

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul I 2018





CONȚINUT

3	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
5	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
6	Evoluția trimestrială a prețurilor proprietăților rezidențiale
7	Evoluția prețurilor în reședințele de județ
12	Evoluția prețurilor pe zone și cartiere
23	Cererea pentru apartamente și case
25	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
26	Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe
27	Tranzacții înregistrate la ANCPI
29	Perioada de vânzare
30	Marja de negociere
31	Construcțiile de locuințe (INS)
33	Proiecte rezidențiale din București
34	Despre noi

PULSUL PIETEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Din a doua parte a anului trecut, piața imobiliară rezidențială a intrat într-o nouă fază, de încetinire treptată a creșterii prețurilor. Astfel, evoluția anuală înregistrată în al doilea trimestru din 2017, de 12,9%, s-a diminuat până la nivelul de 6,4% în primul trimestru al acestui an. Mai mult, datele din piață indică o creșterea de preț, în T1 2018 față de T4 2017, de 1,4% – un avans sub media de creștere trimestrială înregistrată în cursul anului 2017, de 2,2%, sau în 2016, de 2,9%.

Din analiza statistică a evoluțiilor din piața rezidențială rezultă că asistăm la un moment în care piața este captivă între un nivel ridicat al cererii și o ofertă relativ redusă. Datele arată că cererea pentru apartamente și case de vânzare este în continuare puternică, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orașe analizate, de 17%, în ultimul an: de la +6% printre bucureșteni, culminând cu +49% printre ieșeni. Dacă urmărim evoluția cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul că aceasta înregistrează o creștere însemnată, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iași, de +217%.

În ultimul an, am tot vorbit despre insuficiența ofertei pe piață atât ca număr de proprietăți cât și ca intervale de preț accesibile populației. Datele pe ultimele 12 luni, în cele șase mari orașe, indică o evoluție negativă a stocului de apartamente și case de 5,9%. Singurul oraș cu o

evoluție pozitivă este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orașe înregistrând scăderi între 0,2%, în Iași, și 12,3%, în București. De asemenea, cererea pentru locuințele ieftine are o volatilitate mare dictată de programul Prima Casă, volumul ofertei pe acest segment fiind în continuă scădere, iar noile construcții nu reușesc să acopere diferențele din piață.

În ultimii patru ani, se remarcă o tendință de creștere a perioadei de vânzare a proprietăților rezidențiale. În cazul apartamentelor creșterea este mai temperată, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge să de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzătorii cât și cumpărătorii au o atitudine prudentă și sunt mai informați.

Analiza evoluției prețurilor medii pe metru pătrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidențiază faptul că localitățile din jumătatea de Vest a țării au recuperat cel mai mult din scăderile de preț determinate de criza economică. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oraș din România care nu numai că a recuperat scăderea de preț, ba chiar a ajuns la un preț mediu pe metru pătrat cu 15,2% mai mare decât în urmă cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmată de Oradea, cu o scădere curentă de 0,7%, Timișoara și Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, și Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numără printre orașele cu cea mai mare scădere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul prețului mediu din 2008.

Deși ritmul de creștere a prețurilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntăm cu un comportament de apreciere continuă a apartamentelor bazată pe creșterea cererii și lipsa ofertei. O creștere sustenabilă a valorii proprietăților imobiliare ar trebui susținută de investiții în infrastructură, utilități și servicii sociale de calitate accesibile comunităților din noile ansambluri rezidențiale.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

Project Manager, AnalizeImobiliare.ro

Evoluția comportamentului cumpărătorilor, de la ultima criză



Ne aflăm la 10 ani de la prima criză imobiliară din România care a schimbat radical comportamentul participanților din piața imobiliară. Atunci, cumpărătorii erau preocupați de prețul și structura apartamentelor, aveau o încredere exagerată în promisiunile dezvoltatorilor imobiliari și nu luau în considerare potențialele riscuri ale proiectelor.

O mare parte dintre clienții de azi păstrează temeri bazate pe experiențe care au existat în timpul crizei. Acum, aceștia sunt mult mai informați, rezervați și atenți la detalii: se consultă cu specialiști, studiază domeniul imobiliar, solicită analize de tip due diligence a documentelor de proprietate și analizează cu atenție ante-contractele de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul are 3 criterii pe baza cărora face alegerea: locația, reputația dezvoltatorului și calitatea proiectului.

Locația ideală a unui proiect de succes ar trebui să asigure accesul facil la mijloace de transport și să ofere o soluție de trafic adecvată pentru mașini. Cu toate acestea, în aglomerația urbană, chiar și cu cele mai bune legături, proximitatea joacă un rol esențial. Având în vedere faptul că majoritatea clienților sunt la vârsta la care au sau

urmează să aibă copii, distanța față de grădinițe și școli este esențială. Mulți cumpărători preferă o locație în proximitatea acestora decât a serviciului.

Reputația dezvoltatorului este esențială pentru toți clienții fiind un criteriu eliminatoriu în multe cazuri. În 2008 erau semnate în mod curent promisiuni de vânzare-cumpărare pentru proiecte care nu aveau nici măcar autorizație de construcție. În condițiile actuale de acces la informație, dezvoltatorii care au făcut greșeli sau care nu și-au onorat promisiunile sunt sancționați puternic de piață. Profilul unui dezvoltator de încredere ar trebui să îndeplinească următoarele criterii: să dețină putere financiară, un portofoliu serios de proiecte finalizate și să fi trecut cu reputația nepătată prin criză.

Calitatea proiectului nu înseamnă neapărat finisaje de lux. Un proiect de succes este acela care este adecvat nevoilor și bugetelor cumpărătorilor cărora li se adresează. Indiferent dacă este un proiect economic, mediu sau de lux, majoritatea clienților au un set de așteptări corespunzătoare nivelului clădirii. Orice element suplimentar față de nivelul așteptat înseamnă o potențială pierdere de profit, clientul nefiind dispus să plătească pentru acesta.

Un alt trend important este legat de scăderea interesului pentru apartamentele vechi. Am întâlnit mulți clienți care denumesc apartamentele vechi "second hand", punându-le astfel pe un palier clar inferior locuințelor noi. Noua generație de cumpărători este foarte atentă la funcționalitatea spațiului, preferând proiectele noi pe motiv că acestea oferă o multitudine de compartimentări și o varietate de facilități, spre deosebire de blocurile vechi care sunt construite după aceleași tipare.

Dezvoltatorii care înțeleg dorințele clienților și reușesc să le învingă temerile au în acest moment oportunitatea de a marca profituri sigure. În caz contrar, aceștia riscă să rămână cu proiectul nevândut.

Cosmin Slave
General Manager
Arcadia Apartments Domenii

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2018, locuințele din România s-au apreciat, per ansamblu, cu 1,4% față de cele trei luni anterioare – cifră relativ redusă comparativ cu majorările consemnate în ultimii ani. Potrivit datelor Analize Imobiliare, indicii prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale se situează în prezent la o valoare de aproape 129 de puncte (față de baza de calcul de 100 de puncte, ce se aplică pentru anul 2015).

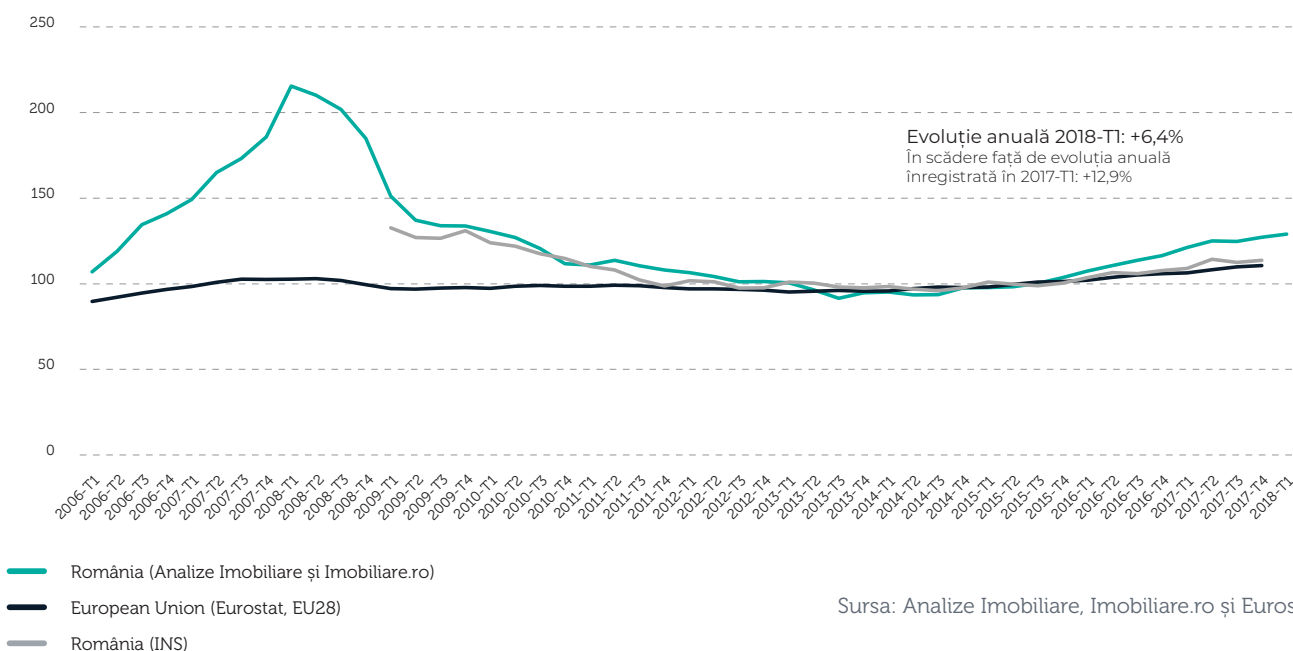
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, nivelul actual al pretențiilor vânzătorilor este cu 6,4% mai ridicat. Spre comparație, același indicator se situa, în urmă cu 12 luni, la 12,9%, iar, în ultimul pătrar al lui 2017, ajungea la 9,1%. Este evident, așadar, că tendința de încetinire a

ritmului de creștere a prețurilor – ce a început să se resimtă pe piața rezidențială autohtonă încă din a doua jumătate a anului trecut – se menține.

Acest trend este confirmat de informațiile centralizate de Institutul Național de Statistică (INS) și Eurostat, folosite pentru elaborarea unui indice al valorilor finale de vânzare pentru locuințele din România. Astfel, datele (provizorii) pentru trimestrul al patrulea din 2017 relevă o creștere de 1,2% a prețurilor de tranzacționare față de cele trei luni anterioare. Spre comparație, așteptările vânzătorilor au crescut cu 1,9% în același interval – ceea ce arată că între cele două categorii de prețuri continuă să existe o discrepanță.

Tendința de încetinire a ritmului de creștere a prețurilor – ce a început să se resimtă pe piața rezidențială autohtonă încă din a doua jumătate a anului trecut – se menține și în primul trimestru al acestui an.

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



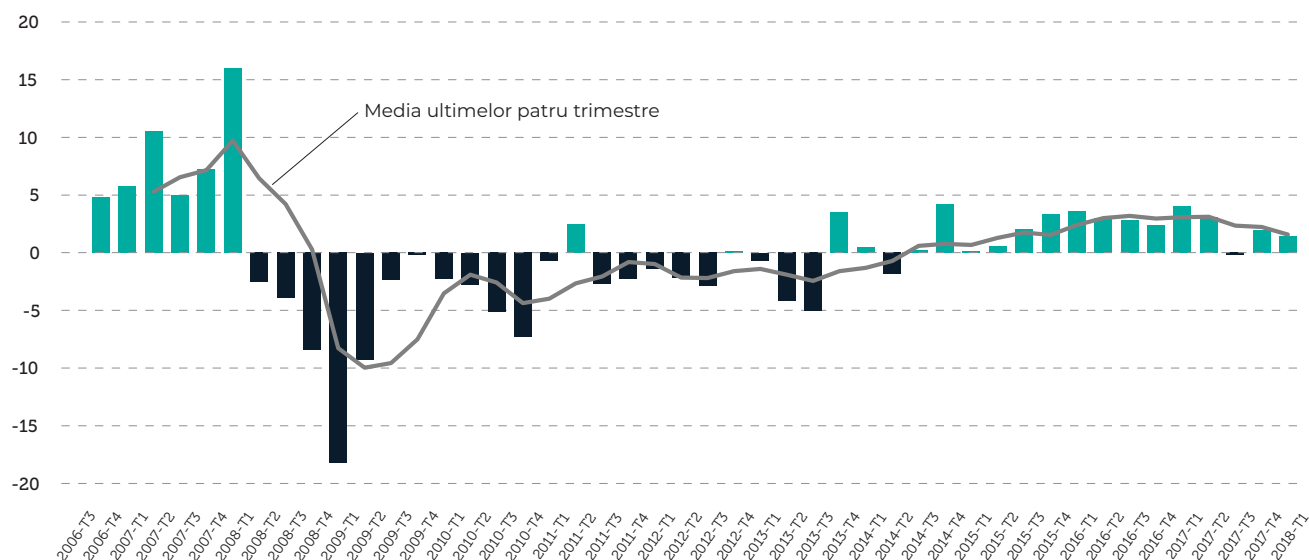
EVOLUȚIA TRIMESTRIALĂ A PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Marja de creștere a prețurilor înregistrată în primul trimestru din 2018, respectiv 1,4%, este semnificativ mai mică decât cea din perioada similară a anului trecut, ce ajungea la 4%. De remarcat este faptul că, atât în 2016, cât și în 2017, primul trimestru a marcat un vârf al majorărilor de preț, creșterile consemnate în următoarele trei pătrări ale anului fiind mai reduse. Rămâne de văzut dacă acest tipar se va menține și pentru anul în curs.

Potrivit datelor Analize Imobiliare, media trimestrială a variațiilor de preț pe segmentul rezidențial a fost de 2,2% în 2017, în scădere de la 2,9% în 2016. De menționat este că ritmul actual de scumpire a locuințelor se situează considerabil sub cel consemnat în perioada de boom a pieței – asta în condițiile în care, în 2007-2008, pretențiile vânzătorilor s-au majorat și cu 10,6% (T2 2007) sau chiar 16% (T1 2008) la un interval de trei luni.

Ritmul actual de scumpire a locuințelor se situează considerabil sub cel consemnat în perioada de boom a pieței – asta în condițiile în care, în 2007-2008, pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu până la 16% (T1 2008) într-un singur trimestru.

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

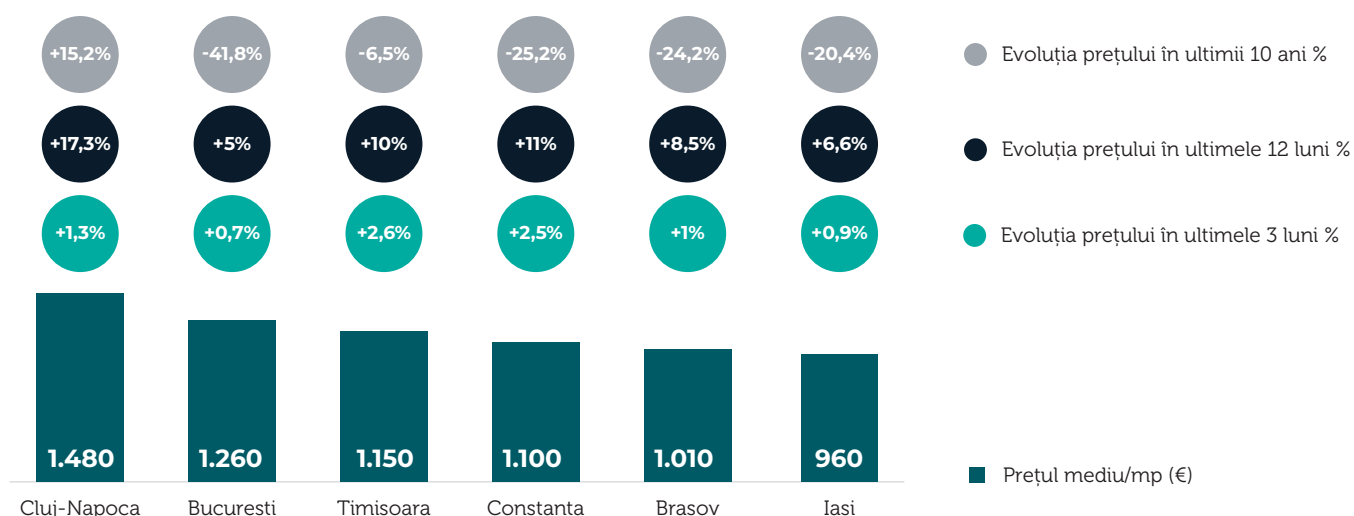
Primul trimestru din 2008 a fost și ultimul trimestru de creștere pentru piața rezidențială autohtonă – înainte de declanșarea recesiunii –, acesta marcând, totodată, atingerea unor valori maxime ale proprietăților scoase la vânzare. În momentul de față, Cluj-Napoca este singurul dintre centrele regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro care a reușit să atingă (și să depășească!) nivelul de preț valabil în urmă cu zece ani. Astfel, media consemnată în T1 2018 în capitala Transilvaniei, respectiv 1.480 de euro pe metru pătrat util, se situează cu circa 15% peste cea atinsă în T1 2018. La polul opus se află Bucureștiul, unde prețurile apartamentelor continuă să fie cu aproape 42% mai mici decât înainte de criză. La mică distanță de valorile din perioada de boom se află și Timișoara (cu o diferență de 6,5%), în vreme ce prețurile sunt cu 20,4% mai mici în Iași, cu 24,2% în Brașov și cu 25,2% în Constanța.

Suma medie solicitată pentru apartamentele disponibile spre vânzare s-a majorat în toate cele șase mari orașe ale țării analizate – creșterile au fost, însă, de cele mai multe

ori, mai reduse decât în T4 2017. Cel mai semnificativ avans, de 2,6%, a fost înregistrat în Timișoara, care a ajuns la o medie de 1.150 de euro pe metru pătrat util. Pe de altă parte, cea mai redusă creștere a prețurilor a fost consemnată de București: aici, pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 0,7% (până la 1.260 de euro pe metru pătrat util).

În ciuda avansului trimestrial de doar 1,3%, Cluj-Napoca continuă să se situeze în fruntea clasamentului scumpirilor la 12 luni, cu un plus de 17,3% față de perioada similară din 2017. Creșteri de două cifre au mai avut loc în Constanța (11%, până la 1.100 de euro pe metru pătrat util), dar și în Timișoara (10%). Comparativ cu primul trimestru din 2017, nivelul actual al așteptărilor proprietarilor este cu 8,5% mai mare în Brașov (1.010 euro pe metru pătrat util), cu 6,6% în Iași (960 de euro pe metru pătrat util) și cu doar 5% în București. Aceste cifre confirmă revenirea mai lentă a Capitalei de pe urma recesiunii, fenomen care a afectat-o, de altfel, și cel mai puternic.

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

Dintre reședințele de județ ale țării, marile centre regionale ale țării sunt, în mod firesc, cele în care se găsesc și cele mai scumpe locuințe. Potrivit datelor Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, în România există șase orașe în care suma medie solicitată pentru un apartament este de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util – este vorba despre Cluj-Napoca, București, Timișoara, Constanța, Brașov și Craiova. Cu o valoare medie de listare de 1.080 de euro pe metru pătrat util, prețurile din capitala Olteniei continuă să se situeze peste nivelul celor din Iași.

În ceea ce privește cele mai ieftine apartamente disponibile spre vânzare, acestea pot fi găsite în reședințele de județ din zona de Sud a României, în frunte cu Reșița și Giurgiu, unde pretențiile proprietarilor ajung la 470 și, respectiv, 490 de euro pe metru pătrat util. Clasamentul este completat de Alexandria (530 de euro pe

metru pătrat util), Drobeta Turnu-Severin (570 de euro pe metru pătrat util), Târgoviște (590 de euro pe metru pătrat util) și Călărași (610 euro pe metru pătrat util).

Primul trimestru din 2018 a adus câteva evoluții de preț interesante în rândul reședințelor de județ ale țării. Este vorba, în primul rând, de creșterea-record consemnată de Miercurea-Ciuc, respectiv 17,8%, până la o medie de 820 de euro pe metru pătrat util de apartament. Sunt de remarcat, apoi, majorările importante consemnate de o serie de alte orașe mai mici: 7,7% în Drobeta Turnu-Severin, 7,4% în Suceava, 7,1% în Giurgiu, 5,8% în Călărași și 5,6% în Slatina. Pe de altă parte, este de remarcat faptul că patru dintre cele mai mari orașe ale țării se înscriu în clasamentul orașelor cu cele mai mici variații de preț – în cazul acesta creșteri: București (0,7%), Iași (0,9%), Brașov (1%), dar și Cluj-Napoca (1,3%).

Cele mai mari prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici prețuri/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mari creșteri de preț/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici creșteri de preț/mp

Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Evoluția prețurilor în ultimii 10 ani (2018-T1 vs 2008-T1)

Datele Analize Imobiliare arată că, până în momentul de față, reședințele de județ din vestul țării au reușit să recupereze cel mai bine declinul înregistrat în perioada de recesiune. Cluj-Napoca se situează în fruntea acestora, cu o medie a prețurilor cu 15,2% mai mare decât cea valabilă în T1 2008, respectiv 1.280 de euro pe metru pătrat util. La mică distanță față de nivelul din perioada de boom se situează însă și alte orașe din zona de vest: Oradea (cu -0,7%), Timișoara (-6,5%), Arad (-6,5%), Alba Iulia (-9,3%), dar și Satu Mare (-10,5%).

Pe de altă parte, o serie de orașe din sudul țării – alături de unul din nord-est – au recuperat cel mai puțin din scăderile provocate de criză. Astfel, în Piatra Neamț apartamentele continuă să fie cu 45,3% mai ieftine decât

în perioada de boom, cu o valoare medie de listare de 670 de euro pe metru pătrat util (față de 1.220 de euro pe metru pătrat). Pe următorul loc se situează Bucureștiul, cu o diferență de 41,8% (de la 2.160 de euro pe metru pătrat util în perioada de boom, la 1.260 de euro pe metru pătrat util în prezent).

Capitala este urmată de Târgoviște, cu un minus de 39,7%, unde prețurile se situează acum la 590 de euro pe metru pătrat (față de 980 de euro pe metru pătrat). Totodată, în Reșița, pretențiile vânzătorilor sunt cu 31,5% mai mici decât în urmă cu zece ani (470 față de 690 de euro pe metru pătrat), în Alexandria cu 31,2% (530 față de 780 de euro pe metru pătrat), iar în Galați cu 30,1% (810 față de 1.150 de euro pe metru pătrat).

Orașele cu cele mai mici și cele mai mari scăderi de preț

Prețul mediu/mp în €

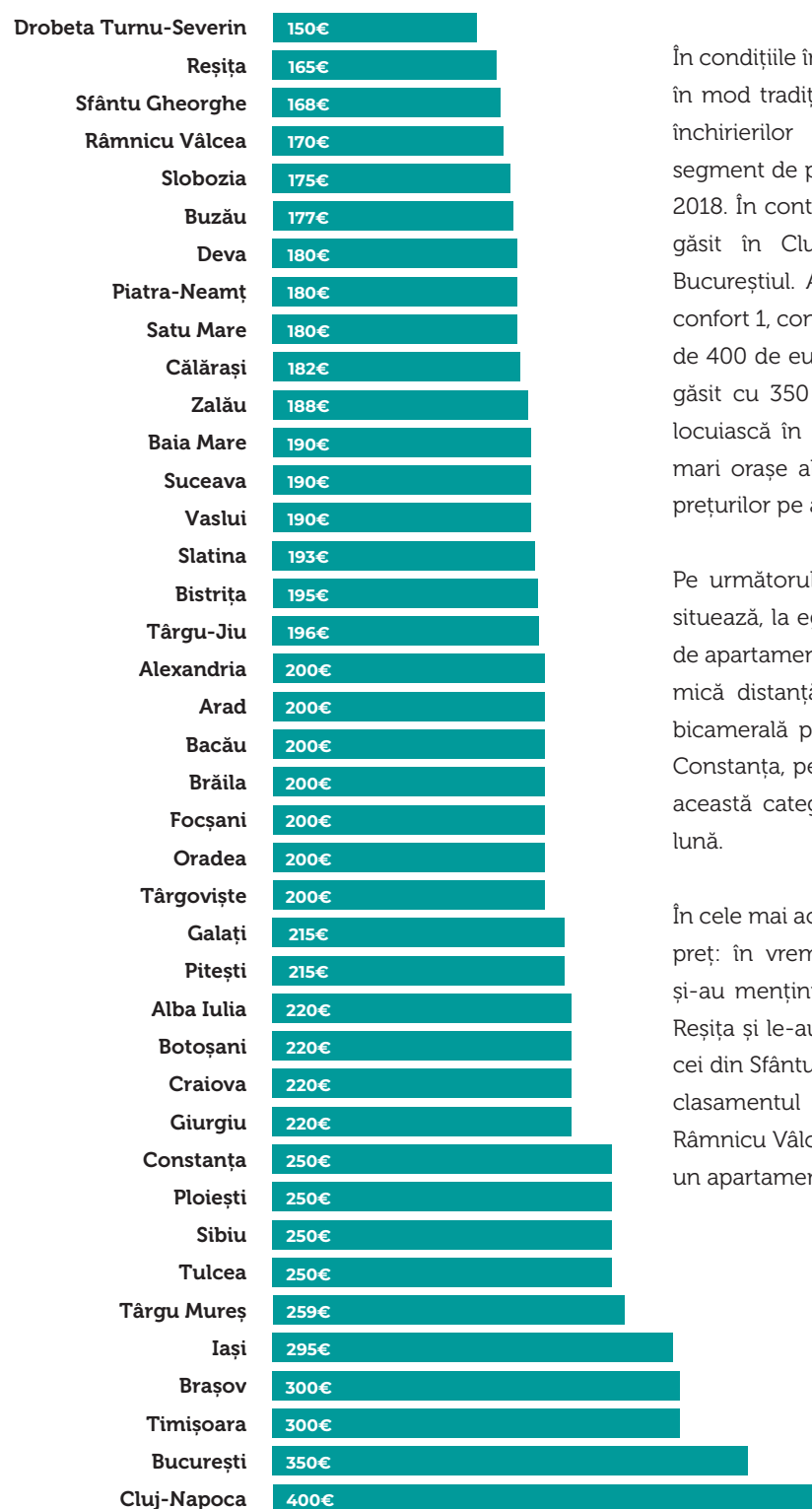
	2018-T1	2008-T1	Evoluția
Cluj-Napoca	1.480	1.280	+15,2%
Oradea	930	940	-0,7%
Timișoara	1.150	1.220	-6,5%
Arad	670	720	-6,5%
Alba Iulia	850	940	-9,3%
Satu Mare	650	720	-10,5%

	2018-T1	2008-T1	Evoluția
Piatra-Neamț	670	1.220	-45,3%
București	1.260	2.160	-41,8%
Târgoviște	590	980	-39,7%
Reșița	470	690	-31,5%
Alexandria	530	780	-31,2%
Galați	810	1.150	-30,1%

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 condițiile în care primul trimestru din an este caracterizat, în mod tradițional, de o mai slabă activitate pe segmentul închirierilor de locuințe, prețurile practicate pe acest segment de piață nu au consemnat modificări majore în T1 2018. În continuare, cel mai ridicat nivel al chiriilor poate fi găsit în Cluj-Napoca, pe locul al doilea situându-se Bucureștiul. Astfel, un apartament cu două camere de tip confort 1, construit între anii 1980 și 2000, ajunge la o medie de 400 de euro pe lună în orașul de pe Someș, dar poate fi găsit cu 350 de euro pe lună de către aceia care vor să locuiască în Capitală. În ultimele trei trimestre, cele două mari orașe ale țării s-au menținut la un nivel constant al prețurilor pe acest segment.

Pe următorul loc în clasamentul celor mai mari chirii se situează, la egalitate, Timișoara și Brașovul, unde același tip de apartament ajunge la o medie de 300 de euro pe lună. La mică distanță de acestea se află Iașiul, unde o locuință bicamerală poate fi închiriată cu 295 de euro pe lună. În Constanța, pe de altă parte, pretențiile proprietarilor pentru această categorie de proprietăți ajung la 250 de euro pe lună.

În cele mai accesibile reședințe au avut loc câteva variații de preț: în vreme ce proprietarii din Drobeta Turnu-Severin și-au menținut pretențiile la 150 de euro pe lună, cei din Reșița și le-au majorat de la 160 la 165 de euro pe lună, iar cei din Sfântu Gheorghe de la 160 la 168 de euro pe lună. În clasamentul orașelor cu cele mai mici chirii se înscrie și Râmnicu Vâlcea, cu o medie de 170 de euro pe lună pentru un apartament cu două camere.

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE



Cluj-Napoca - apartamente

1.480 €

Prețul mediu/mp

+1,3%

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+17,3%

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

Prețul mediu pe metru pătrat cerut la vânzarea apartamentelor din Cluj-Napoca este în continuare cel mai ridicat din țară. În primul trimestru al anului, prețurile au înregistrat o creștere de 1,3% (ajungând la 1.480 de euro), un avans mai mic față de trimestrul anterior (+3,7%, în T4 2017). Topul celor mai scumpe cartiere din oraș nu a suferit modificări majore, prețurile menținându-se relativ constante, creșterile fiind de maxim 2,1% în cazul cartierului Plopilor, zonă care în T4 2017 consemna o creștere de preț de 7,1% (cartierul cu cel mai mare avans de preț/mp în acel interval de timp). Cea mai scumpă zonă rămâne și în acest trimestru cea centrală/ultracentrală (1.690 euro pe metru pătrat), după cum era de așteptat.

Nici la capitolul cele mai accesibile cartiere situația nu a suferit modificări majore în ceea ce privește prețul mediu cerut la vânzare/mp, cu o singură excepție. Apartamentele

din zona Someșeni au intrat pe un trend accentuat de apreciere, înregistrând o creștere de 9,1%, de la 1.090 de euro la 1.190 de euro – o diferență sesizabilă pentru cumpărători, de 100 de euro/mp, în doar 3 luni. Cartierele Florești și Baciul Râmănuș și în acest trimestru sub pragul de 1.000 de euro/mp.

Pe lângă Someșeni, pe un trend ascendent de apreciere a prețurilor se află și cartierele Gruia, Dâmbul Rotund, Gara și Bulgaria, cu un preț care a ajuns în primul trimestru al acestui an la 1.400 de euro/mp (o creștere de 3,4% față de trimestrul anterior). În premieră, după cel puțin 4 trimestre pe evoluții pozitive, în T1 2018, Cluj-Napoca înregistrează prima scădere de preț, de 1,3%, în cartierul Zorilor, unul dintre cele mai scumpe din oraș. Astfel, prețul mediu cerut aici coboară de la 1.570 de euro/mp (în T4 2017) la 1.550 de euro/mp (în T1 2018).

850 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj – Central/Ultracentral (1.690 euro pe metru pătrat) – și cea mai ieftină – Florești (840 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

Someșeni	1.190€	/	+9,1%
----------	---------------	---	--------------

Gruia Dâmbul Rotund Gara Bulgaria	1.400€	/	+3,4%
--	---------------	---	--------------

Plopilor	1.660€	/	+2,1%
----------	---------------	---	--------------

Mănăstur Borhanci Câmpului	1.400€	/	+2,1%
----------------------------------	---------------	---	--------------

Iris	1.280€	/	+2%
------	---------------	---	------------

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Zorilor	1.550€	/	-1,3%
---------	---------------	---	--------------

Central Ultracentral	1.690€	/	+0,1%
-------------------------	---------------	---	--------------

Florești	840€	/	+0,5%
----------	-------------	---	--------------

Baciu	980€	/	+0,8%
-------	-------------	---	--------------

Bună Ziua Europa Calea Turzii	1.360€	/	+1%
-------------------------------------	---------------	---	------------

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Florești	840€	/	+0,5%
----------	-------------	---	--------------

Baciu	980€	/	+0,8%
-------	-------------	---	--------------

Someșeni	1.190€	/	+9,1%
----------	---------------	---	--------------

Iris	1.280€	/	+2%
------	---------------	---	------------

Bună Ziua Europa Calea Turzii	1.360€	/	+1%
-------------------------------------	---------------	---	------------

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

București - apartamente

1.260 €

Prețul mediu/mp

+0,7% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+5% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din București

În primele trei luni ale acestui an, cartierele din zonele centrale și semicentrale au înregistrat cele mai importante scumpiri, evoluțiile fiind între 3,8% și 5,7%, ușor mai mari față de ultimul trimestru al anului trecut. Cel mai mare avans, de 5,7%, a avut loc în zona Ferdinand, pe locul al doilea în topul creșterilor de preț se situează cartierul Griviței (unde locuințele s-au apreciat cu 4,7%), acesta fiind urmat de zonele Victoriei, Romană și Universitate (cu un plus de 4,3%), cartierul Berceni (cu 3,9%) și cartierul Cotroceni (cu un avans de 3,8%).

După patru trimestre la rând, topul celor mai scumpe cartiere din Capitală suferă o mică schimbare: zona Unirii este înlocuită de cartierul Cotroceni, acesta ocupând locul 5 în top, în T1 2018. În ultimele trei trimestre, acest cartier a înregistrat creșteri de preț însemnate, de la 12,8%, în T3 2017, la 3,8%, în T1 2018, ajungând la un preț pe metru pătrat de 1.680 de euro (de la 1.450 de euro în T2 2017). În același timp, cea mai scumpă zonă din București, Kiseleff-Aviatorilor, își reia aprecierea, prețul mediu cerut ajungând la 2.560 de euro – o creștere de 70 de euro pe metru pătrat (+2,8%) față de trimestrul anterior, când înregistra o scădere de 4,3% (2.490 de euro pe metru pătrat în T4 2017). Singura zonă din acest top care intră pe un trend ușor descendent în evoluția prețurilor este

Dorobanți-Floreasca, cu -0,3%, coborând ușor sub pragul de 2.000 de euro pe metru pătrat unde se situa cu un trimestru în urmă.

Dintre cele 3 orașe analizate, Bucureștiul este singurul care înregistrează, în unele cartiere, evoluții negative în fiecare trimestru. Aflat la al doilea trimestru la rând pe o evoluție negativă, cartierul Giulești a ajuns la un preț pe metru pătrat de 950 de euro, după ce în T3 2017 atingea nivelul de 1.000 de euro pe metru pătrat. Un alt exemplu de evoluție interesantă a prețului mediu pe metru pătrat este zona Dacia-Eminescu, care deși în primul trimestru al acestui an înregistrează o ușoară scădere de 1,2%, ajunge la 1.550 de euro/metru pătrat, cu 180 de euro pe metru pătrat în plus față de aceeași perioadă a anului trecut (1.3710 de euro pe metru pătrat, în T1 2017).

La capitolul celor mai accesibile cartiere din Capitală, cu prețuri sub pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat, pe primul loc în top se află Ghencea, cu un preț de 910 euro (în creștere față de trimestrul anterior cu 1,5%), urmat de Rahova, cu un preț de 940 de euro și Giulești, cu un preț de 950 euro. În primul trimestru din acest an, apartamentele din cartierul Giurgiului se apreciază cu 2,3%, iar prețul mediu atinge pragul de 1.000 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

Ferdinand	1.570€	/	+4,4%
Griviței Gara de Nord	1.420€	/	+4,1%
Victoriei Romană Universitate	1.520€	/	+3%
Berceni	2.470€	/	+4%
Cotroceni	1.160€	/	+3,4%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ghencea	910€	/	+1,5%
Rahova	940€	/	+3,1%
Giulești	950€	/	-3,6%
Giurgiului	1.000€	/	+2,3%
Drumul Taberei	1.040€	/	+0,7%

Cartierele care au înregistrat scăderi de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Giulești	950€	/	-3,6%
Dacia-Eminescu	1.550€	/	-1,2%
Băneasa	1.570€	/	-0,9%
Parcul Carol (Cantemir-Mărășești)	1.480€	/	-0,8%
13 Septembrie-Panduri	1.200€	/	-0,7%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Evoluția prețurilor în ultimii 10 ani (2018-T1 vs 2008-T1)

Conform datelor Analize Imobiliare, Capitala mai are încă mult de recuperat la capitolul preț mediu pe metru pătrat raportat la nivelul prețului mediu din 2008, chiar înainte de instalarea crizei în România. În primul trimestru al acestui an, datele noastre au raportat un nivel mediu al prețului de 1.260 de euro pe metru pătrat, cu 900 de euro (-41,8%) mai puțin decât în urmă cu 10 ani. La nivel de cartiere, procentele de scădere a prețurilor în ultimii 10 ani diferă, de la -6,6% (Kiseleff- Aviatorilor) la -48,1% (Drumul Taberei). Se observă foarte clar un trend: cele mai scumpe cartiere din Capitală se apropie mult mai mult de prețurile înregistrate în 2008 pe când cele mai ieftine cartiere mai au de recuperat între 45,9% și 48,1% din preț.

Apartamentele din cel mai scump cartier din București, Kiseleff-Aviatorilor, sunt doar cu 180 de euro pe metru pătrat mai ieftine decât în 2008, acestea recuperând cel

mai mult din prețul pierdut în criză. Dacă în 2008 se putea achiziționa o locuință în zona Herăstrău-Nordului cu un preț mediu de 3.210 de euro pe metru pătrat, astăzi, aceasta se poate achiziționa cu 2.490 de euro pe metru pătrat, cu 720 de euro mai puțin. Alte diferențe notabile de prețuri în topul cartierelor cu cele mai mici scăderi sunt de 830 de euro pe metru pătrat în Dorobanți-Floresca, 580 de euro pe metru pătrat în Pipera, respectiv 910 de euro pe metru pătrat în cartierul Aviației.

Cartierele cu cele mai mari scăderi ale prețurilor medii pe metru pătrat față de 2008 intră și în topul celor mai accesibile cartiere la ora actuală din Capitală. Apartamentele din cartierele Drumul Taberei, Rahova, Berceni, Giurgiului și Titan sunt, în medie, cu 926 de euro pe metru pătrat mai ieftine decât în urmă cu 10 ani.

Cartierele cu cele mai mici și cele mai mari scăderi de preț

Prețul mediu/mp în €

	2018-T1	2008-T1	Evoluția
Kiseleff- Aviatorilor	2.560	2.740	-6,6%
Herăstrău-Nordului	2.490	3.210	-22,5%
Dorobanți-Floresca	1.990	2.820	-29,3%
Pipera	1.240	1.820	-32,1%
Aviației	1.840	2.750	-33,2%

	2018-T1	2008-T1	Evoluția
Drumul Taberei	1.040	2.000	-48,1%
Rahova	940	1.810	-47,8%
Berceni	1.050	2.000	-47,3%
Giurgiului	1.000	1.890	-47,2%
Titan	1.140	2.100	-45,9%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Timișoara - apartamente

1.150 €

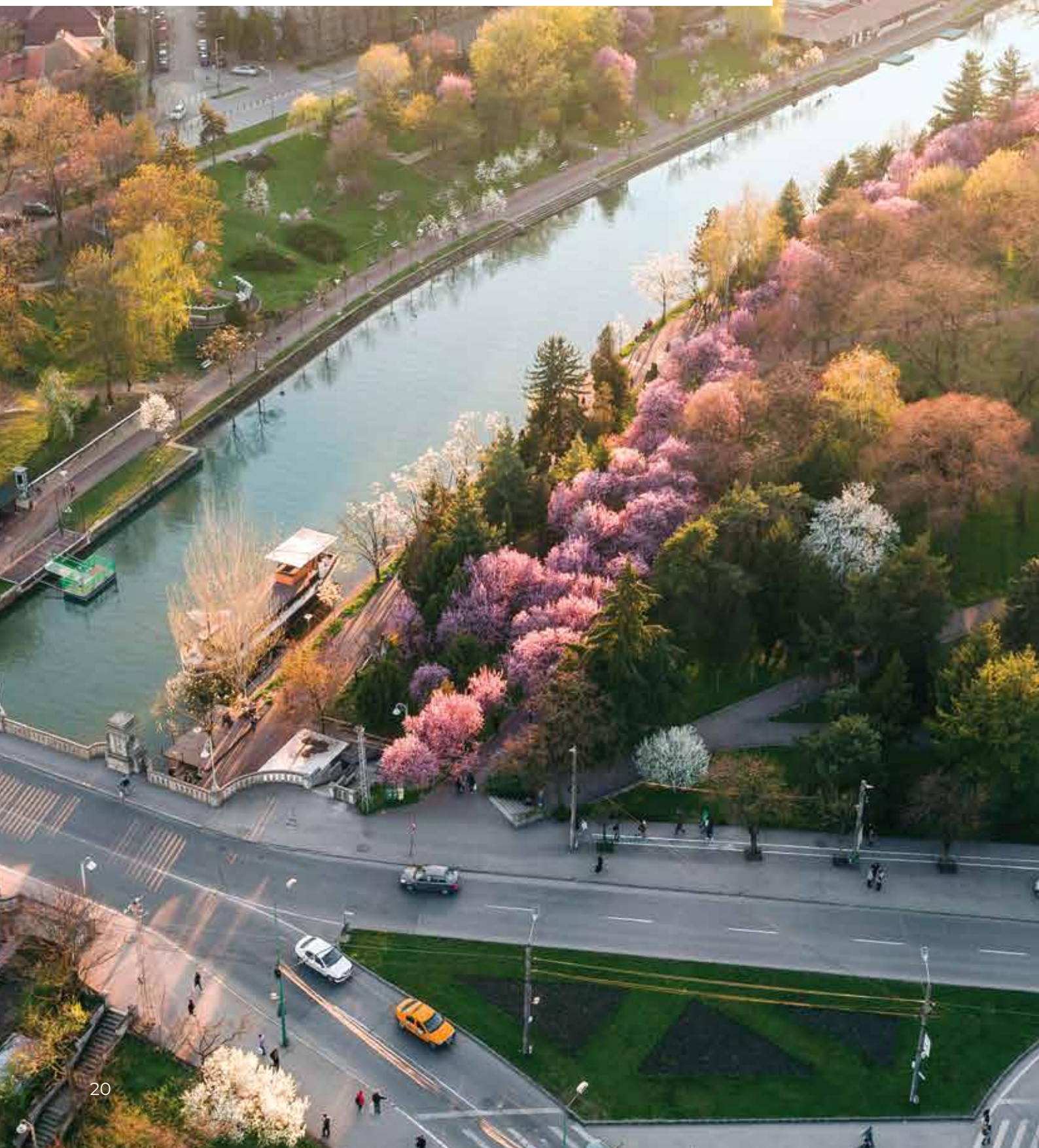
Prețul mediu/mp

+2,6% 

Evoluția prețului în
ultimele 3 luni

+10% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Timișoara

În ultimul an, apartamentele din cartierele timișorene s-au apreciat, în medie, cu 10%. Primul trimestru al acestui an aduce și el o creștere a prețurilor de 2,6%, fiind cel mai mare avans dintre marile centre regionale analizate. Spre deosebire de Cluj-Napoca și București, unde au fost cartiere care au înregistrat și scăderi de prețuri, în capitala Banatului prețurile au avut o evoluție pozitivă în toate cartierele, între +0,4% și 7,5%.

Topul celor mai scumpe cartiere a suferit modificări majore în ultimele trei luni. Astfel, au ieșit din top cartiere cotate în trecut destul de bine, precum Circumvalațiunii, Lipovei și Aradului. Acestea au fost înlocuite de cartiere care în primul trimestru al anului au atins pragul de 1.200 de euro pe metru pătrat, ca preț mediu cerut la apartamente: Torontalului (după o apreciere de 7,5%) și Braytim (după o apreciere de 7,4%). Interesant de observat

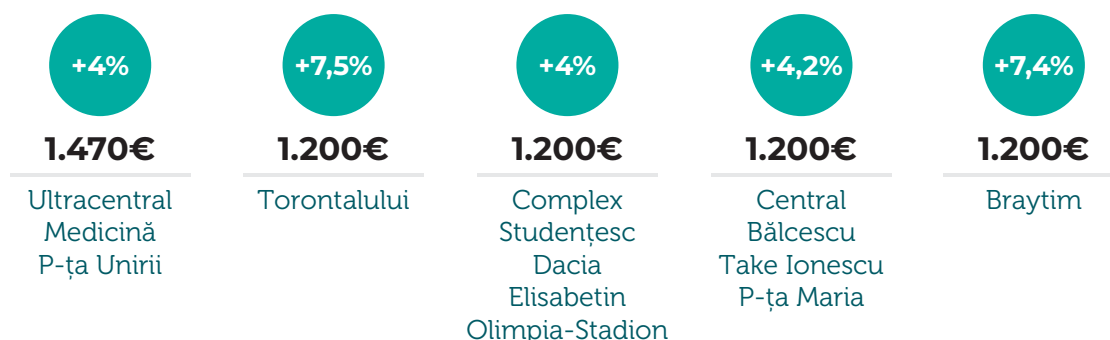
este alinierea prețurilor medii pe metru pătrat a cartierelor din acest top la nivelul de 1.200 de euro, după o apreciere de 4%, respectiv de 4,2%: Complex Studențesc, Dacia, Elisabetin, Olimpia-Stadion, respectiv zona Centrală, Bălcescu, Take Ionescu și P-ța Maria.

După cum deja ne-am obișnuit, nu există diferențe foarte mari de preț pe metru pătrat între cartierele timișorene, apartamentele oscilând între 1.090 de euro pe metru pătrat în cele mai accesibile zone precum Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților sau Mircea cel Bătrân și 1.200 de euro pe metru pătrat în zonele centrale. Singura excepție se întâlnește la apartamentele din zona ultracentrală, Medicină și Piața Unirii, unde prețul cerut pe metru pătrat a ajuns la o medie de 1.470 de euro, după o evoluție de +4% în ultimele trei luni.

380 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă – 1.470 euro pe metru pătrat – și cea mai ieftină zonă din Timișoara – 1.090 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

Torontalului	1.200 € / +7,5%
Braytim	1.200€ / +7,4%
Central Bălcescu Take Ionescu P-ța Maria	1.200€ / +4,2%
Complex Studențesc Dacia Elisabetin Olimpia Stadion	1.200 € / +4%
Ultracentral Medicină P-ța Unirii	1.470€ / +4%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Girocului Soarelui Buziașului	1.120€ / +0,4%
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	1.110€ / +1,1%
Circumvalațiunii	1.170 € / +1,2%
Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	1.090€ / +2,7%
Lipovei - Aradului	1.160 € / +3,3%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	1.090€ / +2,7%
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	1.110€ / +1,1%
Girocului Soarelui Buziașului	1.120€ / +0,4%
Lipovei - Aradului	1.160 € / +3,3%
Circumvalațiunii	1.170 € / +1,2%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

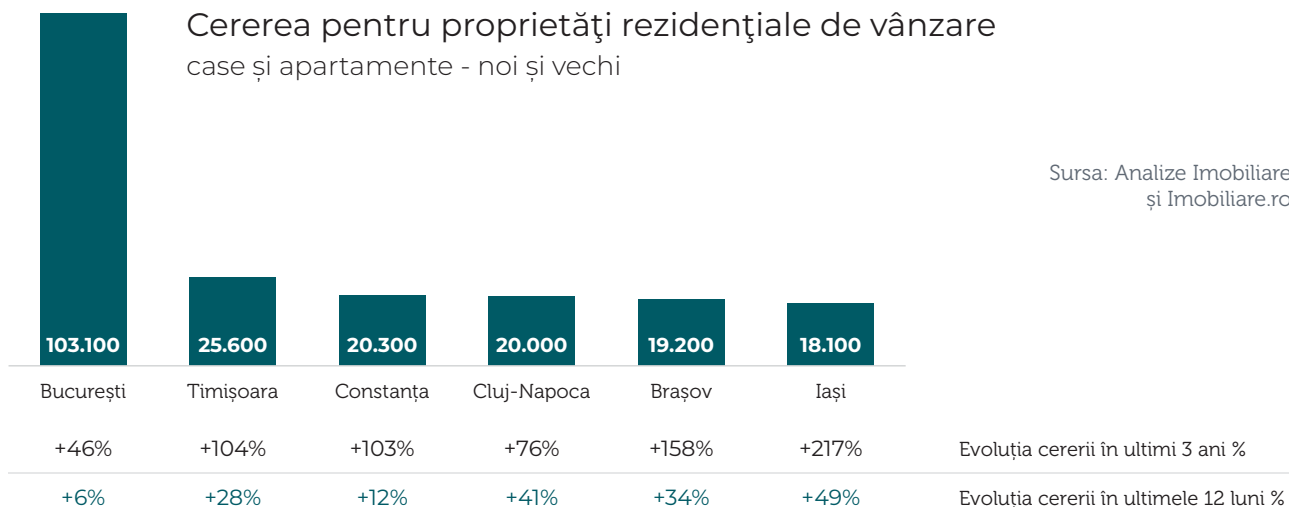
Pe parcursul ultimelor 12 luni, cererea pentru proprietăți rezidențiale (atât apartamente, cât și case) s-a majorat, cumulată, cu 17% la nivelul celor mai mari șase orașe ale țării. Creșteri au fost înregistrate în toate aceste centre regionale, însă amplitudinea acestora este foarte diferită: în fruntea clasamentului se află Iașiul și Cluj-Napoca, unde apetitul pentru achizițiile de locuințe este cu 49% și, respectiv, 41% mai ridicat decât în perioada similară a anului trecut.

Pe de altă parte, Bucureștiul a consemnat cea mai mică creștere a cererii pentru proprietăți rezidențiale, anume 6% (ceea ce explică, parțial, scumpirile mai temperate din Capitală). De luat în calcul este însă și faptul că volumul cererii din așa-numitele orașe secundare este de patru până la cinci ori mai mic decât în București. În celelalte mari orașe ale țării, apetitul pentru achizițiile de locuințe a cunoscut, potrivit datelor Analize Imobiliare, majorări anuale de două cifre: 12% în Constanța, 28% în Timișoara și, respectiv, 34% în Brașov.

În ultimii trei ani (perioadă ce corespunde, în mare, noului ciclu de creștere a pieței, început după încheierea crizei), cererea de locuințe s-a majorat cu 76% în cele șase mari orașe, astfel că aceasta se situează, în prezent, la un punct de apogeu. Cel mai semnificativ avans, de 217%, a avut loc în Iași. În ciuda faptului că interesul cumpărătorilor s-a triplat, practic, în perioada menționată, prețurile din capitala Moldovei nu au resimțit o presiune foarte mare, întrucât oferta crescândă de apartamente noi a putut prelua o bună parte din noile solicitări. Majorări de peste 100% ale cererii au mai fost consemnate în Brașov (158%), Timișoara (104%) și Constanța (103%), în vreme ce, în București și Cluj-Napoca, a avut loc o creștere de 46% și, respectiv, 76%.

În ultimii trei ani, cererea de locuințe s-a majorat cu 76% în cele șase mari orașe.

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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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

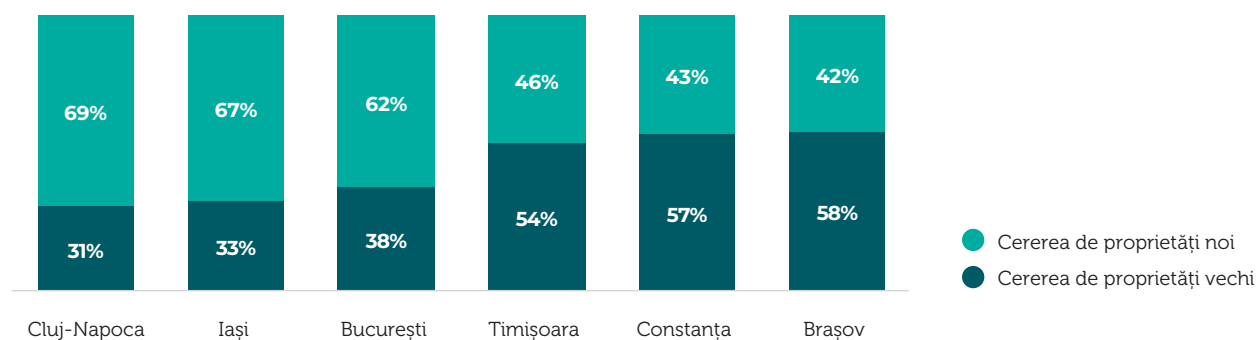
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Apartamente și case nou vs vechi

În ceea ce privește tipul de locuințe căutate de către potențialii cumpărători, cele nou-construite (apartamente și case finalizate după anul 2000) sunt în continuare majoritare, cu o pondere de 57% dintre căutările pe cele șase mari orașe (în creștere de la 56% în ultimul trimestru din 2017). Preferința pentru unitățile locative noi poate fi

regăsită, punctual, doar în trei dintre cele șase orașe analizate, respectiv Cluj-Napoca (69%), Iași (67%) și București (62%). În celelalte trei centre regionale, apartamentele vechi sunt încă mai populare, cu o cotă de 46% în Timișoara, 43% în Constanța și, respectiv, 42% în Brașov.

Cererea pentru nou vs vechi în T1-2018



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

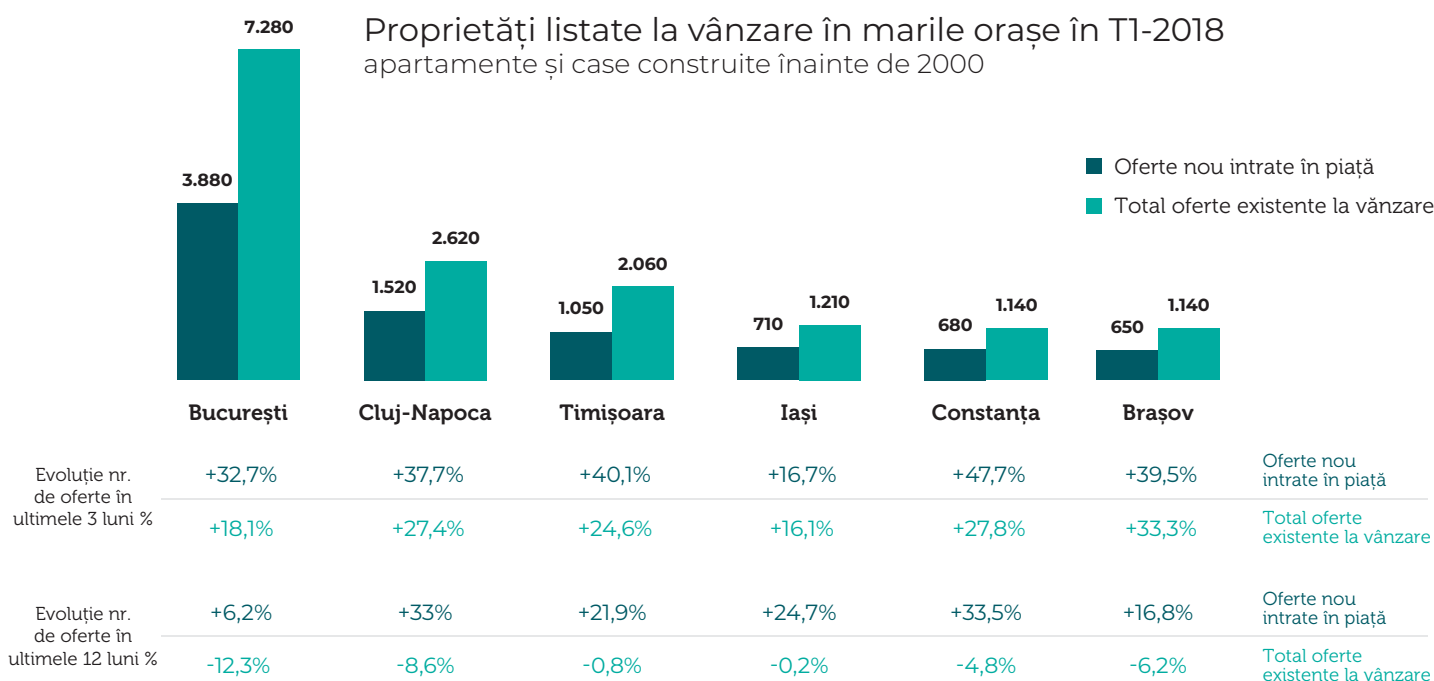
La capitolul ofertă, datele Analize Imobiliare relevă că numărul proprietăților rezidențiale (apartamente și case) disponibile spre vânzare în cele șase centre regionale analizate s-a majorat, per total, cu 22% față de trimestrul anterior. Cea mai mare creștere din acest punct de vedere a avut loc în Brașov (33,3%), pe următoarele locuri situându-se Constanța (cu un plus de 27,8%), Cluj-Napoca (27,4%), Timișoara (24,6%), București (18,1%) și Iași (16,1%).

Raportat la perioada similară a anului trecut, însă, numărul proprietăților disponibile spre vânzare s-a diminuat cu 5,9% la nivelul marilor orașe, pe fondul creșterii cererii și a numărului de tranzacții din piață. Cinci dintre cele șase centre regionale au consemnat scăderi ale acestui indicator în ultimul an – în fruntea acestora se află Bucureștiul, cu un minus de 12,3%. Excepția de la regulă o reprezintă Cluj-Napoca, unde numărul ofertelor de locuințe de vânzare este cu 8,6% mai mare decât în urmă cu 12 luni.

În ceea ce privește proprietățile nou introduse pe piață, în marile orașe a avut loc o creștere de 16,4% față de primul trimestru din 2017, tendința ascendentă fiind resimțită în fiecare dintre cele șase centre regionale. Cel mai mare avans a avut loc în Constanța (33,5%), orașul de la malul mării fiind urmat de Cluj-Napoca (33%), Iași (24,7%), Timișoara (21,9%), Brașov (16,8%) și, în cele din urmă, de București (6,2%).

Față de ultimul trimestru al anului trecut, numărul anunțurilor noi apărute pe piață a cunoscut un avans și mai important, anume 34,5% la nivelul marilor centre regionale. Și din acest punct de vedere, orașele analizate au consemnat creșteri pe linie: în fruntea clasamentului este, iarăși, Constanța, cu un plus de 47,7%, iar pe următoarele poziții se află Timișoara (cu 40,1%), Brașov (39,5%), Cluj-Napoca (37,7%), București (32,7%) și Iași (16,7%).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1-2018
apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORĂȘE

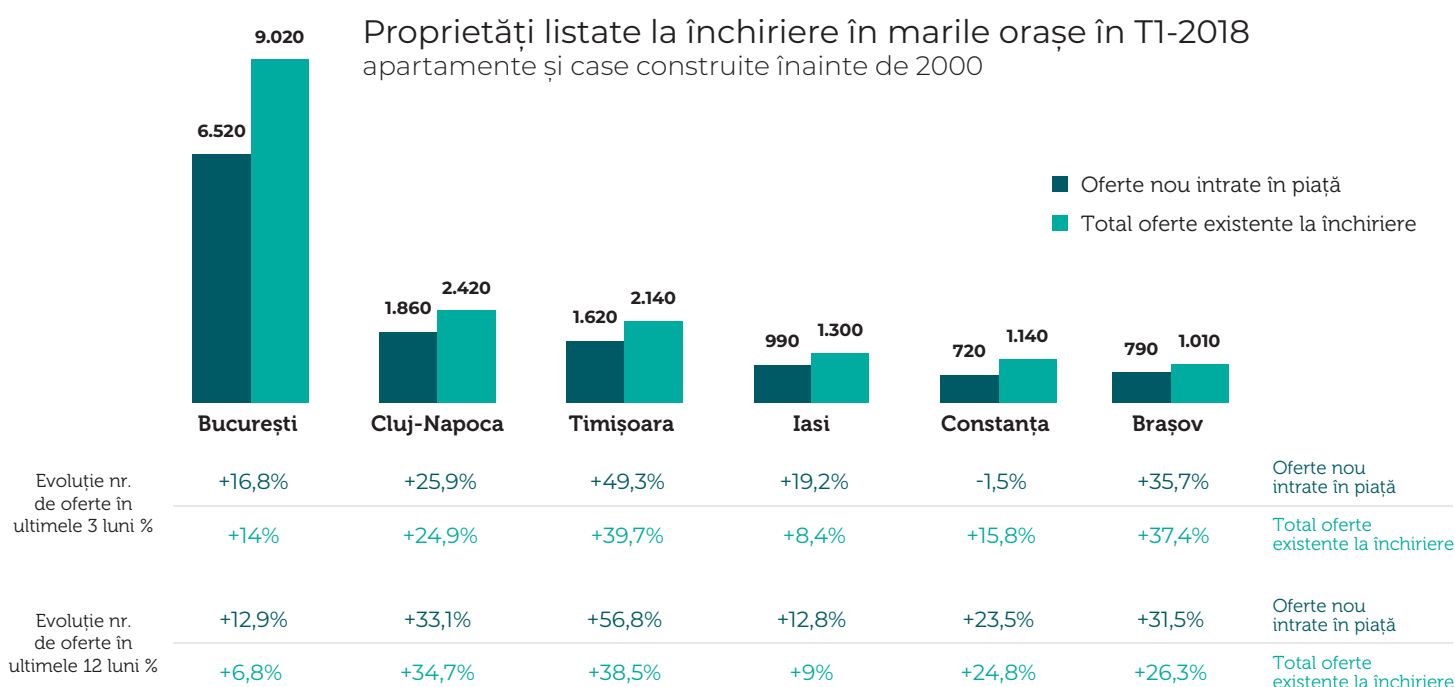
În primul trimestru din 2018, în marile orașe ale țării existau mai multe apartamente și case disponibile spre închiriere decât spre vânzare, respectiv 17.040 de unități locative, față de 15.460. În mod firesc, dintre marile orașe analizate, cele mai multe oferte de închiriere sunt în București (9.020 de unități), iar cele mai puține în Brașov (1.010). Trimestrul trecut, numărul locuințelor de închiriat nou apărute pe piață a fost de 12.500 de unități, cele mai multe aflate în București.

Oferta totală de locuințe disponibile spre închiriere s-a majorat cu 19,1% în T1 2018 față de cele trei luni anterioare, cele mai mari creșteri având loc în Timișoara (39,7%, până la 2.140 de proprietăți) și Brașov (37,4%, până la 1.010 unități). Față de perioada similară a anului trecut, însă, poate fi observată o majorare cumulată de 15,9%. Și în acest caz, Timișoara conduce în topul creșterilor (cu 38,5%), urmată fiind de Cluj-Napoca (cu 34,7%). Bucureștiul, pe de altă parte, se distinge prin cea mai mică

suplimentare a ofertei de închirieri, respectiv 6,8%.

Cât despre anunțurile de închiriere nou introduse pe piață, în cele șase centre universitare analizate a fost consemnată o creștere de 21,5% față de ultimele trei luni din 2017. Tendința a fost una ascendentă în majoritatea acestor piețe, cel mai semnificativ avans având loc în Timișoara (49,3%), iar cel mai mic în București (16,8%). Un singur oraș face excepție de la acest trend, anume Constanța – unde proprietățile nou scoase la închiriere sunt cu 1,5% mai puține.

Față de perioada similară a anului 2017, numărul anunțurilor noi a fost, în T1 2018, cu 21,7% mai mare. De data aceasta, tendința de creștere a fost una generală, fiind resimțită în toate orașele analizate, începând cu Timișoara (56,8%) și continuând cu Cluj-Napoca (33,1%), Brașov (31,5%), Constanța (23,5%), București (12,9%) și Iași (12,8%).



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

TRANZACȚII ÎNREGISTRATE LA ANCPI

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), pe tot parcursul lui 2017 au fost înregistrate, la nivel național, un număr de 627.802 de vânzări de imobile. În această perioadă, cele mai multe operațiuni de acest tip au fost derulate în București (82.477 de tranzacții), pe următoarele locuri în clasament situându-se județele Cluj (43.774 de contracte), Ilfov (41.687), Timiș (35.068), Iași (31.357), Brașov (28.406) și Constanța (27.843). Pe de altă parte, județele cu cea mai slabă activitate de tranzacționare, cu mai puțin de 5.000 de vânzări consemnate în decurs de 12 luni, sunt: Caraș-Severin (3.615 tranzacții), Sălaj (3.920), Teleorman (4.470), Covasna (4.529) și Gorj (4.698).

În primul trimestru din 2018 au fost tranzacționate, la nivel național, 148.951 de imobile, ceea ce echivalează cu o creștere de 13% față de perioada similară a anului trecut (în T1 2017 au fost înregistrate 129.357 de tranzacții imobiliare). În toate cele șase județe aferente celor mai mari orașe ale țării, tendința a fost una de creștere raportat la începutul anului trecut. Față de trimestrul anterior, însă, numărul tranzacțiilor a scăzut în toate cazurile – tendință firească, însă, având în vedere ciclicitatea pieței imobiliare.

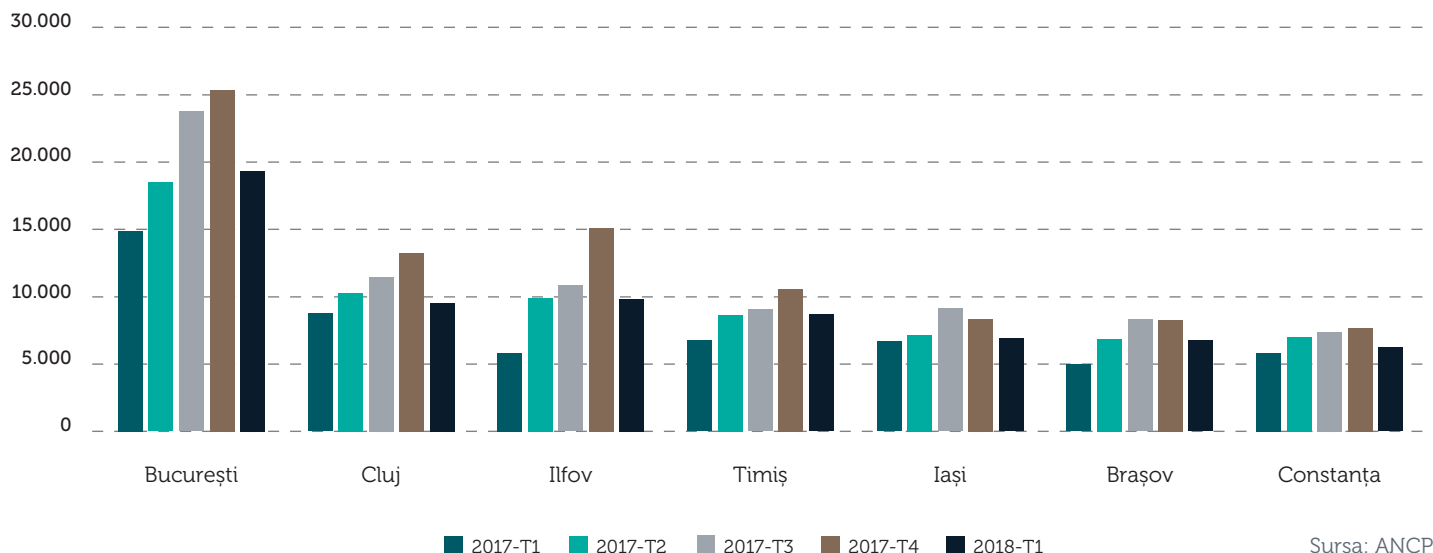
În T1 2018 au fost vândute, în București, 19.333 de proprietăți, în creștere cu 30% față de perioada similară a anului anterior (când au fost tranzacționate 14.896 de imobile). Creșteri importante au avut loc și în Ilfov (+69%, de la 5.814 la 9.829 de tranzacții), Brașov (+36%, de la 4.977 la 6.750 de imobile), dar și în Timiș (+29%, de la 6.758 la 8.685 de achiziții). În Cluj, pe de altă parte, creșterea la 12 luni a fost semnificativ mai temperată, respectiv 9% (de la 8.763 la 9.543 de tranzacții).

În primul trimestru din 2018 au fost tranzacționate, la nivel național, 148.951 de imobile, ceea ce echivalează cu o creștere de 13% față de perioada similară a anului trecut (în T1 2017 au fost înregistrate 129.357 de tranzacții imobiliare).

Sursa: ANCPI, anul 2017

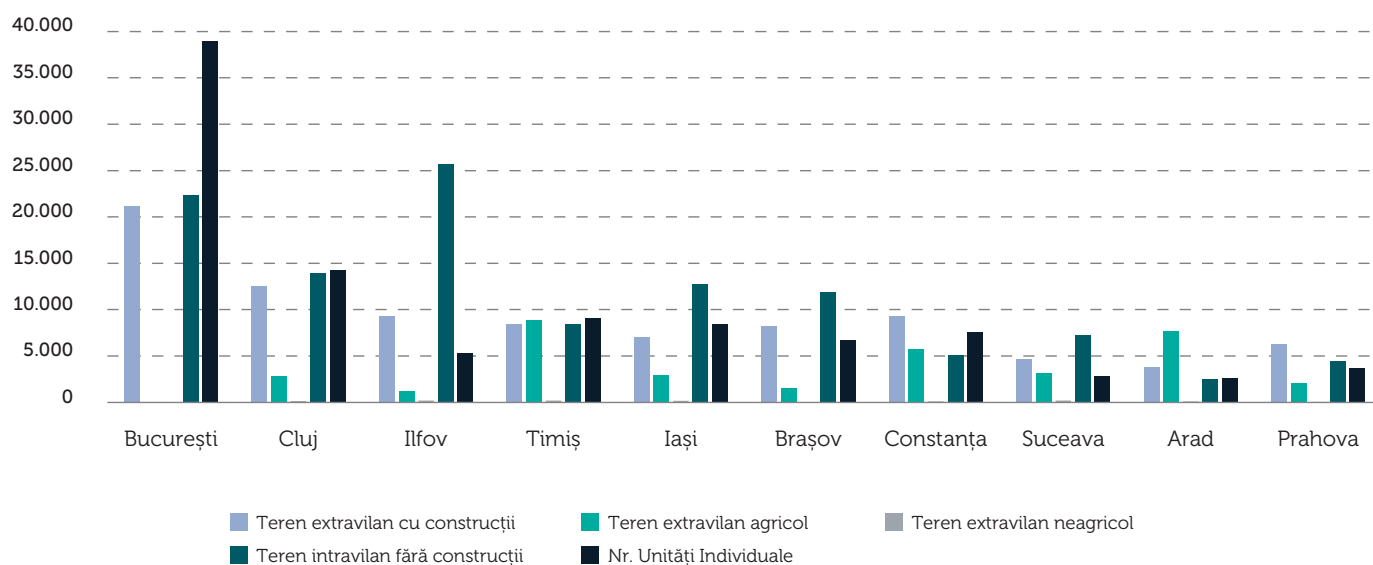


Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în principalele județe



Din punctul de vedere al tipurilor de imobile achiziționate în 2017, fiecare județ are specificul său. În Capitală, cele mai multe tranzacții, adică aproape 39.000, au vizat unități individuale, în vreme achizițiile de terenuri intravilane fără construcții și cele de terenuri intravilane cu construcții se situează la niveluri foarte apropiate – 22.335 de achiziții, față de 21.156. În Ilfov, pe de altă parte, cele mai numeroase sunt, de departe, achizițiile de terenuri fără construcții (în număr de 25.738), fapt ce ilustrează apetitul crescut pentru dezvoltarea de noi proiecte în jurul Capitalei. În Cluj și Timiș, achizițiile de unități individuale și terenuri (pe categorii) se situează la niveluri foarte apropiate. La capitolul terenuri agricole, cele mai multe vânzări au avut loc anul trecut în Timiș (8.866), Arad (7.670) și Dolj (7.373).

Numărul de tranzacții pe categoriile de imobile în principalele județe, în 2017



PERIOADA DE VÂNZARE

În intervalul ianuarie-martie 2018, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament a consemnat o majorare ușoară față de cele trei luni anterioare, de la 81 la 87 de zile. Această tendință este explicabilă prin ciclicitatea pieței rezidențiale, dat fiind faptul că, așa cum o arată evoluția acestui indicator în ultimii trei ani, în primul trimestru proprietățile petrec cel mai mult timp în piață. Față de T1 2017, când tranzacționarea unui apartament dura, în medie, 105 zile, acest tip de locuințe au o durată de vânzare mai mică la început de 2018.

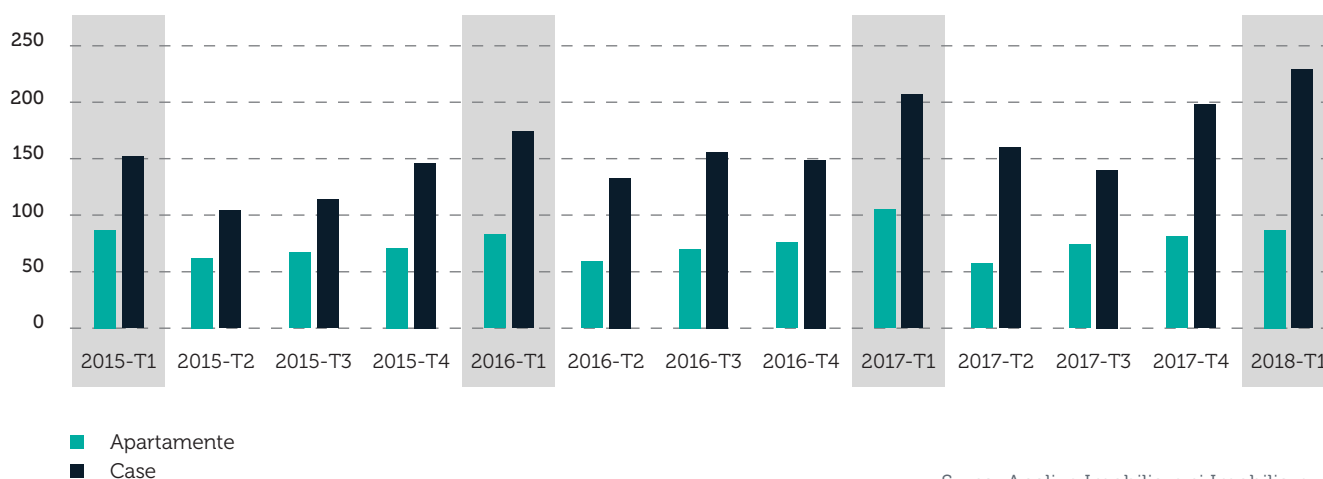
Din 2014 încoace poate fi observată, per ansamblu, o tendință de creștere a perioadei de vânzare pentru proprietățile rezidențiale – de la două la trei luni în cazul apartamentelor și de la patru la opt luni în cazul vilelor. Totuși, ținând cont de numărul mare de niveluri ridicat al cererii, în contrapunct cu oferta scăzută, ar fi de așteptat ca perioada de vânzare să scadă. În general vorbind, motivele creșterii ar fi, pe de o parte, tendința de amânare

a deciziilor de achiziție (în unele cazuri din pricina volatilității segmentului Prima Casă), iar, pe de altă parte, oferta nesolvabilă din piață – adică proprietățile pe care proprietarii vor să le vândă la un preț mai mare decât valoarea lor de piață.

Pe segmentul caselor și vilelor, perioada medie de vânzare a crescut semnificativ, de la 198 de zile în ultimul trimestru din 2017, până la 229 de zile în primele trei luni din 2018. De menționat că acesta ar fi cel mai înalt nivel atins în ultimii patru ani – în T1 2014, spre exemplu, o unitate locativă individuală se vindea în 105 zile. Tendința de creștere a duratei de tranzacționare a unei case poate fi explicată prin concentrarea unei bune părți din cerere pe segmentul apartamentelor, dar și prin tendința cumpărătorilor de a-și alocă mai mult timp în luarea unei decizii de achiziție – date fiind prețurile mai mari și cererea în general mai scăzută specifice acestui segment de piață.

Din 2014 încoace poate fi observată, per ansamblu, o tendință de creștere a perioadei de vânzare pentru proprietățile rezidențiale – de la 2 la 3 luni în cazul apartamentelor și de la 4 la 8 luni în cazul vilelor.

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



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

MARJA DE NEGOCIERE

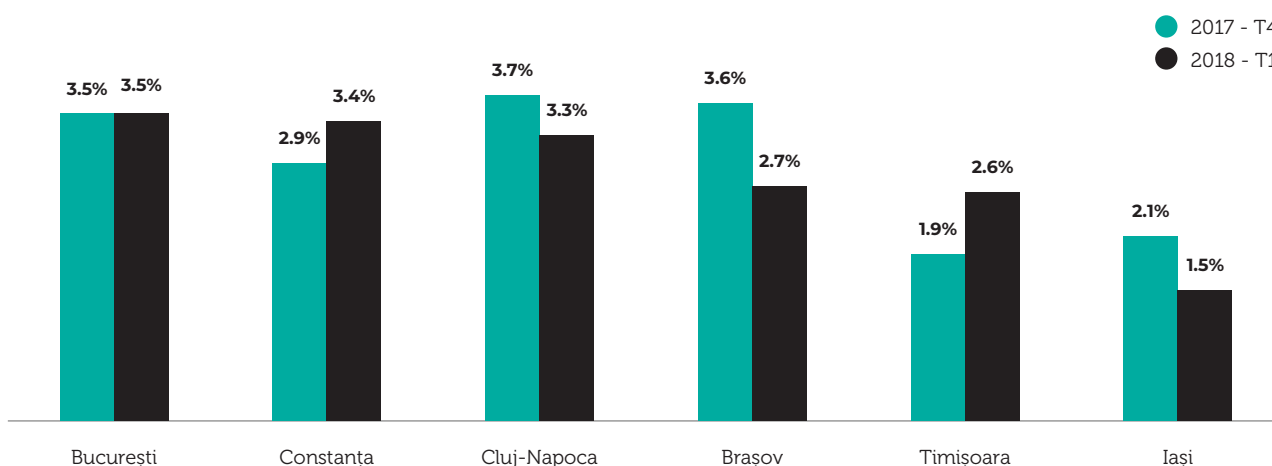
Deși au consemnat variații atât în plus, cât și în minus, marjele medii de negociere pentru apartamentele tranzacționate în marile orașe ale țării se mențin, la fel ca în trimestrele trecute, sub pragul de 4% (este vorba aici de diferența între ultimul preț solicitat de către proprietari și cel final, de vânzare). Acest fapt indică o relativă stabilitate a raportului dintre vânzători, pe de o parte, și cumpărători, pe de altă parte.

Comparativ cu trimestrul întâi din 2017, datele statistice generate de Analize Imobiliare relevă că, în primele trei luni din 2018, marja medie de negociere practică pe

segmentul apartamentelor a scăzut în trei dintre cele șase mari orașe analizate, dar a crescut în alte două și a rămas constantă într-un singur caz. Astfel, vânzătorii din Brașov sunt dispuși să lase acum la preț 2,7% (față de 3,6% în urmă cu 12 luni), în vreme ce aceia din Cluj-Napoca își reduc pretențiile cu 3,3% (față de 3,7% în urmă cu 12 luni), iar cei din Iași cu 1,5% (de la 2,1%). În vreme ce pentru apartamentele din București se situează la același nivel din urmă cu un an (la 3,5%), acest indicator s-a majorat în Constanța (de la 2,9% la 3,4%) și, respectiv, Timișoara (de la 1,9% la 2,6%).

Oscilația mică a marjei de negociere, de la trimestru la trimestru, indică o relativă stabilitate a raportului dintre vânzători, pe de o parte, și cumpărători, pe de altă parte.

Marja de negociere - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE (INS)

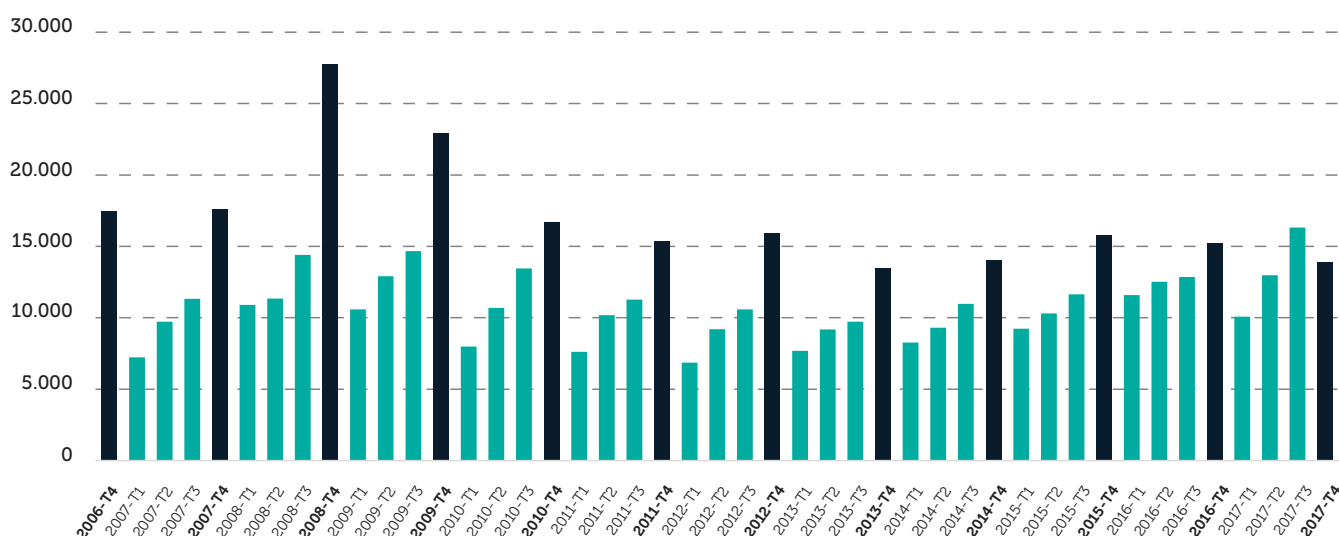
La capitolul construcții de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în ultimul trimestru din 2017 au fost finalizate doar 13.929 de unități locative, cifră ce marchează un declin atât față de trimestrul anterior (când au fost livrate 16.315 locuințe), cât și față de perioada similară a anului trecut (când au fost predate 15.249). În condițiile în care, în anii anteriori, ultimul trimestru al anului aducea o majorare de circa 20% a volumului de livrări, această scădere a fost, cu siguranță, una neașteptată.

Rezultatele slabe consemnate în T4 2017 au făcut ca, pe tot parcursul lui 2017, livrările să ajungă la doar 53.301 de

locuințe (o creștere de doar 2%, constând în 1.095 de unități, comparativ cu anul anterior) – asta în ciuda faptului că estimările jucătorilor din piață vizau atingerea unui volum de 60.000 de unități, foarte apropiat de cel din anii 2008 (circa 64.000 de locuințe) și 2009 (aproximativ 62.000). Creșterea sub așteptări a volumului de locuințe finalizate are de-a face cu volatilitatea segmentului de piață susținut de programul Prima Casă, dar și cu întârzierile întâmpinate de dezvoltatori în livrarea locuințelor. În ciuda acestei evoluții, construcțiile rezidențiale noi sunt, în opinia Analize Imobiliare, mult sub potențial și cerere.

În ultimul trimestru din 2017 au fost finalizate doar 13.929 de unități locative, cifră ce marchează un declin atât față de trimestrul anterior (când au fost livrate 16.315 locuințe), cât și față de perioada similară a anului trecut (când au fost predate 15.249).

Construcții de locuințe (INS)



Sursa: INS

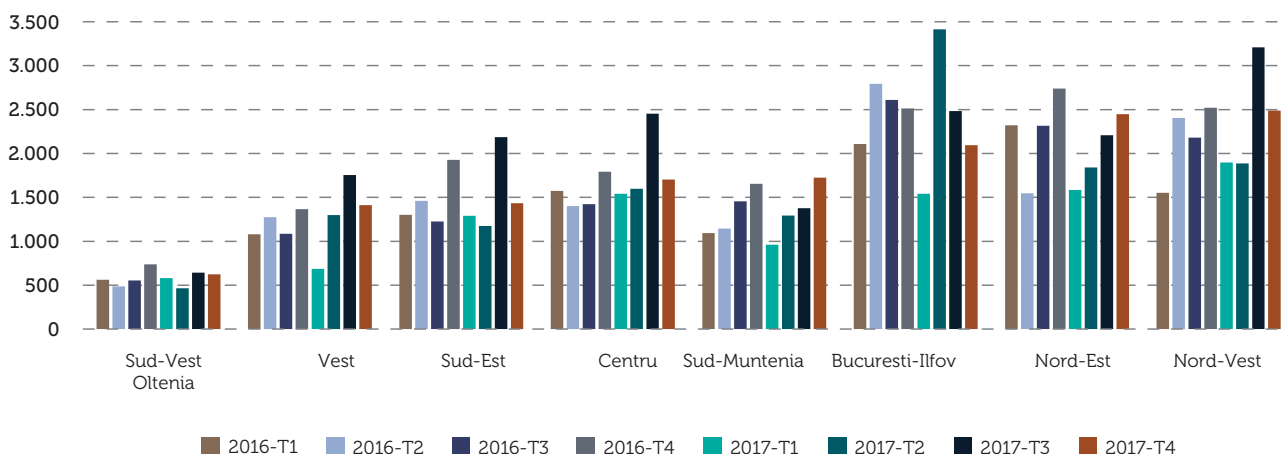
Locuințe construite în România pe regiuni în perioada 2016-T1 - 2017-T4

În ultimele trei luni ale anului trecut, majoritatea regiunilor de dezvoltare ale țării au consemnat scăderi ale volumului de locuințe finalizate. Cel mai mare declin a avut loc în zona de Sud-Est (-34,4%, de la 2.186 la 1.433 de unități), aceasta fiind urmată de regiunea Centru (-30,5%, de la 2.453 la 1.704 unități), de Nord-Vest (-22,4%, de la 3.208 la 2.489 de unități), de zona de Vest (-19,6%, de la 1.755 la 1.411 unități), de București-Ilfov (-15,7%, de la 2.484 la 2.094 de unități) și, în cele din urmă, de Oltenia (-2,8%, de la 643 la 625 de unități).

Singurele zone în care în T4 2017 au fost finalizate mai multe locuințe decât în trimestrul anterior sunt Sud-Muntenia, cu un plus de 25,2% (de la 1.378 la 1.725 de unități), și regiunea de Nord-Est, cu un avans de 10,9% (de la 2.208 la 2.448 de unități). Prin prisma celor mai recente date statistice, regiunea București-Ilfov se situează pe locul al treilea în clasamentul celor mai prolifice zone pentru construcția de locuințe, fiind surclasată de zona de Nord-Vest și de cea de Nord-Est.

Pe tot parcursul lui 2017, livrările au ajuns la doar 53.301 de locuințe (o creștere de doar 2%, constând în 1.095 de unități, comparativ cu anul anterior).

Număr de locuințe construite pe regiuni

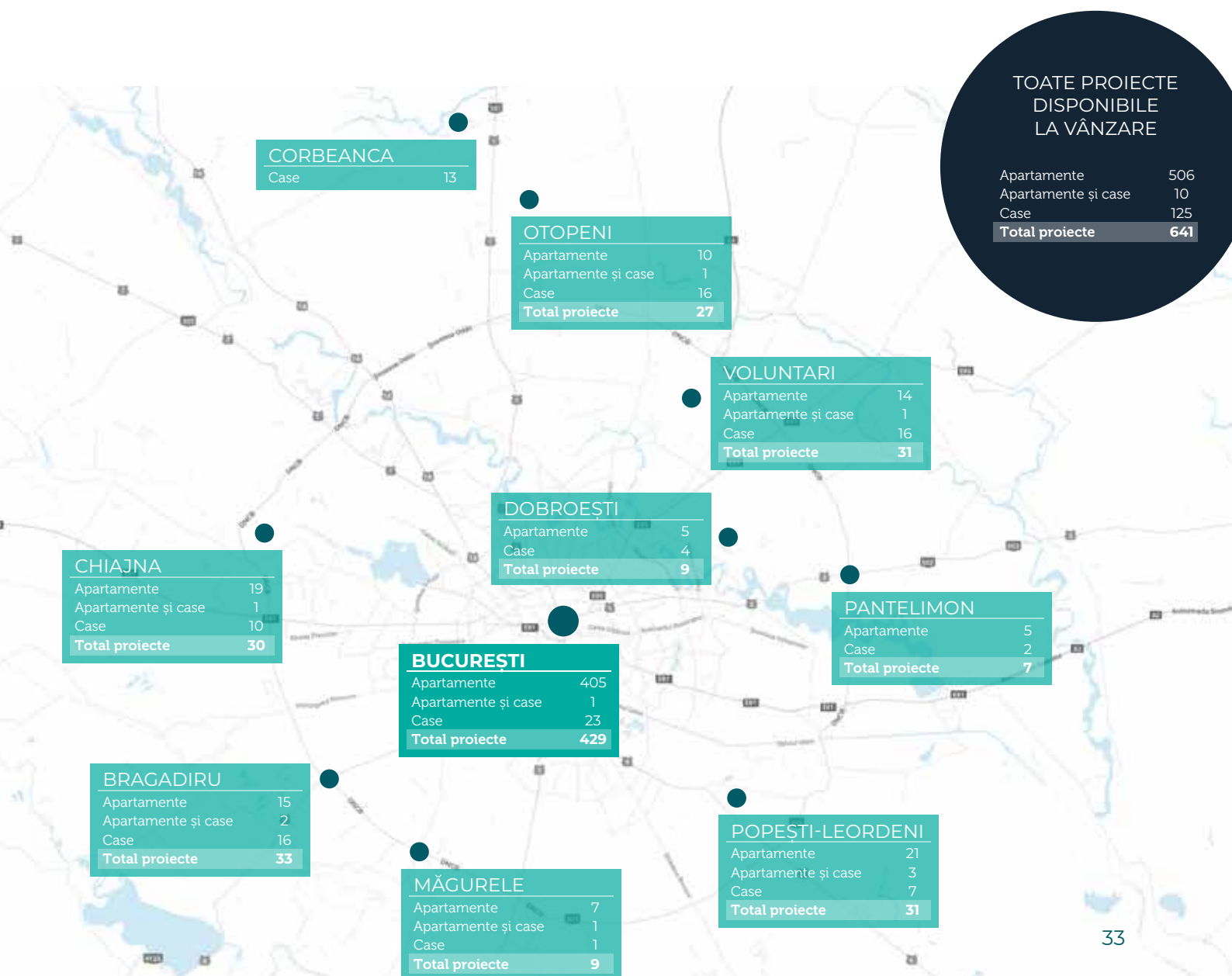


Sursa: INS

PROIECTE REZIDENȚIALE DIN BUCUREȘTI

Potrivit datelor Analize Imobiliare, în București și împrejurimi existau, în primul trimestru din 2018, un total de 641 de ansambluri rezidențiale cu locuințe disponibile spre vânzare (în calcul au fost luate doar cele cu un minimum de 30 de unități locative planificate). Cele mai multe dintre proiectele din zona Capitalei, respectiv 506, sunt alcătuite exclusiv din apartamente, acest gen de proprietăți fiind cele mai căutate, datorită prețurilor mai accesibile. Ansamblurile de case și vile sunt în număr de 125, iar cele mixte (locuințe individuale și apartamente) sunt în număr de 10.

Din punctul de vedere al distribuției pe orașe și localități, cele mai multe proiecte rezidențiale, respectiv 429, se găsesc în interiorul Capitalei – dintre acestea, 405 sunt compuse doar din apartamente, 23 doar din case și doar unul este mixt. Următoarele cinci localități din clasament cumulează alte 151 de ansambluri rezidențiale, având, fiecare, în jur de 30 de astfel de proiecte: Bragadiru (33 de ansambluri), Popești Leordeni (31), Voluntari (31), Chiajna (30) și Otopeni (27). În localitățile limitrofe Capitalei, numărul ansamblurilor rezidențiale de case este, în majoritatea cazurilor, foarte apropiat sau chiar mai mare decât cel al apartamentelor.



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
Adriana Lefter - Editor
Lucian Husac - Graphic Designer
Anca Gorgan - Marketing Consultant
Daniel Crainic - CMO

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

www.analizeimobiliare.ro

