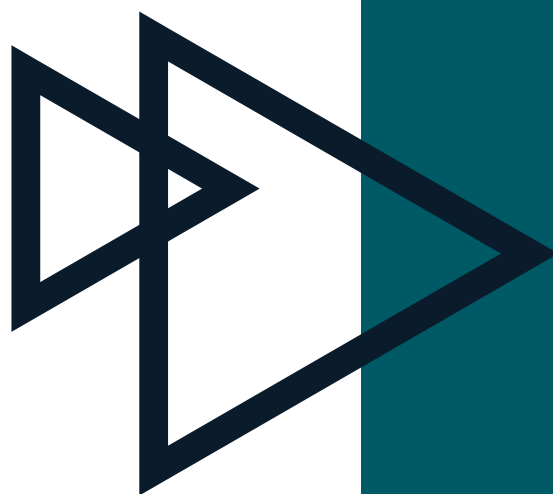


PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul II 2018







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 din București
33	Proiecte rezidențiale din Ilfov
34	Despre noi

PULSUL PIETEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



În condițiile înăsprii condițiilor de creditare și diminuării veniturilor reale ale populației, în marile orașe a fost consemnată, pentru prima dată în ultimii trei ani, o scădere a cererii pentru proprietăți rezidențiale. În comparație cu anul trecut, datele Analize Imobiliare relevă că în piață au fost cu 5% mai puțini potențiali cumpărători. Cel mai mare declin din acest punct de vedere, respectiv 15%, a avut loc în Constanța, aceasta fiind urmată de București, cu -8%. În Cluj-Napoca, însă, cererea este cu 21% mai mare față de anul anterior. Ca volum, Capitala are în continuare cel mai mare apetit pentru achiziția de locuințe, aceasta ajungând, în al doilea trimestru al anului, la aproximativ 77.000 de persoane care au căutat activ apartamente și case de vânzare.

Începând din a doua jumătate a anului trecut, ritmul de creștere a prețurilor proprietăților rezidențiale a încetinit din cauza volatilității cererii pe segmentul Prima Casă, din cauza scăderii ofertei de proprietăți existente, precum și numărului insuficient de locuințe nou-construite. Ritmul anual de creștere a prețurilor locuințelor (atât apartamente, cât și case) s-a situat, în al doilea trimestru din 2018, la 4,7%, față de 6,4% în trimestrul anterior. Raportat la primele trei luni ale anului, proprietățile rezidențiale au fost, în medie, cu 1,4% mai scumpe.

O altă tendință ce poate fi observată până acum în 2018 este evoluția dezamăgitoare a sectorului construcțiilor, după cum reiese din cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Astfel, în primele cinci luni ale anului, volumul lucrărilor de construcții a scăzut comparativ cu perioada similară din 2017 cu 1,3% (ca serie brută), în vreme ce sectorul rezidențial a consemnat din acest punct de vedere un recul de 25,8% (tot ca serie brută). De menționat este că, anul trecut, sectorul rezidențial creștea cu 75% în aceeași perioadă.

În trimestrul al doilea din 2018 a avut loc și un ușor recul al vânzărilor. Presiunile evidențiate mai sus au dus la o scădere anuală cu 1,3% a numărului de tranzacții, care au ajuns la 151.481. Totuși, în primul semestru din 2018 au fost vândute 300.432 de imobile, cu 6,2% peste nivelul înregistrat în primul semestru din 2017, datorită creșterii de peste 15% a volumului de tranzacții din primul trimestru.

Pe fondul unei evoluții modeste a economiei în prima parte a acestui an, așteptarea Analize Imobiliare pentru a doua jumătate din 2018 este că, la nivel național, vor avea loc mai puține tranzacții, în contextul stagnării creșterii prețurilor. În actualele condiții de piață, estimăm că, din cauza înăsprii condițiilor de creditare și diminuării ofertei de proprietăți rezidențiale, tinerii vor avea cel mai mult de suferit, precum și cei aflați la prima achiziție a unei case. O parte dintre potențialii cumpărători își vor amâna decizia de cumpărare și vor opta, în schimb, pentru închirierea unei locuințe – cu atât mai mult cu cât prețurile de vânzare au crescut până acum într-un ritm mai alert decât chiriile, atât în București, cât și în marile orașe. Pe de altă parte, o parte dintre proprietari vor decide retragerea de la vânzare și închirierea proprietăților.

Dorel Niță

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

Provocările dezvoltatorilor rezidențiali pe piața imobiliară



Cererea pentru locuințe de calitate este în creștere

2018 este un an al provocărilor, dar și al oportunităților, un an al maturizării în sectorul dezvoltării rezidențiale. Cererea pentru locuințele noi, de calitate, este din ce în ce mai ridicată și diversificată, iar clienții noștri doresc ca, odată cu cheile unui apartament (sau ale unei vile), să le fie livrată o experiență de viață. Acest lucru presupune atât a avea acces la o serie de facilități necesare unui stil de viață relaxat, modern (transport public, spații comerciale, școli și grădinițe, locuri de parcare, spații de agrement, toate situate în vecinătatea locuinței lor), cât și a avea sentimentul de apartenență la o comunitate.

Pe de altă parte, diminuarea fondurilor pentru Programul Prima Casă, majorarea dobânzii ROBOR, mediul legislativ instabil și fluctuațiile economice sunt factori care afectează bugetele de dezvoltare. În acest context, construcția unei locuințe care să se încadreze în plafonul de 450.000 de lei (pentru o cotă de TVA de 5%) devine din ce în ce mai dificilă – dat fiind că obiectivul nostru final este să livrăm un produs echilibrat din punctul de vedere al raportului calitate-preț.

Criza forței de muncă din construcții și lipsa infrastructurii persistă și în 2018

Succesul oricărui proiect constă atât într-o analiză atentă a tendințelor și a cererii pieței, în realizarea unor studii de fezabilitate, cât și în respectarea planurilor de dezvoltare și

a deadline-urilor. Ca să evităm efectele neplăcute ale crizei forței de muncă din construcții și sectoarele conexe, am ales să subcontractăm – o strategie aplicată, de altfel, de către majoritatea dezvoltatorilor – pentru a ne asigura, astfel, resursele necesare fiecărui stadiu al proiectului. Există, însă, un deficit de personal (calificat și necalificat), pe care partenerii noștri îl resimt. Pe de altă parte, pentru reputația noastră ca dezvoltator, este extrem de importantă alegerea parteneriatelor potrivite, cu firme solide, de încredere.

Infrastructura precară este în continuare un obstacol și, de cele mai multe ori, concurența altor proiecte în aceeași zonă este benefică, aceasta exercitând o presiune asupra autorităților locale pentru a grăbi procedura birocratică și de execuție, în special în ceea ce privește transportul public.

Cel mai mare obstacol în calea noastră, a dezvoltatorilor rezidențiali, rămâne însă, fără îndoială, procesul dificil de obținere a autorizației de construcție, care poate să dureze chiar și până la jumătate din timpul alocat construcției propriu-zise în cazul unui imobil de apartamente.

Calitatea și diversitatea sunt cheia succesului

Într-o piață în care dinamismul s-a accentuat și a atras o cerere crescută pentru locuințele noi, cu aproape 50% mai mare din 2015 încoace, replica noastră constă în extinderea și diversificarea portofoliului de proiecte, păstrând în același timp un nivel înalt de calitate și prețuri accesibile pentru toate segmentele de consumatori.

Experiența noastră ne-a arătat faptul că dezvoltarea unei viziuni pe termen lung este primordială, dar încă și mai important este să rămânem conectați la realitatea pieței și să ne poziționăm în consecință, astfel încât să ne putem adapta strategia în funcție de nevoile potențialilor cumpărători.

Andrei Sandu
General Manager
Media City

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În al doilea trimestru din 2018, ritmul de creștere a prețurilor solicitate pentru locuințele disponibile spre vânzare în România s-a menținut la un nivel constant comparativ cu cel anterior – potrivit datelor Analize Imobiliare, proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 1,4%, la fel ca în primele trei luni ale anului. Acest avans, vizibil mai redus decât variațiile trimestriale consemnate în ultimii ani (inclusiv în 2017), adevăratește previziunile cu privire la încetinirea ritmului de creștere a prețurilor.

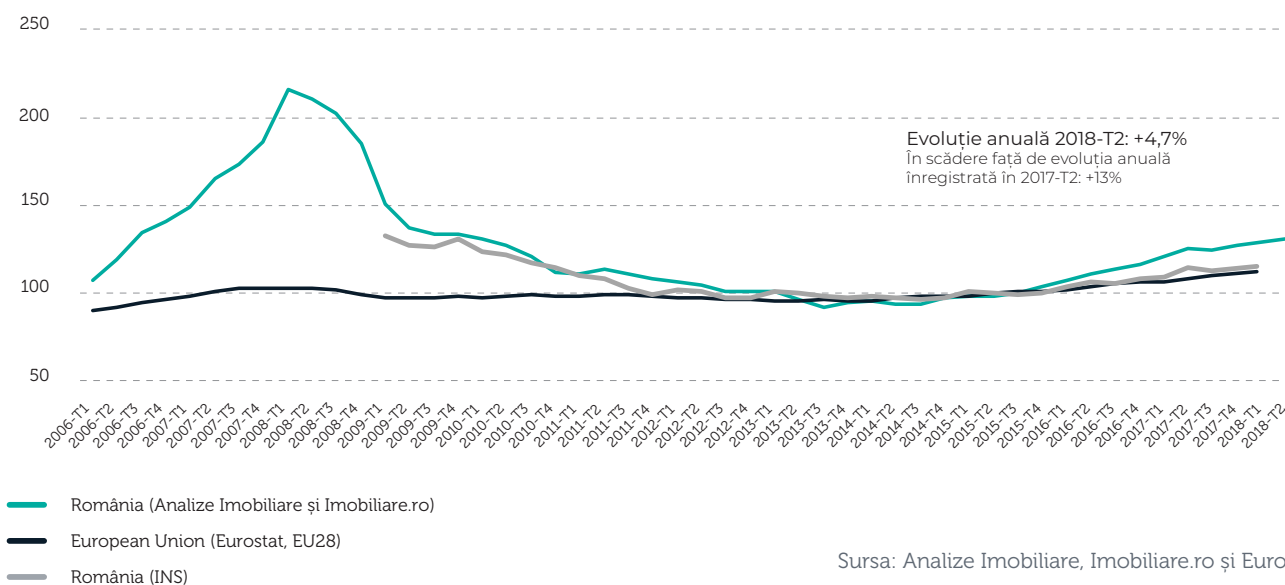
Față de perioada similară a anului trecut, așteptările actuale ale proprietarilor sunt cu 4,7% mai ridicate. Această cifră marchează o scădere chiar față de trimestrul anterior, când același indicator se situa la 6,4%. Diferența

este, însă, mult mai evidentă la 12 luni, în contextul în care, în al doilea pătrar al anului 2017, prețurile cerute pentru locuințele scoase la vânzare la nivel național erau cu 13% mai mari decât în intervalul similar din 2016.

Tendința de încetinire a ritmului scumpirilor de pe piața rezidențială este ilustrată și de informațiile centralizate de Institutul Național de Statistică (INS) și Eurostat. Astfel, cele mai recente date publicate de biroul de statistică al Uniunii Europene relevă că prețurile de vânzare ale locuințelor din România s-au majorat cu 1,2% în ultimul trimestru din 2017 și, respectiv, cu 2,1% în primele trei luni din 2018. Diferența față de al doilea trimestru din 2017, când era consemnată o marjă de creștere de 4,9%, este notabilă.

Marja anuală de creștere a prețurilor locuințelor s-a diminuat în T2 2018, ajungând la o valoare de 4,7% – aceasta marchează o scădere față de trimestrul anterior, când diferența față de pretențiile vânzătorilor în urmă cu 12 luni ajungea la 6,4%.

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



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA TRIMESTRIALĂ A PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Marja de creștere a prețurilor consemnată în al doilea trimestru din 2018, respectiv 1,4%, se situează la un nivel semnificativ mai scăzut față de cea din perioada similară a anului trecut – în condițiile în care, pe parcursul lui T2 2017, proprietățile rezidențiale din România s-au scumpit cu 3,1%.

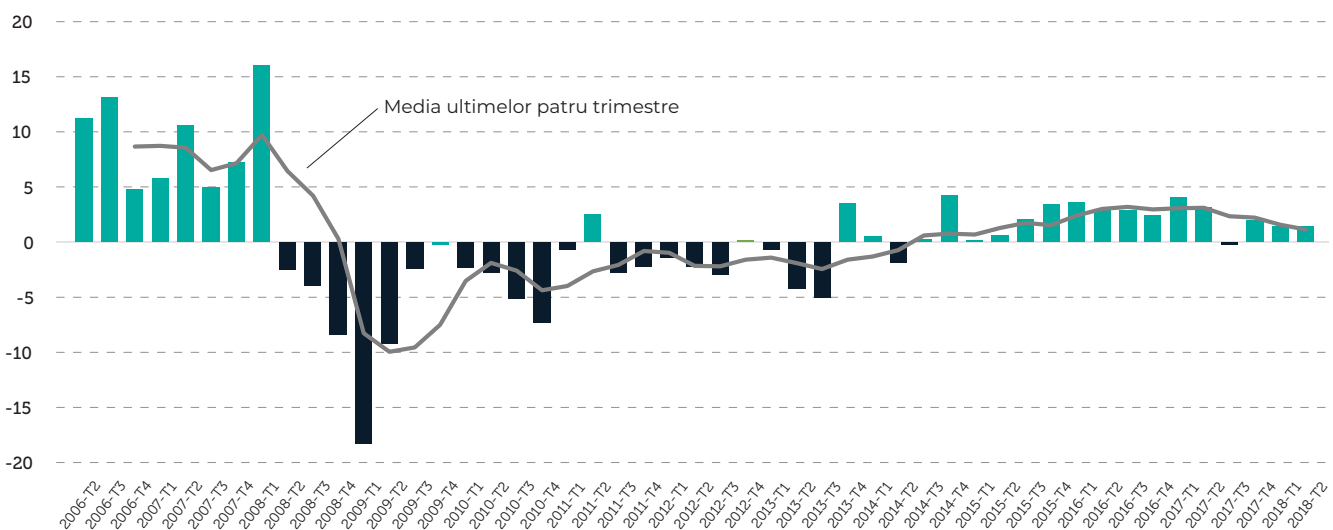
Potrivit datelor Analize Imobiliare, media trimestrială a creșterilor de preț pe segmentul rezidențial se situează, la jumătatea anului 2018, la nivelul de 1,4%. Spre comparație, acest indicator ajungea la 2,2% în 2017 și, respectiv, la 2,9% în 2016. De menționat este că aceste valori sunt mult mai

reduse decât cele înregistrate în perioada de dinaintea izbucnirii crizei, din urmă cu aproximativ 10 ani – când scumpirile trimestriale erau chiar de două cifre.

În ceea ce privește variațiile viitoare de preț, o comparație cu anul trecut poate fi utilă: de luat în seamă este faptul că, după două trimestre de creșteri solide, în cel de-al treilea pătrar din 2017 a avut loc o scădere, pe fondul problemelor în materie de creditare. În condițiile în care 2018 se confruntă cu propriile sale provocări la acest capitol, rămâne de văzut cum vor evolua prețurile în trimestrul care urmează.

Procentul de creștere al prețurilor este în scădere, de 1.4 %, situându-se considerabil sub cel consemnat anul trecut pe parcursul lui T2, când se afla pe creștere cu 3.1%.

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

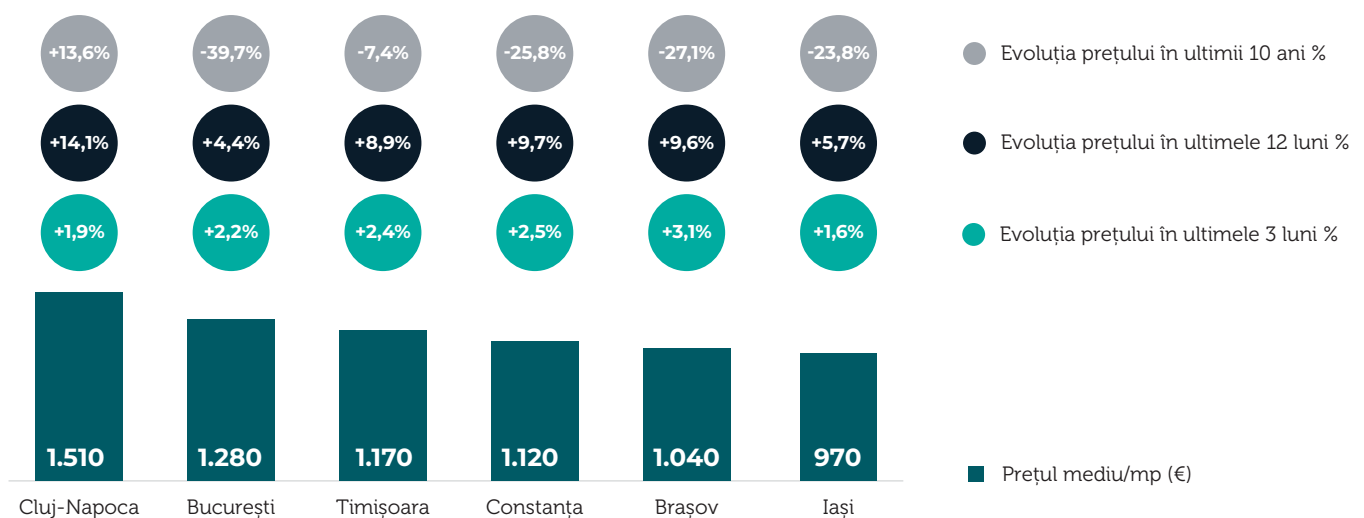
În ultimele trei luni, prețurile apartamentelor au avut o evoluție ascendentă în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În conformitate cu ceea ce s-a întâmplat la nivel național, creșterile au fost, însă, vizibil mai mici decât în anii precedenți – acestea s-au situat, în toate orașele supuse analizei, sub pragul de 4%.

Tendența de temperare a scumpirilor este vizibilă inclusiv în Cluj-Napoca, oraș în care apartamentele s-au apreciat într-un ritm alert în ultimii ani, ajungând chiar să le depășească, ca medie de preț, pe cele din București. Trimestrul trecut, însă, capitala Transilvaniei a consemnat una dintre cele mai mici marje de creștere dintre marile orașe, respectiv 1,9%, pretențiile vânzătorilor locali de apartamente ajungând la o valoare de 1.510 euro pe metru pătrat util. În ciuda majorărilor mai temperate consemnate în 2018, nivelul actual al prețurilor este cu circa 14% mai mare decât în urmă cu 12 luni. Cluj-Napoca este, totodată, singurul mare centru regional al țării în care apartamentele sunt mai scumpe acum decât în urmă cu zece ani, diferența fiind de 13,6% față de T2 2008.

Cel mai mare avans a fost consemnat trimestrul trecut în Brașov: prețul mediu cerut pentru apartamentele din oraș s-a majorat în decursul a trei luni cu 3,1%, până la 1.040 de euro pe metru pătrat util – valoare cu circa 27% mai scăzută comparativ cu cel de-al doilea pătrar al anului 2008. În orașul de la poalele Tâmppei (care a depășit, nu demult, pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat util) se observă, de asemenea, o diferență de preț considerabilă la 12 luni, respectiv 9,6%.

În intervalul aprilie-iunie, pretențiile vânzătorilor din București s-au majorat cu 2,2%, ajungând la o valoare de 1.280 de euro pe metru pătrat util. Deși marja de creștere consemnată în ultimul trimestru este perfect comparabilă cu cele din celelalte mari centre regionale, Capitala se distinge printr-o diferență de preț anuală semnificativ mai scăzută, respectiv 4,4%. Cel mai mare oraș al țării se află la polul opus față de Cluj-Napoca și în ceea ce privește evoluția prețurilor din 2008 încoace: Bucureștiul este orașul în care apartamentele au recuperat cel mai puțin din ieftinirile provocate de recesiune, acestea fiind, în momentul de față, cu aproape 40% mai ieftine decât în cel de-al doilea trimestru al anului 2008.

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, există șase mari centre regionale în care prețul mediu solicitat pentru un metru pătrat de apartament ajunge la peste 1.000 de euro pe metru pătrat util, potrivit datelor Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. Pe primul loc se află Cluj-Napoca, cu o medie de 1.510 euro pe metru pătrat util, acesta fiind urmat de București (1.280 euro pe metru pătrat util), Timișoara (1.170 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.120 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.100 euro pe metru pătrat) și Brașov (1.040 de euro pe metru pătrat). Cu o medie de 970 de euro pe metru pătrat, Iașiul continuă să se situeze sub acest prag psihologic.

La polul opus, cele mai ieftine locuințe pot fi găsite, în continuare, în reședințele de județ din jumătatea de sud a României. Astfel, un apartament poate fi achiziționat cu 490 de euro pe metru pătrat util în Reșița, cu 510 euro pe metru pătrat în Giurgiu, cu 570 de euro pe metru pătrat în Alexandria, cu 590 de euro pe metru pătrat în Drobeta Turnu-Severin și cu 620 de euro pe metru pătrat util în Târgoviște. De remarcat este că, în ultimele trei luni, cele

mai accesibile capitale de județ au consemnat, comparativ cu marile centre regionale, majorări mai însemnate de preț (o medie de 4,2%), unele dintre acestea numărându-se chiar în rândul orașelor cu cele mai mari scumpiri.

Spre deosebire de trimestrul anterior, când Miercurea-Ciuc consemna un avans-record, de 17,8%, capitala Harghitei se situează, în cel de-al doilea trimestru al anului, pe ultimul loc în clasamentul creșterilor de preț, cu un avans de 4,4% (până la o valoare de 860 de euro pe metru pătrat). Cele mai semnificative majorări, vizibil mai temperate decât vârful atins în primele trei luni ale anului, au avut loc în Sfântu-Gheorghe (6,3%), Alexandria (6%), Piatra-Neamț (5%), Târgoviște (4,8%) și Buzău (4,5%). Pe de altă parte, cele mai mici variații de preț au avut loc în Baia Mare (o scădere de 0,1%), Oradea (un plus de 0,7%), Alba Iulia (1%), Ploiești (1,2%) și Satu Mare (1,2%). De remarcat este că aceste majorări nu sunt foarte departe de cele consemnate în marile orașe ale țării.

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

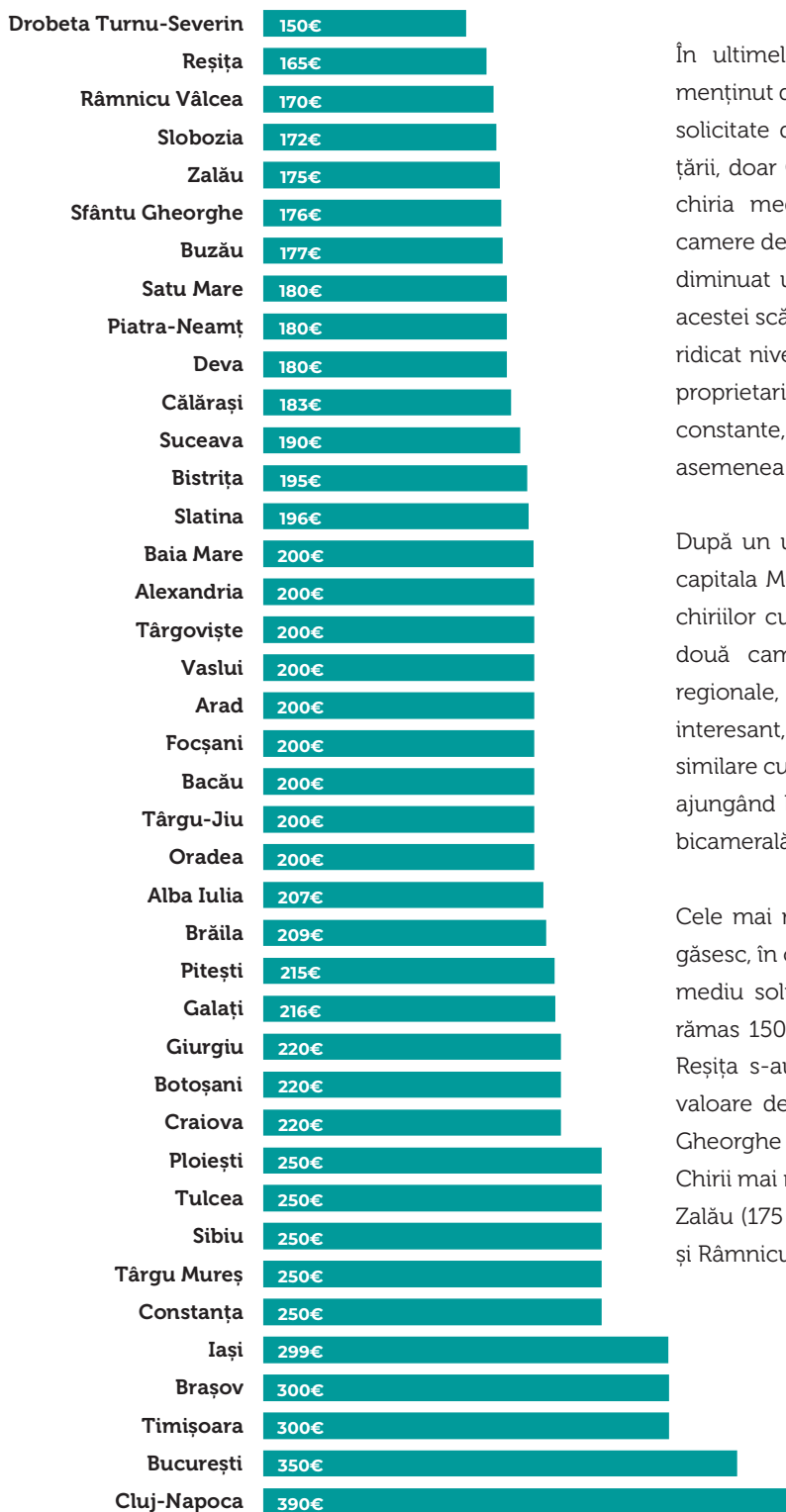
Evoluția prețului în ultimele 3 luni



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)



În ultimele trei luni, piața închirierilor de locuințe s-a menținut destul de stabilă din punctul de vedere al prețurilor solicitate de proprietari. Dintre marile centre regionale ale țării, doar Cluj-Napoca a consemnat o ușoară variație: aici, chiria medie solicitată pentru un apartament cu două camere de tip confort 1 (construit între anii 1980 și 2000) s-a diminuat ușor, de la 400 la 390 de euro pe lună. În ciuda acestei scăderi, orașul de pe Someș continuă să aibă cel mai ridicat nivel al chiriilor la nivel național, în condițiile în care proprietarii bucureșteni și-au menținut așteptările constante, la o valoare de 350 de euro pe lună pentru o asemenea unitate locativă.

După un ușor avans consemnat în trimestrul al doilea de capitala Moldovei, aceasta se situează la un nivel similar al chiriilor cu Timișoara și Brașovul. Astfel, un apartament cu două camere poate fi închiriat, în aceste trei centre regionale, cu aproximativ 300 de euro pe lună. În mod interesant, așteptările proprietarilor din Constanța sunt similare cu ale celor din Târgu Mureș, Sibiu, Tulcea și Ploiești, ajungând la 250 de euro pe lună pentru o unitate locativă bicamerală.

Cele mai mici chirii dintre reședințele de județ ale țării se găsesc, în continuare, în Drobeta Turnu-Severin, unde prețul mediu solicitat pentru un apartament cu două camere a rămas 150 de euro pe lună. Și pretențiile proprietarilor din Reșița s-au menținut constante în ultimul trimestru, la o valoare de 165 de euro pe lună, însă ale celor din Sfântu Gheorghe s-au majorat de la 168 la 176 de euro pe lună. Chirii mai mici decât în capitala Covasnei se găsesc acum în Zalău (175 de euro pe lună), Slobozia (172 de euro pe lună) și Râmnicu Vâlcea (170 de euro pe lună).

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE



Cluj-Napoca



București



Timișoara

Cluj-Napoca - apartamente

1.510 €

Prețul mediu/mp

+1,9% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+14,1% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

Deși ritmul scumpirilor pe segmentul apartamentelor a încetinit vizibil în primele șase luni din 2018, media prețurilor solicitate de către vânzătorii din capitala Transilvaniei a reușit să depășească pragul de 1.500 de euro pe metru pătrat util, situându-se astfel sensibil peste nivelul de dinainte de recesiune. În ultimul trimestru, câteva cartiere din orașul de pe Someș au consemnat scumpiri mai mari decât media de 1,9% valabilă la nivel de oraș, însă chiar și acestea au fost mai mici de 5%. Pe primul loc în clasamentul creșterilor de preț se află cartierul Iris, cu un avans de 4,2%, acesta fiind urmat de Plopilor (+3,5%), apoi de zonele Bună Ziua – Europa – Calea Turzii (+3,2%), Mărăști – Între Lacuri – Aurel Vlaicu (+2,3%) și Mănăstur – Borhanci – Câmpului (+2,2%).

Interesant este că, în ultimele trei luni, trei mari zone din Cluj-Napoca au consemnat scăderi ale prețului mediu solicitat de către vânzători. Cel mai semnificativ declin, de 2,9%, a avut loc în arealul Gruia – Dâmbul Rotund – Gară – Bulgaria, unde un apartament costă acum 1.360 de euro pe metru pătrat util. Deprecieri mai ușoare, de 0,7% și, respectiv, 0,1%, au avut loc și în cartierele Zorilor și, respectiv, Baci. Cele mai mici creșteri de preț au fost

înregistrate, pe de altă parte, în Someșeni (0,1%) și Grigorescu (1,7%).

Clasamentul zonelor cu cele mai mari prețuri din Cluj-Napoca rămâne, per ansamblu, același: cele mai scumpe sunt, în mod firesc, tot apartamentele din zona centrală și ultracentrală (1.720 de euro pe metru pătrat util), însă acestea se situează acum la perfectă egalitate cu locuințele din Plopilor, care au înregistrat un avans important în ultimul trimestru. Pe următoarele locuri se află zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (cu o medie de 1.600 de euro pe metru pătrat util), Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (1.560 de euro pe metru pătrat util), dar și Zorilor (1.540 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, cele mai accesibile zone pentru clujeni, având prețuri mai mici de 1.000 de euro pe metru pătrat util, rămân Florești (cu o medie de 850 de euro pe metru pătrat pentru un apartament), dar și Baci (980 de euro pe metru pătrat). Valori sub media la nivel de oraș mai pot fi găsite și în Someșeni (1.190 de euro pe metru pătrat), Iris (1.330 de euro pe metru pătrat), dar și Gruia – Dâmbul Rotund – Gară – Bulgaria (1.360 de euro pe metru pătrat).

870 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj – Central/Ultracentral (1.720 euro pe metru pătrat) – și cea mai ieftină – Florești (850 euro pe metru pătrat).

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

Iris	1.330€	/	+4,2%
Plopilor	1.720€	/	+3,5%
Bună Ziua Europa Calea Turzii	1.400€	/	+3,2%
Mărăști Între Lacuri Aurel Vlaicu	1.560€	/	+2,3%
Mănăstur Borhanci Câmpului	1.430€	/	+2,2%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Florești	850€	/	+2%
Baciu	980€	/	-0,1%
Someșeni	1.190€	/	+0,1%
Iris	1.330€	/	+4,2%
Gruia Dâmbul Rotund Gară Bulgaria	1.360€	/	-2,9%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Gruia Dâmbul Rotund Gară Bulgaria	1.360€	/	-2,9%
Zorilor	1.540€	/	-0,7%
Baciu	980€	/	-0,1%
Someșeni	1.190€	/	+0,1%
Grigorescu	1.460€	/	+1,7%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

București - apartamente

1.280 €

Prețul mediu/mp

+2,2% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+4,4% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din București

Trimestrul trecut, majorări importante de preț pe segmentul apartamentelor au avut loc nu doar în zona de nord și în cea centrală a Capitalei, ci și într-unul dintre cartierele mai puțin bine cotate, din zona de sud. Astfel, locuințele din zona bine cotată, Parcul Carol (Cantemir – Mărășești), s-au scumpit cu 6,4% (până la o valoare de 1.580 de euro pe metru pătrat util), acestea fiind urmate de cele din Tei (5%), Pipera (4,5%), Decebal – Calea Călărașilor (3,7%) și Giurgiului (3,6%). Interesant de observat este că cele mai semnificative marje de creștere din Capitală se situează peste cele consemnate în Cluj-Napoca.

Pe de altă parte, Bucureștiul are, în comparație cu orașul de pe Someș, mai multe cartiere în care apartamentele au înregistrat ușoare scăderi de preț în cel de-al doilea pătrar al acestui an – de remarcat este și faptul că acestea sunt bine cotate, situate fie în zona de nord, fie în cea semicentrală. Cel mai mult, respectiv cu 3,3%, s-au ieftinit locuințele din Herăstrău – Nordului, apoi cele din Ferdinand (cu 1,9%), Vitan Nou (-0,7%), Dristor – Vitan Vechi (-0,6%) și Dorobanți – Floreasca (-0,3%).

În ciuda variațiilor de preț consemnate în ultimele luni, clasamentul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente din București rămâne neschimbat: Kiseleff – Aviatorilor se menține pe prima poziție, cu o valoare medie de listare de 2.580 de euro pe metru pătrat util, la o distanță considerabilă față de zona Herăstrău – Nordului, unde un apartament costă, în medie, 2.410 euro pe metru pătrat util. O asemenea unitate locativă ajunge, pe de altă parte, la 1.990 de euro pe metru pătrat în zona Dorobanți – Floreasca, la 1.870 de euro pe metru pătrat util în Aviației și, respectiv, la 1.720 de euro pe metru pătrat util în Unirii.

Având o ofertă mult mai consistentă de apartamente, Bucureștiul se distinge de centre regionale precum Cluj-Napoca și Timișoara prin faptul că oferă și câteva opțiuni mai accesibile de achiziție – unele cartiere având chiar prețuri de sub 1.000 de euro pe metru pătrat util. Astfel, un apartament poate fi achiziționat cu 940 de euro pe metru pătrat util în Ghencea și Rahova, cu 950 de euro pe metru pătrat în Giulești, cu 1.040 de euro pe metru pătrat în Giurgiului și cu 1.050 de euro pe metru pătrat în Drumul Taberei.

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Parcul Carol (Cantemir-Mărășești)	1.580€	/	+6,4%
Tei	1.280€	/	+5%
Pipera	1.290€	/	+4,5%
Decebal Calea Călărașilor	1.680€	/	+3,7%
Giurgiului	1.040€	/	+3,6%

Cartierele care au înregistrat scăderi de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Herăstrău-Nordului	2.410€	/	-3,3%
Ferdinand	1.240€	/	-1,9%
Vitan Nou	1.420€	/	-0,7%
Dristor Vitan Vechi	1.300€	/	-0,6%
Dorobanți-Floresca	1.990€	/	-0,3%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ghencea	940€	/	+3,1%
Rahova	940€	/	+0,1%
Giulești	950€	/	-0,1%
Giurgiului	1.040€	/	+3,6%
Drumul Taberei	1.050€	/	+1,6%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



Timișoara - apartamente

1.170 €

Prețul mediu/mp

+2,4% 

Evoluția prețului în
ultimele 3 luni

+8,9% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Timișoara

Cu un avans general de 2,4%, capitala Banatului s-a situat, trimestrul trecut, pe locul al treilea în clasamentul scumpirilor din marile orașe, după Brașov și Constanța. La fel ca în București și Cluj-Napoca, și aici prețurile s-au majorat în majoritatea zonelor analizate. Un avans important, de 5,2%, a avut loc în zona Central – Bălcescu – Take Ionescu – Piața Maria, unde așteptările vânzătorilor au ajuns la 1.260 de euro pe metru pătrat util. În acest răstimp, apartamentele din Circumvațiunii s-au apreciat cu 4,2%, cele din arealul Bucovina – Simion Bărnuțiu – Gării – Dorobanților – Mircea cel Bătrân cu 3,5%, cele din Girocului – Soarelui – Buziașului cu 2,6%, iar cele din Lipovei – Aradului tot cu 2,6%.

La polul opus, în zona Braytim pretențiile proprietarilor s-au diminuat cu 1,3% în al doilea trimestru al anului, până la o valoare de 1.180 de euro pe metru pătrat util. Pe de altă parte, cele mai mici creșteri de preț au avut loc în arealul Ultracentral – Medicină – Piața Unirii (1,2%), Torontalului (1,6%), dar și Complex Studențesc – Dacia – Elisabetin – Olimpia-Stadion (1,9%).

Este interesant că, spre deosebire de București și Cluj-Napoca, în Timișoara nu există, practic, zone cu o medie de preț mai mică de 1.000 de euro pe metru pătrat pe piața apartamentelor. Aceasta se explică prin diferențele mult mai mici de preț între diferitele zone ale orașului, piața de aici fiind vizibil mai unitară la acest capitol. În momentul de față, majoritatea cartierelor analizate se încadrează între 1.100 și 1.300 de euro pe metru pătrat util; excepția de la regulă o constituie zona Ultracentral – Medicină – Piața Unirii, unde se găsesc, de altfel, cele mai scumpe apartamente, cu o valoare medie de listare de 1.490 de euro pe metru pătrat util.

Altfel, între cartierele cu cele mai scumpe și, respectiv, cu cele mai ieftine apartamente diferența de preț este relativ redusă: exceptând zona ultracentrală, o locuință într-o clădire multifamilială se încadrează între o medie de preț de 1.130 de euro pe metru pătrat util (în Bucovina – Simion Bărnuțiu – Gării – Dorobanților – Mircea cel Bătrân și Șagului-Dâmbovița – Iosefin – Steaua) și una de 1.260 de euro pe metru pătrat util (în Central – Bălcescu – Take Ionescu – Piața Maria).

377 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (1.490 euro pe metru pătrat) – și cea mai ieftină zonă – (1.113 euro pe metru pătrat).

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Central
Bălcescu
Take Ionescu
P-ța Maria

1.260€ / +5,2%

Torontalului

1.220 € / +4,2%

Bucovina
Simion Bărnuțiu
Gării
Dorobanților
Mircea cel Bătrân

1.130€ / +3,5%

Girocului
Soarelui
Buziașului

1.150€ / +2,6%

Lipovei - Aradului

1.190 € / +2,6%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Braytim

1.180€ / -1,3%

Ultracentral
Medicină
P-ța Unirii

1.490€ / +1,2%

Torontalului

1.220 € / +1,6%

Complex Studențesc
Dacia
Elisabetin
Olimpia
Stadion

1.220 € / +1,9%

Șagului
Dâmbovița
Iosefin
Steaua

1.130€ / +2,3%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Bucovina
Simion Bărnuțiu
Gării
Dorobanților
Mircea cel Bătrân

1.130€ / +3,5%

Șagului
Dâmbovița
Iosefin
Steaua

1.130€ / +2,3%

Girocului
Soarelui
Buziașului

1.150€ / +2,6%

Braytim

1.180 € / -1,3%

Lipovei - Aradului

1.190 € / +2,6%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

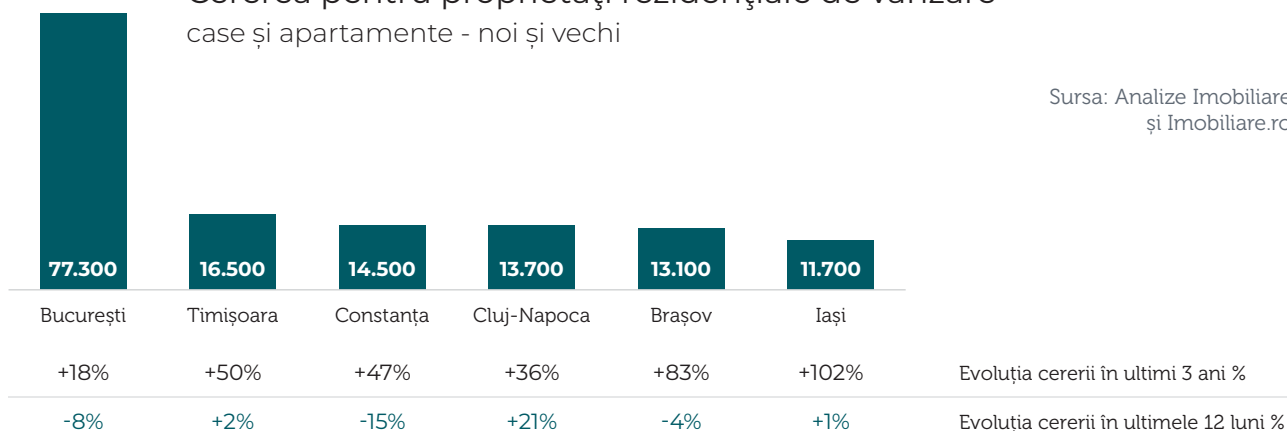
În ultimele 12 luni, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente, dar și case) a consemnat, pentru prima dată în ultimii ani, un declin: este vorba, mai exact, despre o scădere cumulată de 5% la nivelul marilor centre regionale ale țării. Dintre cele șase orașe analizate, însă, doar trei au cunoscut o diminuare a apetitului pentru achiziții – cea mai notabilă, de -15%, având loc în Constanța. Cererea pentru proprietăți rezidențiale este mai mică decât în urmă cu un an și în București (-8%) și Brașov (-4%). Aceste scăderi pot fi puse pe seama influenței crescute a ceea ce se întâmplă în domeniul creditării: dacă anul trecut mulți români s-au grăbit să acceseze un credit Prima Casă în prima jumătate a anului din pricina fondurilor limitate, în al doilea pătrar din 2018 lucrurile s-au mai potolit pe fondul creșterii susținute a indicelui ROBOR, unii dintre potențialii cumpărători preferând chiar să-și amâne decizia de achiziție.

În celelalte trei mari orașe analizate, interesul pentru locuințe s-a majorat: singurul care a consemnat, însă, un avans notabil – de 21% – a fost Cluj-Napoca, în vreme ce, în Timișoara și Iași, creșterile au fost neglijabile,

cifrându-se la 2% și, respectiv, 1%. Interesant este că, în ciuda apetitului sporit pentru achiziții, capitala Transilvaniei se situează de-abia pe locul al patrulea în rândul marilor orașe din punctul de vedere al volumului de căutări, ce ajunge la 13.700. Spre comparație, acest indicator ajunge la 77.300 în București.

De notat este că, față de al doilea trimestru al anului 2015 – când piața rezidențială se afla deja pe un trend crescător – interesul pentru achiziții a înregistrat o creștere de 34% la nivelul marilor orașe (comparativ cu o diferență de 76% în primele trei luni ale acestui an). Cea mai mare creștere din ultimii trei ani, de 102%, a avut loc în Iași – interesant este însă că, în ciuda majorării semnificative a cererii, prețurile locuințelor din capitala Moldovei rămân cele mai accesibile comparativ cu celelalte centre regionale, menținându-se sub pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat util. Apetitul cumpărătorilor este mai mare decât în 2015 și în București (cu 18%), Timișoara (cu 50%), Constanța (47%), Cluj-Napoca (36%), precum și Brașov (83%).

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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

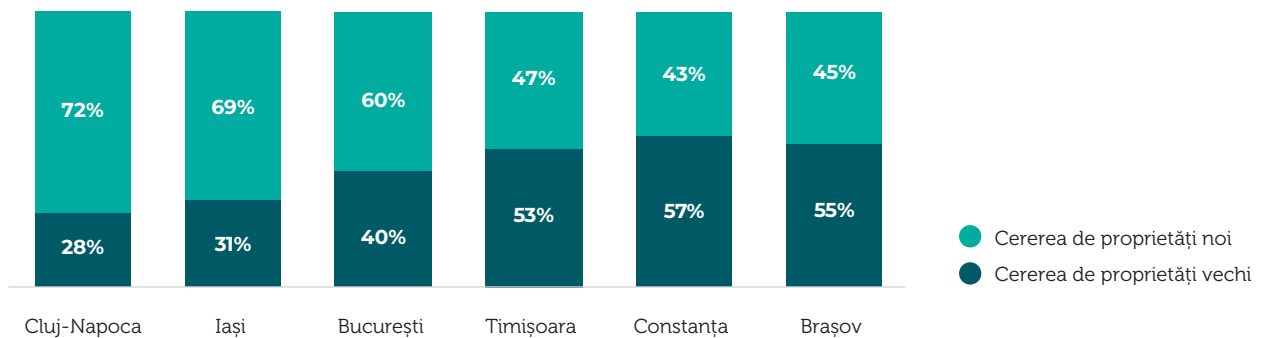
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Apartamente și case nou vs vechi

Din punctul de vedere al tipului de locuințe căutate de către potențialii cumpărători, cele nou-construite sunt în continuare majoritare, acestea menținându-se la o pondere de 57% din căutările pe cele șase mari orașe. Unitățile locative finalizate după anul 2000 dețin o cotă majoritară din totalul căutărilor în trei dintre acestea, respectiv în Cluj-Napoca (72%, în creștere de la 69%

trimestrul trecut), Iași (69%, față de 67%) și București (60%, în scădere de la 62%). În celelalte trei centre regionale, apartamentele noi sunt mai puțin populare decât cele vechi, deținând o pondere de 47% în Timișoara (în creștere de la 46%), 43% în Constanța (la fel ca trimestrul trecut) și, respectiv, 45% în Brașov (față de 42% în cele trei luni anterioare).

Cererea pentru nou vs vechi în T2-2018



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

În ceea ce privește oferta de apartamente și case disponibile spre vânzare în cele șase mari orașe ale țării, (fără a include unitățile locative din noile ansambluri rezidențiale), datele Analize Imobiliare relevă că numărul de proprietăți rezidențiale s-a majorat, în T2 2018, cu 5% față de primele trei luni ale anului. Patru dintre piețele analizate au consemnat creșteri din acest punct de vedere, dintre care două au fost neglijabile, respectiv Timișoara (0,2%) și Constanța (2%), față de Iași (14%) și București (8,3%). În Cluj-Napoca și Brașov, pe de altă parte, au fost consemnate ușoare scăderi: -0,4% și, respectiv, -1,2%.

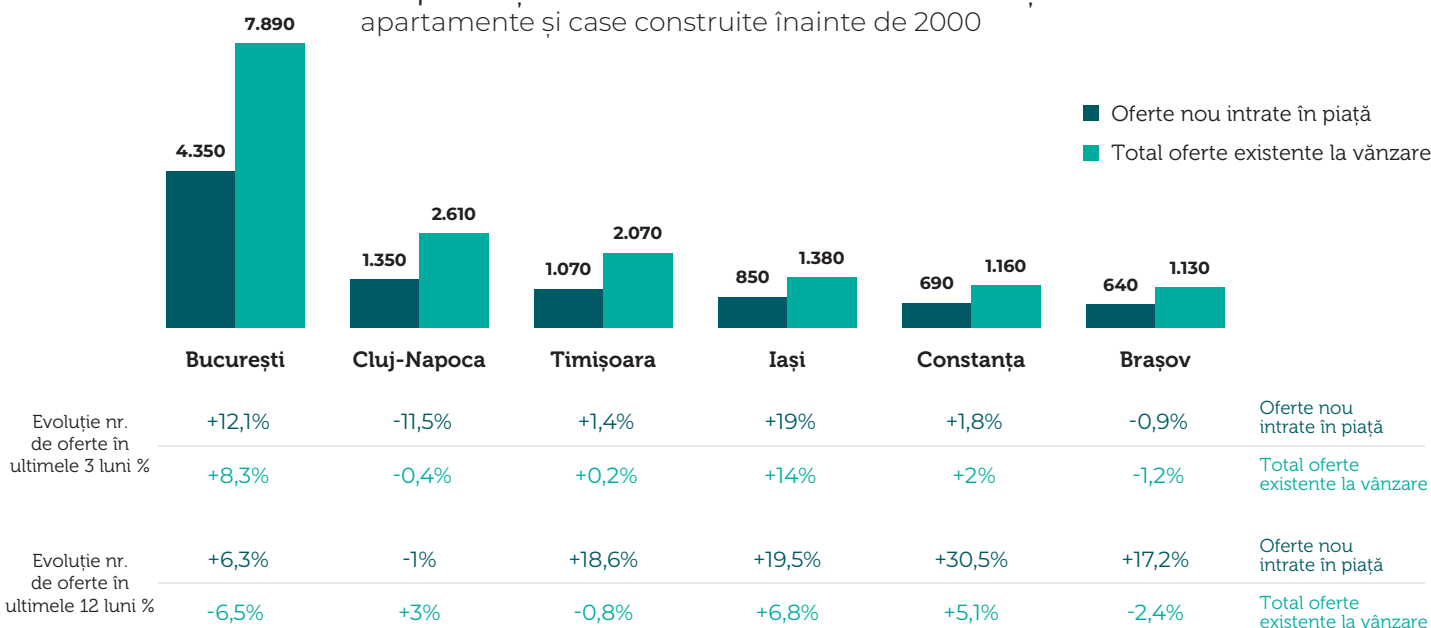
Raportat la datele pe al doilea trimestru din 2017, numărul locuințelor disponibile spre vânzare este cu 2,2% mai mic, în condițiile în care trei dintre orașele monitorizate au înregistrat creșteri, iar celelalte trei scăderi. Astfel, volumul ofertelor s-a majorat în Cluj-Napoca (cu 3%), Iași (6,8%) și Constanța (5,1%), dar s-a diminuat în București (cu -6,5%),

Timișoara (-0,8%) și Brașov (-2,4%).

La capitolul proprietăți nou introduse pe piață, în cele șase mari orașe ale țării poate fi observată o creștere de 5,3% față de trimestrul anterior. Doar în patru cazuri au avut loc, însă, creșteri, respectiv în București (un avans de 12,1%), Timișoara (1,4%), Iași (19%) și Constanța (1,8%). În Cluj-Napoca, pe de altă parte, numărul de anunțuri noi din piață este cu 11,5% mai mic decât în primul trimestru al anului, iar în Brașov cu 0,9%.

Față de perioada similară a anului trecut, volumul de oferte rezidențiale nou apărute este cu aproape 10% mai mare, majoritatea piețelor analizate consemnând creșteri din acest punct de vedere: 6,3% în București, 18,6% în Timișoara, 19,5% în Iași, 17,2% în Brașov și 30,5% în Constanța. Cluj-Napoca reprezintă singura excepție de la regulă, aici putând fi observată o ușoară scădere a numărului de anunțuri noi, respectiv -1%.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T2-2018 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

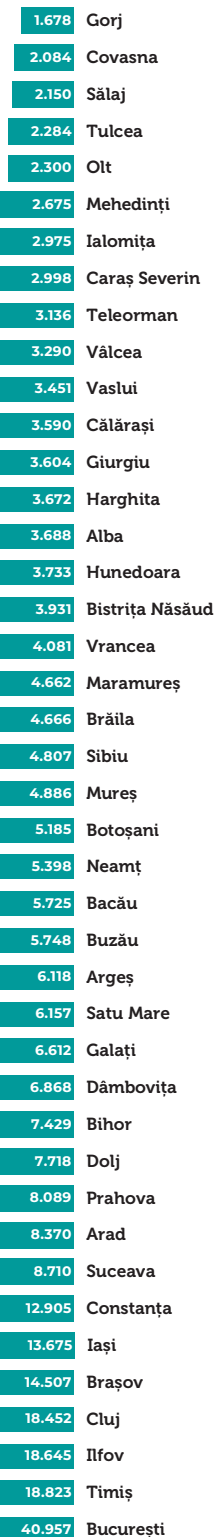
TRANZACȚII ÎNREGISTRATE LA ANCPI

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), în al doilea trimestru din 2018 au avut loc 151.481 de vânzări de imobile, ceea ce reprezintă o scădere de 1,3% față de perioada similară a anului trecut. Totuși, în primul semestru din 2018 au fost vândute 300.432 de imobile, cu 6,2% peste nivelul înregistrat în primul semestru din 2017, datorită creșterii de peste 15% consemnate în T1 2018. Spre comparație, în prima jumătate a anului 2017, în România au fost înregistrate 282.810 astfel de operațiuni. Date fiind actualele condiții de piață, este posibil ca tendința de scădere a volumului de tranzacții să se perpetueze și în a doua jumătate a anului.

În primele șase luni ale anului, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au fost derulate în București (40.957 de tranzacții), Capitala fiind urmată de județele Timiș (cu 18.823 de contracte), Ilfov (18.645), Cluj (18.452 de achiziții), Brașov (14.507), Iași (13.675) și Constanța (12.905). De remarcat aici este faptul că județul Cluj, care anul trecut se afla pe locul al doilea în clasamentul județelor cu cele mai multe tranzacții, a fost surclasat în 2018 atât de Timiș, cât și de Ilfov. La polul opus, județele cu cea mai slabă activitate de tranzacționare, cu mai puțin de 2.500 de vânzări consemnate în ultimele șase luni, sunt: Gorj (1.678), Covasna (2.084), Sălaj (2.150), Tulcea (2.284) și Olt (2.300).

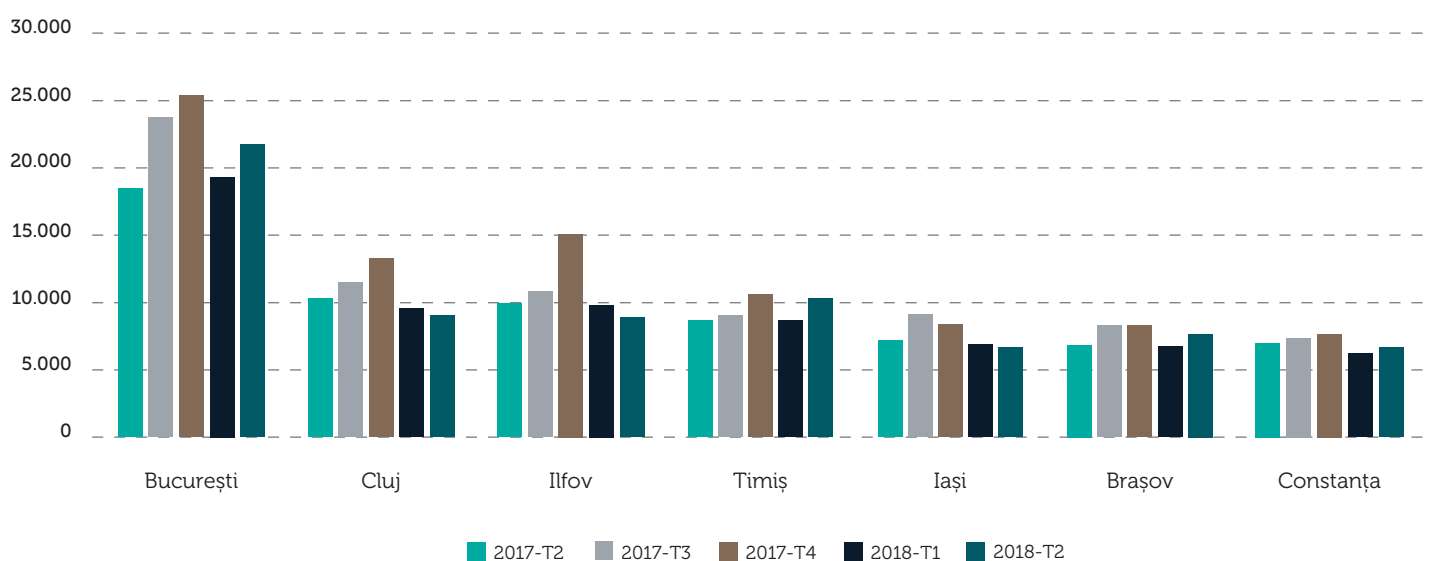
În primul semestru al anului 2018, ANCPI a înregistrat un total de 300.432 de vânzări de imobile, la nivel național. Avem de-a face cu o creștere de 6,2% față de perioada similară din 2017.

Sursa: ANCPI, anul S1 2018



Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în principalele județe

În al doilea trimestru din 2018 au fost vândute, în București, 21.624 de imobile, în creștere cu 17% față de perioada similară a anului anterior (când au fost tranzacționate 18.477 de imobile). Creșteri au mai avut loc și în Timiș (+17%, de la 8.664 la 10.138 de tranzacții) și Brașov (+13%, de la 6.862 la 7.757 de imobile). Pe de altă parte, însă, numărul proprietăților tranzacționate a scăzut raportat la 12 luni în Cluj (-14%, de la 10.309 la 8.909), Ilfov (-11%, de la 9.918 la 8.816), Iași (-6%, de la 7.186 la 6.770) și Constanța (-5%, de la 6.995 la 6.680 de imobile).



Sursa: ANCPPI

PERIOADA DE VÂNZARE

În perioada aprilie-iunie 2018, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament a consemnat o scădere față de primele trei luni ale anului, de la 87 la 76 de zile. Această evoluție se află în deplină consonanță cu „tiparul” observat din 2014 încoace, potrivit căruia perioada de vânzare a apartamentelor scade sensibil în al doilea trimestru din an. În 2017, spre exemplu, timpul petrecut de un apartament în piață a atins o valoare minimă în T2, respectiv 57 de zile. Această tendință poate fi explicată prin faptul că în această perioadă se iau multe decizii de achiziție – în condițiile în care mulți cumpărători petrec primele luni ale anului căutând o proprietate potrivită.

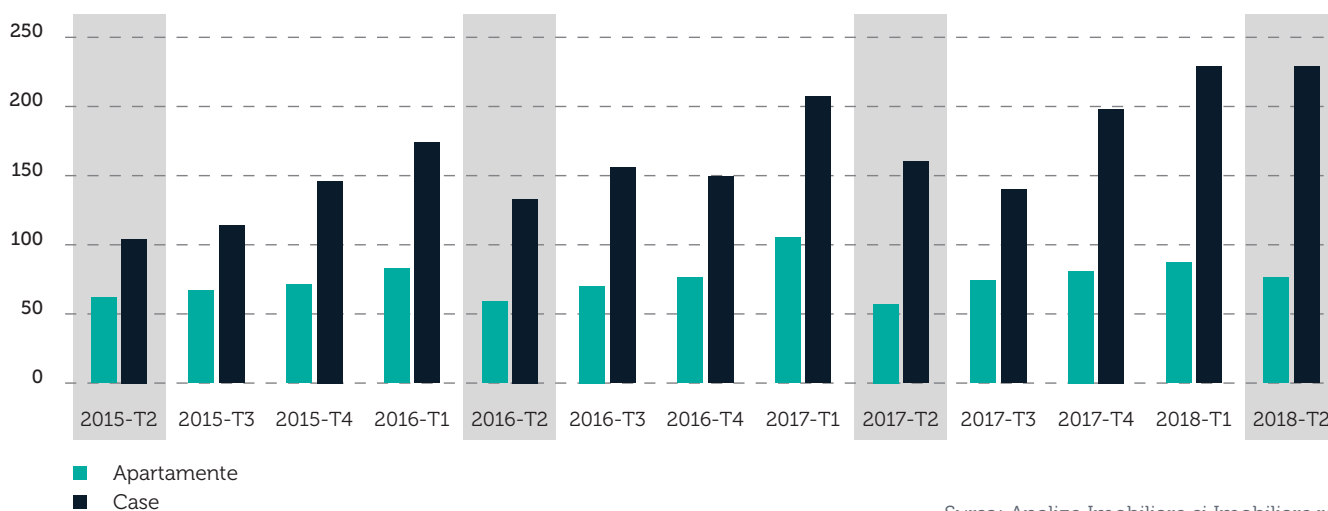
Pentru case și vile, perioada medie de vânzare s-a menținut la același nivel consemnat în primul trimestru al anului, respectiv 229 de zile. Asta înseamnă că, în anul 2018, o unitate locativă individuală se vinde, practic, de trei ori mai greu decât în 2014 (când timpul petrecut în piață ajungea, în T2, la 82 de zile). Creșterea perioadei de

vânzare pe acest segment poate fi pusă, în mare parte, pe seama faptului că cea mai mare parte din cererea de locuințe se concentrează, de regulă, pe apartamente – iar cei care își doresc, totuși, o casă au tendința de a-și alocă mai mult timp pentru găsirea proprietății dorite (acest gen de clienți aflându-se, de regulă, în situația unei tranzacții de tip upgrade).

În general vorbind, în ultimii patru ani poate fi observată, per ansamblu, o creștere evidentă a perioadei de vânzare pentru proprietățile rezidențiale, în special pe segmentul caselor și vilelor. La prima vedere, acest fapt ar putea părea paradoxal având în vedere cererea ridicată existentă în piață (o scădere la acest capitol a avut loc doar trimestrul trecut). Această situație poate fi explicată, pe de o parte, prin tendința cumpărătorilor de a-și căuta mai pe îndelete locuința potrivită, iar, pe de altă parte, prin sensibilitatea acestora la incertitudinile din piață.

În lunile aprilie-iunie 2018, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament a înregistrat o scădere față de primele trei luni ale anului, de la 87 la 76 de zile. Astfel, se confirmă „tiparul” remarcat din 2014: perioada de vânzare a apartamentelor scade sensibil în al doilea trimestru din an.

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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

MARJA DE NEGOCIERE

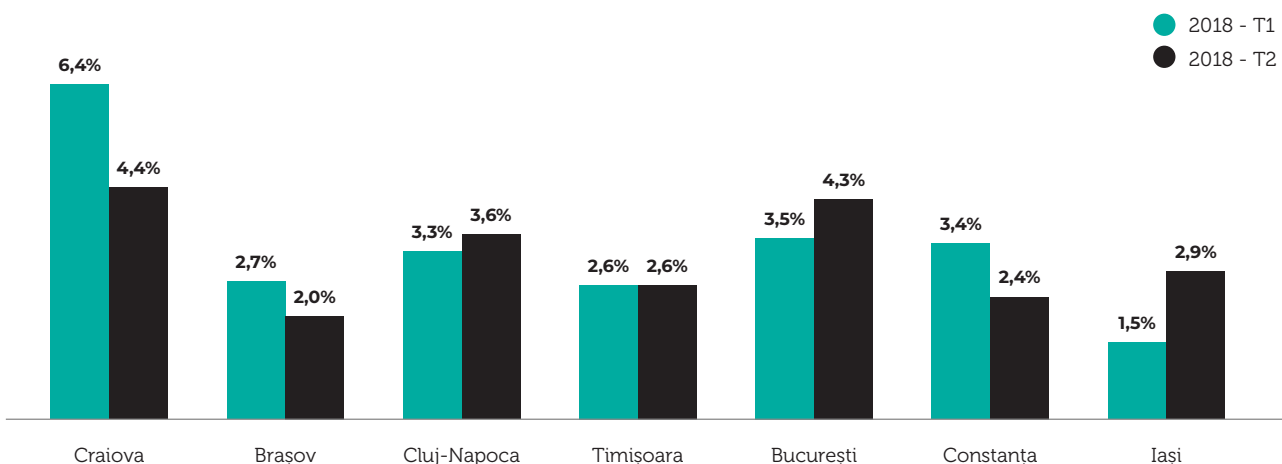
Pe fondul încetinirii ritmului de creștere a prețurilor la apartamente, marjele de negociere pentru acest tip de proprietăți (calculate ca diferență între ultimul preț solicitat de către proprietari și cel final, de vânzare) au cunoscut variații atât pozitive, cât și negative trimestrul trecut. Acest indicator a consemnat creșteri în trei dintre marile centre regionale ale țării și scăderi în alte două, menținându-se constant într-una dintre piețele analizate.

Pe fondul tensionării pieței rezidențiale, în orașele cu cele mai scumpe apartamente din țară, respectiv Cluj-Napoca și București, au avut loc majorări ale marjelor de negociere

comparativ cu trimestrul anterior: de la 3,3% la 3,6%, în cel dintâi caz, și de la 3,5% la 4,3%, în cel de-al doilea. Creșterea consemnată în Capitală, de doar 0,8 puncte procentuale, este una semnificativă, acest indicator ajungând să depășească pragul de 4% (sub care s-a situat mult timp). Un avans încă și mai mare, de la 1,5% la 2,9%, a avut loc în Iași – orașul din nord-estul țării reușind astfel să se alinieze cu celelalte centre regionale din punctul de vedere al flexibilității vânzătorilor. Marja de negociere pentru apartamente a scăzut în Brașov (de la 2,7% la 2%) și Constanța (de la 3,4% la 2,4%), însă s-a menținut constantă în Timișoara (la 2,6%).

Pe fondul restrângerii cererii, marja de negociere a prețurilor la apartamentele din București a depășit, pentru prima oară în mult timp, pragul de 4%, astfel încât piața imobiliară rezidențială devine mai puțin o piață a vânzătorilor.

Marja de negociere - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE (INS)

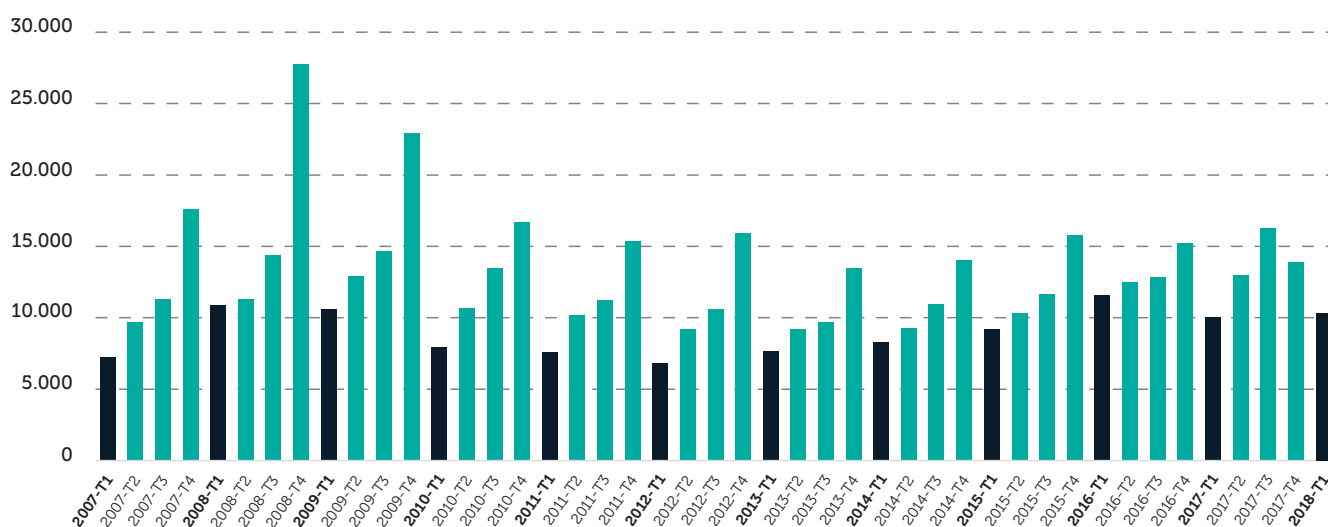
În ceea ce privește piața construcțiilor de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în primul trimestru din 2018 au fost finalizate, la nivel național, doar 10.273 de unități locative. Acest volum de livrări marchează un declin de aproximativ 26% față de trimestrul anterior (când au fost predate 13.929 de locuințe), dar este ușor mai ridicat decât cel consemnat în perioada similară a anului trecut (când au fost înregistrate, la nivel național, 10.084 de unități).

Este necesar de menționat că, atât în 2016, cât și în 2017, primul trimestru al anului a adus cele mai puține livrări de locuințe, volumul acestora crescând însă apoi de la trimestru la trimestru (tendință cât se poate de firească, având în vedere reducerea activității de construcții în

sezonul rece). Excepție în acest sens a făcut doar ultimul pătrar al anului trecut, când la nivel național au fost predate doar 13.929 de locuințe, în scădere de la 16.315 unități în trimestrul anterior. Acest fapt a făcut ca volumul locuințelor construite anul trecut să ajungă la doar 53.301 de unități, cu toate că previziunile vizau atingerea pragului de 60.000 (foarte apropiat de cel din anii 2008 și 2009). Creșterea sub așteptări a pieței de profil este explicată de dezvoltatori atât prin întârzierile întâmpinate în autorizarea proiectelor, cât și prin cele aferente procesului de predare-primire a locuințelor. În condițiile unui prim trimestru similar cu 2017, rămâne de văzut dacă 2018 va aduce îmbunătățiri semnificative în domeniul construcțiilor rezidențiale.

În primul trimestru din 2018 au fost finalizate doar 10.273 de unități locative, cu 26% mai puține față de trimestrul anterior, când au fost livrate un număr de 13.929 locuințe.

Construcții de locuințe (INS)



Sursa: INS

Locuințe construite în România pe regiuni în perioada 2016-T1 - 2018-T1

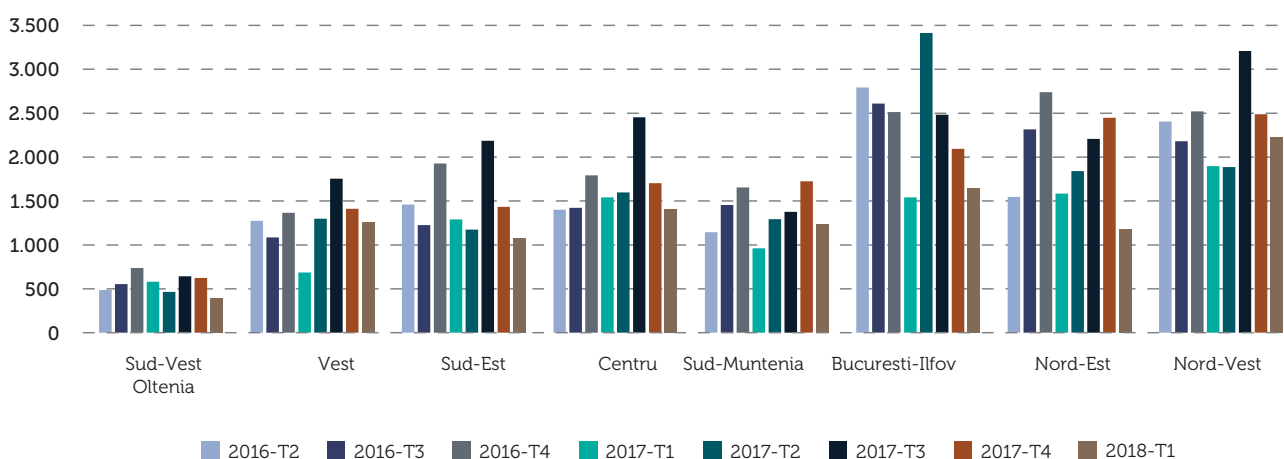
În primele trei luni din 2018, toate regiunile de dezvoltare ale țării au consemnat diminuări ale numărului de locuințe finalizate comparativ cu trimestrul anterior. Astfel, volumul livrărilor a scăzut de la 2.448 la 1.176 de unități locative în zona de Nord-Est, de la 1.433 la 1.074 în Sud-Est, de la 1.725 la 1.227 în Sud-Muntenia, de la 625 la 408 în Sud-Vest-Oltenia, de la 1.411 locuințe la 1.275 în Vest, de la 2.489 la 2.221 în Nord-Vest, de la 1.704 la 1.239 de unități în regiunea Centru și de la 2.094 la 1.653 în București-Ilfov.

În acest context, topul celor mai prolifere zone în ceea ce

privește construcțiile de locuințe se prezintă diferit în primul trimestru din 2018: pe primul loc se află tot regiunea de Nord-Vest, însă aceasta nu mai este urmată îndeaproape de Nord-Est (care a trecut pe locul al șaselea), ci de București-Ilfov (cu un volum al livrărilor de peste 1.500 de unități locative). Următoarele regiuni din clasament, respectiv Centru, Vest, Sud-Muntenia, Nord-Est și Sud-Est, se situează la niveluri apropiate, de peste 1.000 de locuințe finalizate, și doar în Sud-Vest-Oltenia au fost predate mai puțin de 500 de locuințe.

Toate regiunile au cunoscut diminuări ale numărului de locuințe construite în primul trimestru 2018. Per total, volumul locuințelor construite în anul 2017 a ajuns la doar 53.301 de unități în ciuda previziunilor de atingere a pragului de 60.000.

Număr de locuințe construite pe regiuni

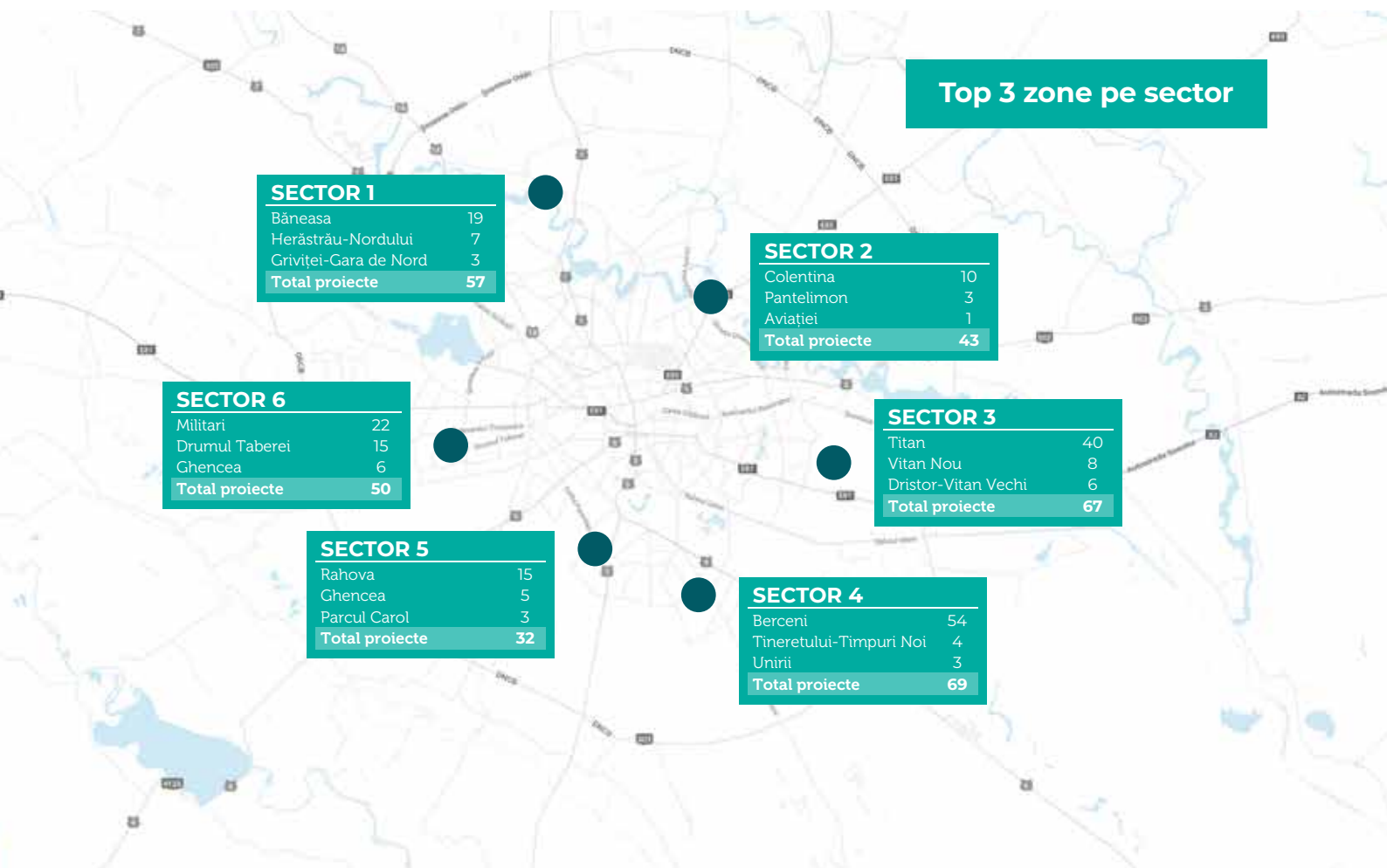


Sursa: INS

PROIECTE REZIDENȚIALE DIN BUCUREȘTI

În trimestrul al doilea din 2018, în București existau la vânzare 318 proiecte rezidențiale de dimensiuni medii și mari, dintre care 217 se aflau în proces de construcție, în vreme ce restul de 101 erau deja finalizate. Per total, numărul unităților locative planificate a fi construite în cadrul acestor ansambluri ajunge la aproape 57.000. Sectoarele cu cele mai multe proiecte sunt 4 (69 de dezvoltări rezidențiale) și 3 (67 de ansambluri), pe următoarele locuri aflându-se sectorul 1 (57 de proiecte),

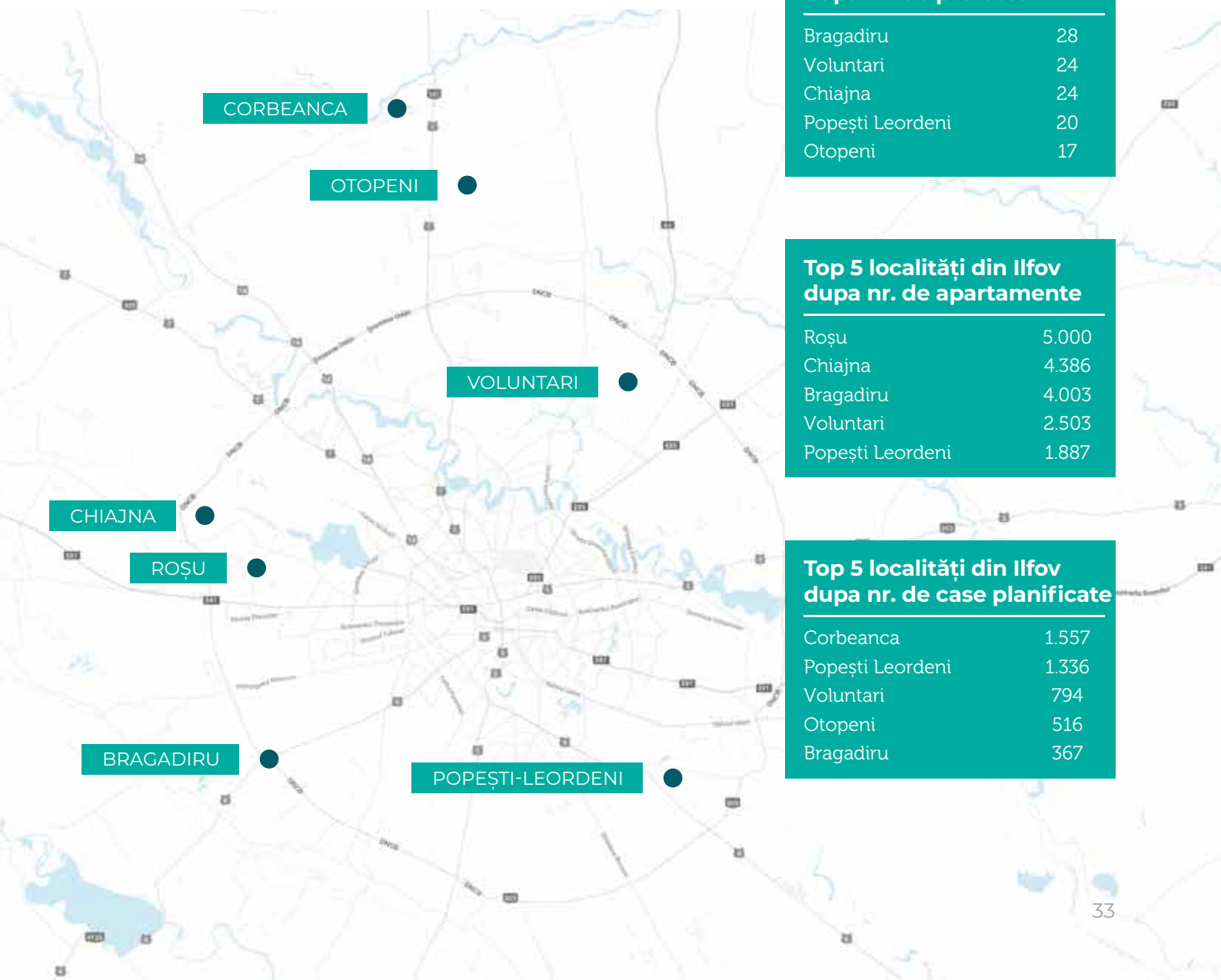
apoi 6 (50), 2 (43) și, în cele din urmă, sectorul 5 (32). Din punctul de vedere al numărului total de locuințe ce ar trebui construite, însă, sectorul 6 se situează pe primul loc în clasament, cu 20.000 de unități locative. Acesta este urmat, la o distanță considerabilă, de sectorul 4 (cu 10.300 de locuințe), în vreme ce, în fiecare dintre celelalte subdiviziuni majore ale Capitalei, proiectele existente sunt programate să aducă pe piață mai puțin de 10.000 de locuințe.



PROIECTE REZIDENȚIALE DIN ILFOV

În județul Ilfov, pe de altă parte, în perioada analizată existau 161 de proiecte rezidențiale, dintre care 130 în construcție, iar 31 finalizate. Numărul total al unităților locative planificate a fi livrate în cadrul acestora este de aproape 23.000. Localitățile ilfovene cu cel mai mare număr de proiecte sunt Bragadiru (28), Voluntari (24), Chiajna (tot 24), Popești Leordeni (20) și Otopeni (17). Din punctul de vedere al numărului de apartamente ce ar trebui livrate, însă, clasamentul arată diferit: pe primul loc

se situează localitatea Roșu, cu 5.000 de asemenea unități locative, aceasta fiind urmată de Chiajna (cu 4.386 de apartamente), Bragadiru (4.003), Voluntari (2.503) și Popești Leordeni (1.887). Localitățile cu cele mai multe case planificate spre construcție în cadrul unor ansambluri rezidențiale sunt, însă, Corbeanca (cu 1.557 de unități locative individuale), Popești Leordeni (1.336), Voluntari (794), Otopeni (516) și Bragadiru (367).



Top 5 localități din Ilfov dupa nr. de proiecte

Bragadiru	28
Voluntari	24
Chiajna	24
Popești Leordeni	20
Otopeni	17

Top 5 localități din Ilfov dupa nr. de apartamente

Roșu	5.000
Chiajna	4.386
Bragadiru	4.003
Voluntari	2.503
Popești Leordeni	1.887

Top 5 localități din Ilfov dupa nr. de case planificate

Corbeanca	1.557
Popești Leordeni	1.336
Voluntari	794
Otopeni	516
Bragadiru	367

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 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.

ANALIZA DE LICHIDITATE

Evaluează rapid riscurile de investiție
și creditare ale proprietăților imobiliare
din România

3.100
de localități

Apartamente | Case

- Folosim cea mai mare bază de date cu proprietăți rezidențiale din țară
- Urmărim constant numărul de tranzacții, perioada de vânzare și volumul stocului de proprietăți din piață



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

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

