0,0% |
| Podul de Fier - Moara de Vânt | 1.190 | 7,7% | 7,8% |
| Tătărași - Tudor Vladimirescu | 1.030 | -0,3% | -2,5% |
| Podu Roș | 980 | 2,1% | 0,7% |
| Alexandru cel Bun - Dacia | 980 | 0,6% | 1,7% |
| Nicolina - Cug - Frumoasa - Baza 3 | 960 | 3,1% | 6,3% |
| Bucium - Galata - Mircea cel Bătrân | 950 | 0,1% | 1,4% |
| Păcurari - Popas Păcurari - Canta | 920 | 1,7% | 1,4% |

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Constanța

Trimestrul trecut, prețurile apartamentelor din Constanța au consemnat un ușor avans, anume 0,2%, până la o medie de 1.140 de euro pe metru pătrat util. Interesant este că, spre deosebire de celelalte centre regionale analizate, în orașul de la malul mării pretențiile vânzătorilor au stagnat în majoritatea zonelor analizate. În celelalte au avut loc creșteri ușoare de preț, respectiv 3% în arealul Central-Ultracentral-Peninsula, 2% în I.C. Brătianu -Brătianu -Energia, 1% în arealul Faleză Nord -Trocadero-City Park Mall -Capitol -Delfinariu și tot 1% în zona CET-Anda. Pe de altă parte, pe litoral nu au avut loc, în ultimele trei luni, scăderi de prețuri.

Piața constănțeană poate fi considerată, practic, cea mai stabilă dintre marile centre regionale analizate; acest fapt este vădit și de evoluția anuală a prețurilor pe zone: deși în majoritatea cartierelor pot fi observate creșteri, acestea sunt ușoare și nu depășesc pragul de 5% (această diferență fiind valabilă în I.C. Brătianu- Brătianu- Energia). În zona Central- Ultracentral- Peninsula, apartamentele sunt cu 3% mai scumpe decât în urmă cu un an (avans ce a avut loc, însă, doar în ultimele trei luni), iar în Faleză Nord- Trocadero- City Park Mall- Capitol- Delfinariu, diferența este de 2%.

| | Prețul mediu pe mp util (€) | Evoluția prețului în ultimele 3 luni % | Evoluția prețului în ultimul an |
|---|-----------------------------|--|---------------------------------|
| Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu | 1.310 | 1,5% | 2,1% |
| Tomis III - Dacia - Tomis II - Broțacei - Tomis I | 1.190 | 0,3% | 1,5% |
| Central - Ultracentral - Peninsula | 1.180 | 2,6% | 2,9% |
| Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far | 1.140 | -0,1% | 1,6% |
| Casa de Cultură - Tomis Plus | 1.120 | -0,1% | 2,0% |
| I. C. Brătianu - Brătianu - Energia | 1.110 | 1,8% | 4,7% |
| Gara - ICIL - Abator | 1.110 | -0,1% | 3,2% |
| Km 4-5 - Km 5 | 1.040 | 0,2% | 2,5% |
| CET - Anda | 1.000 | 1,3% | 0,6% |
| Poarta 6 | 990 | 0,4% | -0,2% |

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

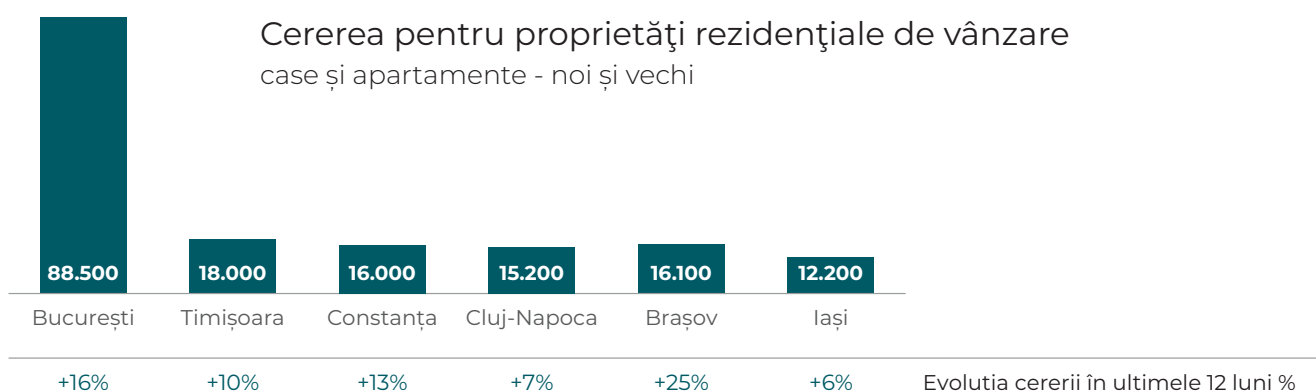
În cel de-al doilea trimestru al anului în curs, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării s-a menținut la un nivel stabil comparativ cu cele trei luni anterioare. Astfel, aproximativ 166.000 de potențiali cumpărători au căutat, în cele mai mari șase orașe ale țării, apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro – cifră ce marchează o creștere ușoară, de 1,2%, față de primul pătrar din 2019, când erau consemnate 164.000 de căutări.

Comparativ cu perioada similară din 2018, volumul actual al cererii este, per ansamblu, cu 14% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în toate marile centre regionale analizate. De menționat este că, în patru din șase orașe, avansul anual consemnat de acest indicator a fost de două cifre: cea mai mare diferență poate fi observată în Brașov (+25%), orașul de la poalele Tâmpelor fiind urmat de București (+16%), Constanța (+13%), Timișoara (+10%). În Cluj-Napoca și Iași, pe de altă parte, au avut loc creșteri de sub 10%, mai exact +7% și, respectiv, +6%.

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, de notat ar fi că Bucureștiul se situează, în mod firesc, la o distanță

considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 88.500 de căutări trimestrul trecut, adică de 5-7 ori mai mult decât în celelalte orașe. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 18.000 de căutări în perioada analizată, apoi Brașovul (16.100 de căutări), Constanța (16.000 de căutări), Cluj-Napoca (15.200 de căutări) și, respectiv, Iașiul (12.200 de căutări).

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe au rămas, per ansamblu, aceleași în ultimele trei luni, majoritatea clienților înclinând, în continuare, spre proprietățile noi. Astfel, în cele șase mari centre regionale analizate, apartamentele și casele nou-construite dețin o pondere de 57% din totalul căutărilor (la fel ca în cele două trimestre anterioare). Unitățile locative finalizate după anul 2000 sunt mai populare decât cele vechi în trei centre regionale ale țării, respectiv Cluj-Napoca (unde au o cotă de piață de 74%, în creștere de la 70% trimestrul trecut), Iași (68%, în ușoară creștere de la 67%) și București (60%, în ușoară creștere de la 61%). Pe de altă parte, în celelalte trei mari orașe analizate, locuințele noi dețin o pondere importantă, dar totuși minoritară în totalul căutărilor, mai exact 47% în Timișoara, 44% în Brașov și, respectiv, 42% în Constanța.



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

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

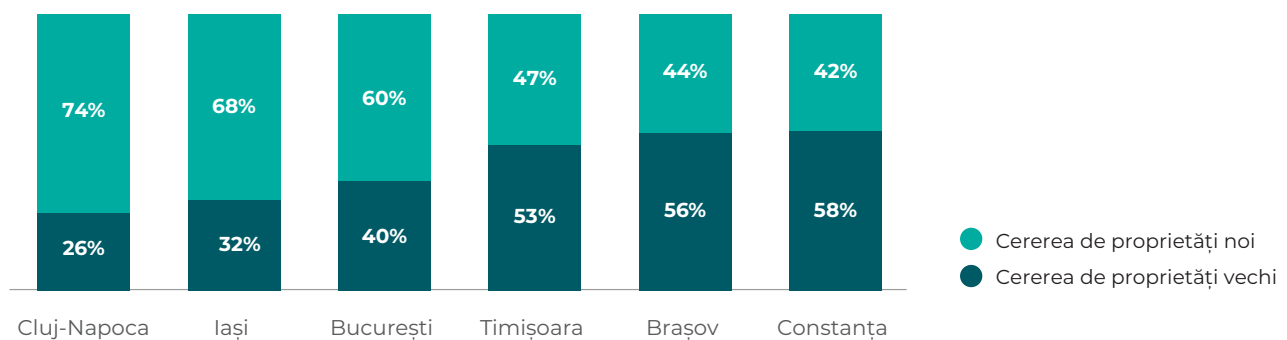
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente și case de vânzare nou vs vechi

În marile orașe, cererea pentru apartamente și case de închiriat este mai scăzută decât cea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare, însă depășește, în unele cazuri (cum este Bucureștiul), 50% din volumul acesteia din urmă. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 89.000 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin

intermediul Imobiliare.ro, mai bine de jumătate din aceste căutări, anume 51.700, având loc în Capitală. Pe următoarele locuri se situează Constanța (9.200 de căutări), Cluj-Napoca (8.700), Timișoara (8.100), Brașov (6.000) și Iași (5.600).

Cererea pentru nou vs vechi în T2-2019



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



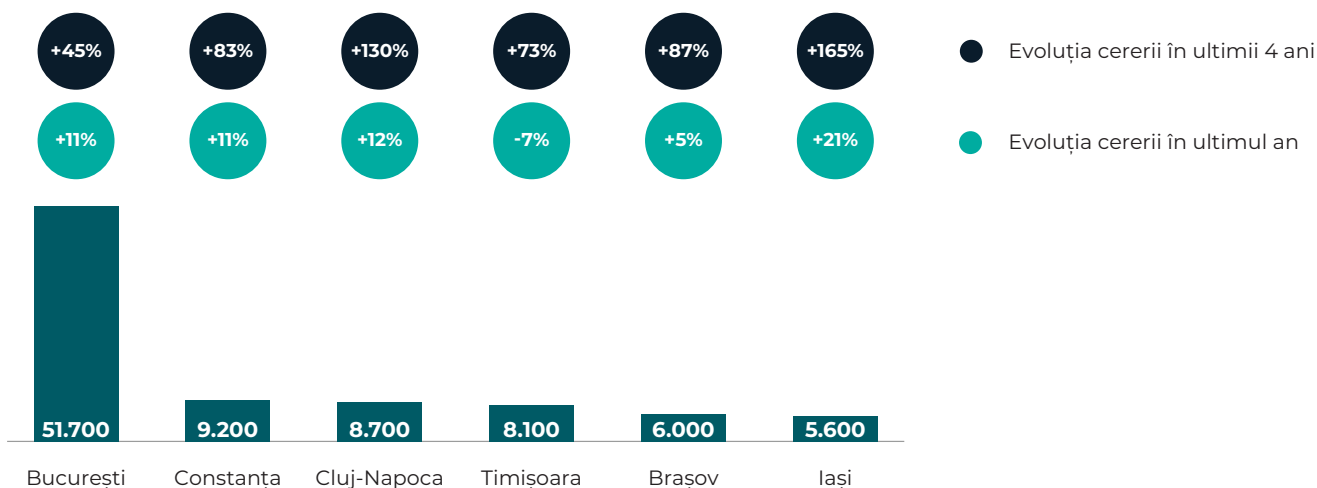
CEREREA PT PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIERE

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, nivelul actual al cererii pe închirieri din aceste șase mari orașe este, per ansamblu, cu 10% mai ridicat. Creșteri la acest capitol au fost consemnate în majoritatea cazurilor, în frunte cu Iași, unde a avut loc un avans de 21%; pe următoarele locuri se situează Cluj-Napoca (+12%), București (+11%),

Constanța (+11%) și Brașov (+5%). Excepția de la regulă o constituie, în acest caz, Timișoara, unde cererea pentru proprietăți de închiriat este acum cu 7% mai scăzută decât în urmă cu un an.

Comparativ cu perioada similară a anului 2015, interesul pentru închirieri este, în momentul de față, cu 64% mai mare, tendința ascendentă fiind resimțită în toate centrele regionale analizate. Cele mai semnificative creșteri, de peste 100%, au avut loc în Iași și Cluj-Napoca, unde numărul căutărilor pe acest segment de piață s-a majorat cu 165% și, respectiv, cu 130%. Datele Analize Imobiliare relevă, de asemenea, că cererea este cu 87% mai mare în Brașov, cu 83% în Constanța, cu 73% în Timișoara și cu 45% în București.

Cererea pentru apartamente și case de închiriere



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

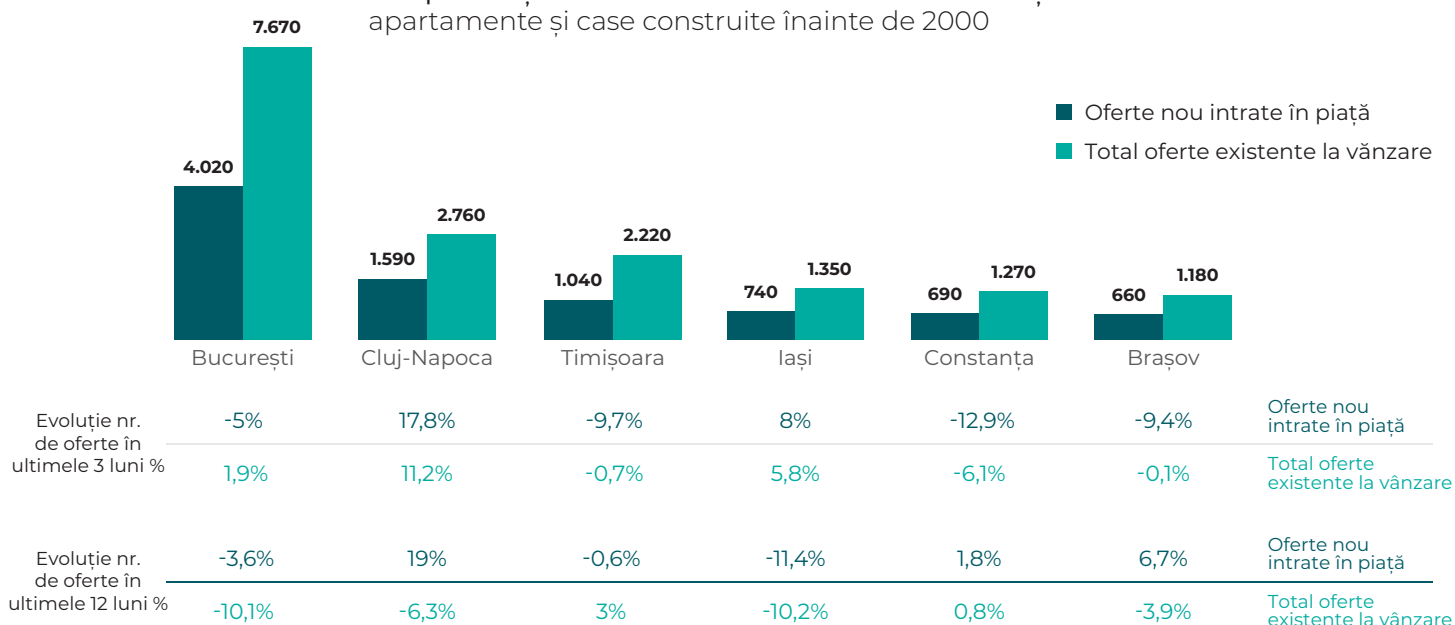
Față de primul trimestru al anului în curs, oferta de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a consemnat, per ansamblu, o creștere ușoară, mai exact de 2,5%. Creșteri la acest capitol au avut loc, însă, doar în trei dintre centrele regionale supuse analizei, anume în Cluj-Napoca (+11,2%), Iași (+5,8%) și, respectiv, București (+1,9%); în celelalte orașe au fost consemnate scăderi: -6,1% în Constanța, -0,7% în Timișoara și, respectiv, -0,1% în Brașov.

Comparativ cu perioada similară din 2018, însă, la nivelul acestor centre regionale poate fi observată o scădere a ofertei, aceasta fiind cu 7,3% mai mică decât în urmă cu 12 luni. Scăderi din acest punct de vedere au avut loc în cinci din șase centre regionale, mai exact în Iași (-10,2%), București (-10,1%), Cluj-Napoca (-6,3%), Brașov (-3,9%) și, respectiv, Timișoara (-3%). Ca și în ultimele două trimestre, excepția de la regulă este reprezentată de Constanța, unde oferta de locuințe este ușor mai mare decât în urmă cu 12 luni, mai exact cu 0,8%.

În ceea ce privește proprietățile nou introduse pe piață, numărul acestora este, per ansamblu, cu 2,2% mai mic în al doilea trimestru din 2019 comparativ cu cel dintâi. Tendința descendentă poate fi observată în patru din șase orașe, anume în Constanța (-12,9%), Timișoara (-9,7%), Brașov (-9,4%) și, respectiv, București (-5%). Pe de altă parte, creșteri ale acestui indicator au fost consemnate în Cluj-Napoca (+17,8%), dar și în Iași (+8%).

Comparativ cu perioada similară a anului 2018, volumul de noi anunțuri rezidențiale apărute în piață trimestrul trecut este, per ansamblu, ușor mai mare, la nivelul centrelor regionale analizate putând fi observat un avans anual cumulat de 0,6%. De data aceasta, creșteri au fost consemnate în trei dintre cele șase mari orașe, anume în Cluj-Napoca (+19%), Brașov (+6,7%) și Constanța (+1,8%). Scăderi au avut loc, însă, în celelalte trei, anume în Iași (-11,4%), București (-3,6%) și, respectiv, Timișoara (-0,6%).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T2-2019 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

În al doilea pătrar al anului 2019, numărul apartamentelor și caselor disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) s-a majorat cu aproximativ 3,4% față de trimestrul anterior, ajungând la un total de 17.600 de anunțuri (față de 17.020). Cele mai multe anunțuri de locuințe de închiriat se găsesc, bineînțeles, în București, unde în T2 2019 au fost disponibile 8.590 de asemenea proprietăți (în creștere de la 8.380 în cele trei luni anterioare). În perioada analizată, piața din Cluj-Napoca și-a menținut poziția secundă în clasamentul ofertelor de închiriere, aici fiind disponibile 2.880 de anunțuri, față de 2.510 în Timișoara, cea care a surclasat orașul de pe Someș în ultimul pătrar din 2018.

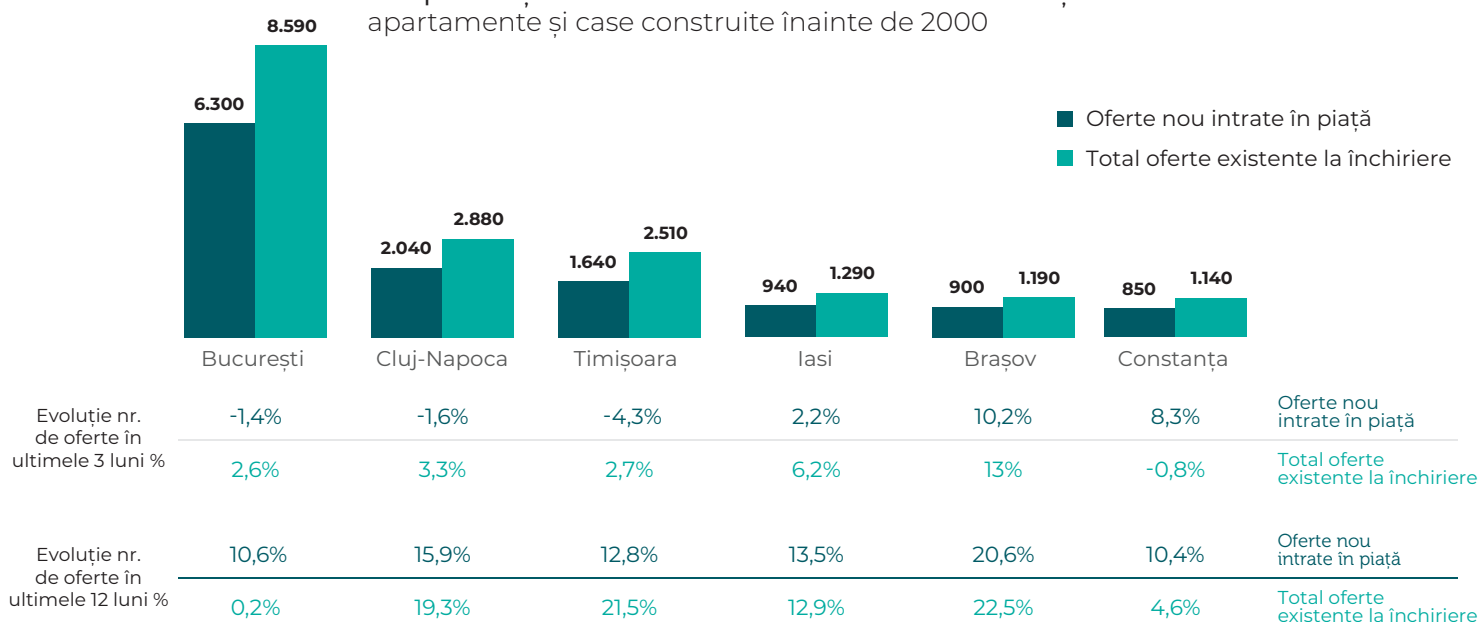
Tendința generală de suplimentare a ofertei de locuințe disponibile spre închiriere a fost resimțită trimestrul trecut în cinci din șase orașe. Marja de creștere a fost, însă, de două cifre doar în Brașov, unde a avut loc un avans de 13%; în celelalte cazuri, variațiile s-au situat sub 10%, anume la +6,2% în Iași, la +3,3% în Cluj-Napoca, la +2,7% în Timișoara și, respectiv, la +2,6% în București. Excepția de la regulă este reprezentată de Constanța, unde oferta a scăzut cu

0,8% în ultimul trimestru.

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, creșterea generală a fost mai accentuată, situându-se la +8,3%. De menționat este că trendul ascendent a fost resimțit, de data aceasta, în toate marile orașe analizate, patru din șase consemnând creșteri de două cifre. Astfel, oferta s-a majorat cu 22,5% în Brașov, cu 21,5% în Timișoara, cu 19,3% în Cluj-Napoca și cu 12,9% în Iași. În Constanța, pe de altă parte, oferta este cu 4,6% mai mare decât în urmă cu un an, iar în București cu 0,2%.

Cât despre anunțurile de închiriere nou introduse pe piață, datele Analize Imobiliare relevă un recul de 0,2% față de primul trimestru din 2019 și, respectiv, o creștere de 12,6% față de perioada similară din 2018. În cel dintâi caz, scăderi au fost înregistrate în trei dintre cele șase orașe analizate, anume în București (-1,4%), Cluj-Napoca (-1,6%) și Timișoara (-4,3%), iar în restul au avut loc creșteri. La 12 luni, însă, evoluții pozitive au avut loc în toate marile orașe analizate, în frunte cu Brașovul (unde poate fi observat un plus de 20,6%).

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T2-2019
apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

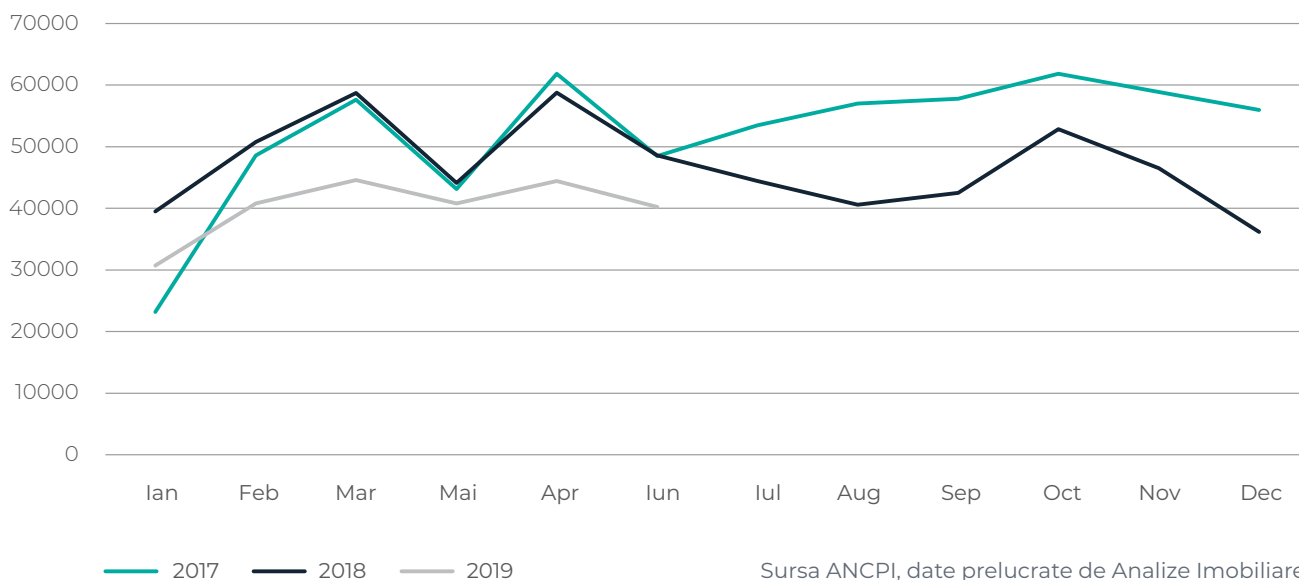
VÂNZĂRI IMOBILE, NAȚIONAL

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în cel de-al doilea trimestru al anului în curs au fost încheiate, pe plan național, un număr de 125.474 de vânzări de imobile. Acest nivel marchează, pe de o parte, o creștere de circa 8% față de trimestrul anterior (când erau consemnate 116.109 tranzacții), dar, pe de altă parte, o scădere de 34% față de perioada similară din 2018 (când erau înregistrate 151.481 de asemenea operațiuni). În al doilea pătrar din 2019, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au avut loc în București (22.265 de tranzacții), pe următoarele locuri în top situându-se județele Ilfov (cu 11.093 de contracte), Timiș (6.995), Cluj (6.387), Brașov (6.194), Constanța (4.314) și Iași (3.980).

În primele șase luni din 2019, numărul tranzacțiilor imobiliare încheiate pe plan național s-a cifrat la 241.583, în scădere cu aproape 20% față de perioada similară a anului trecut, când erau încheiate la nivel de țară 300.432 de asemenea operațiuni. O tendință descendentă comparativ cu anul anterior poate fi remarcată în fiecare lună din 2019, cele mai mari decalaje, de peste 14.000 de tranzacții, având loc în lunile martie (44.566 de vânzări în 2019, față de 58.713 în 2018) și, respectiv, în mai (44.456 de tranzacții, față de 58.794); la polul opus, cea mai mică diferență poate fi observată în luna aprilie 2019, când au avut loc 40.811 vânzări, față de 44.106 în 2018.

„În T2 2019, numărul tranzacțiilor cu imobile înregistrate la nivel național a crescut cu 8% față de trimestrul anterior, dar a scăzut cu 34% față de perioada similară a anului trecut.”

Vânzări imobile



EVOLUȚIA NUMĂRULUI DE TRANZACȚII PE TRIMESTRE ÎN PRINCIPALELE JUDEȚE

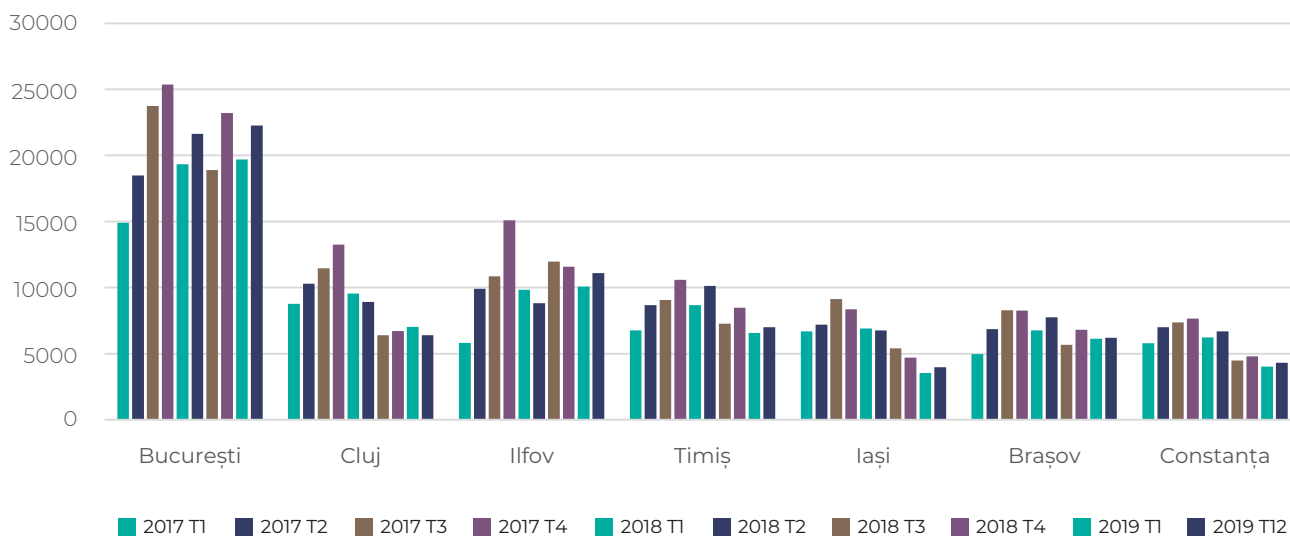
În conformitate cu tendința consemnată la nivel național, volumul tranzacțiilor imobiliare încheiate în trimestrul al doilea din 2019 a scăzut comparativ cu perioada similară a anului precedent în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol. La fel ca trimestrul trecut, cel mai semnificativ declin, în cuantum de 42% de data aceasta, a avut loc în Iași. Aici, numărul achizițiilor de imobile a scăzut de la 6.770 în T2 2018, la 3.980 în T2 2019.

Locul al doilea în clasamentul scăderilor este ocupat de Constanța, unde în al doilea pătrar din 2019 au fost încheiate 4.314 de contracte de vânzare, față de 6.680 în perioada similară din 2018, astfel că declinul consemnat a fost de 35%. O scădere importantă, de 31%, a avut loc și în

județul Timiș (de la 10.138 la 6.995 de operațiuni de vânzare), ca și în Cluj (-28%, de la 8.909 la 6.387 de operațiuni de vânzare) și Brașov (-20%, de la 7.757 la 6.194 de tranzacții cu imobile).

La fel ca și în primele trei luni ale anului, dintre județele cele mai active în materie de vânzări de imobile, doar Bucureștiul și Ilfovul nu au consemnat scăderi în ceea ce privește activitatea de tranzacționare în al doilea trimestru din 2019. În vreme ce în București a avut loc un avans de circa 3% din acest punct de vedere (de la 21.624 la 22.265 de contracte de vânzare), în Ilfov a fost consemnată o creștere mult mai consistentă, respectiv de 26% (de la 8.816 la 11.093 de contracte de vânzare).

Total imobile vândute



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

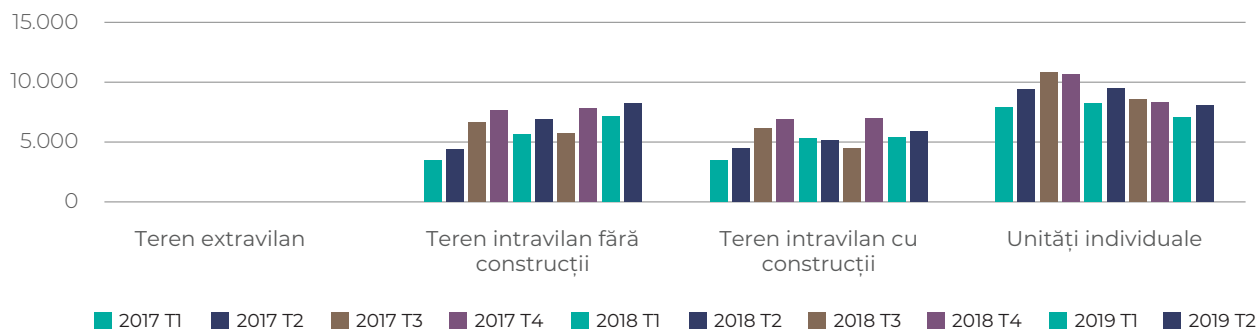
Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

La fel ca în trimestrul anterior, în perioada aprilie-iunie 2019, cele mai multe tranzacții imobiliare încheiate în București, anume 8.296 din totalul de 22.265, au avut ca obiect terenuri intravilane fără construcții (în creștere de la 7.173 contracte în primul pătrar al acestui an). Deși s-au majorat de la 7.106 la 8.077 de contracte, tranzacțiile cu unități individuale și-au menținut, astfel, locul al doilea ca pondere în totalul operațiunilor de vânzare. Achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, pe de altă parte, au ajuns la un total de 5.892, în creștere de la 5.419 în cele trei luni anterioare.

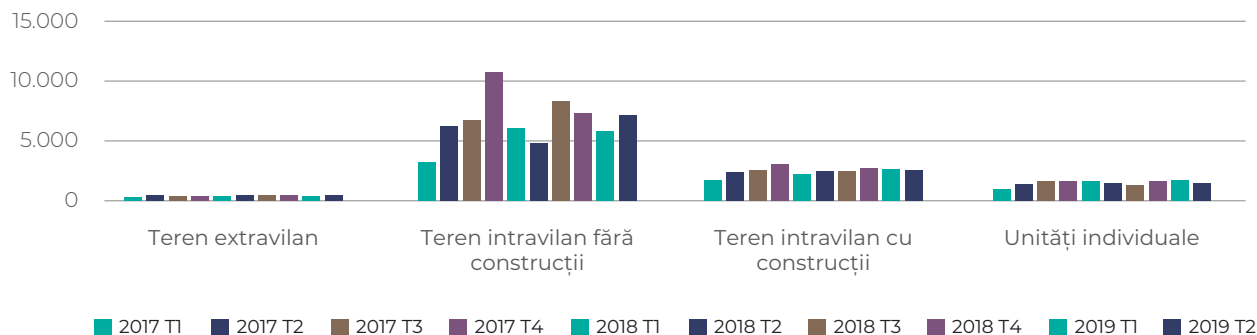
În județul Ilfov, mai bine de jumătate din tranzacțiile imobiliare încheiate în primul pătrar din 2019 au avut ca

obiect terenuri intravilane fără construcții – este vorba, mai exact, de 6.899 de contracte (în creștere de la 5.537), dintr-un total de 11.093. Pe locul al doilea în clasament, dar la o diferență semnificativă, se află achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care s-au ridicat la 2.412 (în ușoară scădere de la 2.514 în trimestrul anterior). Operațiunile vizând unități individuale, în număr de 1.393 (în scădere de la 1.689), s-au situat de-abia pe locul al treilea, în vreme ce achizițiile de terenuri extravilane au ajuns la 389 (față de 342 în cele trei luni anterioare). Această împărțire a activității de tranzacționare relevă faptul că interesul pentru construcții noi continuă să fie ridicat în preajma Capitalei, atât pentru utilizatori finali, cât și pentru dezvoltatori.

București



Jud. Ilfov

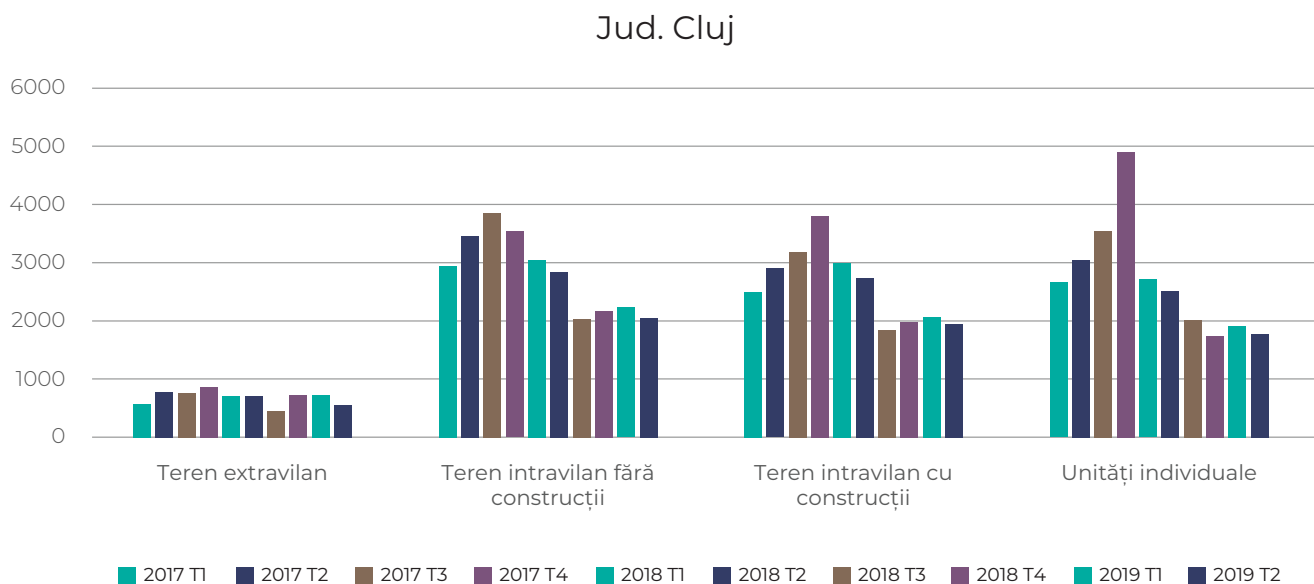


Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Cluj

În consonanță cu evoluția la nivel de județ, scăderi ale activității de tranzacționare au fost consemnate pe toate segmentele pieței din Cluj. Cele mai numeroase au fost, la fel ca în trimestrul anterior, achizițiile de terenuri intravilane fără construcții, care au ajuns la un nivel de 2.066 (din totalul de 6.387) – în scădere de la cele 2.253 de contracte încheiate în primul pătrar al anului. La fel ca în Ilfov, dar și în București, ponderea însemnată a achizițiilor de acest gen indică menținerea unui interes ridicat pentru dezvoltări imobiliare (dintre care majoritatea ar fi, probabil, rezidențiale).

Pe locul al doilea ca număr de tranzacții în județul Cluj se situează segmentul terenurilor intravilane cu construcții, care a atras trimestrul trecut 1.962 de achiziții (în scădere de la 2.095). Nu cu mult mai puține au fost, în perioada analizată, contractele având ca obiect unități individuale – acestea s-au ridicat la 1.796, față de 1.931 în cele trei luni anterioare. Și achizițiile de terenuri extravilane au înregistrat un declin important trimestrul trecut, de la un total de 738, la 563 de contracte încheiate.

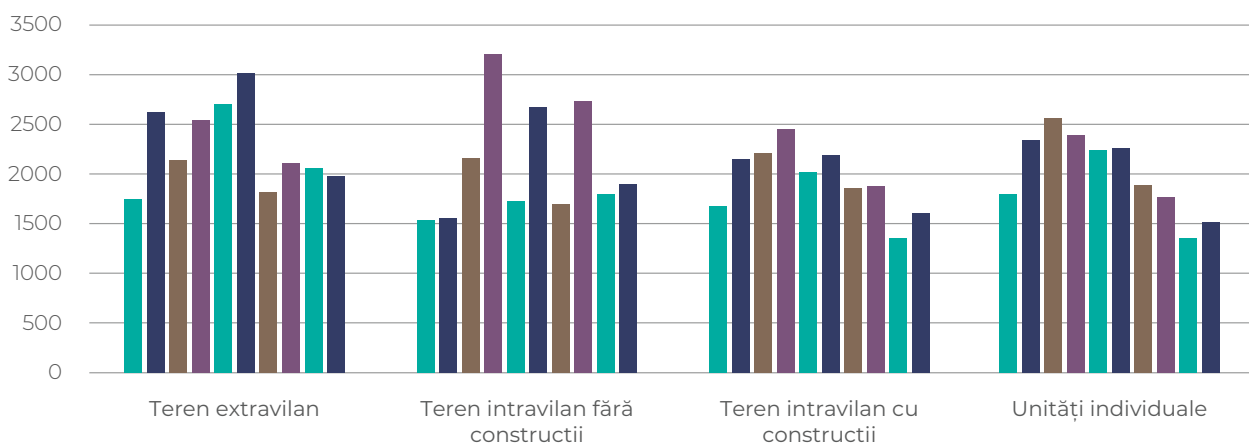


Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Timiș

Spre deosebire de celelalte județe analizate, în județul Timiș tranzacțiile vizând terenuri extravilane au fost, și trimestrul trecut, cele mai numeroase: acestea au însumat 1.983 de contracte (din totalul de 6.995), în scădere de la nivelul de 2.064 de achiziții atins în primul trimestru al acestui an. Pe locul al doilea se situează achizițiile de terenuri intravilane fără construcții, care au ajuns la 1.894 –

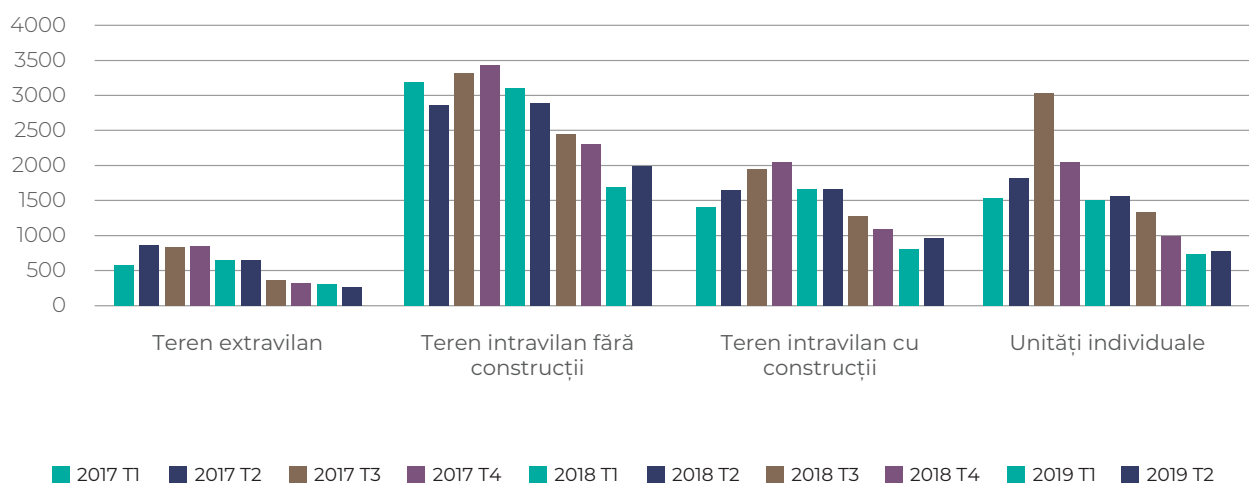
în creștere față de cele trei luni anterioare, când erau consemnate 1.800 de asemenea operațiuni. Pe de altă parte, achizițiile de unități individuale și cele de terenuri intravilane cu construcții însumează 1.512 și, respectiv, 1.606 achiziții (față de câte 1.354 de tranzacții în primele trei luni ale anului în curs)



Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Iași

În județul Iași, tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții dețin, ca și trimestrul trecut, cota majoritară de piață: potrivit datelor ANCPI, trimestrul trecut au fost înregistrate 1.987 de asemenea operațiuni (din totalul de 3.980), în creștere de la 1.685 în primul pătrar din 2019. La o distanță considerabilă se situează achizițiile de terenuri

intravilane cu construcții (în număr de 957, în creștere de la 806), dar și cele având ca obiect unități individuale (774, față de 726 în primele trei luni din 2019). Pe de altă parte, cele 262 (în scădere de la 310) tranzacții cu terenuri extravilane continuă să dețină cea mai mică cotă de piață.

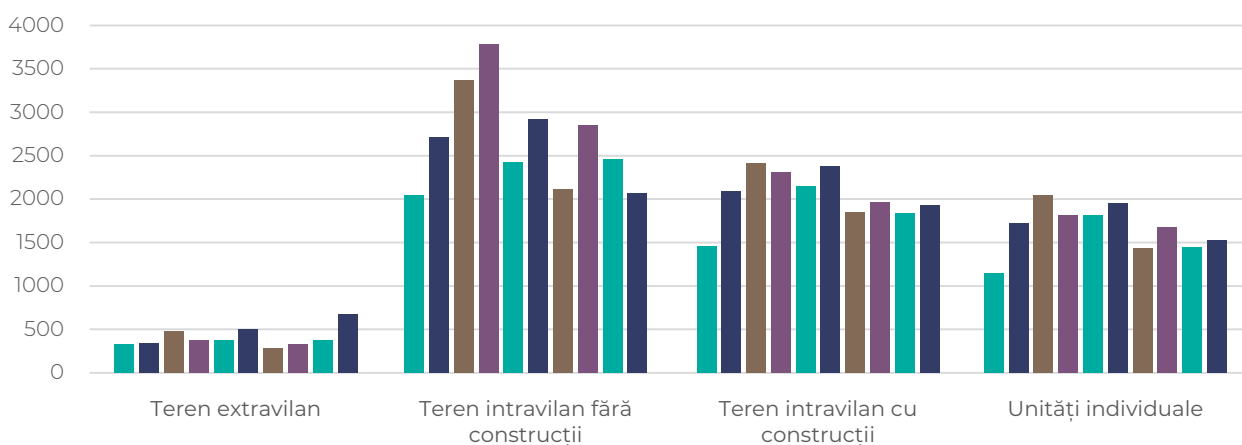


Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Brașov

La fel ca în trimestrul anterior, tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții au fost, și în județul Brașov, cele mai numeroase: acestea au ajuns, în al doilea trimestru din 2019, la un număr de 2.066 (din totalul de 6.194), în scădere de la 2.455 în cele trei luni anterioare. Pe locul al doilea în clasament se situează achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care au ajuns la 1.934 în perioada analizată (în

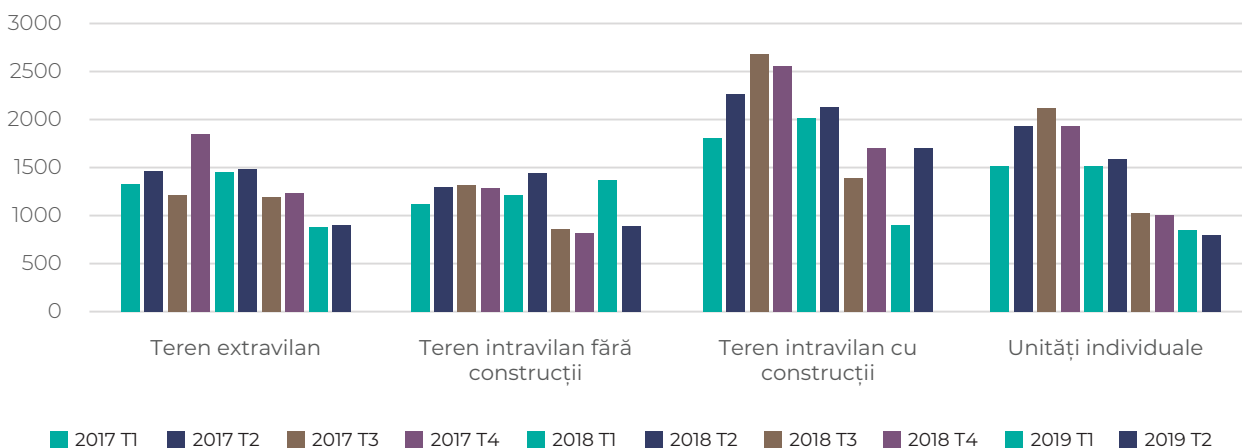
creștere de la 1.843). Tranzacțiile cu unități individuale, pe de altă parte, au fost în număr de 1.525, de la 1.444 în cele trei luni anterioare. Pe de altă parte, tranzacțiile cu terenuri extravilane au consemnat o creștere semnificativă în ultimul trimestru, de la 378 la 669 de achiziții, ajungând, astfel, la o cotă de piață de peste 10%.



Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Constanța

Spre deosebire de primele trei luni din 2019, în al doilea pătrar al anului tranzacțiile cu terenuri intravilane cu construcții au fost, de departe, cele mai numeroase: acestea au consemnat aproape o dublare, de la 906 la 1.711 achiziții. De menționat ar fi, însă, faptul că nivelul atins trimestrul trecut pe acest segment a fost cel mai mic din 2017 încoace, tranzacțiile de acest tip depășind, în mod

uzual, nivelul de 1.000 și chiar 2.000 de operațiuni la trei luni. Interesant este că, pe celelalte segmente ale pieței constănțene, numărul achizițiilor de imobile este foarte apropiat: 897 de tranzacții cu terenuri intravilane fără construcții (în scădere de la 1.382), 907 cu terenuri extravilane (față de 888) și, respectiv, 799 cu unități individuale (față de 849).



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

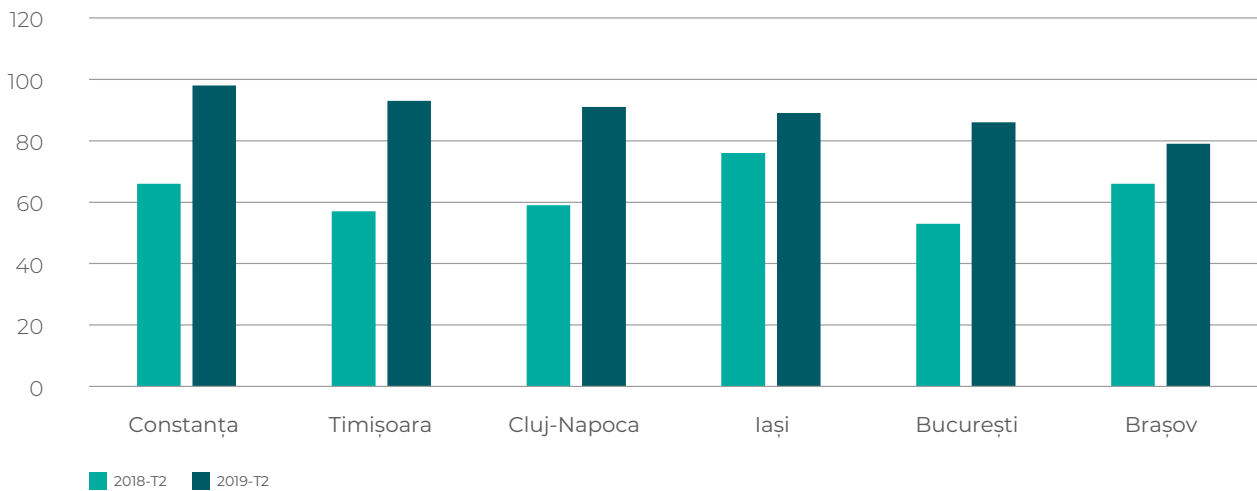
PERIOADA DE VÂNZARE

În intervalul aprilie-iunie 2019, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament pe piața bucureșteană a consemnat o ușoară creștere față de primul pătrar al anului, ajungând la o medie de 86 de zile (față de 78 de zile în cele trei luni anterioare). Spre comparație, în perioada similară a anului trecut, o asemenea proprietate era vândută într-un răstimp sensibil mai redus, anume de 53 de zile.

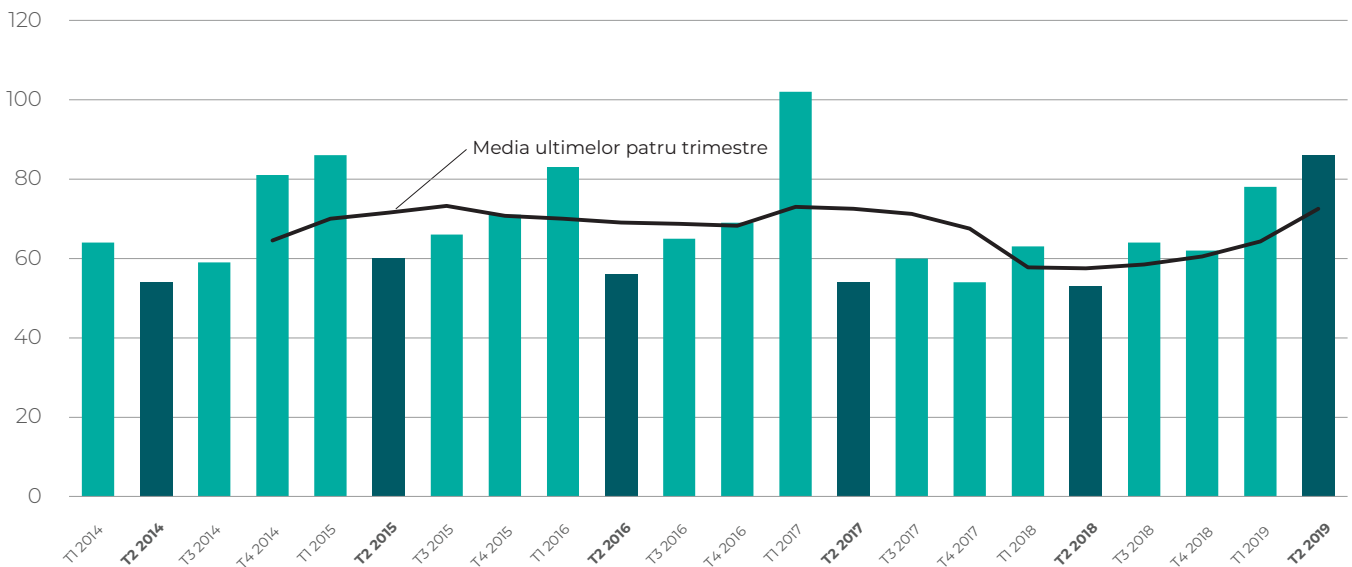
Este evident că durata de vânzare a unui apartament a

avut o evoluție general ascendentă în ultimii ani. Nivelul actual, de 86 de zile, este cel mai mare înregistrat în perioada aprilie-iunie din 2014 și până în prezent. Acest fapt trebuie pus în legătură, desigur, cu tendința generală de stabilizare a prețurilor locuințelor, care se vede încă și mai pregnant în Capitală. Astfel, într-o piață în care locuințele nu se mai scumpesc în mod alert, cumpărătorii nu se mai simt presați să ia foarte rapid deciziile de achiziție, ci își permit să-și aloce mai mult timp pentru acestea.

Perioada de vânzare (Apartamente)



Perioada de vânzare a apartamentelor în București (zile)



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru anul 2019, o evidentă tendință de creștere. Astfel, în primul trimestru al anului au fost finalizate, la nivel național, un număr de 12.714 de unități locative – ceea ce marchează un avans de aproximativ 24% față de perioada similară a anului trecut, în condițiile în care, în primele trei luni din 2018 au fost livrate 10.273 de unități locative. Aceste date confirmă tendința resimțită pe piața rezidențială, anume că apetitul pentru dezvoltarea de noi locuințe este în creștere.

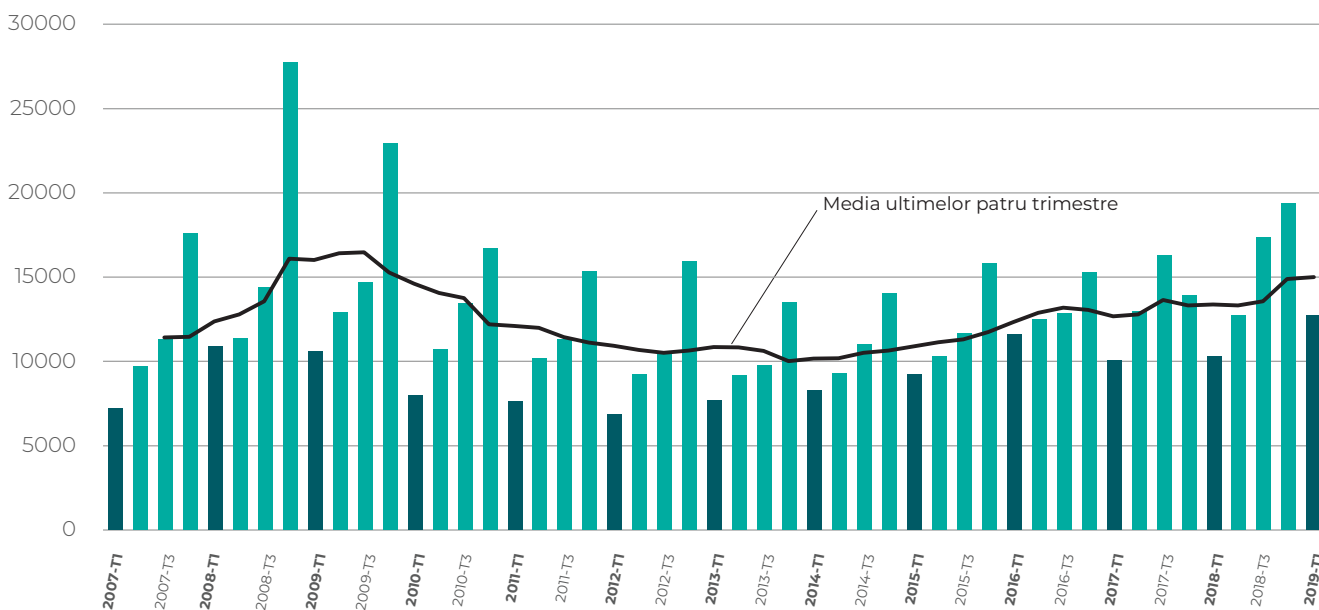
Comparativ cu trimestrul al patrulea din 2018, însă, evoluția livrărilor de locuințe a fost una negativă. Având în vedere că în ultimele trei luni ale anului trecut au fost finalizate, la nivel național, 19.347 de unități locative, scăderea resimțită la începutul lui 2019 a fost de 34%. Important de menționat este, însă, că această scădere, de

la finalul unui an la începutul altuia, este una sezonieră, ea putând fi observată constant din 2006 încoace. Nu se poate vorbi, așadar, de o tendință de scădere a pieței construcțiilor rezidențiale.

Chiar dimpotrivă, am putea spune, dacă analizăm datele din ultimii 13 ani. Luând în calcul doar performanțele consemnate în primele trei luni ale fiecărui an, se poate remarca faptul că primul trimestru din 2019 a marcat atingerea unui apogeu al livrărilor de locuințe din 2006 încoace. Spre comparație, în aceeași perioadă din 2008 erau finalizate 10.901 de unități locative la nivel național, în vreme ce, în perioada 2009-2015, livrările din primul trimestru au coborât sub 10.000 de unități. Acest indicator a revenit peste pragul de 10.000 de unități în 2016, când a ajuns la 11.590 de locuințe la nivel național.

„Livrările de locuințe consemnate în primul trimestru din 2019 reprezintă un maximum al performanțelor înregistrate din 2006 încoace.”

Construcții de locuințe



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Datele Institutului Național de Statistică arată că majoritatea locuințelor finalizate în primul trimestru din 2019 sunt situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 59,2%, echivalând cu 7.532 de unități din totalul de 12.714. Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au ajuns la un număr de 5.182 de unități, reprezentând o pondere de 40,8%. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observată o creștere a ponderii deținute de locuințele finalizate în mediul urban, de la 55,7% (5.717 unități locative).

În ceea ce privește tipul locuințelor finalizate, majoritatea covârșitoare a acestora, respectiv 98,4%, au fost realizate

din fonduri private și doar restul de 1,6% din fonduri publice – este vorba despre 12.506 locuințe, față de doar 208. Situația era asemănătoare și în perioada similară din 2018, când 98,75 din locuințele livrate la nivel național, respectiv un număr de 10.138, erau realizate din fonduri private. De menționat este că în categoria unităților realizate din fonduri publice intră atât locuințele realizate pe cont propriu de către consumatori finali, cât și cele din cadrul ansamblurilor rezidențiale realizate de către dezvoltatori (este de presupus, desigur, că cea din urmă categorie este majoritară).

Locuințe terminate la nivel național

| | LOCUINȚE TERMINATE (NUMĂR) | | | STRUCTURĂ (%) | |
|-------------------|----------------------------|---------------|---|---------------|--------------|
| | trim. I 2018 | trim. I 2019 | trim. I 2019 față de trim. I 2018 (+/-) | trim. I 2018 | trim. I 2019 |
| TOTAL | 10.273 | 12.714 | +2.441 | 100 | 100 |
| Mediul Urban | 5.717 | 7.532 | +1.815 | 55,7 | 59,2 |
| Mediul Rural | 4.556 | 5.182 | +626 | 44,3 | 40,8 |
| <i>din total:</i> | | | | | |
| Fonduri private | 10.138 | 12.506 | +2.368 | 98,7 | 98,4 |
| Fonduri publice | 135 | 208 | +73 | 1,3 | 1,6 |

Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

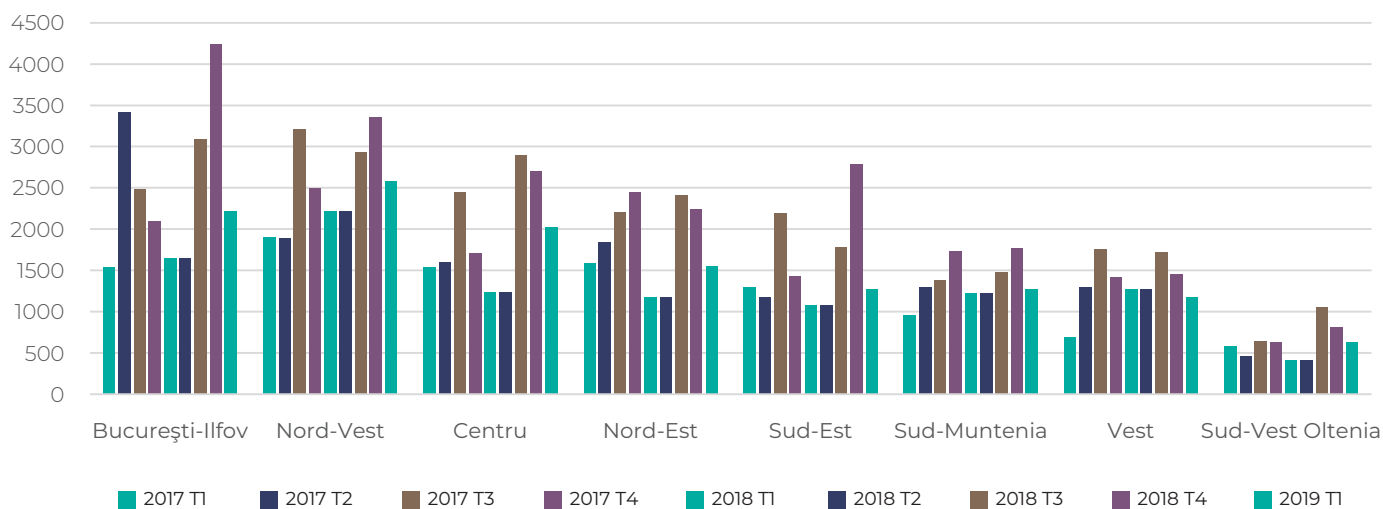
Locuințe construite în România pe regiuni

Cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică arată că, față de perioada similară a anului precedent, în primul trimestru din 2019 au fost consemnate majorări ale numărului de locuințe finalizate în aproape toate regiunile de dezvoltare ale țării. Excepția de la regulă este reprezentată de zona de Vest, unde volumul trimestrial al livrărilor a scăzut de la 1.275 la 1.174 de unități locative. În rest, au avut loc creșteri: de la 1.176 la 1.555 în Nord-Est, de la 1.074 la 1.270 în Sud-Est, de la 1.227 la 1.275 în Sud-Muntenia, de la 408 la 626 în Sud-Vest-Oltenia, de la 2.221 la 2.575 în Nord-Vest, de la 1.239 la 2.028 de unități în regiunea Centru și, respectiv, de la 1.653 la 2.221 de locuințe în regiunea București-Ilfov.

În urma evoluțiilor consemnate trimestrul trecut, topul regiunilor în funcție de numărul locuințelor predate a suferit câteva schimbări comparativ cu perioada similară din 2018, cea mai importantă fiind reprezentată de faptul că regiunea de Vest a trecut de pe locul al treilea în clasament, pe cel de-al șaptelea. Pe primele două locuri se află tot zona Nord-Vest (cu o pondere de 20,3 din totalul livrărilor) și, respectiv, București-Ilfov (cu 17,4%). Poziția a treia este ocupată însă acum de regiunea Centru (16% din total), care în T1 2018 se situa pe locul al patrulea, urmată de zona de Nord-Est (12,2%). La egalitate ca volum de livrări, cu ponderi de câte 10%, se află zona de Sud-Est și Sud-Muntenia, lista fiind completată de regiunea de Vest (9,2%) și, respectiv, de Sud-Vest-Oltenia (4,9%).

„Față de perioada similară a anului precedent, în primul trimestru din 2019 au fost consemnate majorări ale numărului de locuințe finalizate în aproape toate regiunile de dezvoltare ale țării.”

Număr de locuințe construite pe regiuni



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

DESPRE NOI

Imobiliare.ro

Lansat în ianuarie 2000, Imobiliare.ro este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România. Portalul a depășit de curând pragul de 1.650.000 de vizitatori unici pe lună și cuprinde cea mai mare bază de oferte din toate categoriile imobiliare la nivel național.

Din 2016, Imobiliare.ro face parte din Grupul Elvețian Ringier - unul dintre cele mai mari grupuri media internaționale - și beneficiază de know-how-ul de ultimă oră din domeniul digital. În cei 18 ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 88% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu efectuat în decembrie 2016).

Mai mult, Imobiliare.ro este principalul furnizor de date și statistici imobiliare pentru presa de business și TV din România (Ziarul Financiar, Wall-Street, Forbes, Business Review, Digi24, PRO TV, TVR1 etc.), comunicând regulat evoluția pieței imobiliare. Imobiliare.ro are cea mai mare echipă din țară specializată pe domeniul Imobiliar (online, statistică, comunicare și consultanță) care, în 2017, a ajuns la o cifră de 70 de angajați. În acest moment, peste 1.200 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro

AnalizeImobiliare.ro

Lansată în 2011, Analizeimobiliare.ro este prima platformă de Real Estate Data Intelligence din România, dezvoltată de Imobiliare.ro în colaborare cu statisticieni și evaluatori de top din țară și străinătate.

În acest moment, peste 200 de clienți corporate - companii de top din domeniul evaluării, al investițiilor imobiliare și financiar-bancare - au beneficiat sau beneficiază în continuare de expertiza echipei Analizeimobiliare.ro

Beneficiul suprem al platformei este accesul la cea mai mare bază de date imobiliară din România, cu informații în peste 9,000 de localități despre Cerere, Oferta (anunțuri de vânzare și închiriere de la particulari, agenții imobiliare, bănci și dezvoltatori imobiliari), Tranzacții, Prețuri de vânzare și închiriere pentru apartamente, case, terenuri, spații comerciale, industriale și birouri.

Verificăm în peste 10 orașe mari și suburbii dacă ofertele sunt reale, dacă prezentarea datelor este completă și corectă și înregistrăm adresa proprietății.

Furnizăm partenerilor noștri diverse studii periodice ale pieței imobiliare, indici de prețuri, analize de benchmarking și lichiditate.

Am dezvoltat rapoarte dedicate dezvoltatorilor imobiliari: Monitorizarea proiectelor rezidențiale în principalele orașe și localități suburbane, Analiza pieței și competiției

Evaluăm portofolii ale băncilor din 2015 în parteneriat cu firme renumite de consultanță și evaluare imobiliară. Modelul a fost dezvoltat împreună cu Momentum Technologies, lideri în domeniul evaluării automate în Olanda.

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
Alina Marincan - Research
Adriana Lefter - Editor
Corina Vârlan - Editor
Lucian Husac - Graphic Designer
Anda Manea - Marketing Consultant
Daniel Crainic - CMO

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

www.analizeimobiliare.ro