

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul III 2019



CONȚINUT

4	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
5	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
7	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
11	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
29	Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe
30	Vânzări imobile național
31	Tranzacții în principalele județe
37	Perioada de vânzare
38	Marja de negociere
39	Construcțiile de locuințe
42	Despre noi

MAI PUȚIN E MAI MULT SAU CUM SE MATURIZEAZĂ PIAȚA REZIDENȚIALĂ DIN ROMÂNIA

Less is more – un concept care se potrivește perfect evoluției pieței rezidențiale românești din primele zece luni ale anului 2019, o perioadă caracterizată de o anumită fluctuație, în ambele sensuri, a numărului de tranzacții cu apartamente, dar și de o creștere constantă a soldului creditelor pentru locuințe, de o cerere solvabilă, generată de clienți foarte bine informați în legătură cu toate aspectele tranzacțiilor imobiliare.

Mai puține tranzacții cu apartamente în primele zece luni din 2019 – 27.709 în București față de 29.612 în aceeași perioadă din 2018, potrivit datelor ANCPPI – nu reprezintă un semn al unei înrăutățiri a situației economice, în condițiile unei creșteri susținute a soldului creditelor pentru locuințe, ci o caracteristică a maturizării pieței rezidențiale.

Situația este aceeași în principalele piețe rezidențiale din România. La nivel național, tranzacțiile cu apartamente au scăzut în primele zece luni din 2019 față de aceeași perioadă din 2018, însă soldul total al creditelor pentru locuințe a crescut constant și susținut, atingând, în octombrie 2019, nivelul de 111,1 miliarde de lei, față de 102,2 miliarde de lei în octombrie 2018.

Maturizarea unei piețe rezidențiale înseamnă o creștere lentă, cu fluctuații minime într-o direcție sau alta, fără evoluții spectaculoase într-un sens sau altul și exact acest lucru se întâmplă în prezent în România. Evoluția fără mari variații a prețurilor apartamentelor reprezintă și ea un bun indicator în privința acestei tendințe tot mai accentuate de maturizare a pieței rezidențiale. La nivel național, prețurile cerute au crescut cu 1,9% în luna octombrie față de luna septembrie, potrivit Indicelui Imobiliare.ro, în vreme ce creșterea față de octombrie 2018 este de 5,5%.

Este o creștere sănătoasă, generată de legea cererii solvabile și a ofertei adaptate cerințelor clienților. Cumpărătorii se ghidează, atunci când iau decizia de cumpărare, după un mix de criterii care include elemente precum calitatea proiectului, prețuri corecte, spații verzi, localizare bună, acces facil la mijloacele de transport în comun, apropiere față de școli, parcuri și facilități sociale. Nu mai cumpără doar metri pătrați, sunt interesați de



calitatea spațiului construit, de compartimentarea locuinței, de serviciile oferite de către dezvoltator. De pildă, tehnologia modernă, precum sistemele smart-home și stațiile de încărcare pentru mașinile electrice, este un criteriu care devine din ce în ce mai important pentru clienți. Pentru ei, contează întreaga experiență de locuire, nu doar locuința în sine.

Maturizarea pieței rezidențiale din România este un proces ce va continua în perioada următoare, dezvoltatorii a căror ofertă este adaptată acestor cerințe vor fi cei care vor avea succes, iar clienții se vor putea bucura de locuințe în care chiar să se simtă acasă.

Mauricio Mesa Gomez

*Country Manager
Cordia România*

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Evoluția pozitivă a cererii a dus la relansarea creșterii prețurilor

Evoluția pozitivă a cererii înregistrată în cel de-al doilea trimestru din 2019 s-a menținut și în cel de-al treilea, astfel încât aproximativ 175.000 de potențiali cumpărători din cele șase orașe mari au interacționat direct cu vânzătorii prin intermediul portalului Imobiliare.ro – ceea ce reprezintă o creștere anuală de 16%. Această încredere în piață este reflectată și de majorarea vânzărilor de imobile înregistrată de ANCP: în ultimele patru luni (iulie-octombrie) s-au tranzacționat, la nivel național, aproximativ 200.000 de imobile, față de 180.000 în perioada similară din 2018.

În acest context, prețurile locuințelor au revenit pe o traiectorie mai accentuată ascendentă, după evoluția moderată din ultimul an; ritmul trimestrial de creștere s-a situat, astfel, la 3,2%, față de un plus de 0,4% trimestrul anterior. Diferența de preț la 12 luni a ajuns, și ea, la 6,1% în trimestrul al treilea, față de 3,5% în cel anterior.

Restrângerea ofertei pe piața veche

Vânzările de locuințe se află, desigur, într-o strânsă corelație cu cererea și oferta existente în piață. Relansarea cererii resimțită în ultimele două trimestre a pus din nou presiune pe oferta existentă, care la începutul anului reîncepuse să crească. Trimestrul trecut, însă, oferta de pe piața veche a stagnat la nivel național, în comparație cu anul anterior. Pe lângă proprietățile existente deja la vânzare, în ultimele trei luni au intrat în piață cu 5% mai puține oferte decât anul trecut, astfel încât, pe termen

lung, oferta de locuințe vechi se va restrânge și mai mult. Competiția pentru achiziția acestor imobile va deveni tot mai strânsă, având ca efect creșterea prețurilor. În București, apartamentele vechi s-au apreciat, aproximativ, cu 4% în ultimul an, în primul rând din cauza scăderii ofertei pe acest segment de piață.

Apartamentele noi sunt mai puțin accesibile

În ultimii doi ani am monitorizat proiectele rezidențiale noi din principalele piețe ale țării, proiecte aflate în proces de autorizare sau în construcție. Deși numărul de apartamente existente la vânzare în cadrul unor imobile noi a fost, în trimestrul al treilea, comparabil cu cel precedent, din estimările noastre s-au vândut mai puține unități, astfel încât apartamentele noi stau acum mai mult timp la vânzare. Am identificat două cauze principale ale acestei încetiniri de pe piața nouă: creșterea mai accentuată și mai rapidă a prețurilor comparativ cu piața veche și, respectiv, întârzierile survenite în finalizarea ansamblurilor. În București, prețurile solicitate pentru apartamentele noi disponibile spre vânzare s-au majorat, în ultimul an, cu 9,1%, semnificativ peste media națională de 6,1% (de precizat este, totuși, faptul că în ultimul an au fost scoase la vânzare mai multe proiecte situate în zona centrală și de nord a Capitalei).

După cum am mai menționat, o altă piedică pentru cumpărătorii de locuințe noi este TVA-ul de 19%. Asta pentru că, în ansamblurile din zonele bine cotate ale marilor orașe, apartamentele mai spațioase (cu trei-patru camere), dar chiar și cele cu două camere, depășesc pragul de 450.000 de lei. Prețurile mai mari de pe piața nouă, în corelație cu taxarea suplimentară a locuințelor din această categorie, împing cumpărătorii spre apartamentele vechi – fenomen ce nu poate avea decât efecte negative, atât pentru segmentul rezidențial nou, cât și pentru piața per ansamblu.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul al treilea din 2019, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat, în medie, cu 3,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși nu unul substanțial, acest avans este sensibil mai mare decât mediile de creștere consemnate în primele două părți ale anului și chiar în cele patru trimestre ale anului anterior.

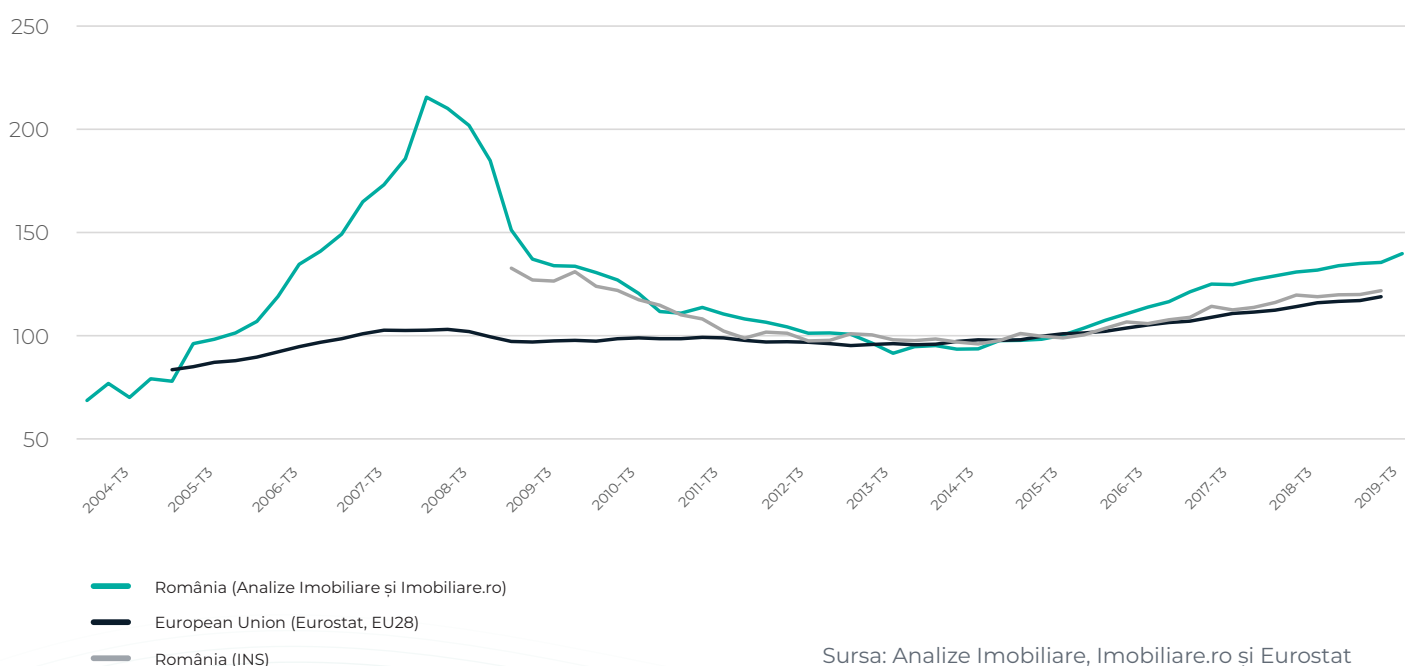
Important de menționat este însă că această accelerare a ritmului de creștere a prețurilor nu este resimțită în mod uniform la nivelul întregii țări. Astfel, datele Analize Imobiliare arată că cea mai importantă contribuție la avansul general al valorilor de listare au avut-o, în mod specific, apartamentele noi din București. Unitățile locative din această categorie se situează, astfel, la un nivel de preț cu 9,1% mai ridicat decât cel valabil în perioada similară a anului precedent. Spre comparație, ecartul valabil pe segmentul apartamentelor vechi din Capitală

este semnificativ mai mic – aici aveam de-a face, mai exact, cu un plus de 4% la 12 luni. Avansul mai mult decât dublu consemnat pe piața nouă poate fi explicat nu atât prin scumpirea propriu-zisă a unor locuințe noi deja disponibile pe piață, cât, mai ales, prin faptul că stocul rezidențial nou a fost suplimentat în ultima perioadă prin ansambluri rezidențiale cu o localizare mai bună și de o calitate mai ridicată – ceea ce echivalează, desigur, și cu un nivel mai mare de preț.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru trimestrul al doilea din 2019, un avans trimestrial de 1,6% și, respectiv, unul anual de 4,2% la nivelul Uniunii Europene. Pentru piața locală, creșterea trimestrială a fost de 1,6%, situându-se, deci, la egalitate cu media statelor din UE. Diferența de preț la 12 luni a fost, însă, de 4,8%, deci ceva mai mare decât media europeană.

„Cea mai importantă contribuție la avansul general al valorilor de listare au avut-o, în mod specific, apartamentele noi din București, în contextul suplimentării stocului rezidențial nou cu unități locative.”

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



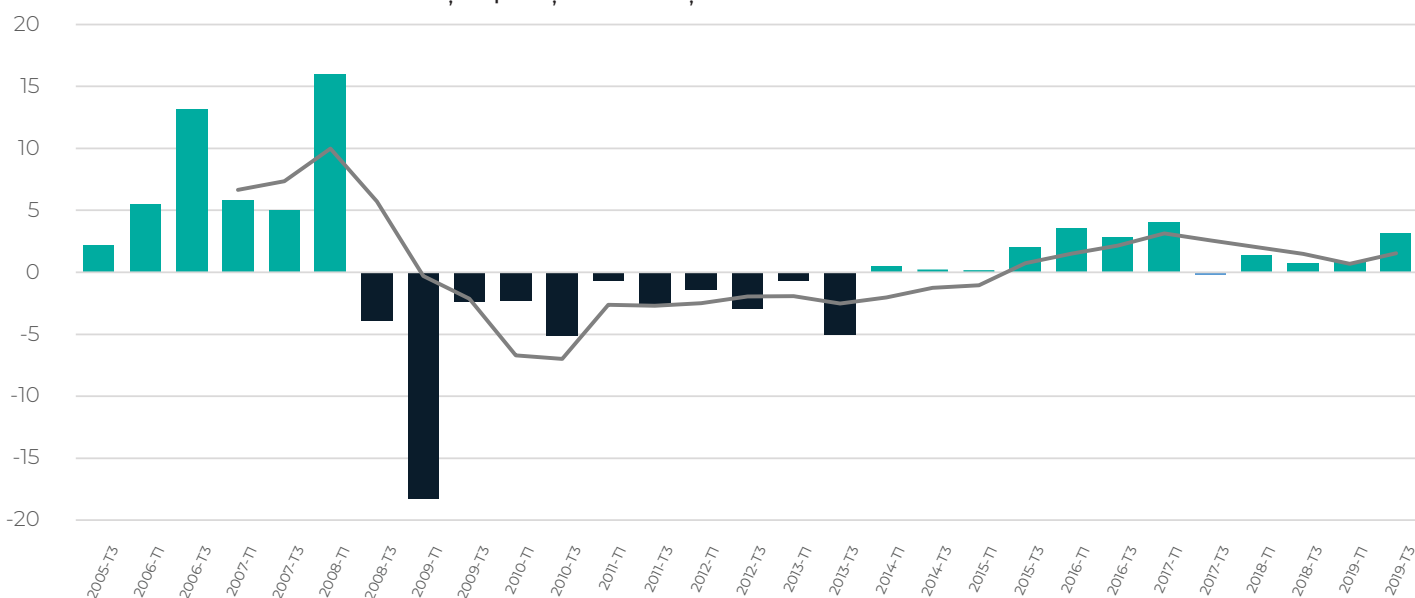
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

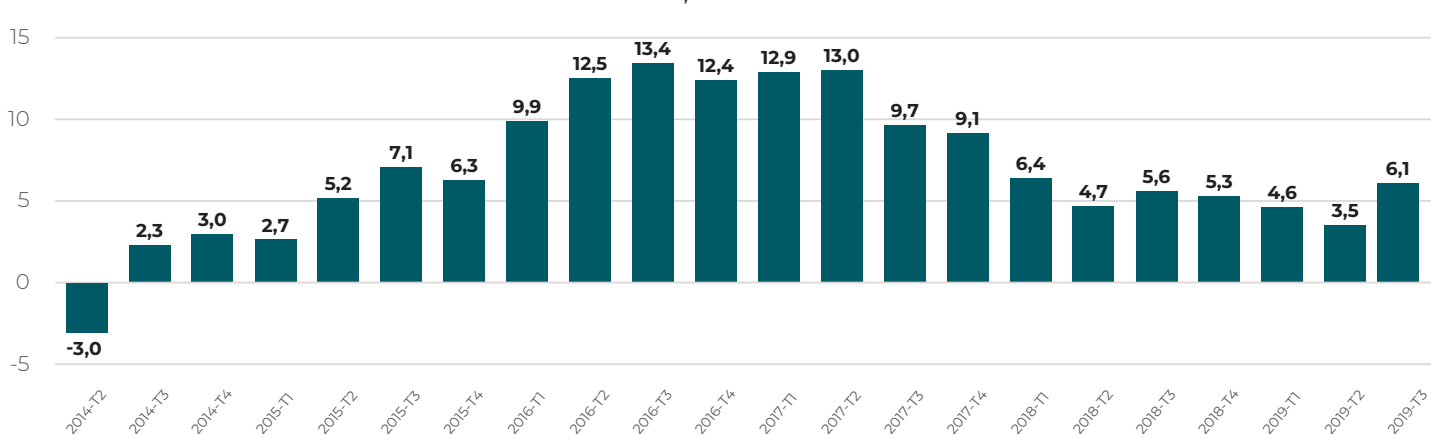
După ce s-a situat la 0,8% în primul trimestru al anului 2019 și, respectiv, la 0,4% în cel de-al doilea, ritmul trimestrial de creștere a prețurilor a ajuns, în trimestrul al treilea, la 3,2%. Apartamentele noi din Capitală au determinat, așadar, cel mai mare avans al prețurilor locuințelor consemnat în România în ultimii aproximativ doi ani. Astfel, dacă în primul trimestru din 2017 proprietățile rezidențiale se apreciau, la nivel național, cu circa 4%, în următoarele trei luni, acestea înregistrau un avans de 3,1%.

Avansul consemnat trimestrul trecut a dus și la majorarea marjei anuale de creștere a prețurilor proprietăților rezidențiale. Acest din urmă indicator s-a situat, astfel, la un nivel de 6,1%, față de un +3,5% în al doilea pătrar al acestui an – când fusese atins, în această privință, cel mai scăzut nivel din ultimii patru ani, adică de la începutul lui 2015. În momentul de față, marja anuală de creștere a prețurilor se situează foarte aproape de nivelul înregistrat în primul trimestru din 2018, când locuințele erau cu 6,4% mai scumpe decât în perioada similară a anului anterior.

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, aceleași șapte centre regionale au avut, și în T3 2019, prețuri medii solicitate de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasament (cu o medie de 1.610 euro pe metru pătrat util), fiind urmat de București (cu 1.380 euro pe metru pătrat), Timișoara (1.230 euro pe metru pătrat), Constanța (1.160 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.130 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.090 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Iași (1.010 euro pe metru pătrat).

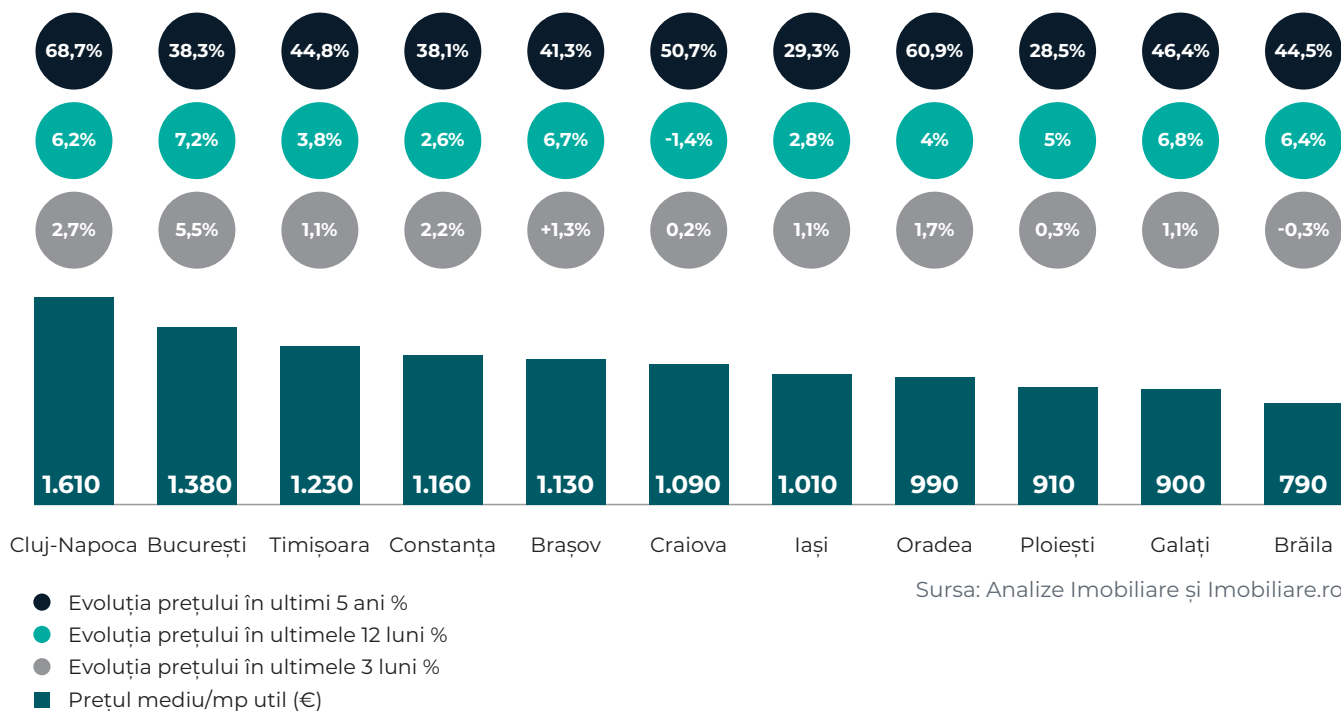
De menționat că, dintre celelalte mari orașe cuprinse în clasament, Oradea se apropie foarte mult de pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat, pretențiile vânzătorilor ajungând aici la 990 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut. În Ploiești, pe de altă parte, un apartament costă, în medie, 910 euro pe metru pătrat, în Galați, 900 de euro pe metru pătrat, iar în Brăila, 790 de euro pe metru pătrat.

În ceea ce privește evoluția trimestrială a prețurilor din aceste mari orașe, de precizat este că majoritatea acestora s-au înscris pe o tendință ascendentă, creșterile fiind, în

majoritatea cazurilor, mai mici de 3%. Excepție face, în acest caz, doar Bucureștiul, care ocupă prima poziție în clasamentul scumpirilor – aici, pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 5,5% trimestrul trecut, în condițiile în care, în T2 2019, acestea consemnau o scădere de 0,8%. Pe următoarele locuri în top se situează Cluj-Napoca, cu un avans trimestrial de 2,7%, apoi Constanța (+2,2%) și, respectiv, Oradea (+1,7%).

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 sunt mai ieftine acum cu 1,4%. Urmare a evoluției de trimestrul trecut, cea mai mare marjă anuală de creștere, respectiv 7,2%, poate fi observată acum în București, acesta fiind urmat de Galați (+6,8%), Brașov (+6,7%), Brăila (+6,4%) și Cluj-Napoca (+6,2%). Cu un avans de 68,7% în ultimii cinci ani, Cluj-Napoca este orașul care a recuperat cel mai mult din scăderea provocată de recesiune, Capitala situându-se în continuare la o mare distanță, cu un plus de 38,3% (față de 31% în cele trei luni anterioare).

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

Spre deosebire de cele trei trimestre anterioare, Bucureștiul se numără printre reședințele de județ care au consemnat cele mai mari creșteri de prețuri în T3 2019. Pe primul loc în acest clasament se situează, însă, Miercurea-Ciuc, cu un avans de 6,3%, până la o medie de 950 de euro pe metru pătrat util. Cu un plus de 5,5%, până la 1.380 de euro pe metru pătrat util, Capitala se situează pe poziția a doua la nivel național, fiind urmată de Sibiu (+4,1%, până la 990 de euro pe metru pătrat), Slatina (+3,7%, până la 1.000 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Târgoviște (+3,5%, până la 670 de euro pe metru pătrat). O prezență interesantă în acest clasament este capitala județului Olt, care a ajuns să se alăture centrelor regionale cu prețuri medii de cel puțin 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamente – deși acest oraș are o populație de sub 100.000 de locuitori.

În ciuda tendinței ascendente observate la nivel național, trimestrul trecut au fost consemnate, în câteva reședințe de județ ale țării, și scăderi de preț. Cel mai semnificativ declin a avut loc, astfel, în Alexandria, unde apartamentele disponibile spre vânzare s-au ieftinit cu 2,7%. În Satu Mare, pe de altă parte, acest tip de locuințe s-au ieftinit cu 1%,

ajungând la o medie de 690 de euro pe metru pătrat util. Scăderi mai mici de 1% au fost înregistrate în trei reședințe de județ, anume în Slobozia (cu 0,9%, până la 690 de euro pe metru pătrat), în Alba Iulia (-0,5%, până la 890 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, în Brăila (-0,3%, până la 790 de euro pe metru pătrat).

În ciuda variațiilor consemnate în ultimele trei luni, clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe apartamente a rămas neschimbat. Pe primul loc se situează tot Cluj-Napoca, cu o medie de preț de 1.610 euro pe metru pătrat util, iar următoarele poziții sunt ocupate de București (cu 1.380 de euro pe metru pătrat), de Timișoara (cu 1.230 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.160 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Brașov (cu 1.130 de euro pe metru pătrat), care a reușit să se mențină pe o poziție superioară Craiovei. La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite în continuare în Reșița, care s-a menținut la un nivel constant de preț (500 de euro pe metru pătrat), apoi în Giurgiu (540 de euro pe metru pătrat), Alexandria (590 de euro pe metru pătrat), Târgoviște (670 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Zalău (690 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



Top creșteri de preț Evoluția prețului în ultimele 3 luni



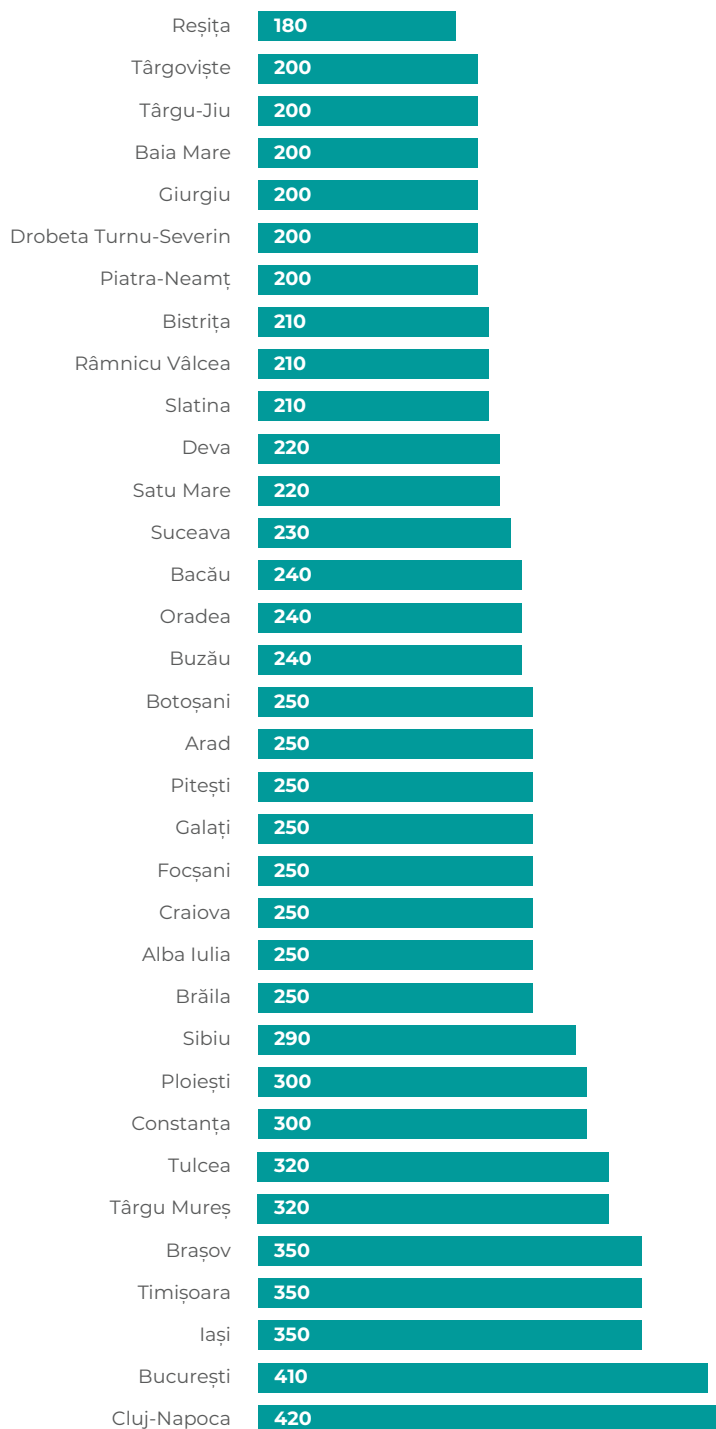
Top scăderi de preț Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Nivelul chiriilor

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



În al treilea pătrar din 2019, care include, desigur, și luna septembrie, piața închirierilor de apartamente a fost mai dinamică decât de obicei: prețurile medii solicitate de către proprietari au înregistrat majorări în toate marile centre regionale, dar și în alte reședințe de județ. În București, chiria medie solicitată pentru un apartament cu două camere se situează acum la 410 euro pe lună, în creștere de la 400 de euro pe lună în al doilea trimestru al anului. Același tip de locuință (confort 1, din perioada 1980-2000, cu o suprafață utilă de 50-60 de metri pătrați) poate fi închiriată, în Cluj-Napoca, cu 420 de euro pe lună – în creștere de la același nivel de 400 de euro pe lună.

Chiriile solicitate pe segmentul apartamentelor cu două camere au înregistrat, în celelalte centre regionale din clasament, o egalizare, așteptările proprietarilor ajungând acum la 350 de euro pe lună în Timișoara, Brașov și Iași. Spre comparație, trimestrul trecut, o asemenea unitate locativă putea fi închiriată, în aceleași orașe, cu 340, 325 și, respectiv, 300 de euro pe lună. Interesant este că alte două reședințe de județ, Târgu Mureș și Tulcea, au o chirie medie foarte apropiată: 320 de euro pe lună. În Constanța, pe de altă parte, un apartament cu două camere poate fi închiriat cu 300 de euro pe lună, orașul de la malul mării fiind urmat îndeaproape de Sibiu, cu 290 de euro pe lună.

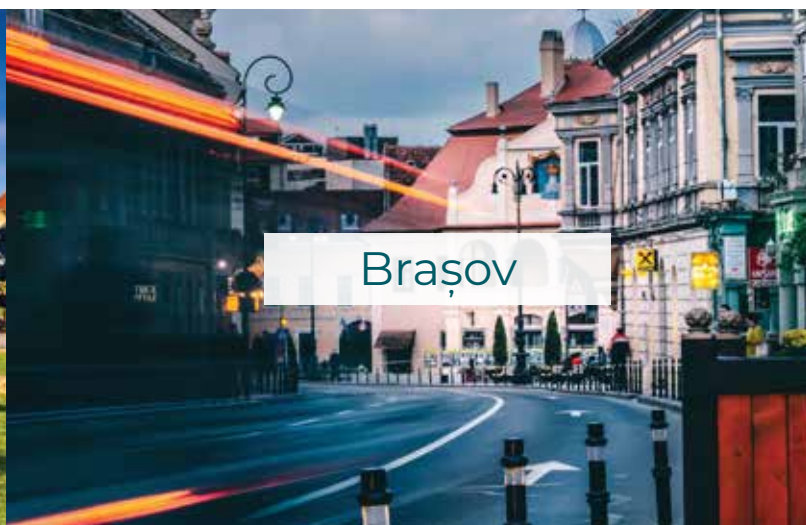
Și orașele cu cele mai ieftine apartamente de închiriat au consemnat, în general, creșteri ale chiriilor medii solicitate pentru două camere. Excepția de la regulă o reprezintă Reșița, unde proprietarii cer tot 180 de euro pe lună, la fel ca trimestrul anterior. În Râmnicu Vâlcea, însă, chiria solicitată a ajuns la 210 euro pe lună (185 de euro pe lună), astfel că acest oraș este precedat, în clasamentul celor mai mici chirii, de o serie de capitale de județ cu o valoare medie de listare de 200 de euro pe lună: Târgoviște, Târgu Jiu, Baia Mare, Giurgiu, Drobeta Turnu Severin și, respectiv, Piatra Neamț.

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE

Apartamente de vânzare



Timișoara



Brașov



București



Iași




Cluj-Napoca




Constanța

București - apartamente

1.380 €
Prețul mediu/mp

+5,5% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+7,2% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+38,3% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din București

În București, prețul mediu solicitat de către vânzătorii de apartamente a consemnat un avans important, de 5,5% în al treilea trimestru al anului, ajungând la o valoare de 1.380 euro pe metru pătrat util (față de 1.310 de euro pe metru pătrat). De notat este că, raportat la zone și cartiere, în Capitală au fost consemnate variații de preț importante, unele unele semnificativ mai mari decât media valabilă la nivel de oraș. Spre deosebire de trimestrul anterior, când cel mai afectat de scăderi a fost arealul de centru-nord, aici au avut loc, în perioada iulie-septembrie, cele mai mari scumpiri.

Astfel, cel mai mare avans al prețurilor solicitate de către vânzători, în cuantum de 16,2%, a avut loc în zona Kiseleff-Aviatorilor, următorul loc în clasamentul scumpirilor fiind ocupat de zona Griviței-Gara de Nord, cu un plus de 10,9% la trei luni (până la o medie de 1.340 de euro pe metru pătrat). Creșteri semnificative au avut loc și în Pipera (+8,9%, până la 1.580 de euro pe metru pătrat), Herăstrău - Nordului (+6,8%) și, respectiv, Victoriei- Romană-Universitate (+6,2%, până la 1.770 de euro pe metru pătrat).

Trimestrul trecut au existat, în Capitală, și scăderi de preț – cel mai important declin a avut loc în zona Ștefan cel Mare, unde proprietarii de apartamente și-au redus pretențiile cu 4,1%, până la o medie de 1.440 de euro pe metru pătrat. Deprecieri ușoare au avut loc și în Giurguiului (-0,2%) și,

respectiv, în Pantelimon (-0,1%, până la 1.110 euro pe metru pătrat). Cele mai mici creșteri de preț, pe de altă parte, au fost consemnate în Crângași (+0,1%, până la 1.230 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, în Giulești (+0,4%).

În urma variațiilor de preț consemnate trimestrul trecut, clasamentul cartierelor bucureștene cu cele mai scumpe apartamente a consemnat niște modificări importante. Pe primul loc se situează acum zona Kiseleff-Aviatorilor, cu o medie de preț de 2.640 de euro pe metru pătrat, care a reușit să devanseze Herăstrău-Nordului, unde pretențiile vânzătorilor s-au majorat până la 2.600 de euro pe metru pătrat util. Următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Dorobanți-Floreasca (cu 2.190 euro pe metru pătrat util, de la 2.110 euro pe metru pătrat), de Aviației (cu 1.940 de euro pe metru pătrat, de la 1.860 euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Dacia-Eminescu (cu 1.820 de euro pe metru pătrat) – cea din urmă zonă reușind să devanseze Unirii (cu 1.780 de euro pe metru pătrat).

În clasamentul zonelor bucureștene cu cele mai ieftine apartamente nu au existat modificări: poziția fruntașă este ocupată, în continuare, de Ghencea (cu o medie de 910 de euro pe metru pătrat), iar pe următoarele locuri se află Rahova (cu 970 de euro pe metru pătrat), apoi Giurguiului (1.030 de euro pe metru pătrat), Giulești (1.050 de euro pe metru pătrat) și Militari (cu 1.080 de 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

Kiseleff-Aviatorilor	2.640€ / +16,2%
Griviței-Gara de Nord	1.340€ / +10,9%
Pipera	1.580€ / +8,9%
Herăstrău-Nordului	2.600€ / +6,8%
Victoriei-Romană-Universitate	1.770€ / +6,2%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ștefan Cel Mare	1.440€ / -4,1%
Giurgiului	1.030€ / -0,2%
Pantelimon	1.110€ / -0,1%
Crângași	1.230€ / +0,1%
Giulești	1.050€ / +0,4%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ghencea	910€ / +2,1%
Rahova	970€ / +1,8%
Giurgiului	1.030€ / -0,2%
Giulești	1.050€ / +0,4%
Drumul Taberei	1.080€ / +0,6%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cluj-Napoca - apartamente

1.610 €
Prețul mediu/mp

+2,7% 🏠
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+6,2% 🏠
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+68,7% 🏠
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

În urma unui avans de 2,7% 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 1.610 euro pe metru pătrat util (de la 1.570 de euro pe metru pătrat). Raportat la zone, în orașul de pe Someș au avut loc, spre deosebire de Capitală, doar variații pozitive. Marjele de creștere au fost, însă, comparativ cu Bucureștiul, semnificativ mai reduse: cel mai mare avans, în cuantum de 5,5%, a avut loc în arealul central și ultracentral, la egalitate cu zona Someșeni. O creștere de preț de 4,7% a fost consemnată, de asemenea, în zona Gruia-Dâmbul Rotund-Gară-Bulgaria.

În celelalte cartiere ale Clujului, creșterile de preț resimțite trimestrul trecut s-au situat sub pragul de 4%. Astfel, cele mai reduse variații au avut loc în cartierele Iris (+1,1%, până la 1.500 de euro pe metru pătrat), Florești (+1,1%, până la 890 de euro pe metru pătrat) și Grigorescu (1,6%, până la 1.600 de euro pe metru pătrat).

La fel ca în Capitală, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca a rămas neschimbat: arealul central și ultracentral se situează, în

continuare, pe primul loc, cu o medie de preț de 1.940 de euro pe metru pătrat util (în creștere de la 1.840 de euro pe metru pătrat). Următoarele locuri sunt ocupate de Plopilor (unde așteptările vânzătorilor ajung la 1.860 de euro pe metru pătrat util), de Gheorgheni-Andrei Mureșanu (1.770 de euro pe metru pătrat util), dar și de Mărăști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (cu 1.640 de euro pe metru pătrat). La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite tot în localitățile limitrofe Florești și Baci (1.050 de euro pe metru pătrat), acestea fiind urmate, la ceva distanță, de Someșeni (cu 1.270 de euro pe metru pătrat).

În toate cartierele clujene, nivelul actual al prețurilor apartamentelor este mai ridicat decât cel consemnat în perioada similară a anului anterior. Cele mai semnificative creșteri anuale au avut loc, însă, în Iris (+13,6%), în zona centrală și ultracentrală (+13,2%), în Baci (+9,8%), în Plopilor (+9,4%) și, respectiv, în Gruia-Dâmbul Rotund-Gară-Bulgaria (tot un plus de 9,4%). Cele mai mici marje anuale de creștere pot fi observate, pe de altă parte, în câteva zone mai noi ale orașului: Zorilor (+0,8%), Florești (+2,8%) și, respectiv, Someșeni (+3,4%).

"1.050 de Euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj - Central/Ultracentral(1.940€) și cea mai ieftină zonă - Florești (890€)"

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	1.940	5,5%	13,2%
Plopilor	1.860	2,7%	9,4%
Gheorgheni - Andrei Mureșanu	1.770	3,2%	8,5%
Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu	1.640	2,7%	5,5%
Grigorescu	1.600	1,6%	5,9%
Zorilor	1.570	3,1%	0,8%
Gruia - Dâmbul Rotund - Gară - Bulgaria	1.530	4,7%	9,4%
Bună Ziua - Europa - Calea Turzii	1.520	2,6%	5,3%
Iris	1.500	1,1%	13,6%
Manăștur - Borhanci - Câmpului	1.500	2,6%	4,7%
Someșeni	1.270	5,5%	3,4%
Baciu	1.050	1,8%	9,8%
Florești	890	1,1%	2,8%


Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Timișoara - apartamente

1.230 €
Prețul mediu/mp

+1,1% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+3,8% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni

+44,8% 
Evoluția prețului
în ultimii 5 ani



Cartiere și zone din Timișoara

În urma unui avans de 1,1%, prețul mediu solicitat pentru un apartament din capitala Banatului a ajuns, în al treilea trimestru din 2019, la o medie de 1.230 de euro pe metru pătrat util (de la 1.210 euro pe metru pătrat util). Spre deosebire de Cluj-Napoca, pe piața din Timișoara nu au avut loc, în perioada analizată, exclusiv variații pozitive. În plus, marjele de creștere consemnate aici au fost semnificativ mai reduse – atât comparativ cu orașul de pe Someș, cât și cu trimestrul anterior.

Cel mai mare avans, anume +3,4%, a avut loc în Circumvalațiunii, pe următoarele locuri în clasament situându-se zonele Ultracentral-Medicină-Piața Unirii (+2,9%), Lipovei - Aradului (+2,6%), Central - Bălcescu-Take Ionescu - Piața Maria (+2,4%), dar și Complex Studentesc-Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (+2%). Apartamentele din Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua s-au apreciat, pe de altă parte, cu 1,1% în perioada analizată, iar cele din Braytim și Girocului -Soarelui -Buziașului, cu câte 0,5%. Singurele cartiere timișorene în care prețurile s-au mai diminuat trimestrul trecut sunt Torontalului și Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân. La fel ca în cele trei luni anterioare, însă, scăderile sunt ușoare, de sub 1%: avem de-a face cu un minus de 0,2% în cel dintâi caz și, respectiv, cu un recul de 0,4% în cel de-al doilea caz.

În clasamentul cartierelor timișorene cu cele mai scumpe

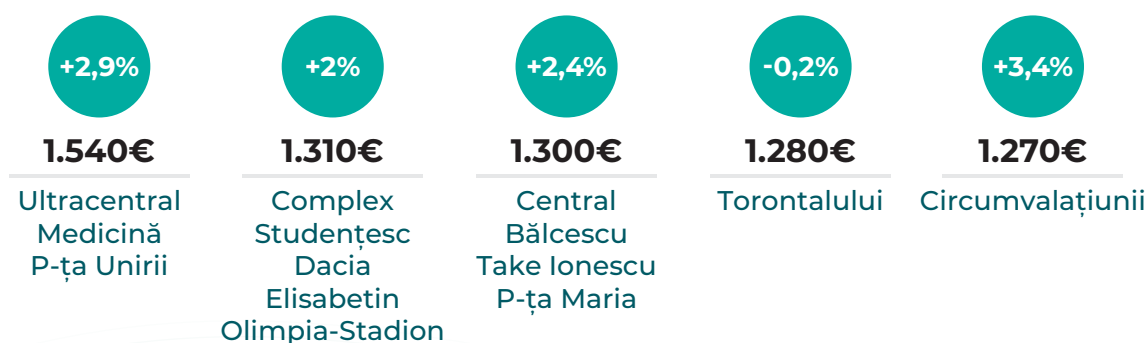
apartamente, zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii ocupă, în continuare, prima poziție, cu o medie de preț de 1.540 de euro pe metru pătrat util. Pe următorul loc se află arealul Complex Studentesc- Dacia- Elisabetin- Olimpia-Stadion (cu 1.310 euro pe metru pătrat), urmat de Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (1.300 de euro pe metru pătrat), Torontalului (1.280 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Circumvalațiunii (1.270 de euro pe metru pătrat). La polul opus, cele mai ieftine apartamente pot fi găsite în Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, unde pretențiile vânzătorilor ajung, în medie, la 1.180 de euro pe metru pătrat. În Timișoara poate fi observată, în continuare, aceeași plajă îngustă de variație a prețurilor solicitate, majoritatea zonelor încadrându-se între 1.200 și, respectiv, 1.300 de euro pe metru pătrat util.

Și în cazul orașului de pe Bega, pretențiile vânzătorilor de apartamente sunt mai ridicate acum în toate cartierele comparativ cu perioada similară a anului trecut. Cel mai mare avans anual, de 5,7%, poate fi observat în Ultracentral - Medicină - Piața Unirii, această zonă fiind urmată de Lipovei - Aradului (+4,7%), Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (+4,4%), Circumvalațiunii (+4,3%), Girocului - Soarelui - Buziașului (+4,3%) și Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân (tot +4,3%). Cele mai mici creșteri la 12 luni pot fi observate, pe de altă parte, în Torontalului (+2%) și, respectiv, Braytim (+2,2%).

“360 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1.540€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.180€).”

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	1.540	2,9%	5,7%
Complex Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia-Stadion	1.310	2%	4,4%
Central - Bălcescu - Take Ionescu - P-ța Maria	1.300	2,4%	3,7%
Torontalului	1.280	-0,2%	2%
Circumvalațiunii	1.270	3,4%	4,3%
Lipovei - Aradului	1.250	2,6%	4,7%
Girocului - Soarelui - Buziașului	1.210	0,5%	4,3%
Braytim	1.210	0,5%	2,2%
Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân	1.200	-0,4%	4,3%
Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua	1.180	1,1%	3,5%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Brașov

După un avans de 1,3% consemnat în trimestrul al treilea din 2019, apartamentele din Brașov pot fi achiziționate, în medie, cu 1.130 de euro pe metru pătrat în momentul de față. Ca și în București sau Timișoara, în majoritatea cartierelor orașului de la poalele Tâmppei au avut loc creșteri de preț – acestea au fost, însă, ca și în cele trei luni anterioare, destul de temperate, fără a depăși pragul de 4%. Cel mai mult, anume cu 3,1%, s-au apreciat apartamentele din Griviței – acestea au ajuns la o medie de preț de 1.160 de euro pe metru (de la 1.120 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut). Pe de altă parte, o scădere semnificativă, de 8,9%, a avut loc în zona Schei-Stupini (de la 1.130 la 1.030 de euro pe metru pătrat), în vreme ce, în

Centrul Istoric-Centrul Civic-Ultracentral-Dealul Cetății, pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 1,7%.

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, însă, apartamentele disponibile spre vânzare sunt mai scumpe acum în toate zonele Brașovului. Spre deosebire de trimestrul anterior, marjele de creștere sunt, în majoritatea cazurilor, de o singură cifră, cea mai mare diferență anuală, de 11%, putând fi observată în arealul Craiter-Triaj-Hărmanului. Cea mai redusă marjă anuală de apreciere, în cuantum de 3,3%, poate fi observată, pe de altă parte, în zona Noua-Dârste.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Drumul Poienii	1.790		
Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății	1.280	-1,7%	7,9%
Central – Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu	1.190	1,1%	7,3%
Avantgarden - Bartolomeu	1.170	1,5%	8,7%
Griviței	1.160	3,1%	9,1%
Astra - Racădău - Calea București - Gării – Vlahuță	1.120	1,8%	6,0%
Tractorul - 13 Decembrie	1.110	0,6%	6,5%
Craiter - Triaj - Harmanului	1.040	2%	11%
Schei - Stupini	1.030	-8,9%	0,0%
Noua - Dârste	1.000	1,9%	3,3%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Iași

După un avans de 1,1%, prețul mediu solicitat pentru un apartament în capitala Moldovei a ajuns, trimestrul trecut, la o valoare de 1.010 euro pe metru pătrat – menținându-se, astfel, peste pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat. Cu o singură excepție, cartierele ieșene au consemnat evoluții pozitive ale prețurilor apartamentelor în perioada analizată – și aici creșterile s-au situat, însă, sub pragul de 4%. Această marjă maximă de creștere a fost atinsă în zona Păcurari-Popas Păcurari-Canta, unde așteptările vânzătorilor au ajuns la o medie de 950 de euro pe metru pătrat.

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, prețurile solicitate pentru apartamentele ieșene sunt, în cele mai multe situații, mai mari în momentul de față, cele mai semnificative diferențe anuale putând fi observate în zonele Nicolina - Cug - Frumoasa-Baza 3 (+7,9%), Păcurari-Popas Păcurari-Canta (+5,8%) și, respectiv, Podul de Fier-Moara de Vânt (+4%). În zona Copou, avansul anual (de 1,5%) este, în mod interesant, mai mic decât cel trimestrial (care s-a cifrat la 2%).

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Centru Civic - Gara - Central - Ultracentral	1.310	-1,4%	0,8%
Copou	1.220	2%	1,5%
Podul de Fier - Moara de Vânt	1.200	0,7%	4%
Tătărași - Tudor Vladimirescu	1.050	1,5%	-1,6%
Alexandru cel Bun - Dacia	1.000	2,6%	3,8%
Podu Roș	980	0,2%	1,3%
Nicolina - Cug - Frumoasa - Baza 3	970	1,5%	7,9%
Bucium - Galata - Mircea cel Bătrân	960	1,1%	1,8%
Păcurari - Popas Păcurari - Canta	950	4%	5,8%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartiere și zone din Constanța

Trimestrul trecut, prețurile apartamentelor din Constanța au consemnat un avans de 2,2%, până la o medie de 1.160 de euro pe metru pătrat util. Spre deosebire de trimestrul anterior, când pretențiile vânzătorilor stagneră în majoritatea zonelor analizate, în perioada iulie-septembrie singura stagnare a fost consemnată în zona CET-Anda. În rest, în orașul de la malul mării au avut loc creșteri de preț, chiar dacă acestea au fost temperate, menținându-se sub pragul de 3%; cel mai semnificativ avans, de 2,4%, a avut loc în zona Casa de Cultură-Tomis Plus, unde așteptările vânzătorilor au ajuns la 1.150 de euro pe metru pătrat util.

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, în cartierele constănțene pot fi observate creșteri pe linie – în mod interesant, însă, nici aceste variații nu sunt foarte mari, ci se situează, în majoritatea cazurilor, sub pragul de 4%. Singurele excepții de la regulă în această privință sunt zonele I.C. Brătianu-Brătianu-Energia (cu un plus de 4,5%, până la 1.120 de euro pe metru pătrat util) și Central-Ultracentral - Peninsula (+4,1%, până la 1.190 de euro pe metru pătrat). În arealul Faleză Nord-Trocadero-City Park Mall-Capitol-Delfinariu, care rămâne cel mai bine cotate din oraș, prețurile s-au majorat cu doar 2,4% în decurs de un an, ajungând la o medie de 1.340 de euro pe metru pătrat.

	Prețul mediu pe mp util (€)	Evoluția prețului în ultimele 3 luni %	Evoluția prețului în ultimul an
Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu	1.340	1,9%	2,4%
Tomis III - Dacia - Tomis II - Broțacei - Tomis I	1.200	1,3%	2,2%
Central - Ultracentral - Peninsula	1.190	1,5%	4,1%
Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far	1.170	2,1%	2,1%
Casa de Cultură - Tomis Plus	1.150	2,4%	3%
I. C. Brătianu - Brătianu - Energia	1.120	1%	4,5%
Gara - ICIL - Abator	1.110	0,7%	3,4%
Km 4-5 - Km 5	1.050	0,7%	2,2%
CET - Anda	1.000	0%	2,6%
Poarta 6	1.000	1,2%	1,9%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

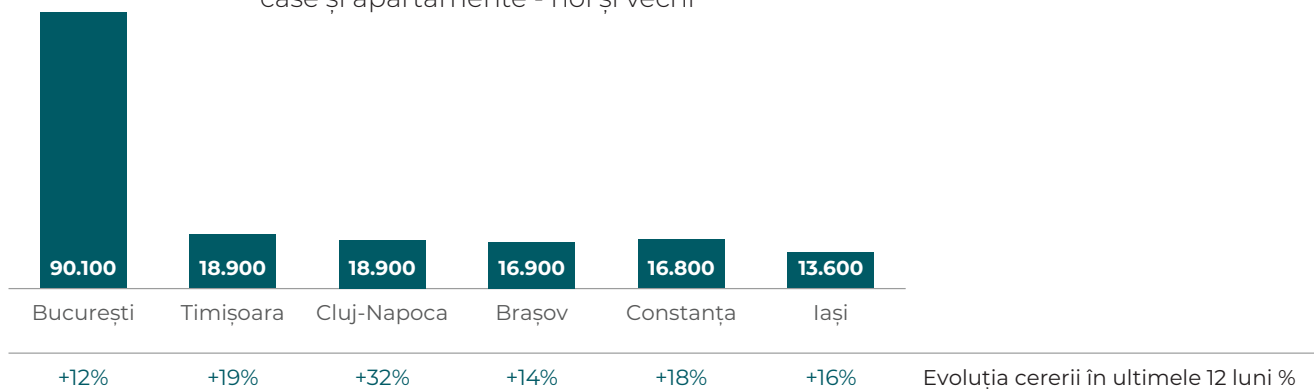
În cel de-al treilea trimestru al anului în curs, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere destul de importantă față de cele trei luni anterioare. Astfel, aproximativ 175.000 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 5,4% față de al doilea pătrar din 2019, când în aceleași piețe erau consemnate 166.000 de căutări.

Comparativ cu perioada similară din 2018, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 16% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în toate marile centre regionale analizate. De menționat este că, în toate cazurile, avansul anual consemnat de acest indicator a fost de două cifre: cea mai mare diferență

poate fi observată în Cluj-Napoca (+32%), orașul de pe Someș fiind urmat de Timișoara (+19%), Constanța (+18%), Iași (+16%), Brașov (+14%) și, respectiv, de București (+12%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 90.100 de căutări trimestrul trecut, în creștere de la 88.500 în cel anterior. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, de data aceasta la egalitate cu Cluj-Napoca, ambele cu 18.900 de căutări în perioada iulie-septembrie. Brașovul a trecut pe locul al treilea, devansând Constanța (cu 16.900 de căutări, față de 16.800), iar pe ultimul loc se clasează Iașii, cu 13.600 de căutări.

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



* 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).

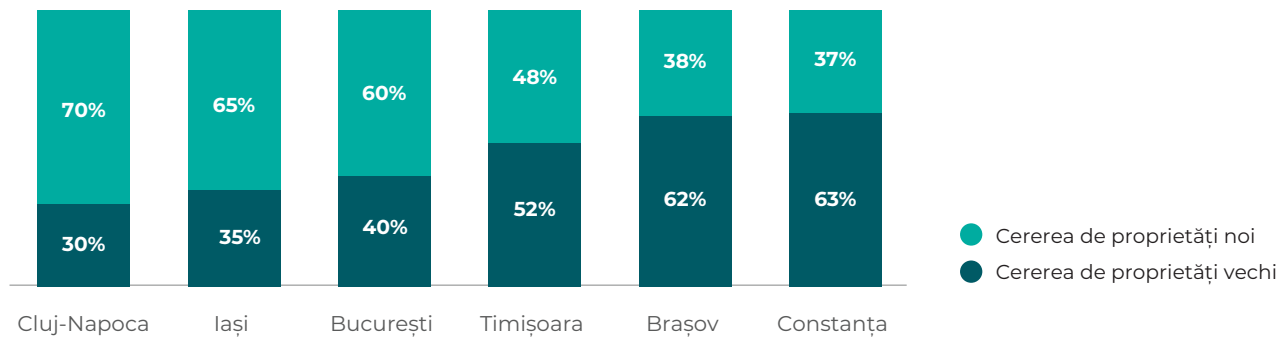
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente și case de vânzare nou vs vechi

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe au rămas structurate cam la fel trimestrul trecut, în ciuda unor modificări punctuale, 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 56% din totalul căutărilor (în ușoară scădere de la 57% în trimestrul anterior). 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 70%), Iași (65%) și București (60%, la fel ca în cele trei luni anterioare). Pe de altă parte, în celelalte trei mari centre regionale analizate, locuințele noi dețin o pondere importantă, dar totuși minoritară în totalul căutărilor: 48% în Timișoara, 38% în Brașov și, respectiv, 37% în Constanța.

Cererea pentru nou vs vechi în T3-2019



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIERE

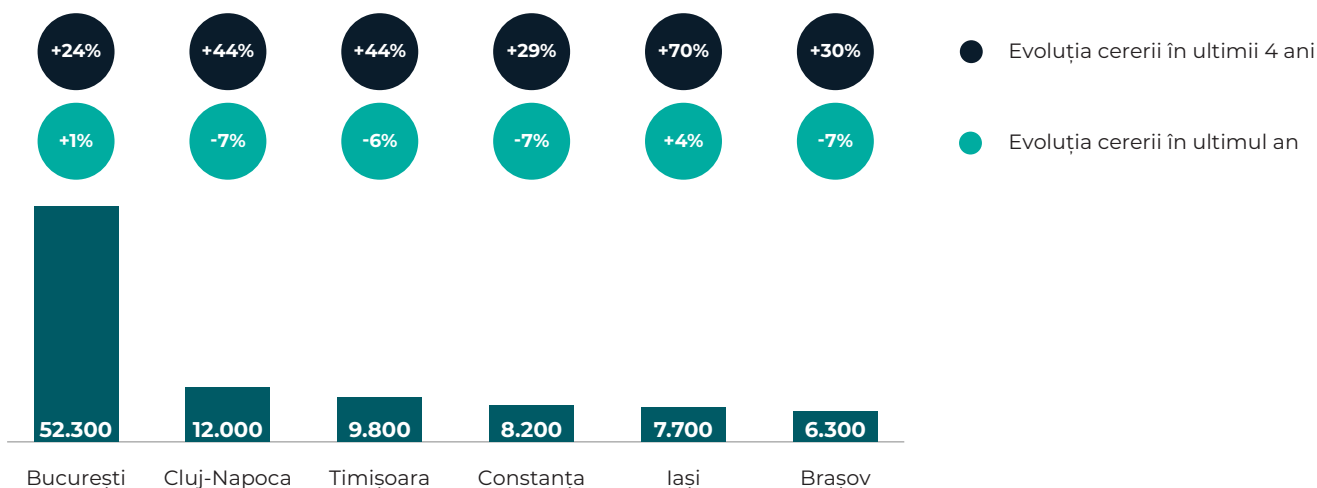
În marile orașe, cererea pentru apartamente și case de închiriat continuă să fie semnificativ mai scăzută decât cea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare – dar depășește, totuși, jumătate din volumul celei din urmă. În ultimele trei luni, aproximativ 96.300 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, în creștere de la 89.000 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras mai bine de jumătate din aceste căutări, anume 52.300. Pe poziția a doua în clasament a trecut Cluj-Napoca (cu 12.000 de căutări), orașul de pe Someș fiind urmat de Timișoara (9.800), Constanța (8.200 de căutări), Iași (7.700) și Brașov (6.300).

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, nivelul actual al cererii pe închirieri din aceste șase mari orașe este, per ansamblu, cu 2% mai scăzut. Tendința

descendentă a fost resimțită în patru dintre cele șase mari centre regionale, anume în Cluj-Napoca (-7%), Brașov (-7%), Constanța (-7%) și, respectiv, Timișoara (-6%). Ușoare creșteri ale cererii pentru locuințe de închiriat au fost resimțite, pe de altă parte, în Iași (+4%) și București (+1%).

Comparativ cu perioada similară a anului 2015, interesul pentru închirieri a fost, trimestrul trecut, cu 32% mai mare la nivelul marilor centre regionale, o tendință ascendentă putând fi observată în fiecare dintre acestea. Cea mai semnificativă creștere, de peste 70%, a avut loc în Iași, capitala Moldovei fiind urmată, la o distanță considerabilă, de Cluj-Napoca și Timișoara, unde numărul căutărilor pe acest segment de piață s-a majorat cu câte 44%. Datele Analize Imobiliare relevă, de asemenea, că interesul pentru închirieri este mai mare cu 30% în Brașov, cu 29% în Constanța și cu 24% în București.

Cererea pentru apartamente și case de închiriere



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

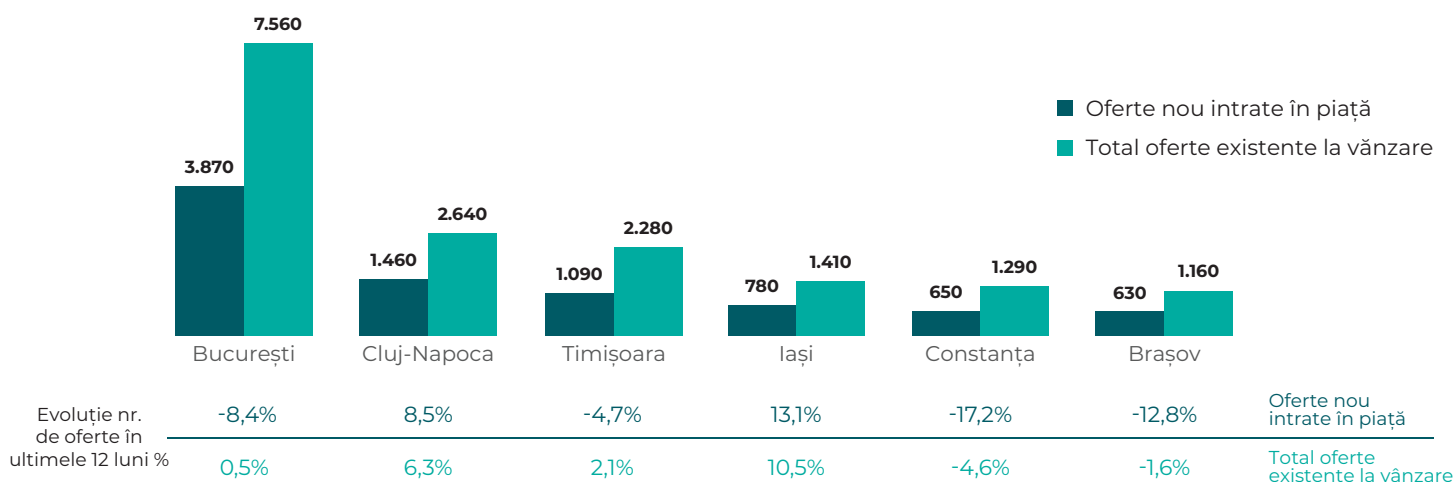
Față de perioada similară a anului trecut, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a fost, trimestrul trecut, cu 1,8% mai mare. O evoluție ascendentă la acest capitol poate fi observată în patru din cele șase orașe supuse analizei, în celelalte două având loc scăderi. Cel mai important avans anual al ofertei, anume 10,5%, poate fi observat în Iași, unde trimestrul trecut au existat 1.410 oferte disponibile spre vânzare.

Creșteri mai temperate din acest punct de vedere au avut loc și în Cluj-Napoca (+6,3%, până la 2.640 de oferte) și Timișoara (+2,1%, până la 2.280 de anunțuri), în vreme ce, în București, care este și cea mai mare piață imobiliară din țară, avansul a fost de doar 0,5% (până la 7.560 de oferte). Pe de altă parte, scăderi ale numărului de proprietăți disponibile spre vânzare au avut loc în Constanța (-4,6%, până la 1.290 de oferte) și, respectiv, în Brașov (-1,6%, până la 1.160 de anunțuri).

În ceea ce privește proprietățile nou-introduse pe piață, numărul acestora este, per ansamblu, cu 4,9% mai mic comparativ cu trimestrul al treilea din 2018. În acest caz, tendința descendentă poate fi observată în patru din cele șase mari orașe, anume în Constanța (-17,2%), Brașov (-12,8%), București (-8,4%) și, respectiv, în Timișoara (-4,7%). Pe de altă parte, creșteri ale acestui indicator au fost consemnate în Iași (+13,1%) dar și în Cluj-Napoca (+8,5%).

Și în cazul ofertelor nou-introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 3.870 de anunțuri, cifră ce echivalează cu mai bine de 45% din totalul de 8.480. Cluj-Napoca și Timișoara, următoarele două piețe ca mărime la nivel național, ocupă următoarele două poziții în top, cu câte 1.460 și, respectiv, 1.090 de oferte noi. În toate celelalte orașe analizate, numărul anunțurilor nou-introduse pe piață trimestrul trecut s-a situat sub 1.000: în Iași au existat 780 de asemenea proprietăți, în Constanța 650, iar în Brașov 630.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T3-2019 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

PROIECTE REZIDENȚIALE DISPONIBILE SPRE VÂNZARE

Potrivit unei monitorizări realizate de Analize Imobiliare, trimestrul trecut existau 536 de ansambluri rezidențiale cu unități locative disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării și în județul Ilfov. Mai bine de jumătate dintre aceste proiecte, mai exact 316 din total, se aflau în curs de construcție, restul de 220 fiind finalizate.

Cele mai multe dintre ansamblurile analizate, având fiecare peste 20 de locuințe, se găseau, în mod firesc, în București – este vorba despre un total de 256 de proiecte, dintre care 140 în construcție, iar restul de 116 finalizate. Pe locul al doilea în clasament după numărul de proiecte rezidențiale se află județul Ilfov, cu un total de 93 de asemenea dezvoltări imobiliare, pe următoarele locuri situându-se Brașovul (cu 53 de proiecte), Iașiul (43), Cluj-Napoca (33), Timișoara (30) și, respectiv, Constanța (28). În fiecare dintre acestea orașe, numărul proiectelor aflate în construcție îl depășește pe al acelor deja finalizate.

Din punctul de vedere al numărului de unități locative

scoase la vânzare, Capitala ocupă, cu un total de 10.200 de locuințe, primul loc în clasament, la o distanță detașată de toate celelalte mari orașe ale țării. Dacă la această cifră se adaugă și cele 3.600 de apartamente disponibile spre achiziție în județul Ilfov, rezultă că bucureștenii au la dispoziție un stoc locativ nou de aproape 14.000 de unități. Spre comparație, toate celelalte centre regionale ale țării aveau, trimestrul trecut, mai puțin de 2.000 de locuințe disponibile: Timișoara – 1.700, Brașovul – 1.600, Clujul – 1.100, Iașiul – 1.100, iar Constanța – 600.

De menționat este că în București, Ilfov și celelalte mari orașe analizate existau, în cel de-al treilea pătrar al anului în curs, și 99 de ansambluri imobiliare aflate în diverse stadii premergătoare începerii lucrărilor de construcție. Cele mai multe asemenea proiecte, anume 38, pot fi găsite în Ilfov, iar alte 33 în Capitală, în restul centrelor regionale fiind mai puțin de câte 10 ansambluri rezidențiale în așteptare: opt în Timișoara, șase în Constanța, cinci în Cluj-Napoca și Iași și patru în Brașov.

Proiecte rezidențiale la vânzare în Trim III 2019

APARTAMENTE	BUCUREȘTI	JUD. ILFOV	MUN. CLUJ-NAPOCA	MUN. TIMIȘOARA	MUN. IAȘI	MUN. CONSTANȚA	MUN. BRAȘOV
Proiecte la vânzare, din care:	256	93	33	30	43	28	53
• Proiecte în construcție	140	51	20	20	28	15	42
• Proiecte finalizate	116	42	13	10	15	13	11
Apartamente la vânzare	10.200	3.600	1.100	1.700	1.100	600	1.600
Proiecte nedemarate (aflate în diverse stadii AC/CU)	33	38	5	8	5	6	4

Sursa: Analize Imobiliare, Monitorizare proiecte rezidențiale, proiecte cu cel puțin 20 de apartamente

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

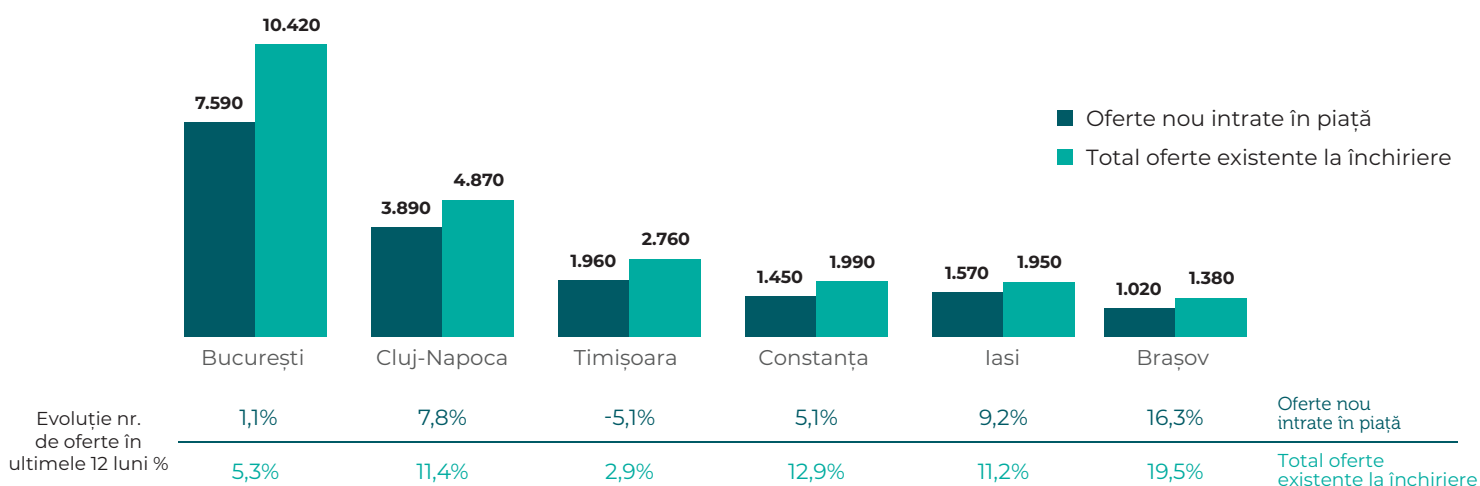
În cel de-al treilea trimestru din 2019, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) s-a cifrat la 23.370 – ceea ce marchează o creștere sensibilă, de aproape 33%, față de trimestrul anterior (când pe piață existau 17.600 de asemenea anunțuri). Acest avans este cât se poate de firesc, având în vedere că începutul toamnei aduce, în mod tradițional, o intensificare a activității pe piața închirierilor din marile centre universitare.

Orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, unde cei interesați au avut de ales, trimestrul trecut, între 10.420 de asemenea anunțuri; la o distanță considerabilă, dar apropiindu-se de jumătate din volumul ofertelor existente în Capitală, se situează Cluj-Napoca, cu 4.870 de anunțuri. În Timișoara, numărul total al ofertelor de închiriat s-a cifrat, în perioada iulie-septembrie, la 2.760, orașul de pe Bega fiind urmat de Constanța (cu 1.990 de anunțuri), Iași (1.950) și Brașov (1.380).

Față de perioada similară a anului trecut, oferta de închirieri a fost, la nivelul celor șase mari centre regionale, cu 8,1% mai mare, tendința general ascendentă fiind resimțită în toate orașele analizate. Interesant este că patru dintre aceste reședințe de județ au consemnat creșteri anuale de două cifre, respectiv 19,5% în Brașov, 12,9% în Constanța, 11,4% în Cluj-Napoca și 11,2% în Iași. În București, pe de altă parte, oferta totală a fost suplimentată cu 5,3% pe acest segment de piață, în timp ce, în Timișoara, a avut loc un avans de 2,9%.

Cât despre anunțurile de închiriere nou-introduse pe piață trimestrul trecut, datele Analize Imobiliare relevă un avans mai ușor, respectiv de 3,6%, față de perioada similară din 2018. În acest caz, creșteri au avut loc doar în cinci din șase centre regionale, respectiv în Brașov (+16,3%), Iași (+9,2%), Cluj-Napoca (+7,8%), Constanța (+5,1%) și București (+1,1%). Timișoara reprezintă, din acest punct de vedere, excepția de la regulă, aici fiind înregistrat un declin de 5,1% la 12 luni.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T3-2019 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 trimestrul al treilea al acestui an au avut loc, pe plan național, 141.413 vânzări de imobile. Acest nivel marchează, pe de o parte, o creștere de aproape 13% față de trimestrul anterior (când erau consemnate 125.474 de tranzacții), și, pe de altă parte, un avans de circa 11% față de perioada similară din 2018 (când erau înregistrate 127.528 de asemenea operațiuni). Ca și în trimestrele anterioare, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au avut loc, în al treilea pătrar din 2019, în zona Capitalei: Bucureștiul a consemnat 24.484 de tranzacții, iar județul Ilfov alte 12.814.

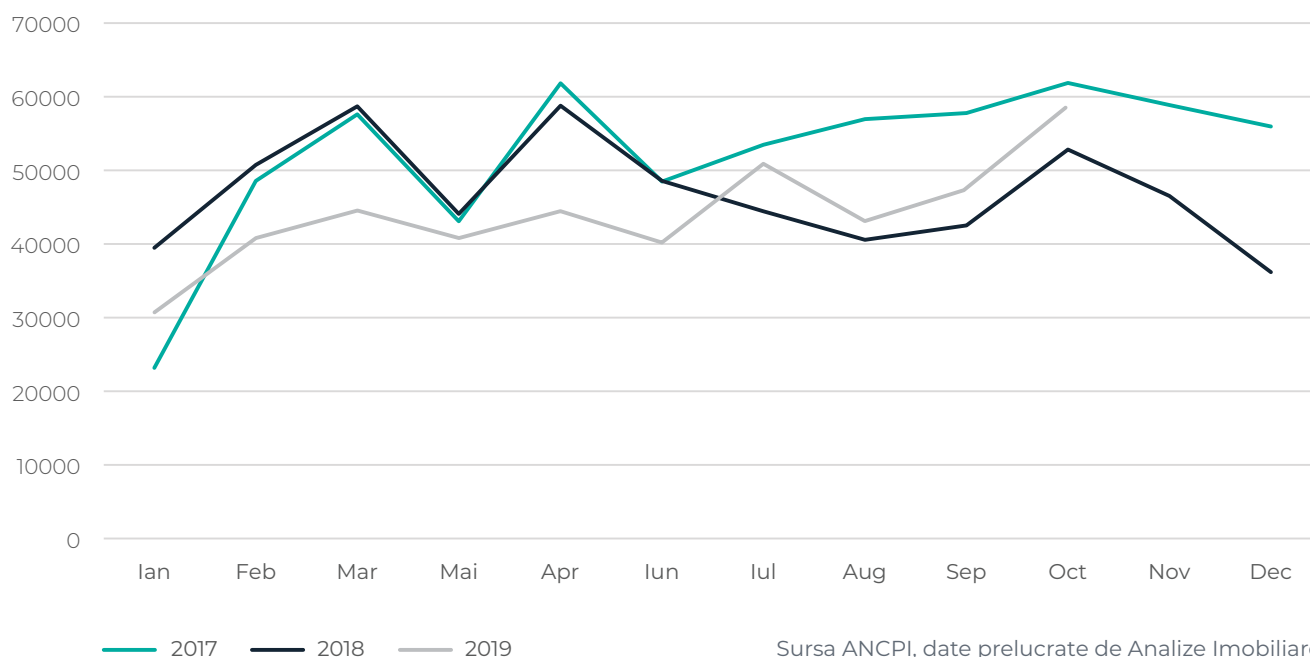
În ciuda evoluției ascendente din ultimul trimestru, raportat la primele nouă luni din 2019 poate fi observată, încă, o scădere a activității de tranzacționare din piața imobiliară. Astfel, numărul contractelor încheiate pe plan

național s-a cifrat la 382.996 în perioada ianuarie-septembrie, cifră ce marchează un declin de 10,5% față de perioada similară a anului 2018 (când erau tranzacționate aproape 428.000 de imobile). De menționat este, însă, că tendința generală de scădere a fost resimțită doar în afara Capitalei: în București și județul Ilfov numărul tranzacțiilor a fost mai mare în ianuarie- septembrie 2019 decât în perioada similară din 2018.

În primele nouă luni ale anului, cele mai multe tranzacții au fost consemnate în București (66.447) și Ilfov (33.989), pe următoarele locuri în clasament situându-se județele Timiș (22.804), Cluj (21.013), Brașov (19.898), Iași (12.901) și Constanța (12.164). La polul opus, cele mai puține tranzacții au avut loc, în această perioadă, în Olt (979 de operațiuni), Sălaj (2.383) și Gorj (2.530).

„Numărul vânzărilor de imobile din T3 2019 a crescut cu circa 19% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, cu 9,5% față de perioada similară din 2018.”

Vânzări imobile



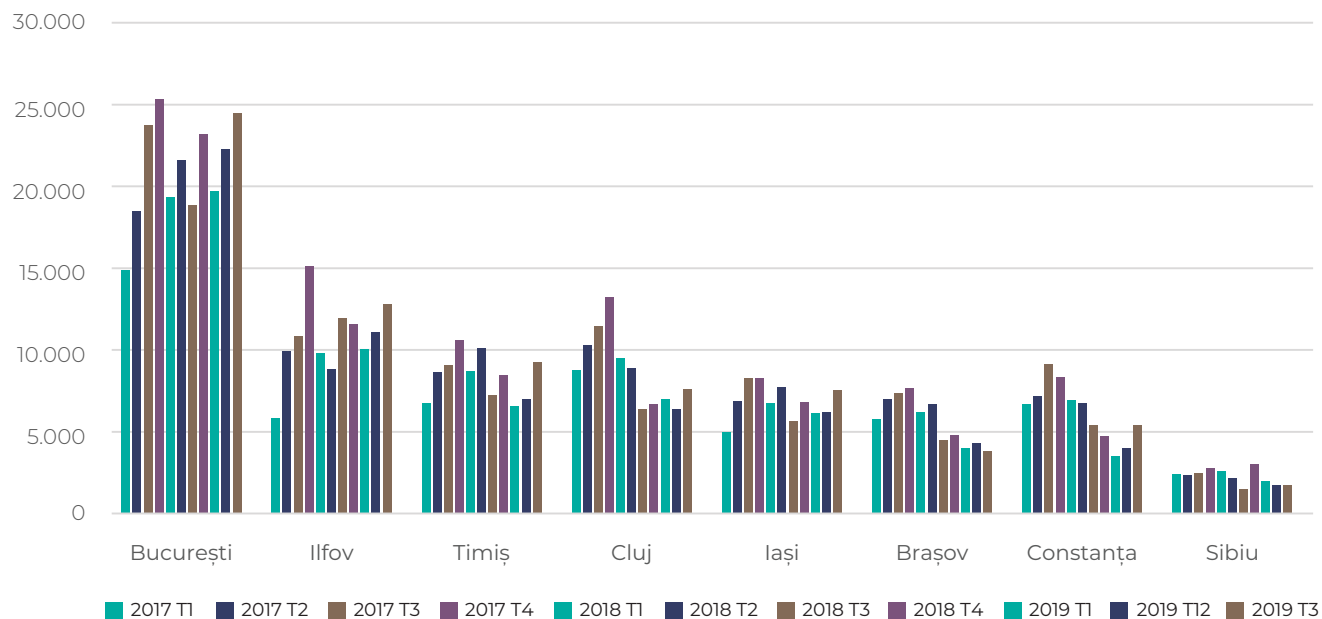
Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

EVOLUȚIA NUMĂRULUI DE TRANZACȚII PE TRIMESTRE ÎN PRINCIPALELE JUDEȚE

Spre deosebire de cele trei luni anterioare, volumul tranzacțiilor imobiliare încheiate în al treilea trimestru din 2019 a crescut comparativ cu perioada similară a anului precedent în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol. În București a avut loc un avans important, de la 18.894 la 24.484 de tranzacții, în Ilfov creșterea a fost de la 11.976 la 12.814 operațiuni, în Timiș de la 7.264 la 9.237, în Cluj de la 6.402 la 7.409, iar în Iași de la 5.414 la 5.394. Singura excepție de la regulă o constituie, în acest caz, Constanța: aici, numărul achizițiilor de imobile a scăzut de la 4.489 în trimestrul al treilea din 2018, la 3.825 în perioada similară din 2019.

De precizat este că, pentru trimestrul ce urmează, așteptările sunt pozitive în ceea ce privește activitatea de tranzacționare. Asta pentru că, cel puțin în București, ultima parte a anului a adus, în 2018, o majorare a numărului de tranzacții. Anul trecut, spre exemplu, în cel mai mare oraș al țării au fost încheiate 23.215 de contracte de vânzare-cumpărare. Creșteri ușoare la acest capitol au fost consemnate și în Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța și Sibiu, dar nu și în Ilfov și în Iași – în aceste din urmă cazuri având loc scăderi.

Total imobile vândute

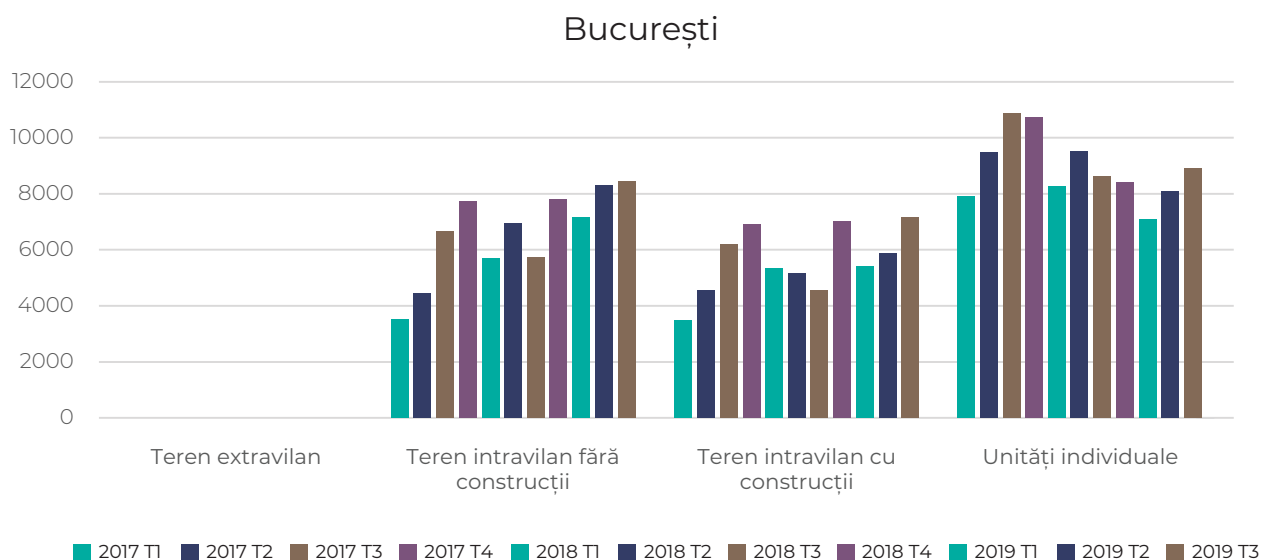


Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

Spre deosebire de trimestrele anterioare, în perioada iulie-septembrie 2019 cele mai multe tranzacții imobiliare încheiate în București, anume 8.901 din totalul de 24.484, au avut ca obiect unități individuale (în creștere de la 8.077 de asemenea operațiuni în cele trei luni anterioare). Terenurile intravilane fără construcții, pe de altă parte, care au fost în număr de 8.436 (față de 8.296 în aprilie-iunie), au coborât, astfel pe poziția a doua; acestea au fost urmate, la nu foarte mare distanță, de terenurile intravilane cu construcții, care au făcut obiectul a 7.147 de acorduri de vânzare (tot în creștere, de la 5.892 de contracte).

Comparativ cu trimestrul al treilea al anului trecut, activitatea de tranzacționare relevă o tendință ascendentă pe toate segmentele de piață analizate – exceptând, desigur, sectorul terenurilor extravilane –, astfel că o evoluție general pozitivă față de anul anterior poate fi așteptată. Spre comparație, pe tot parcursul lui 2018 au fost achiziționate, în cel mai mare oraș al țării, 26.000 de terenuri intravilane, 22.000 de terenuri cu construcții și, respectiv, 35.000 de unități individuale.



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

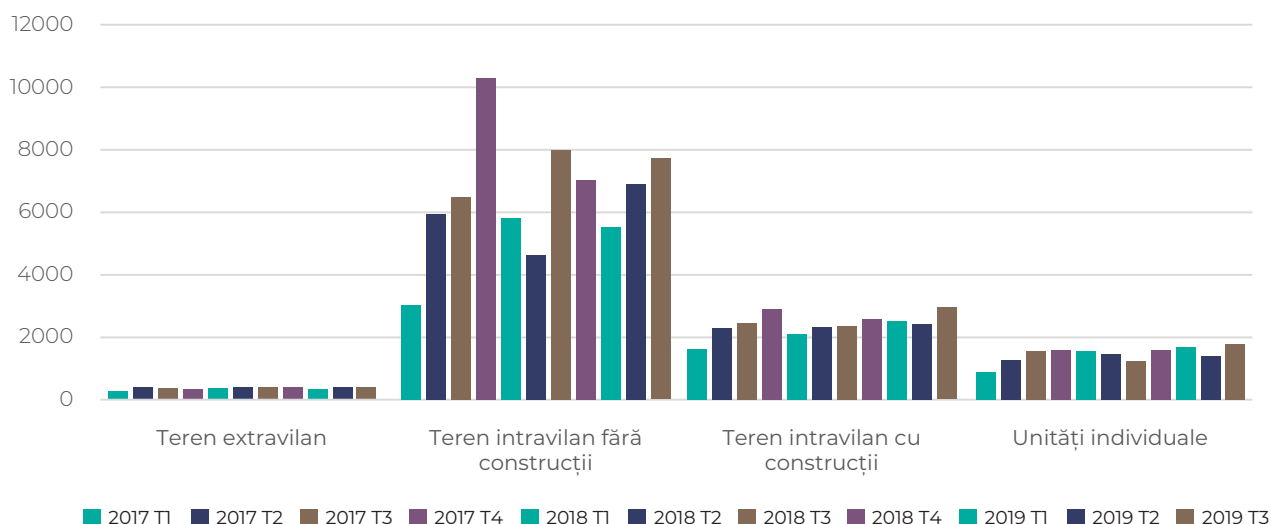
Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

Ca și în cele trei luni anterioare, mai bine de jumătate din tranzacțiile imobiliare încheiate în trimestrul al treilea în județul Ilfov au avut ca obiect terenuri intravilane fără construcții – este vorba, mai exact, de 7.730 de asemenea operațiuni, dintr-un total de 12.814 (în creștere de la 6.899). Pe locul al doilea în clasament, dar la o diferență semnificativă, se află tot achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care s-au ridicat la 2.928 (în creștere de la 2.412 în trimestrul al doilea). Și operațiunile vizând unități individuale au consemnat o creștere trimestrelui trecut, de la 1.393 la 1.770 de contracte încheiate – ocupând, astfel, locul al treilea în clasamentul tranzacțiilor pe segmente de piață. Nu în ultimul rând, achizițiile de terenuri extravilane

s-au menținut la un nivel aproape constant, anume 386 (față de 389 în cele trei luni anterioare).

Aceeași distribuție a cotelor de piață poate fi observată și pe tot parcursul anului 2018, când la nivelul județului Ilfov au fost achiziționate 25.000 de terenuri intravilane, 9.000 de terenuri cu construcții, 5.800 de unități individuale și, respectiv, 1.600 de terenuri extravilane. Această împărțire a activității de tranzacționare relevă menținerea unui interes ridicat pentru dezvoltarea de construcții noi în preajma Capitalei, utilizatorii fiind interesați, pe de altă parte, și de achiziția de case la curte (reprezentate de terenurile cu construcții).

Jud. Ilfov

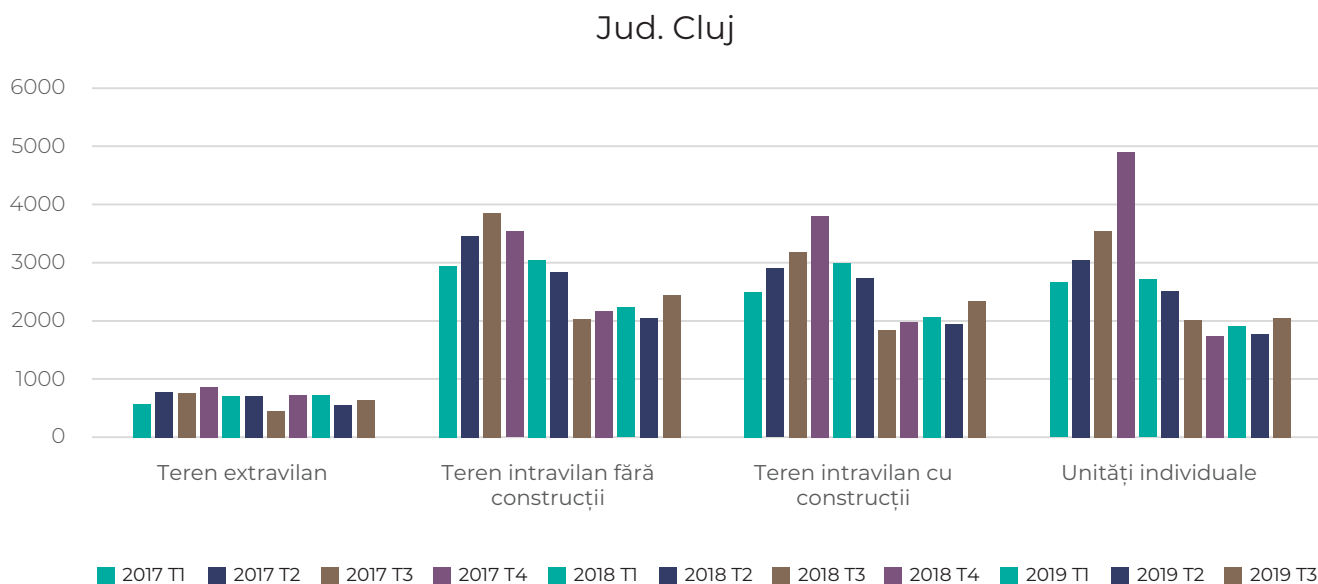


Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Cluj

În conformitate cu evoluția la nivel de județ, creșteri ale activității de tranzacționare au fost consemnate pe toate segmentele de piață din Cluj. La fel ca trimestrul trecut, cele mai numeroase au fost, și de data aceasta, achizițiile de terenuri intravilane fără construcții: acestea au ajuns la un nivel de 2.485 (din totalul de 7.609), în creștere de la cele 2.066 de contracte încheiate în cele trei luni anterioare. Și aici, ponderea însemnată a achizițiilor de acest tip 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 2.388 de achiziții (în creștere de la 1.962). Contractele având ca obiect unități individuale au crescut de la 1.796 la 2.084, iar cele cu terenuri extravilane de la 563 la 652. De menționat este că, pe parcursul anului 2018, în județul Cluj au fost tranzacționate, cu aproximație, 31.500 de imobile, dintre care 10.200 de terenuri intravilane, 9.600 de terenuri cu construcții, 9.100 de unități individuale și, respectiv, 2.600 de terenuri extravilane.

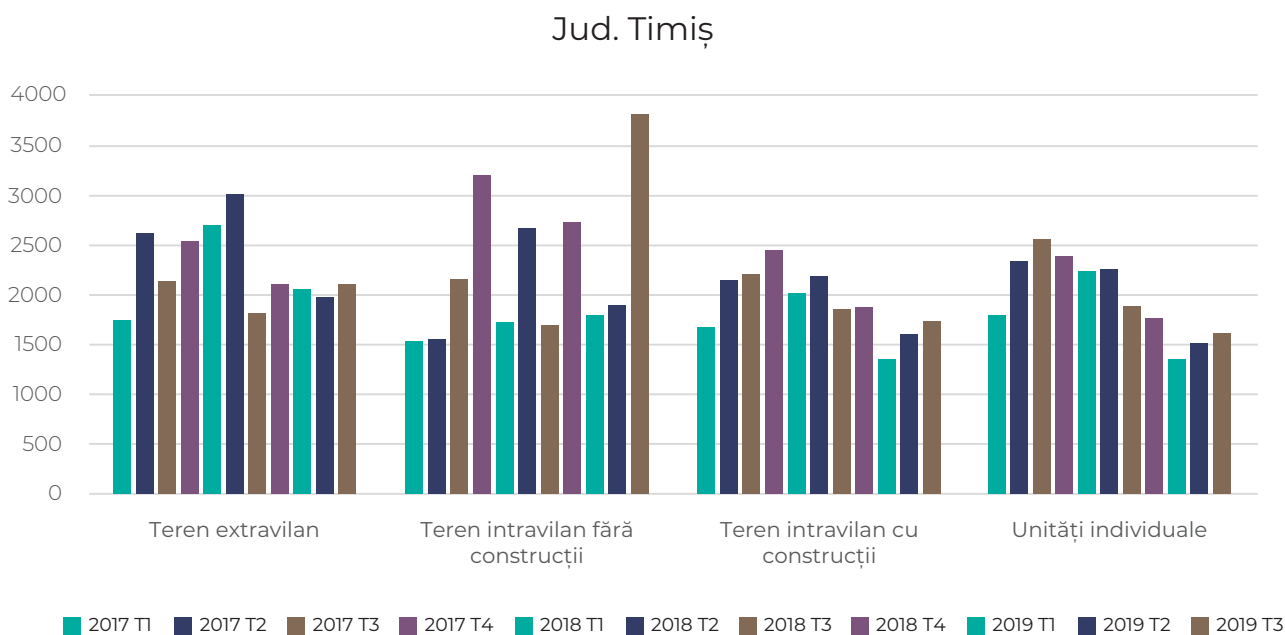


Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Timiș

Spre deosebire de trimestrul anterior, tranzacțiile vizând terenuri intravilane fără construcții au fost, de departe, cele mai numeroase în județul Timiș: acestea au consemnat o creștere semnificativă, de peste 100%, de la 1.894 de operațiuni în cele trei luni anterioare, la 3.801 (din totalul de 9.237 la nivel de județ). Segmentul terenurilor extravilane, care a atras 2.100 de achiziții (în creștere de la

1.983), a trecut, astfel, pe locul al doilea. Pe de altă parte, achizițiile de terenuri intravilane cu construcții și cele de unități individuale au însumat 1.731 și, respectiv, 1.605 contracte. Pe tot parcursul anului 2018, în județul Timiș au fost încheiate 34.575 de tranzacții imobiliare – cifră ce marchează o scădere de 1,4% față de 2017.

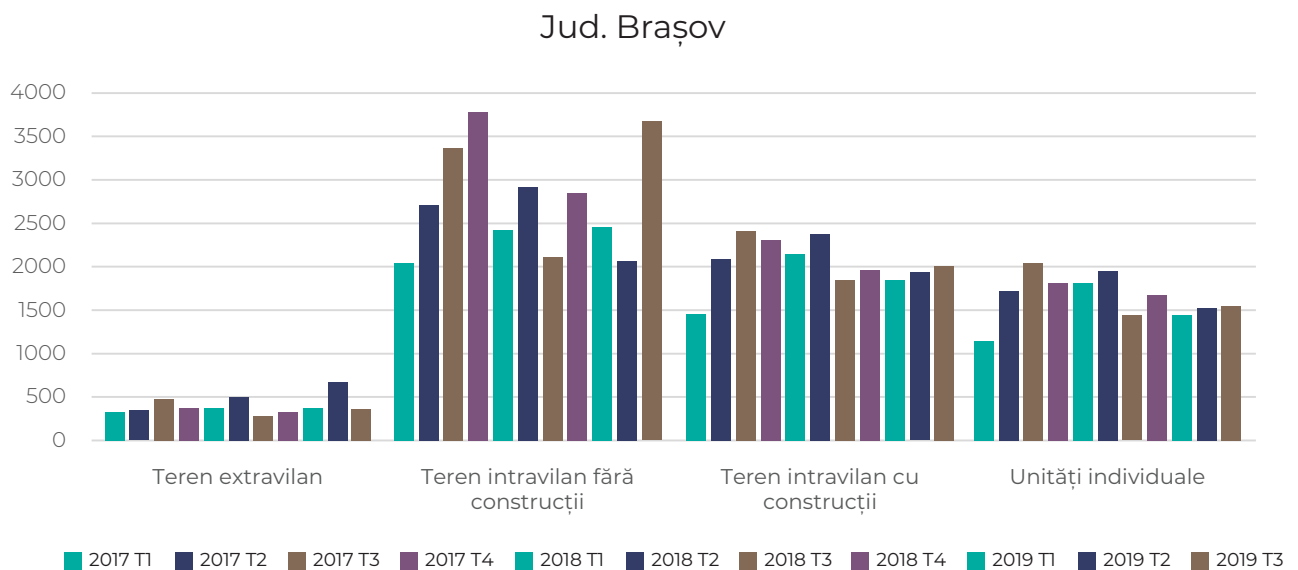


Sursa ANCPPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Brașov

La fel ca în județul Timiș, tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții au fost, și în județul Brașov, cele mai numeroase: acestea au consemnat, trimestrul trecut, o creștere importantă, de la 2.066 de achiziții, la 3.671 – din totalul de 7.584 de asemenea operațiuni. Pe locul al doilea în clasament se situează achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care au ajuns la un număr de 2.005 în perioada analizată (în creștere de la 1.934). Tranzacțiile cu unități individuale, pe de altă parte, au crescut ușor, până

la un nivel de 1.549 (de la 1.525 în cele trei luni anterioare). Pe de altă parte, după avansul semnificativ din al doilea trimestru, tranzacțiile cu terenuri extravilane au consemnat o scădere importantă, de la 669 la 359 de achiziții. Pe parcursul anului 2018, în Brașov au fost încheiate 26.995 de tranzacții imobiliare, ceea ce echivalează cu un declin de 5% față de 2017.



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

PERIOADA DE VÂNZARE

Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Bucureștiul poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național – fapt deloc surprinzător, de altfel, dat fiind faptul că aici se găsește, datorită densității demografice, și cea mai mare cerere. Cel mai mare oraș al țării este urmat, din acest punct de vedere, de Brașov, Timișoara, Cluj-Napoca, Constanța și, respectiv, Iași.

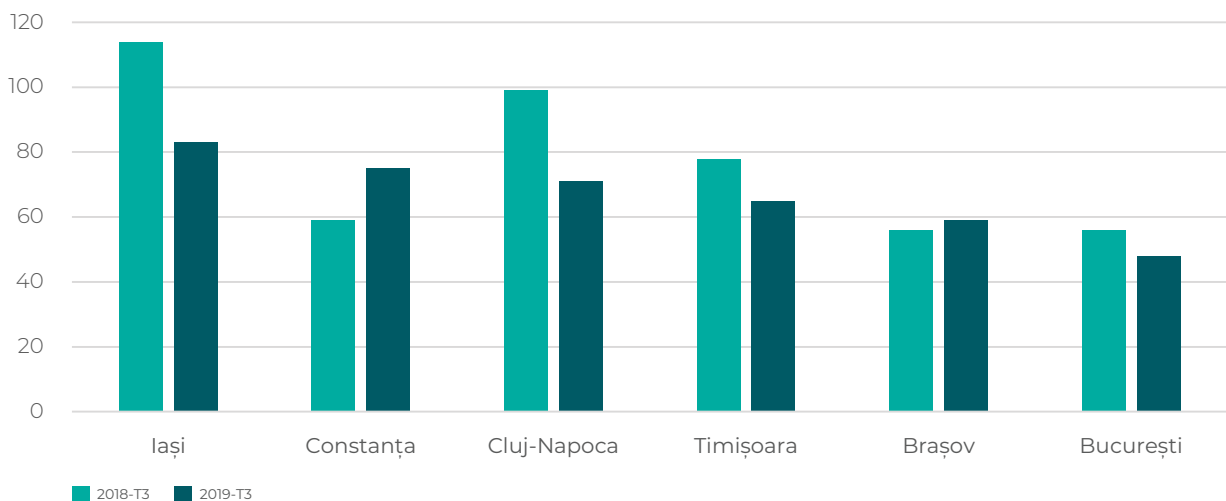
Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, majoritatea marilor centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare. Astfel, pe piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul iulie-septembrie 2019, de 48 de zile – la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. Spre comparație, în trimestrul al treilea din 2018, în Capitală erau necesare 56 de zile pentru încheierea unei tranzacții.

O scădere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Iași, unde acest indicator a ajuns la 83 de zile (față de 114 zile în perioada similară din 2018). În Cluj-Napoca, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a scăzut de la 99 de zile anul trecut, la 71 de zile anul acesta, în vreme ce, în Timișoara, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 65 de zile (în scădere de la 78 de zile).

Cele două mari orașe care au consemnat, în ultimul an, creșteri ale perioadei de tranzacționare pentru un apartament sunt cele vizate, de obicei, ca destinații de vacanță, anume Brașov și Constanța. În cel dintâi caz, acest indicator s-a majorat ușor, de la 56 la 59 de zile în ultimele 12 luni; în cel de-al doilea, creșterea a fost mai însemnată, anume de la 59 la 75 de zile.

„Raportat la perioada similară a anului anterior, majoritatea marilor centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare. Cea mai activă piață este Bucureștiul.”

Perioada de vânzare (Apartamente)



MARJA DE NEGOCIERE

Alături de perioada de vânzare, un alt element important pentru înțelegerea dinamicii activității de tranzacționare este marja de negociere – calculată ca diferență între prețul de vânzare și ultimul preț cerut. Cu o singură excepție, în cele șase mari orașe ale țării acest indicator s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului trecut. Deși contrabalansat de tendința generală de creștere a prețurilor apartamentelor, acest fapt reprezintă, totuși, un avantaj important pentru potențialii cumpărători.

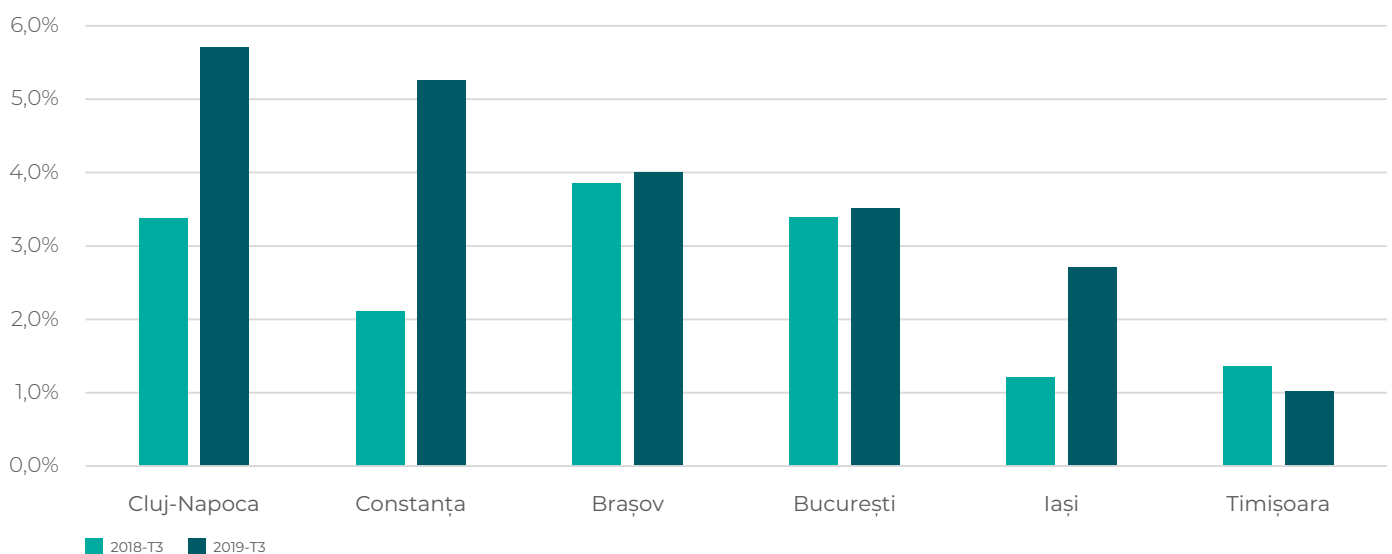
Interesant este că, în momentul de față, cea mai mare marjă de negociere, de peste 5,5%, poate fi găsită în Cluj-Napoca, adică exact acolo unde apartamentele au și cel mai mare preț mediu solicitat; spre comparație, în perioada similară a anului trecut, aceasta se situa la aproximativ 3,4%. Un alt oraș în care disponibilitatea vânzătorilor de a lăsa la preț depășește pragul de 5% este Constanța – unde, în urmă cu un an, acest indicator se situa la puțin peste 2%. Următoarele două centre regionale

din clasamentul celor mai mari marje de negociere sunt Brașovul, cu 4% (în ușoară creștere față de perioada similară a anului trecut), dar și Bucureștiul, unde vânzătorii sunt dispuși să negocieze aproximativ 3,5% din prețul inițial al unei locuințe (în ușoară creștere față de anul trecut).

O marjă de negociere ceva mai mică de 3% a fost valabilă, trimestrul trecut, în Iași – deși aceasta este una dintre cele mai mici cifre consemnate în marile orașe, ea marchează, totuși, o creștere considerabilă față de perioada similară a anului anterior, când disponibilitatea spre negociere a vânzătorilor se situa la puțin peste 1%. În momentul de față, centrul regional cu cea mai mică marjă de negociere, anume 1%, este Timișoara, fapt ce sugerează o mult mai strânsă corelație între așteptările financiare ale vânzătorilor, pe de-o parte, și cele ale cumpărătorilor, pe de altă parte.

„Cu o singură excepție, în cele șase mari centre regionale ale țării marja de negociere s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară din 2018.”

Marja de negociere (apartamente, marile orașe)



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 trimestrul al doilea din 2019, menținerea tendinței generale de creștere, observată și trimestrul anterior. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 14.490 de unități locative – ceea ce echivalează cu un avans de aproximativ 13,7% față de perioada similară a anului trecut (când au fost livrate, la nivel național, 12.742 de unități locative). Tendința a fost una semnificativ ascendentă și comparativ cu cel dintâi trimestru al anului, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 12.714 de unități locative. Avansul a fost, în acest din urmă caz, de aproape 13%.

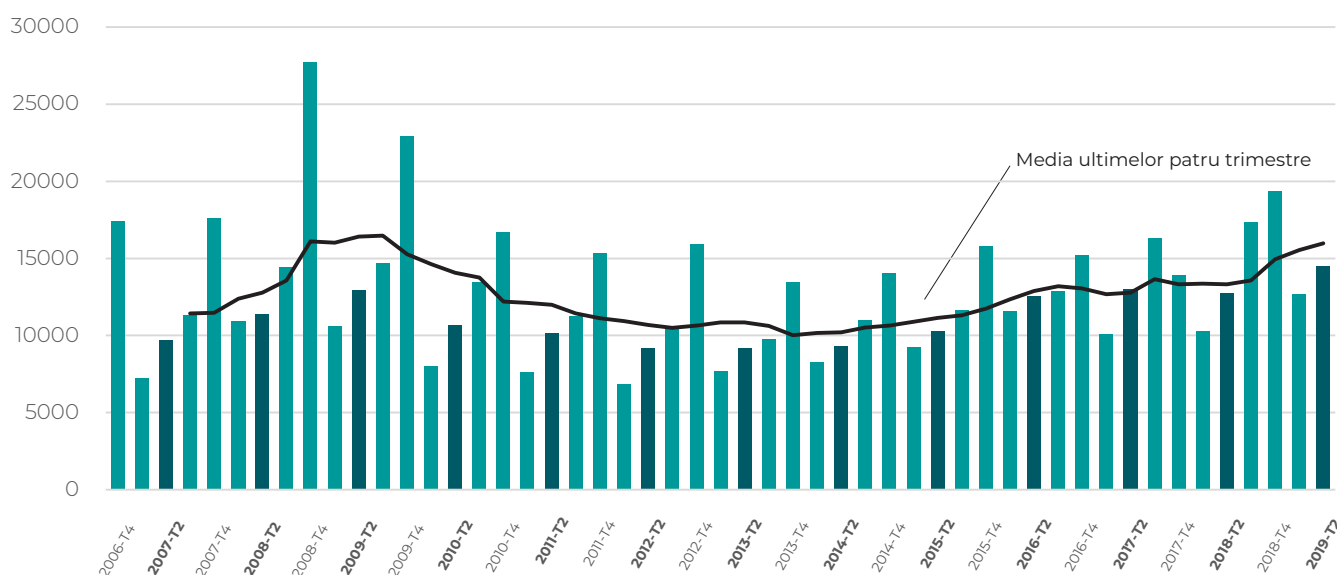
Numărul de locuințe finalizate trimestrul trecut este foarte apropiat de cel consemnat în trimestrul al doilea din anul 2008, când la nivel național au fost predate 14.410

unități. De menționat este că, în acel an, o adevărată „explozie” la capitoul livrării a avut loc în ultimul trimestru, când au fost finalizate 27.751 de locuințe – ceea ce constituie, încă, un record pentru piața locală din 2006 încoace. Ținând cont de ciclicitatea pieței construcțiilor, este de așteptat, desigur, ca și ultimele două trimestre din 2019 să aducă majorări ale livrărilor de locuințe.

De menționat este că, în primul pătrar al acestui an, avansul anual al livrărilor de locuințe se cifra la 24%. Deși datele actuale indică o temperare a tendinței de creștere resimțite pe această piață, este evident că apetitul pentru dezvoltarea de noi locuințe continuă să se intensifice. Astfel, pe parcursul primului semestru din 2019, la nivel național au fost finalizate 27.204 locuințe, ceea ce echivalează cu un avans de 18% (4.189 de unități, mai exact) față de perioada similară din 2018 – când erau finalizate 23.015 unități locative.

„Numărul de 14.490 de locuințe finalizate trimestrul trecut este foarte apropiat de cel consemnat în trimestrul al doilea din anul 2008, când la nivel național au fost predate 14.410 unități.”

Construcții de locuințe



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Datele Institutului Național de Statistică arată că, și al doilea trimestru din 2019, majoritatea locuințelor finalizate au fost situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 62,6% din total (în creștere de la 59,2% în cele trei luni anterioare), echivalând cu 9.067 de unități din totalul de 14.490. Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au atins un număr de 5.423 de unități, reprezentând o pondere de 37,4%. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observată o creștere importantă a ponderii deținute de locuințele finalizate în mediul urban, de la 54,8% (6.978 de unități locative).

Și trimestrul trecut, majoritatea covârșitoare a locuințelor finalizate, respectiv 96,1% din total, au fost realizate din fonduri private și doar restul de 3,9% din fonduri publice – este vorba despre 13.929 de locuințe, față de doar 561. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observată o ușoară creștere a ponderii locuințelor realizate din fonduri publice, de la o cotă de piață de 1,4% și un număr de 180 de unități. În categoria unităților realizate din fonduri private se încadrează, desigur, atât locuințele realizate pe cont propriu de către consumatori finali, cât și cele din cadrul ansamblurilor rezidențiale realizate de către dezvoltatori (este de presupus că cea din urmă categorie este majoritară).

Locuințe terminate la nivel național

	LOCUINȚE TERMINATE (NUMĂR)			STRUCTURĂ (%)	
	trim. II 2018	trim. II 2019	trim. II 2019 față de trim. II 2018 (+/-)	trim. II 2018	trim. II 2019
TOTAL	12.742	14.490	+1.748	100	100
Mediul Urban	6.978	9.067	+2.089	54,8	62,6
Mediul Rural	5.764	5.423	-341	45,2	37,4
<i>din total:</i>					
Fonduri private	12.562	13.929	+1.367	98,6	96,1
Fonduri publice	180	561	+381	1,4	3,9

Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

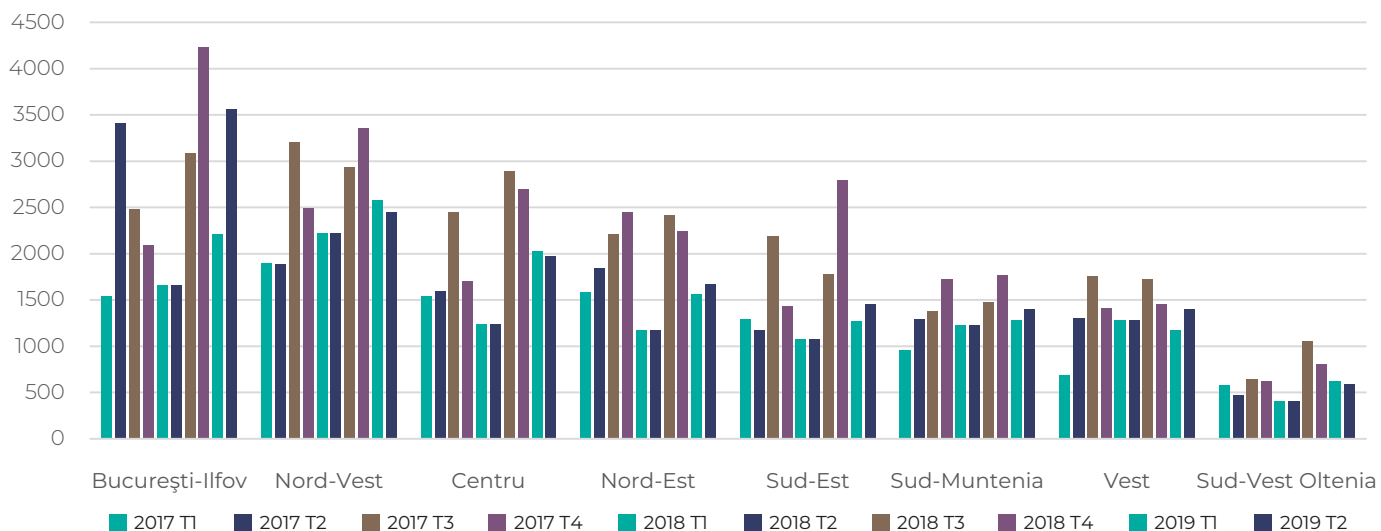
Locuințe construite în România pe regiuni

Cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică arată că, față de perioada similară a anului precedent, în al doilea trimestru din 2019 au avut loc, raportat la regiunile de dezvoltare ale țării, atât creșteri, cât și scăderi ale numărului de locuințe finalizate. Astfel, în București-Ilfov volumul trimestrial al livrărilor a crescut de la 2.294 la 3.564 de unități, în Vest de la 1.012 la 1.402 unități, în Centru de la 1.607 la 1.967 unități, iar în Sud-Muntenia de la 1.141 la 1.395 unități. În celelalte trei regiuni au avut loc scăderi ale volumului de livrări, dar mai ușoare: de la 2.564 la 2.447 de unități în Nord-Vest, de la 665 la 592 de unități în Sud-Vest Oltenia și, respectiv, de la 1.692 la 1.673 de unități în Nord-Est.

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 București-Ilfov a trecut de pe locul al doilea al clasamentului, pe cel dintâi, cu o pondere de 24,6% în momentul de față. Regiunea de Nord-Vest se situează acum pe poziția a doua, cu o cotă de 16,9%, cea de-a treia fiind ocupată acum de regiunea Centru, cu 13,6%. La o distanță considerabilă se află acum zonele de Nord-Est (11,5%) și Sud-Est (10%), care anul trecut depășeau Centrul la livrări. Regiunile Vest și Sud-Muntenia dețin acum ponderi mai mici de 10% (9,7% și, respectiv, 9,6%), iar Sud-Vest Oltenia are, în continuare, cea mai mică cotă de piață (4,1%).

„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