

Piața Imobiliară Rezidențială

Trimestrul II 2022



Programul VIP by Delta Studio.

Parteneriat de succes cu agențiile și dezvoltatorii imobiliari

DELTA STUDIO
lifestyle | design | interior



Cu o experiență cumulată de 25 de ani în domeniul amenajărilor interioare, dezvoltare imobiliară și real estate, Delta Studio are deja un istoric productiv, bazat pe parteneriate de succes cu agenții imobiliare și dezvoltatori de top din capitală și nu numai. Pentru a veni din nou în întâmpinarea acestora, Delta Studio pune la dispoziție serviciile integrate de arhitectură și design de interior, precum și de execuție și montaj, în vederea realizării de interioare la cheie pentru o selecție de clienți VIP ai agențiilor și dezvoltatorilor parteneri. Partenerii VIP by Delta Studio pot oferi clienților lor beneficii de inegalat pentru amenajările interioare ale imobilelor tranzacționate prin agenția imobiliară sau prin biroul de vânzări al dezvoltatorului, după caz.

De ce să devii partener VIP by Delta Studio?

Delta Studio este deja perceput ca un brand premium în segmentele de public de interes. Astfel, asocierea între două companii de top conferă o poziție redevabilă în piață, întărind șansele de conversie a lead-urilor în clienți satisfăcuți.

Cumpărătorii de imobile din ansambluri rezidențiale premium vor căuta, imediat ulterior achiziției, servicii de amenajare pentru proaspăta investiție. A veni în întâmpinarea lor cu un card VIP ce le conferă servicii de top la tarife preferențiale va consolida relația acestora cu agenția sau dezvoltatorul, rezultând un parteneriat win-win.

Cine sunt beneficiarii programului VIP by Delta Studio?

Programul VIP by Delta Studio este unul exclusiv, cu un număr limitat de membri. Delta Studio oferă doar unui procent de 1% din totalul de clienți aceste beneficii. Așadar, selecția cumpărătorilor care să îl acceseze, atribuită agențiilor și dezvoltatorilor parteneri, trebuie să țină cont de o serie de criterii:

- Investiția imobiliară făcută are o valoare de peste 2000 - 2500 EUR / mp
- Intenția de a amenaja, mobila și utila complet noul imobil cu ajutorul unui arhitect
- Investiția în amenajarea interioară și mobilarea imobilului va fi de minimum 1000 EUR / mp

Clienții eligibili, incluși în program de către agentul imobiliar sau dezvoltator, vor primi un card VIP cu următoarele beneficii:

- echipă dedicată pentru toate fazele proiectului
- consilier pentru alegerea produselor și optimizarea bugetului
- arhitect în design interior pentru un concept personalizat, proiectant de mobilă și inginer pentru supervizarea execuției
- tarife preferențiale și prioritate în toate etapele proiectului



Clienții VIP vor beneficia de servicii de arhitectură, design și execuție de la echipele Delta Studio, certificate și premiate la nivel național și internațional. Materialele, finisajele și produsele puse la dispoziție de Delta Studio aparțin unor branduri internaționale consacrate, reprezentând un etalon de calitate și durabilitate bine-cunoscut publicului. Investiția imobiliară inspirată va fi dublată de cea în amenajare, fuzionând într-un deal satisfăcător pentru clientul final, în mintea căruia brandul dezvoltatorului sau al agenției va fi plasat ca top choice.

Devino partener Delta Studio în programul VIP

Dezvoltatorii și agențiile imobiliare care își doresc să obțină beneficii exclusiviste pentru clienții lor pot contacta consilierii Delta Studio pentru a intra în programul VIP.

Persoană contact: Petronela Matei, Key Account Manager
E-mail: petronela.matei@deltastudio.ro
Telefon: 0723.513.172
Adresă: Șos. Progresului nr. 1-3, Sector 5, București



91% DINTRE ROMÂNI CUNOSC IMOBILIARE.RO*

iar 75% din utilizatori sunt mulțumiți de experiența avută și ar folosi din nou. Imobiliare.ro este primul portal imobiliar din România, fiind între primele 100 de pagini .ro lansate.



PESTE 2.000 DE AGENȚII ȘI DEZVOLTATORI IMOBILIARI

sunt prezenți cu peste 153.000 de proprietăți în platformă. 79% din parteneri văd Imobiliare.ro ca un canal esențial de promovare online a proprietăților din portofoliu.



GĂSIM CLIENTUL PROPRIETĂȚII TALE

folosim inteligența artificială pentru a căuta clientul tău într-un ecosistem complex din rețeaua Ringier (Imobiliare.ro, ImoRadar24.ro, Gazeta sporturilor, Libertatea, Unica, etc)



LEADURI DE CALITATE - ASISTENȚĂ PERMANENTĂ

Ai propria persoană de contact și o întâlnești o echipă specializată în suportul tău.



INDICELE IMOBILIARE.RO - O REFERINȚĂ ÎN DOMENIU

Suntem cea mai citată sursă pentru date statistice. Numeroase bănci, toate publicațiile și televiziunile din România, precum și INS sau Bursa de valori folosesc Indicele Imobiliare.ro

*Studiu de piata Imobiliare.ro din 2020

CONȚINUT

6	Trim.II 2021 vs Trim.II 2022
9	Articol: Piața rezidențială din România la finalul T2 2022
11	Articol invitat: De ce să spunem „Da” dezvoltării imobiliare (chiar și acum)
12	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
13	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
14	Prețuri apartamente de vânzare în funcție de zone
17	Perioada de vânzare și marja de negociere
18	Cererea pentru apartamente și case
21	Vânzări imobile național
24	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
25	Apartamente și case nou intrate în piață
27	Construcții rezidențiale
29	Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
31	Piața închirierilor de locuințe
34	Despre noi

CEREREA

TRIM. II 2021

TRIM. II 2022

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în șase orașe mari
(sursa Imobiliare.ro)

152.000
potențiali cumpărători

-29% 

107.700
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCP)

158.100
Proprietăți imobiliare vândute

+8% 

170.800
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

43.000
Unități individuale vândute

-0,7% 

42.700
Unități individuale vândute

Soldul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național
(sursa BNR)

93.1 mld lei
sold Mai 2021

+12.1% 

104.4 mld lei
sold Mai 2022

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.492 lei
Mai 2021

+12.5% 

3.928 lei
Mai 2022

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

5,5%
Mai 2021

0% 

5,5%
Mai 2022

OFERTA

TRIM. II 2021

TRIM. II 2022

Oferta la vânzare piața existentă (veche)
în șase orașe mari
(sursa Imobiliare.ro)

17.780
Apartamente și case la vânzare

-29,35% ↓

12.560
Apartamente și case la vânzare

Oferta la închiriere piața existentă
(veche) în șase orașe mari
(sursa Imobiliare.ro)

26.350
Apartamente și case la închiriere

-36,9% ↓

16.620
Apartamente și case la închiriere

Oferta la vânzare piața nouă în
București-Ilfov
(sursa Imobiliare.ro)

18.300
Apartamente în 440 de proiecte
rezidențiale

-9,8% ↓

16.500
Apartamente în 395 de proiecte
rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa INS)

14.302
Trim. I 2021

+11,2% ↑

15.907
Trim. I 2022

Numărul autorizațiilor de construire
pentru clădiri rezidențiale la nivel național
(sursa INS)

13.797
Mar. 2021 - Mai 2021

-8,7% ↓

12.603
Mar. 2022 - Mai 2022

PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. II 2021

TRIM. II 2022

Ritmul trimestrial de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Imobiliare.ro)

+3,1%

Trim. II 2021 vs Trim. I 2021



+4,6%

Trim. II 2022 vs Trim. I 2022

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național
(sursa Imobiliare.ro)

+7,6%

Trim. II 2021 vs Trim. II 2020



+14,3%

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național – piața existentă (veche)
(sursa Imobiliare.ro)

+4,2%

Trim. II 2021 vs Trim. II 2020



+11,7%

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național – piața nouă
(sursa Imobiliare.ro)

+10,7%

Trim. II 2021 vs Trim. II 2020



+19,8%

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021

Indicele de cost în construcții pentru clădirile rezidențiale la nivel național
(2015 = 100, sursa INS)

142,2

Mar. 2021



177,6

Mar. 2022

PIAȚA REZIDENȚIALĂ DIN ROMÂNIA LA FINALUL T2 2022



Proprietățile imobiliare de vânzare

Din datele Imobiliare.ro rezultă o contractare a cererii aproximativ egală procentual cu cea a ofertei pieței, ceea ce ne duce la întrebarea: ce înseamnă de fapt o cerere mare comparativ cu oferta pieței? Nu cumva, în acest moment, deși cererea indică o scădere în comparație cu anul anterior, ne aflăm oricum într-o situație în care nevoia de achiziție este mai mare față de oferta existentă? O ofertă care scade de la o lună la alta, pe fondul diferitelor blocaje, fie ca sunt ele legate de autorizații sau că ritmul de tranzacționare a fost unul foarte accelerat, în special în 2021?

Analizând interesul de achiziție al unei proprietăți în cel de-al doilea trimestru al acestui an, identificăm o scădere cu -29% în comparație cu același trimestru al anului anterior. Astfel, aproximativ 107.000 potențiali cumpărători au fost interesați în acest trimestru să achiziționeze o proprietate în unul din principalele șase centre regionale ale țării - București, Constanța, Timișoara, Iași, Brașov și Cluj Napoca. În același timp, același procent de scădere îl obținem și în privința ofertei pieței, respectiv -29% în trimestrul analizat comparativ cu același trimestru al anului anterior.

Această corelație foarte importantă între cerere și ofertă, impactează prețurile proprietăților care, conform datelor, indică o creștere cu 4,6% în trimestrul al doilea al acestui an față de primul trimestru al anului și +14,3% față de același trimestru al anului anterior.

Cluj Napoca continuă să fie în top cu cel mai mare preț mediu de vânzare, astfel ajungând la final de trimestru II, al acestui an, la

2.400 euro pe mp indicând o creștere cu +7,2% față de trimestrul anterior și +27% față de același trimestru al anului anterior.

Tot datorită diminuării ofertei în piață, Bucureștiul atinge valoarea medie de 1.720 euro pe mp, cu o creștere mai accelerată în comparație cu orașul Cluj Napoca, respectiv +8,8% în ultimele 12 luni și +4% față de trimestrul anterior.

În ceea ce privește tranzacțiile de proprietăți imobiliare, la nivel național, ANCPI raportează pentru trimestrul al II-lea, un număr de 170.800 tranzacții, cu 8% mai multe față de același trimestru al anului anterior. Din totalul acestora, 42.700 tranzacții au fost raportate pentru unități individuale, cifră în ușoară scădere cu 0,7% față de aceeași perioadă din 2021 când au fost raportate 43.000 de tranzacții cu unități individuale.

Proprietățile imobiliare de închiriere

În această perioadă este important să analizăm și piața chiriilor din România deoarece aceasta a început să dea semne de revenire, iar de data aceasta remarcăm o creștere semnificativă a interesului de închiriere a unei proprietăți. În aceleași șase centre regionale ale țării, aproximativ 68.400 potențiali chiriași au fost interesați să identifice o proprietate scoasă la închiriere, în trimestrul al doilea. Per ansamblu, față de același trimestru al anului anterior, remarcăm o creștere a căutărilor cu 11%. Ne așteptăm ca în trimestrul al 3-lea să continue creșterea accelerată a interesului de închiriere pe fondul începerii cursurilor universitare, dar și a reîntoarcerii la birou.

Analizând oferta, identificăm o scădere mult mai abruptă a numărului de proprietăți listate la închiriere, astfel că în trimestrul al doilea avem cu aproximativ 37% mai puține proprietăți listate față de același trimestru din 2021. Dacă acest procent de scădere este pentru toate proprietățile aflate la închiriere, în ceea ce privește pe cele nou intrate în piață în cele 3 luni analizate, se remarcă o scădere de -31,8% față de anul anterior.

Cea mai mare scădere a ofertei a fost înregistrată în Cluj-Napoca fiind de -50,5% față de anul anterior, urmând Iași cu -38,2% și București cu -35,6%.

Clasamentul se modifică ușor în momentul în care analizăm în funcție de proprietățile nou intrate în piață, astfel că Municipiul Cluj Napoca se menține lider în scădere cu -39%, însă este urmat de Brașov (-38,2%) și București (-32%).

PIAȚA REZIDENȚIALĂ DIN ROMÂNIA LA FINALUL T2 2022

Cu o cerere în creștere și ofertă în scădere, prețurile proprietăților listate la închiriere își continuă ascensiunea, astfel că față de anul anterior, Cluj Napoca indică o creștere a prețului mediu de închiriere pe mp de aprox. 17%, urmat de Constanța cu +12,7%, Sibiu cu +11,5% și Brașov cu +10,9%.

Concluzii

Pentru perioada următoare există o probabilitate destul de mare să asistăm la corecții de preț pe anumite segmente, cel mai impactat fiind segmentul mass-market și segmentul vechi. Pe de altă parte, dezvoltările imobiliare de tip premium își vor consolida poziționarea în piață și vom vedea o stratificare mai accentuată a ofertei care va reflecta calitatea proiectelor. Clasa medie este cea mai impactată în această perioadă de creștere a costului nivelului de trai. Tot această categorie este cea care resimte accesul din ce în ce mai dificil la creditare și prin urmare va fi o ezitare în ceea ce privește achiziția unei proprietăți.

Pe de altă parte, analizând cererea în funcție de vechime, am observat că există un interes mai mare pentru proprietățile noi în detrimentul celor vechi. Iar aici s-ar putea să identificăm în viitor câteva probleme în special legate de ofertă, care va continua să se diminueze. Unii dezvoltatori au decis să suspende demararea proiectelor, alții nu obțin autorizațiile datorită blocării PUZ-urilor, cum este cazul Bucureștiului. Costul materialelor de construcție a crescut de la o lună la alta, conducând astfel la o incertitudine atunci când vine vorba de un business plan pe termen mediu sau lung.

Avem deja un prim semn de diminuare a numărului de tranzacții și acesta cu siguranță va continua să scadă în următoarele luni. Cei care vor pune în așteptare nevoia de achiziție a unei proprietăți posibil să ia decizia să închirieze până când lucrurile vor da un semn de revenire. Un scenariu probabil așadar este să asistăm în următoarele luni la o diminuare a volumului tranzacțiilor, cu un impact încă greu de estimat asupra prețurilor, urmând, cel mai probabil să revenim pe un trend ascendent al volumului tranzacțiilor după reglarea noilor mecanisme ale pieței. Situația este complexă, cererea se contractă în același ritm cu oferta, iar costul construcției continuă să crească. Odată stabilizate lucrurile, piața își va relua ritmul deoarece în marile orașe ale României nevoia de locuire este încă mare.

De aceea, este foarte important ca cei care vând sau închiriază proprietăți imobiliare să se asigure că oferă cel mai corect preț corelat cu piața în care se poziționează, cu competiția din zonă și, de ce nu, cu calitatea produsului final.

Andreea Popa

Senior Consultant Market 360

DE CE SĂ SPUNEM „DA” DEZVOLTĂRII IMOBILIARE (CHIAR ȘI ACUM)



Inutil de spus că ultimii doi ani și jumătate au adus provocări fără precedent, începând cu pandemia COVID care a atras după sine o criză sanitară, urmată anul acesta de conflictul armat din vecinătatea noastră. Aceste două fenomene s-au răsfrânt și se resfrâng evident și economic, afectând implicit și piața rezidențială.

Ca în orice moment de dezechilibru, se transmit mesaje mixte, paradoxale chiar, pentru cei ce urmăresc tendințele pieței. Pe de o parte, se anunță vânzări record și creșteri de prețuri, pe de altă parte, se raportează stagnări în vânzări și o diminuare a cererii.

Oricare ar fi direcția, este evident că suntem într-o perioadă de tranziție spre o nouă realitate economică și socială. Piața rezidențială, mult mai mult decât alte segmente ale sectorului imobiliar, este sensibilă la vești negative, reacționând mai degrabă emoțional la aceste dezechilibre. Este și firesc oarecum, decizia de achiziție a unei locuințe fiind preponderent de natură emoțională.

Traversăm o perioadă care aduce provocări atât în plan economic, cât și în plan geopolitic. Există mai mult ca niciodată o lipsă de predictibilitate și de siguranță, care determină o scădere a cererii pe anumite segmente și o amânare a deciziei de achiziționare a unei noi locuințe. Mai mult decât atât, amânarea vine și din partea multor dezvoltatori de a începe noi proiecte, din aceleași motive expuse anterior, cumulate cu o creștere greu controlabilă a costurilor de construcție.

Extrem de interesant la capitolul dezvoltatori este și percepția unei semnificative părți a publicului. De cele mai multe ori, tot pe fondul emoțional deja amintit, aceștia au o imagine negativă promovată și de o parte a mass-media, și de unele autorități, autorități care (paradoxal) ar trebui să fie chiar ele promotorul dezvoltării sănătoase a orașului, dezvoltare care implică direct și construcțiile noi rezidențiale. Ca în orice domeniu, există și “uscăciuni” în pădure, mai vizibile și, din păcate, mai dese decât în alte segmente imobiliare. Dar și piața are un fel natural de a face o selecție, chiar dacă e un proces de durată. Totuși, niciodată o lipsă totală a dezvoltării nu va fi preferabilă unei dezvoltări cu spețe care pot fi corectate, dacă se dorește acest lucru, evident.

a în orice moment de cotitură, există și aspecte pozitive legate de provocările amintite mai sus.

În primul rând, ca în orice piață fierbinte, așa cum a fost caracterizată piața rezidențială în ultimii ani, o piață în care s-au atins recorduri de locuințe vândute, apar și proiecte dezvoltate iresponsabil, apare totodată și elementul de speculă, precum și neprofesioniști care activează în domeniu.

Pe viitor, vom asista la o selecție mai riguroasă a dezvoltatorilor deoarece doar cei serioși, cei care au experiență și portofoliu, vor reuși să obțină finanțare să dezvolte în continuare proiecte.

În ceea ce privește proiectele rezidențiale noi din București, pentru acestea nu estimez scăderi de preț majore, ci mai degrabă corecții. În primul rând, costurile de construcție au crescut doar în 2022 față de 2021 cu 35%, așa cum arată situațiile din primul semestru. În cazul proiectelor care au fost construite cu finanțare bancară, care va trebui rambursată, poate vom vedea anumite discount-uri din marja de profit a dezvoltatorilor, pentru a putea vinde și a returna sumele datorate. Dar vorbim de maxim 10-15%.

Cei care vor fi avantajați pe termen mediu și lung sunt dezvoltatorii care nu au o presiune a vânzării: cei care nu au finanțare bancară și au stocuri de apartamente în București.

Este bine-cunoscut faptul că PUZ-urile de sector au fost suspendate și unele, anulate. Acum ne aflăm în fața posibilității de a avea și PUG-ul blocat. În general, pentru a construi astăzi în București un proiect rezidențial, perioada de aprobare a tuturor etapelor necesare în vederea obținerii Autorizației de Construire s-a prelungit cu termene pe care nimeni nu le poate estima.

DE CE SĂ SPUNEM „DA” DEZVOLTĂRII IMOBILIARE (CHIAR ȘI ACUM)

Vom vedea o scădere a numărului de locuințe noi în București, în următorii 2-3 ani. Iar cele care vor fi livrate, vor fi la prețuri asemănătoare cu cele de acum, poate chiar mai mari datorită costurilor de construcție aflate în continuă creștere.

Un segment unde nu prevăd un impact major va fi cel premium & lux. Acesta își va continua dezvoltarea. Majoritatea clienților din proiectele de lux, vor alege, cu atât mai mult, o investiție imobiliară, pentru a-și proteja banii de inflația care este și ea în creștere.

În localitățile periferice Bucureștiului, estimez o scădere a numărului de unități care vor fi livrate, aici nu din cauze administrative, dar din cauza scăderii cererii. Până în acest moment, cele mai afectate tipuri de proiecte, au fost cele de mass-market, cele care vindeau în cea mai mare proporție, clienților care cumpărau cu credit bancar. Având în vedere

dobânzile în continuă creștere, inflația, prețurile la energie, situația geopolitică și în general, întregul mediu economic impredictibil, acești clienți vor amâna decizia de achiziție. În cazul în care această situație va continua pe termen mediu și lung, probabil că anumite proiecte se vor opri din expansiune sau vor încetini ritmul de dezvoltare.

În concluzie, dăm sau nu curs investițiilor în noi dezvoltări rezidențiale? Ca orice perioadă tulbură, vor exista și oportunități. Diferența o vor face dezvoltatorii și investitorii cu viziune pe termen lung, alături de profesioniști din domeniul fiscal, juridic, marketing & comercial, arhitectură și construcții.

Andreea Comșa

CEO/ Premier Estate Management

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În cel de-al doilea trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 4,6% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Market 360. Ritmul anual de creștere a prețurilor (T2 2022 față de T2 2021) se află, în momentul de față, la 14,3%. Tendința de creștere se poate observa și la nivelul Uniunii Europene, unde indicatorul de preț se afla în primul trimestru al anului în curs la valoarea de 144,85, depășind astfel nivelul de referință al anului 2015 (100).

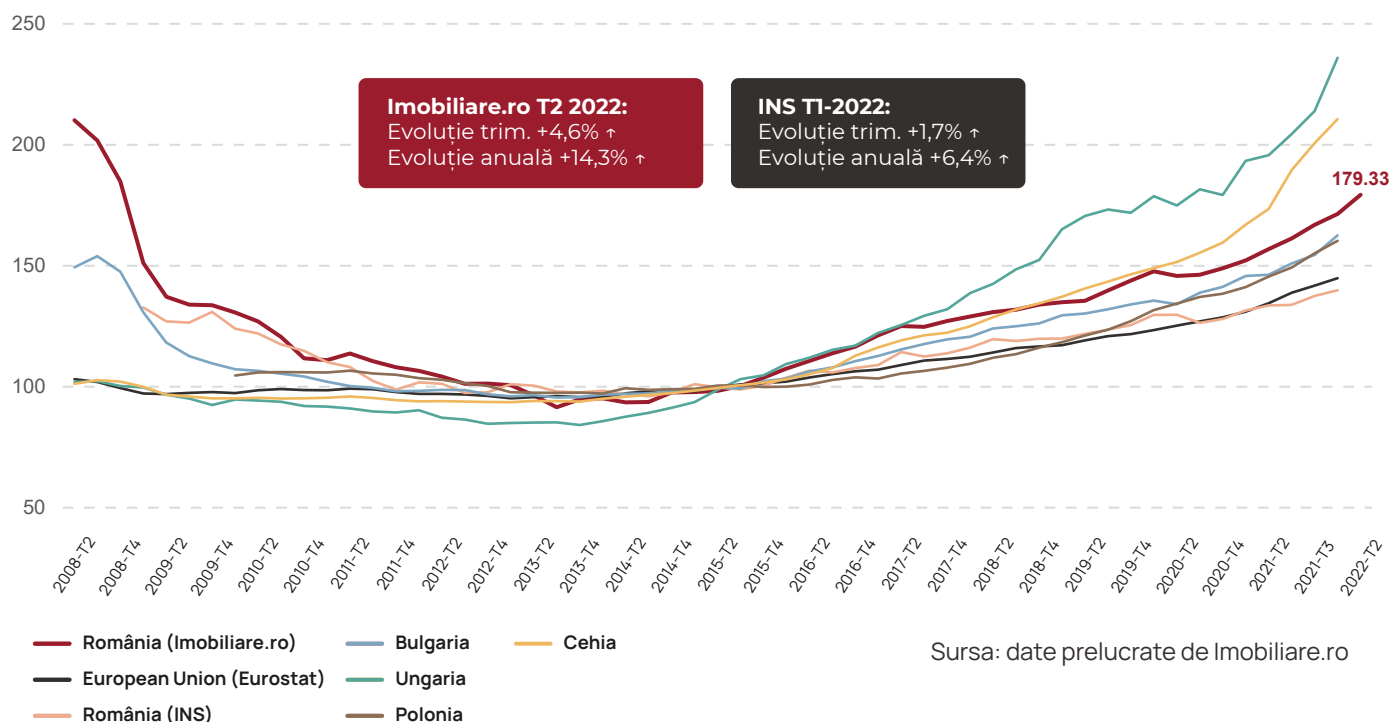
Per ansamblu, în ultimii șapte ani, de când piața rezidențială se înscrie pe un trend predominant ascendent al prețurilor, locuințele disponibile spre vânzare în România s-au scumpit, în medie, cu

aproximativ 83%. În momentul de față, indicele trimestrial calculat de Market 360 are valoarea de 179,32 – situându-se, astfel, aproape de nivelul consemnat în primul trimestru din 2009.

Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), prețurile de tranzacționare ale locuințelor din România s-au majorat, în medie, cu 1,7% în primul trimestru din 2022 comparativ cu cele trei luni anterioare. Față de perioada similară din 2021, așteptările vânzătorilor autohtoni sunt cu 6,4% mai ridicate, în vreme ce, la nivelul Uniunii Europene, acest indicator se situează la 2,1%.

„Ritmul de creștere a prețurilor locuințelor a continuat într-un ritm alert, situându-se la 4,6% în al doilea pătrar al anului.”

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



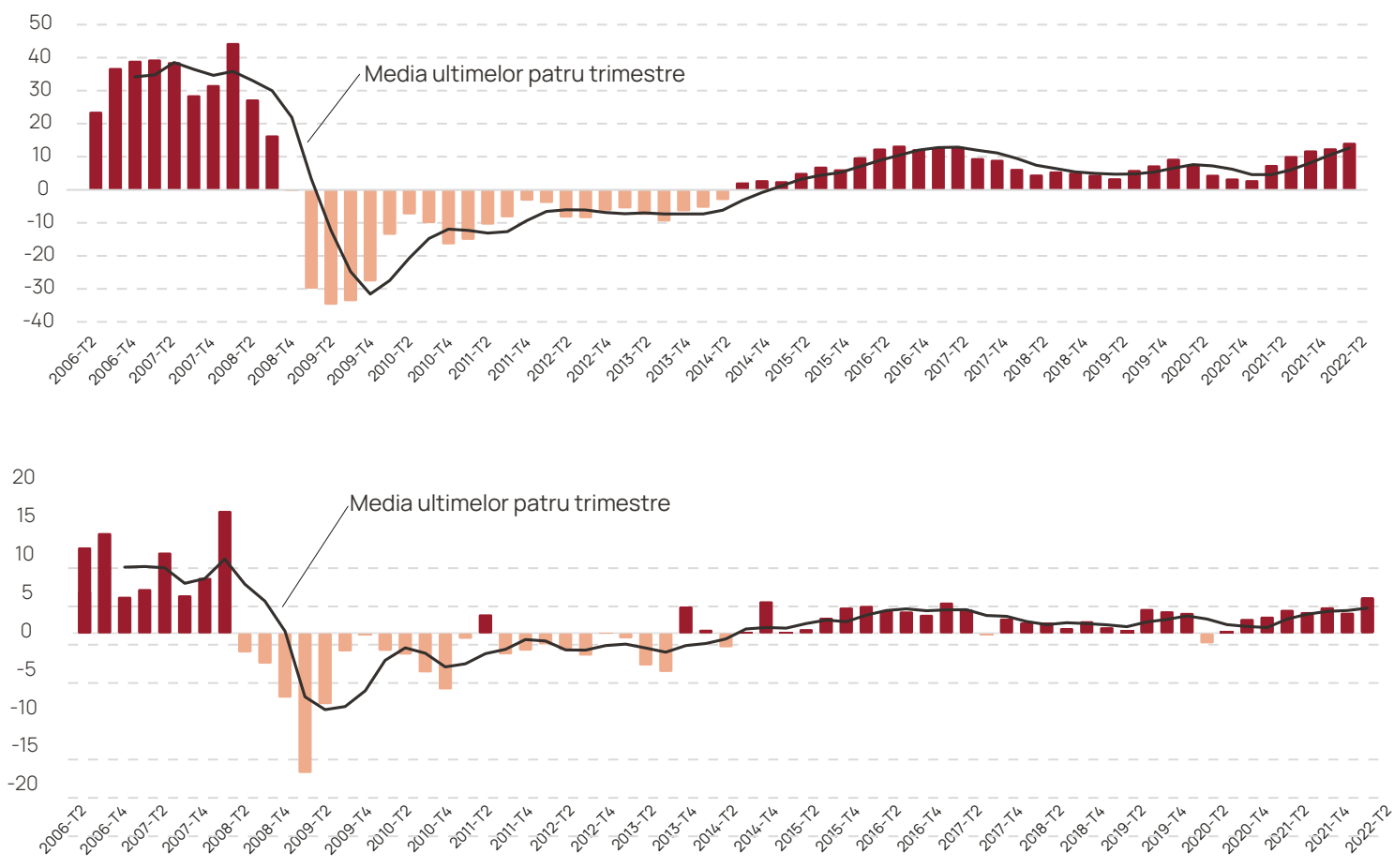
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

La nivel anual, trimestrul al doilea din 2022 se distinge prin cea mai mare marjă de creștere a prețurilor locuințelor consemnată în ultimii 14 ani, respectiv 14,3% – spre comparație, în al doilea trimestru din 2021, așteptările vânzătorilor se majorau cu 7,6%. La nivel trimestrial, prețurile au înregistrat o marjă de creștere de 4,6% față de primul trimestru al anului curent, când se înregistra o creștere de doar 2,7%.

Datele centralizate de Market 360 arată că prețurile locuințelor din România se află pe un trend ascendent constant de 8 trimestre înapoi. Din al doilea trimestru din 2020, când s-a înregistrat ultima scădere, așteptările proprietarilor s-au majorat, în medie, cu 2,2% trimestrial.

„Trimestrul al doilea din 2022 se distinge prin cea mai mare marjă de creștere a prețurilor locuințelor consemnată în ultimii 14 ani, respectiv 14,3%.”

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

În al doilea trimestru din 2022, prețurile apartamentelor s-au majorat în toate orașele monitorizate constant de Imobiliare.ro și Market 360. În consonanță cu tendința consemnată la nivel național, variațiile de preț au fost, însă, semnificativ mai mari decât în anii precedenți.

În Cluj-Napoca, orașul care se află, de ani buni, înaintea Capitalei în clasamentul prețurilor medii solicitate pe segmentul apartamentelor, așteptările vânzătorilor s-au majorat cu 7,2% în ultimele trei luni, până la o valoare de 2.400 de euro pe metru pătrat util (față de 2.240 euro pe metru pătrat util în trimestrul anterior). În contextul accelerării ritmului scumpirilor de pe piața apartamentelor, diferența de preț la 12 luni se situează acum la 27% (comparativ cu aproximativ 21% în trimestrul anterior). Cluj-Napoca este, în continuare, singurul mare centru regional al țării în care apartamentele sunt mai scumpe acum cu peste 30% decât în urmă cu doi ani.

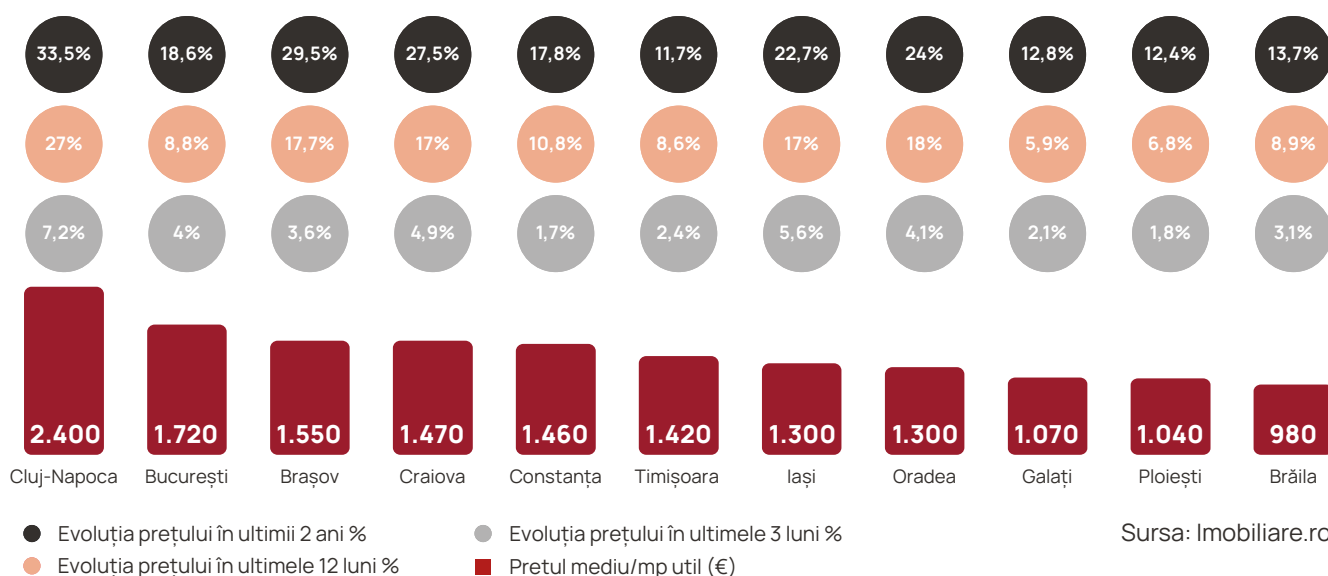
În cel de-al doilea trimestru al anului (spre deosebire de primul trimestru), așteptările proprietarilor din București s-au majorat cu 4%, până la 1.720 de euro pe metru pătrat util (de la 1.660 de euro pe metru pătrat util). Comparativ cu perioada similară din 2021, apartamentele din Capitală sunt cu 8,8% mai scumpe; față de T2 2008, însă, acest gen de proprietăți sunt cu 19,59% mai ieftine – Capitala având, dintre marile centre regionale analizate, cel mai mult de „recuperat” din declinul provocat de perioada de recesiune.

Ca și în primul trimestru al anului curent, în cel de-al doilea Brașovul s-a situat în topul clasamentului scumpirilor înregistrate în marile orașe ale țării. Aici, suma medie solicitată de către vânzătorii de apartamente s-a majorat cu 3,6% în decursul a trei luni, ajungând la o valoare de 1.550 de euro pe metru pătrat util (de la 1.500 de euro pe metru pătrat util). Diferența de preț la 12 luni se situează acum la 17,7% (comparativ cu aproximativ 18,9% în trimestrul anterior). Evoluția prețurilor la apartamentele din Brașov din ultimii doi ani este oarecum similară cu cea din Cluj-Napoca, înregistrându-se o creștere de 29,5%, comparativ cu al doilea trimestru din 2020.

La nivel trimestrial, din perspectiva creșterilor prețurilor apartamentelor au mai fost înregistrate următoarele evoluții: Iași (+5,6%), Craiova (+4,9%), Oradea (+4,1%), Brăila (+3,1%), Timișoara (+2,4%), Galați (+2,1%), Ploiești (+1,8%), Constanța (+1,7%).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Marje de creștere de două cifre au fost consemnate și în: Oradea (+18%), Craiova (+17%), Iași (+17%), Constanța (+10,8%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Brăila (+8,9%), Timișoara (+8,6%), Ploiești (+6,8%) și Galați (+5,9%).

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

București:

În București cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.542 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 2,4% și unul anual de 12,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.800 de euro pe metru pătrat, după un plus de 2,1% la trei luni și, respectiv, 6,4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.530 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 11,4% față de T2 2021.

Cluj-Napoca:

Apartamentele scoase la vânzare în zona centrală și cea ultracentrală costă, în medie, 2.699 de euro pe metru pătrat util, după ce au consemnat un avans trimestrial de 2,6% și unul anual de 20%. În arealul semicentral, o locuință la bloc are o valoare medie de listare de 2.520 euro pe metru pătrat (+4,7% la trei luni și, respectiv, +23,5% la 12 luni). În cartierele mărginașe ale orașului, așteptările vânzătorilor se situează la 2.156 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,8% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, cu 26,2% față de perioada similară din 2021.

Timișoara:

Locuințele din arealul central și ultracentral din Timișoara pot fi achiziționate, în medie, cu 1.631 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 5,2% la trei luni și, respectiv, 12,1% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.412 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1,9% la trei luni și, respectiv, 7,8% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se cifrează la 1.396 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,9% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 7,7% față de T2 2021.

Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală din Iași au o valoare medie de listare de 1.940 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 3,5% și unul anual de 21%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.306 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 5% la trei luni și, respectiv, 16,1% la 12 luni. În cartierele mărginașe, suma medie solicitată de proprietari este 1.270 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,1% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 15,5% față de T2 2021.

București

12,8%	6,4%	11,4%
2,4%	2,1%	5,2%
2.542€	1.800 €	1.530€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

12,1%	7,8%	7,7%
5,2%	1,9%	1,9%
1.631 €	1.412 €	1.396€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

20%	23,5%	26,6%
2,6%	4,7%	5,8%
2.699€	2.520 €	2.156 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

21%	16,1%	15,5%
3,5%	5%	5,1%
1.940€	1.306 €	1.270 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

Constanța:

Apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral din Constanța costă, în medie, 1.615 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui avans trimestrial de 2,3% și, respectiv, unuia anual de 16,9%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.500 euro pe metru pătrat, după un plus de 2% la trei luni și, respectiv, 8,9% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.300 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,9% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 11,4% la 12 luni.

Brașov:

În Brașov, locuințele din zona centrală și ultracentrală au o valoare medie de listare de 1.640 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 1,3% la trei luni și, respectiv, 10,9% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.519 de euro pe metru pătrat, după un plus de 3,3% la trei luni și, respectiv, 15,7% la 12 luni. În cartierele mărginașe, prețul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.525 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 4,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 18,6% față de T2 2021.

Oradea:

Apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.375 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de 5,7% la trei luni și, respectiv, una de 27,6% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.286 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 3,6% și, respectiv, unul anual de 16,9%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.275 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 6,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 15,9% față de perioada similară a anului anterior.

Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.727 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui avans trimestrial de 2,8% și, respectiv, unuia anual de 27,9%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.462 de euro pe metru pătrat, după un plus de 4,5% la trei luni și, respectiv, 15,7% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.508 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 6,3% față de T1 2022 și, respectiv, cu 16% față de T2 2021.

Constanța

16,9%	8,9%	11,4%
2,3%	2%	0,9%
1.615 €	1.500 €	1.300 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Oradea

27,6%	16,9%	15,9%
5,7%	3,6%	6,2%
1.375 €	1.286 €	1.275 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Brașov

10,9%	15,7%	18,6%
1,3%	3,3%	4,5%
1.640 €	1.519 €	1.525 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Craiova

27,9%	15,7%	16%
2,8%	4,5%	6,3%
1.727 €	1.462 €	1.508 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

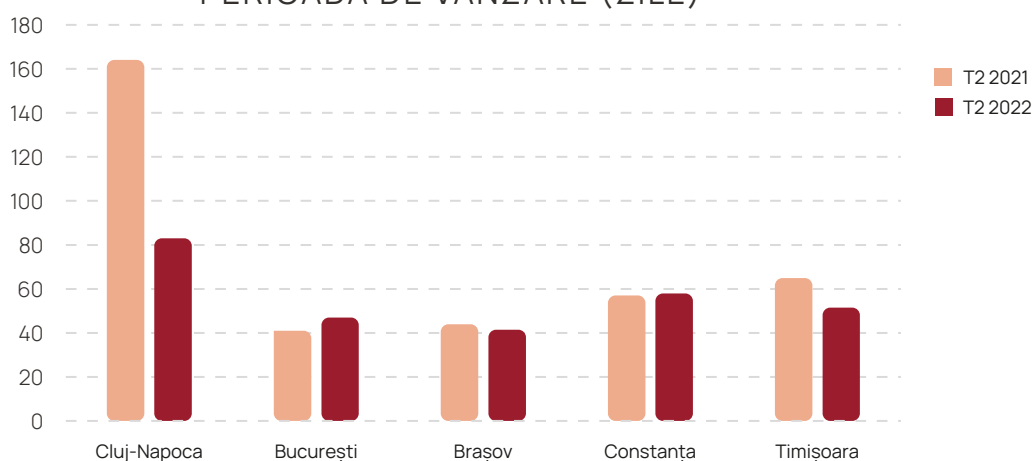
Sursa: Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

În trei dintre cele cinci mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Brașov, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 41,5 de zile în intervalul aprilie - iunie 2022. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 83 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere cu 81 zile, de la aproximativ 164 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 58, respectiv 51,5 de zile. În București, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 47 zile.

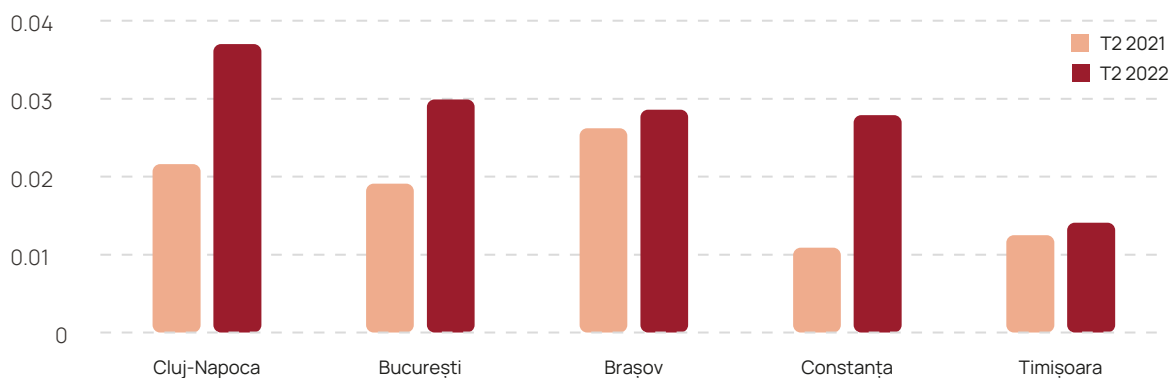
În ceea ce privește marja de negociere, înțelegând ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoarea de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată că, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate cele cinci mari orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 3,7% în Cluj-Napoca (în condițiile în care în T2 2021 se situa la 2,16%), în vreme ce în București a ajuns la 2,9% (comparativ cu 1,9% în urmă cu un an). În Brașov acest indicator se situează la un nivel de 2,8% (comparativ cu 2,6% în T2 2021), în vreme ce Constanța ajunge la 2,6%. Pe ultimul loc se află Timișoara, cu o valoare procentuală de 1,4% (comparativ cu 1,2% în T2 2021).

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



MARJA DE NEGOCIERE

(%, diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut)



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (APARTAMENTE ȘI CASE)

Comparativ cu un an în urmă, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente, dar și case) se situa, în trimestrul 2 din 2022, la un nivel cu 29% mai mic în marile centre regionale ale țării. Cu toate acestea, comparativ cu cele trei luni anterioare, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile spre vânzare în cele mai mari șase orașe ale țării a scăzut într-o proporție mai mică și anume, cu -22,7%.

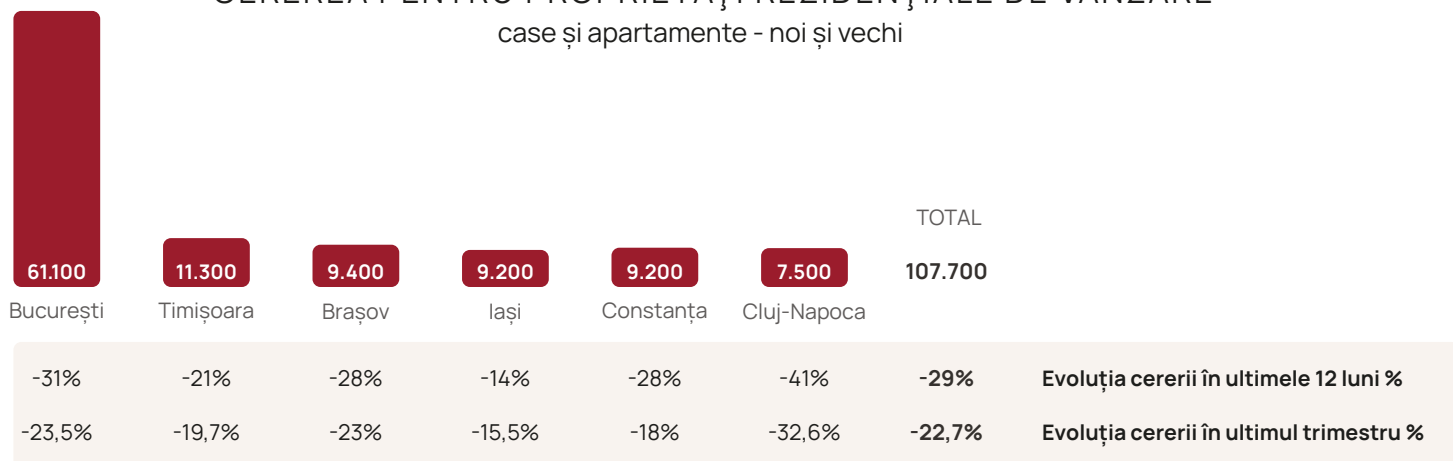
Astfel, după un recul de -6% în T1 2022, în T2 2022 cererea a scăzut într-un ritm mai dinamic. Tendința descendentă la nivel trimestrial este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare scădere (-32,6%) având loc în Cluj-Napoca, iar cea mai mică (-18%) în Constanța.

În cel de-al doilea trimestru din 2022 aproximativ 107.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 140.500 în trimestrul anterior.

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în al doilea trimestru din 2022, mult mai mic la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, toate orașele au consemnat scăderi, respectiv Cluj-Napoca (-41%), București (-31%), Brașov (-28%), Constanța (-28%), Timișoara (-21%) și Iași (-14%).

„Comparativ cu cele trei luni anterioare, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile spre vânzare în cele mai mari șase orașe ale țării a scăzut într-o proporție mai mică și anume, cu -22,7%.”

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE case și apartamente - noi și vechi



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

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

Sursa: Imobiliare.ro

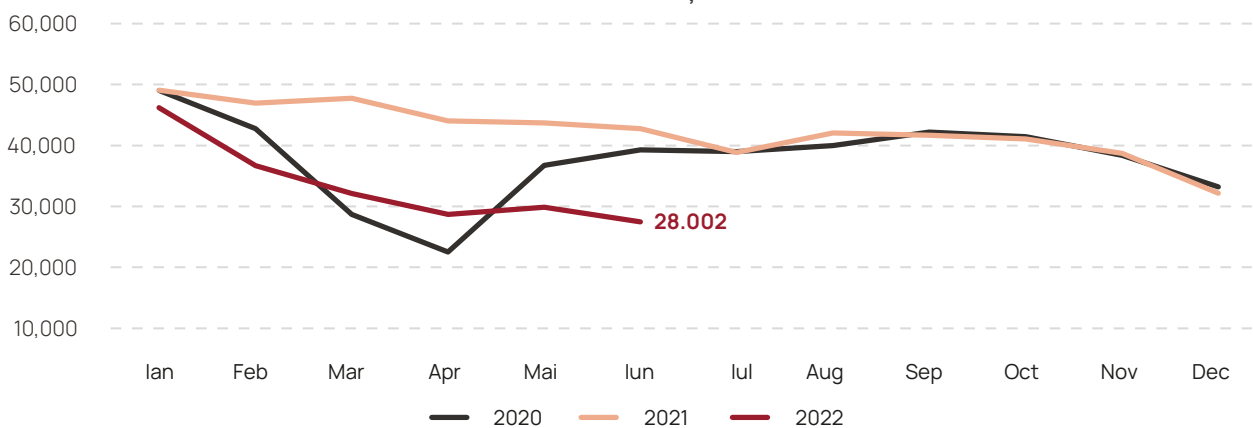
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (BUCUREȘTI + CLUJ-NAPOCA)

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București se observă că acest indicator a înregistrat valori sub nivelul celui din 2021, apropiindu-se de pragul de 28.002 de potențiali cumpărători, față de 42.817 în perioada similară din 2021. Similar cu anul trecut, când o tendință ușoară de scădere s-a manifestat încă din mai, în doilea trimestru al anului în curs interesul pentru achiziția de locuințe a început să scadă în prima lună de vară.

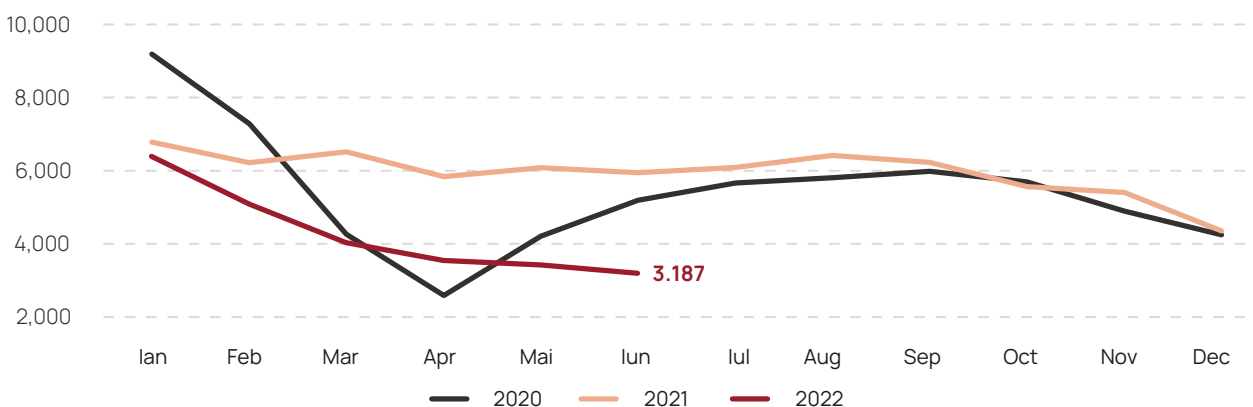
În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe era, la începutul trimestrului doi din 2022, mai scăzut decât în 2021, dar mai ridicat decât în 2020; Imobiliare.ro înregistra 3.536 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 5.832 în urmă cu un an și, respectiv 2.584 în urmă cu doi ani. Ca și în București, însă, curba evoluției cererii a înregistrat un trend descendent încă din primele trei trimestre ale anului în curs.

„Similar cu anul trecut, când o tendință ușoară de scădere s-a manifestat încă din mai, în doilea trimestru al anului în curs interesul pentru achiziția de locuințe a început să scadă în prima lună de vară.”

BUCUREȘTI



CLUJ-NAPOCA



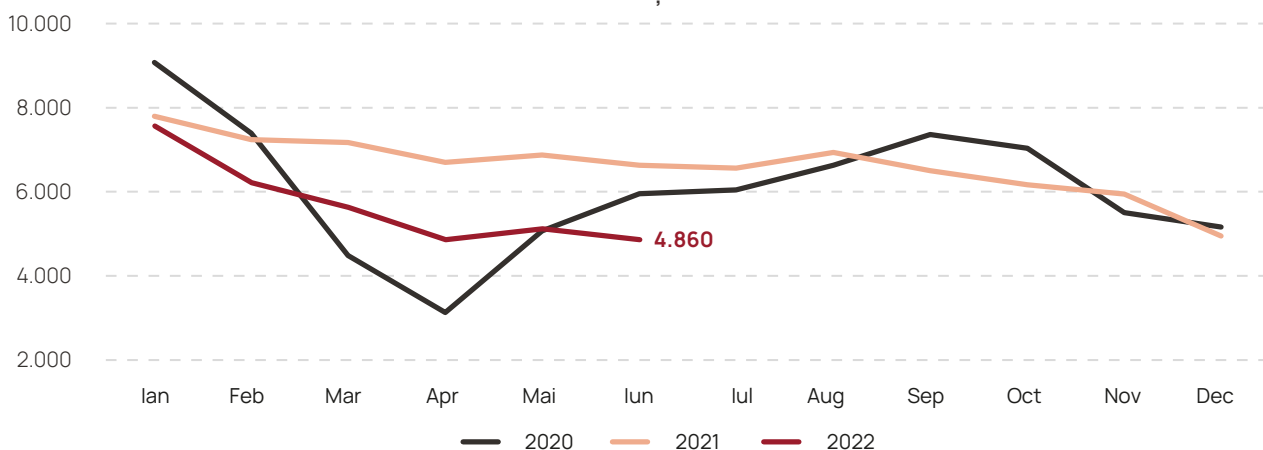
Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (TIMIȘOARA + IAȘI)

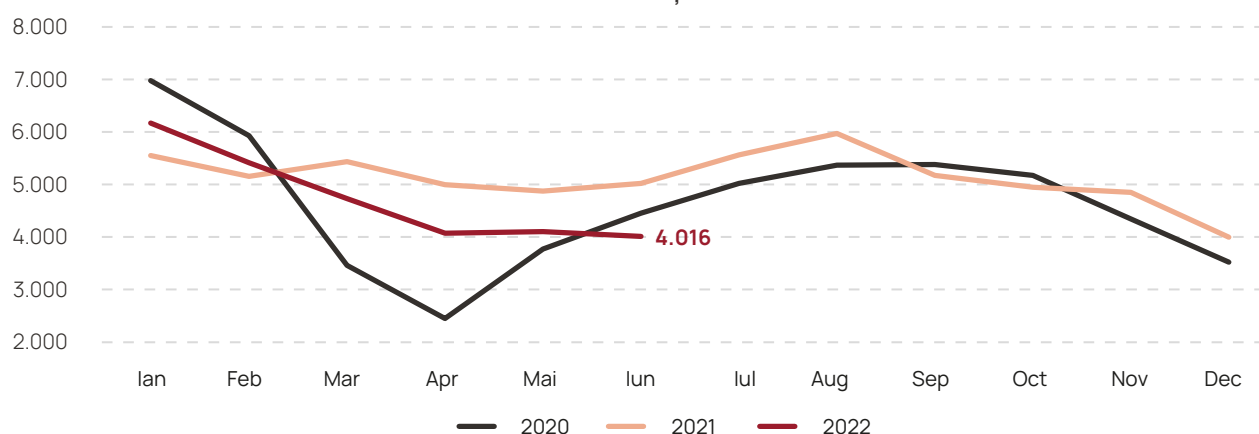
Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale era, la începutul trimestrului 2 din 2022, mai scăzută decât în 2021 și mai ridicată față de 2020: Imobiliare.ro consemna, astfel, aproape 4.865 de potențiali cumpărători în luna aprilie, față de aproximativ 6.695 în urmă cu 12 luni și, respectiv, 3.126 în urmă cu doi ani. Astfel, acest indicator a înregistrat un trend ascendent în luna mai, apropiindu-se de 5.124 de utilizatori, însă creșterea nu a fost susținută și în luna iunie, înregistrându-se o ușoară scădere, până la 4.860 utilizatori.

La începutul trimestrului doi din 2022 interesul pentru achiziția de locuințe se situa în Iași, la un nivel mai scăzut comparativ cu 2021, dar mai ridicat comparativ cu 2020; astfel, cel mai mare portal autohton de anunțuri imobiliare înregistra aproximativ 4.075 de potențiali cumpărători în aprilie 2022, în scădere față de cei circa 4.998 din perioada similară a lui 2021, dar în creștere față de cei aproximativ 2.452 de vizitatori din 2020. Pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o ușoară stabilitate în al doilea trimestru al anului în curs.

TIMIȘOARA



IAȘI



Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

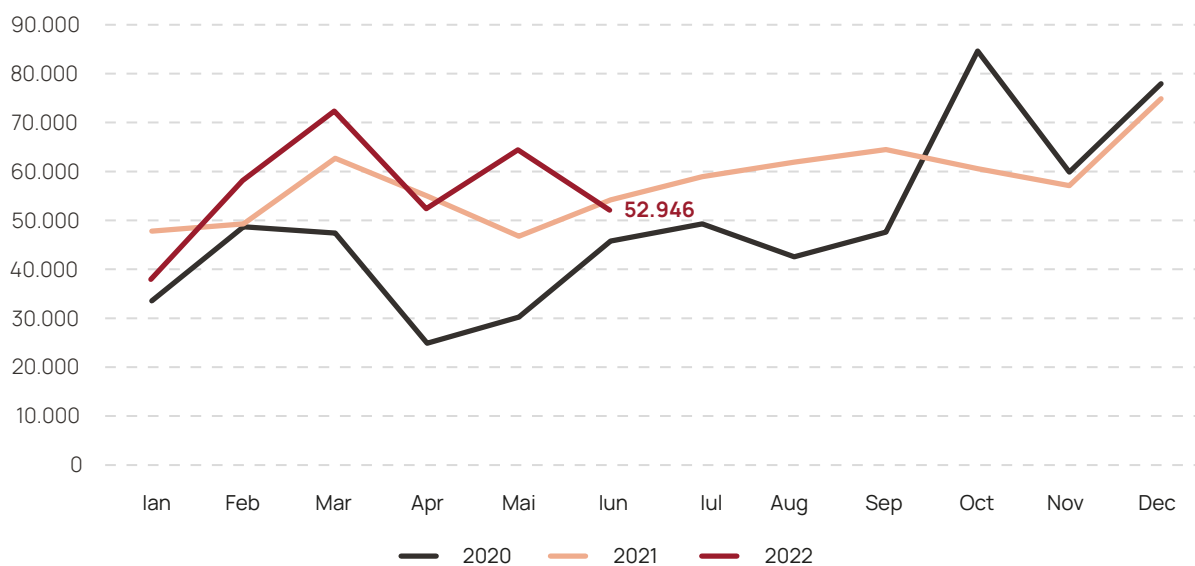
VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și centralizate de Market 360 relevă o creștere a tendinței de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă în luna mai 2022. Cu toate acestea, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în iunie 2022, la un total de 52.946 la nivel național; această cifră reprezintă o scădere ușoară, în cuantum de 3,35%, față de perioada similară a anului anterior (când aveau loc 54.781 de achiziții).

Se poate observa că primele două luni ale trimestrului trecut au evoluat într-un ritm diferit. În aprilie au avut loc,

mai exact, 53.225 de asemenea operațiuni pe plan național – rezultat ce indică o scădere de aproximativ 4,3% față de perioada similară a anului anterior, când în întreaga țară erau tranzacționate 55.569 proprietăți și o scădere de 26,2% față de luna martie 2022. Pe de altă parte, în mai 2022 au fost achiziționate 64.606 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează, de asemenea, o evoluție ascendentă față de perioada similară a anului trecut, dar și față de luna anterioară: este vorba, mai exact, despre un plus de 7,3% la 12 luni, față de un total de 47.773 achiziții (o diferență de 16.833 de acorduri de vânzare).

VÂNZĂRI IMOBILE

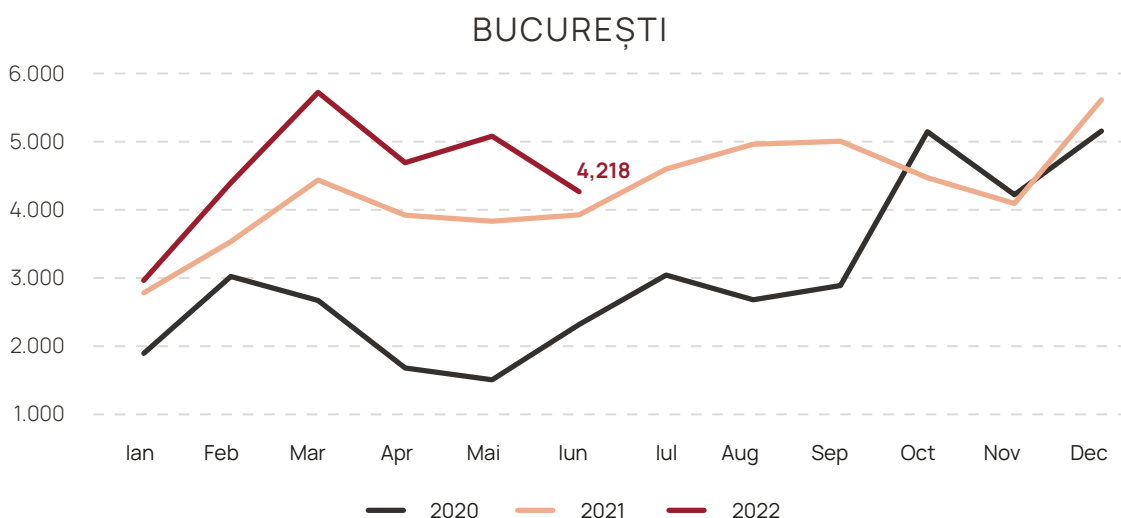
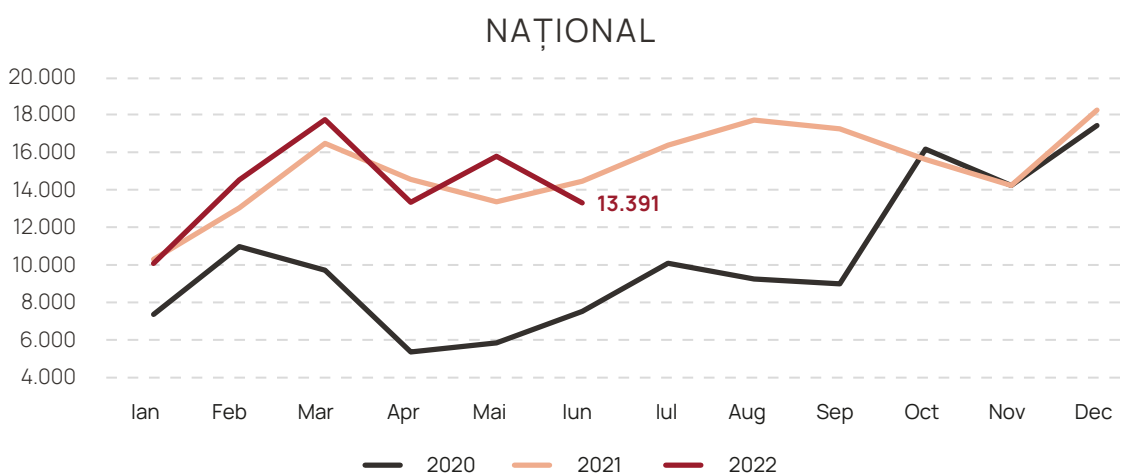


Sursa ANCPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (NAȚIONAL + BUCUREȘTI)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, datele oficiale relevă o tendință de scădere în lunile aprilie și iunie. Astfel, în mai erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 15.922 de asemenea operațiuni, față de 13.424 în aprilie. În iunie s-a înregistrat o nouă scădere a vânzărilor de unități individuale: în prima lună de vară au fost achiziționate, astfel, 13.391 de asemenea proprietăți. De remarcat este că vânzările din această categorie s-au situat, în primele șase luni ale anului în curs, la un nivel semnificativ superior comparativ cu 2020.

În Capitală poate fi observată o curbă de evoluție asemănătoare cu cea de la nivel național în ceea ce privește activitatea de tranzacționare pe segmentul unităților individuale. Astfel, numărul de vânzări s-a cifrat la circa 4.653 în aprilie 2022, în creștere de la aproximativ 3.960 în perioada similară din 2021 și, respectiv, de la circa 1.696 în aprilie 2020. În mai 2021, numărul unităților individuale achiziționate la nivelul Capitalei s-a cifrat la peste 5.000, față de circa 3.864 în urmă cu 12 luni și, respectiv, puțin peste 1.500 în urmă cu 24 de luni. În luna iunie a anului curent volumul achizițiilor pe piața din București a ajuns la aproximativ 4.218, în condițiile în care în anul anterior erau tranzacționate 3.969 de asemenea imobile.

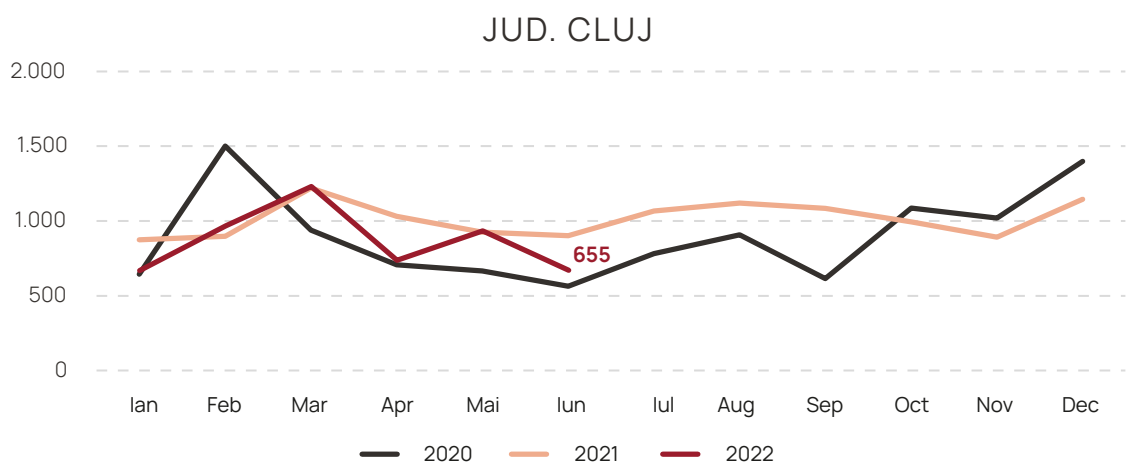
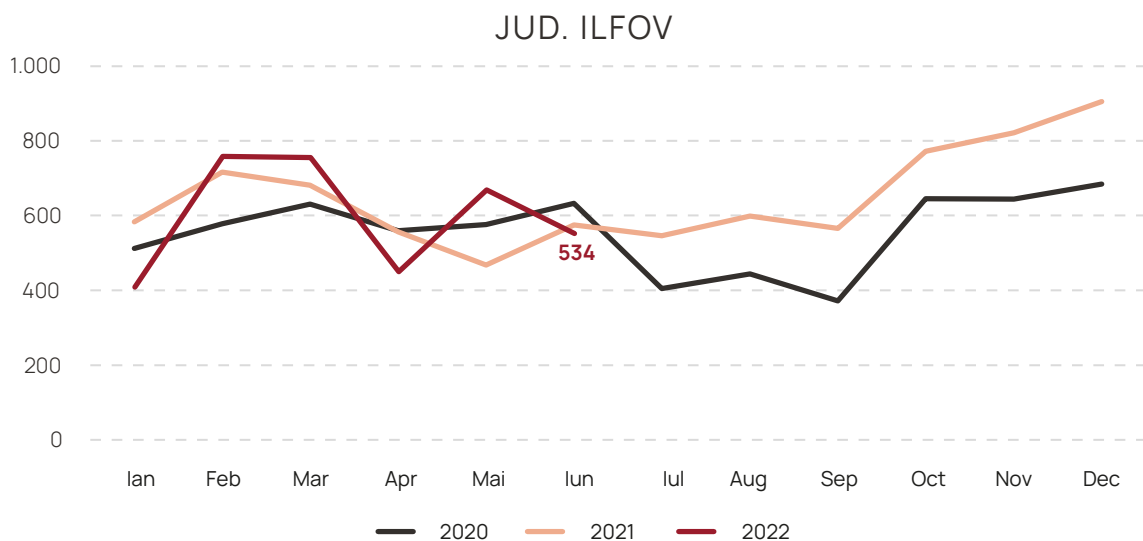


Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (JUD. ILFOV + CLUJ)

Pe segmentul unităților individuale, în județul Ilfov poate fi remarcată o evoluție similară la capitolul achiziții, atât comparativ cu Bucureștiul, cât și cu situația observată la nivel național. Astfel, rezultatele consemnate în iunie 2022 relevă încheierea a 534 de asemenea achiziții – cifră ușor mai mică decât cea consemnată în aceeași perioadă din 2021 (552), dar și din 2020 (609). În luna mai, volumul vânzărilor de unități individuale s-a menținut peste nivelul consemnat anul trecut, iar în aprilie a scăzut sub valorile din 2021, dar și din 2020, cu 432 de unități tranzacționate.

Interesul pentru achiziția de unități individuale din județul Cluj s-a situat sub nivelul atins în 2021 pe tot parcursul celui de-al doilea trimestru din 2022, însă peste nivelul consemnat în 2020. Astfel, numărul imobilelor vândute în iunie 2022 a depășit pragul de 650, față de aproape 900 în urmă cu un an și, respectiv 542 în urmă cu doi ani. Activitatea de tranzacționare a scăzut în luna aprilie, până la peste 726 de unități individuale vândute – față de circa 1.030 în 2021 și, respectiv 692 în 2020.



Sursa ANCPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

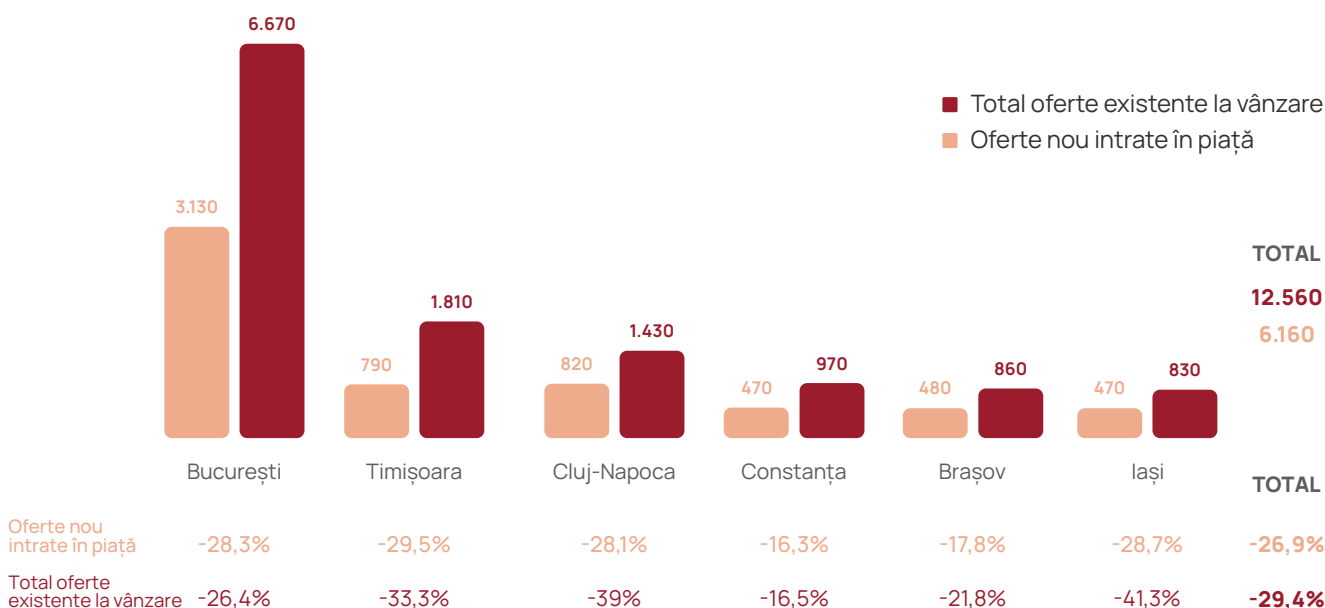
Oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 scoase la vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, trimestrul trecut, mai scăzută decât cea consemnată în perioada similară a anului anterior. Poate fi observată, astfel, o diferență anuală de -29,4% la nivelul orașelor analizate.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, cea mai mare scădere al acestui indicator, în cuantum de -41,3%, a avut loc în Iași, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 830 proprietăți rezidențiale; o scădere de 16,5% a fost resimțită, pe de altă parte, în Constanța, unde în aprilie-iunie s-a ajuns la un total de 970 de anunțuri. Un procent al deprecierei apropiat de această valoare, anume -21,8%, poate fi observată în Brașov, unde trimestrul trecut au fost scoase la vânzare 860 de proprietăți. În Cluj-Napoca a fost consemnată o scădere de -39% a ofertei totale (până la 1.430 de anunțuri în T2 2022), iar în Timișoara a avut loc un recul de -33,3% (până la 1.810 de proprietăți), în timp ce în București a fost înregistrată o scădere de -26,4% (până la 6.670 de proprietăți).

O tendință de scădere mai puțin accentuată poate fi observată și în ceea ce privește numărul de proprietăți nou introduse pe piață, acesta fiind, per ansamblu, cu -26,9% mai mică decât în perioada similară a anului 2021. În acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele șase mari orașe analizate, anume în Timișoara (-29,5%), Iași (-28,7%), București (-28,3%), Cluj-Napoca (-28,1%), Brașov (-17,8%) și respectiv, Constanța (-16,3%).

Din punctul de vedere al numărului de oferte nou introduse pe piață, Capitala continuă să se situeze, detașat, în fruntea clasamentului marilor centre regionale, cu un total de 3.130 de asemenea anunțuri în cel de-al doilea trimestru din 2022; această cifră echivalează cu aproximativ 50% din cele 6.160 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un total de 820 de anunțuri noi, Cluj-Napoca ocupă tot locul al doilea în clasament, aceasta fiind urmată de Timișoara (790 de oferte), Brașov (480), Iași (470) și, respectiv, Constanța (470).

PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2022 apartamente și case construite înainte de 2000



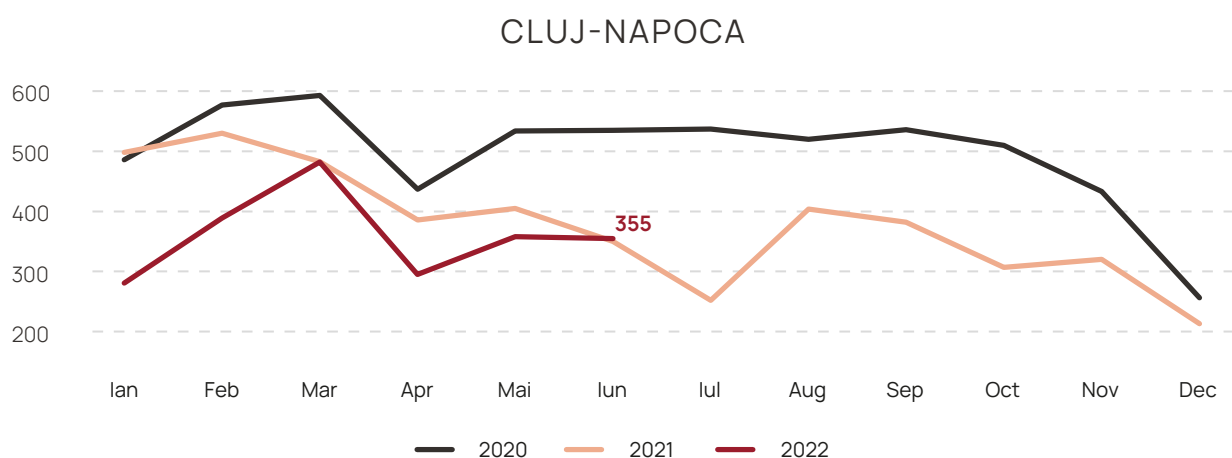
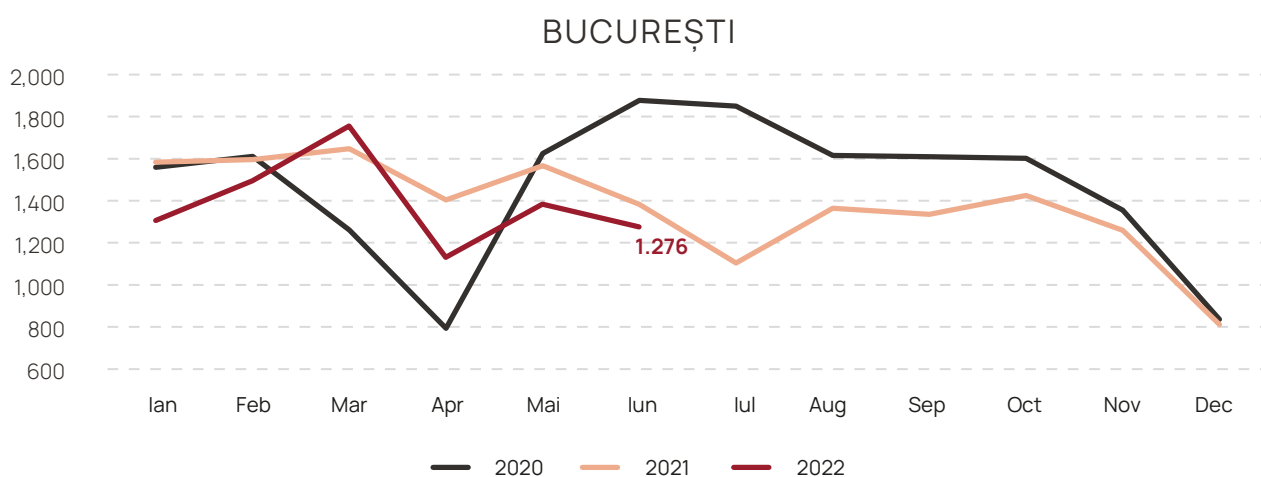
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

În ceea ce privește numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară (imobile vechi, vândute de proprietari), în Capitală se poate observa că acest indicator a înregistrat o ușoară scădere, în cel de-al doilea trimestru al anului în curs, sub nivelurile atinse în cei doi ani anteriori. Astfel, în iunie 2022 au intrat circa 1.276 de proprietăți noi pe acest segment al pieței bucureștene, față de 1.383 în 2021 și, respectiv, peste 1.878 în 2020. În aprilie și în mai 2022, numărul ofertelor din această categorie a depășit 1.100, față de peste 1.400 în perioada similară a lui 2021. Per ansamblu, numărul anunțurilor noi de vânzare s-a menținut sub nivelul din 2020 în două dintre cele trei luni ale anului în curs.

La fel ca în Capitală, numărul de oferte noi de pe piața rezidențială secundară din Cluj-Napoca (apartamente și case vândute de proprietari) s-a situat, în cel de-al doilea trimestru al anului în curs, sub nivelurile atinse în 2020 și 2021, excepție făcând luna iunie. Mai exact, în iunie 2022 au intrat circa 355 de proprietăți noi pe acest segment al pieței clujene, față de 350 în 2021 și, respectiv, peste 535 în 2020. În aprilie și în mai 2022, numărul ofertelor din această categorie s-a situat în jurul pragului de 295 de anunțuri, respectiv 358, față de peste 380 și, respectiv, 400, în intervalele similare din 2021.

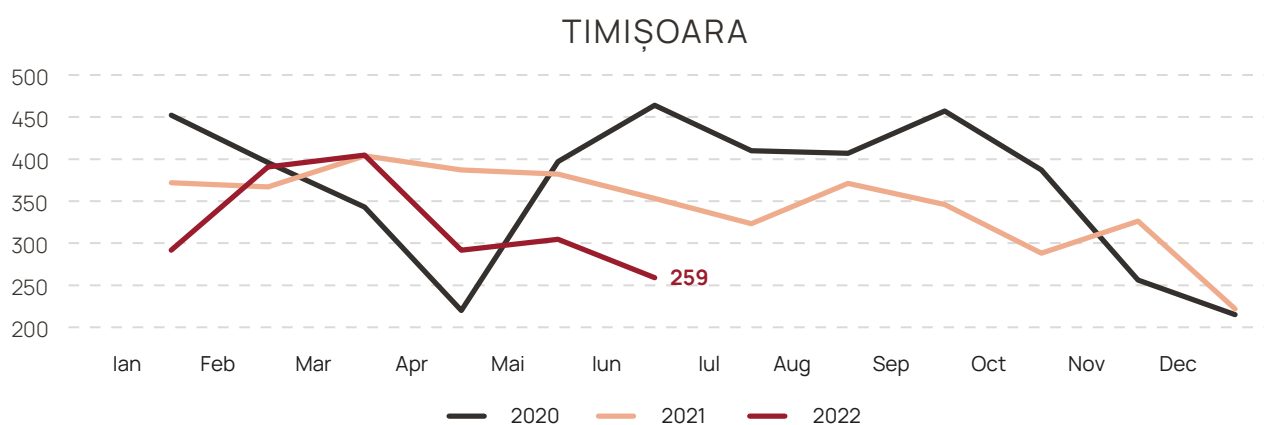
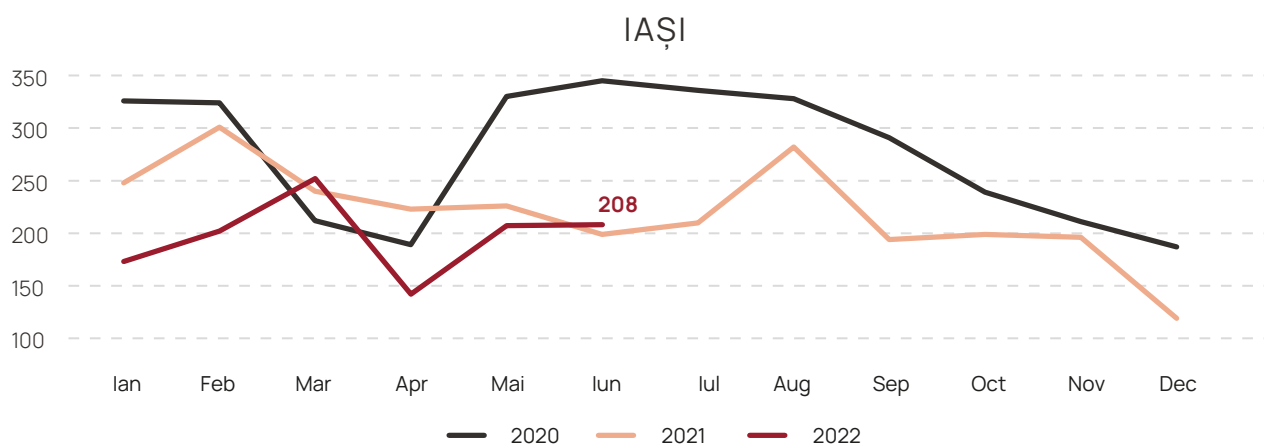


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

În trimestrul al doilea din 2022, numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară a fost mai mic decât în cei doi ani anteriori și în Iași, excepție făcând luna iunie. Astfel, în iunie 2022 au fost scoase la vânzare 208 de proprietăți rezidențiale noi pe acest segment al pieței ieșene, față de 199 în 2021 și 345, în 2020. În aprilie, ecartul față de anii anteriori a mai crescut, numărul anunțurilor noi apropiindu-se de 142 (față de circa 223 și, respectiv, 189, în 2021 și 2020). În mai 2022, acest indicator a urcat ușor peste pragul de 200 de oferte, în vreme ce, în 2020 și 2021, ajungea la circa 330 de anunțuri, respectiv 226.

La fel ca în celelalte trei mari orașe analizate, numărul de imobile vechi proaspăt scoase la vânzare pe piața timișoreană a fost mai mic în trimestrul al doilea din 2022 comparativ cu același interval din 2021, excepție făcând luna aprilie. Mai exact, în aprilie anul acesta pe acest segment al pieței locale au intrat circa 292 de proprietăți noi, față de peste 220 în 2020 și 387, în 2021. În mai 2022, numărul ofertelor din această categorie a ajuns la circa 305, după care a coborât ușor în iunie, ajunând la 259 de oferte; spre comparație, în intervalele corespunzătoare din 2020 și 2021, acest indicator s-a menținut constant peste pragul de 350 de oferte noi.

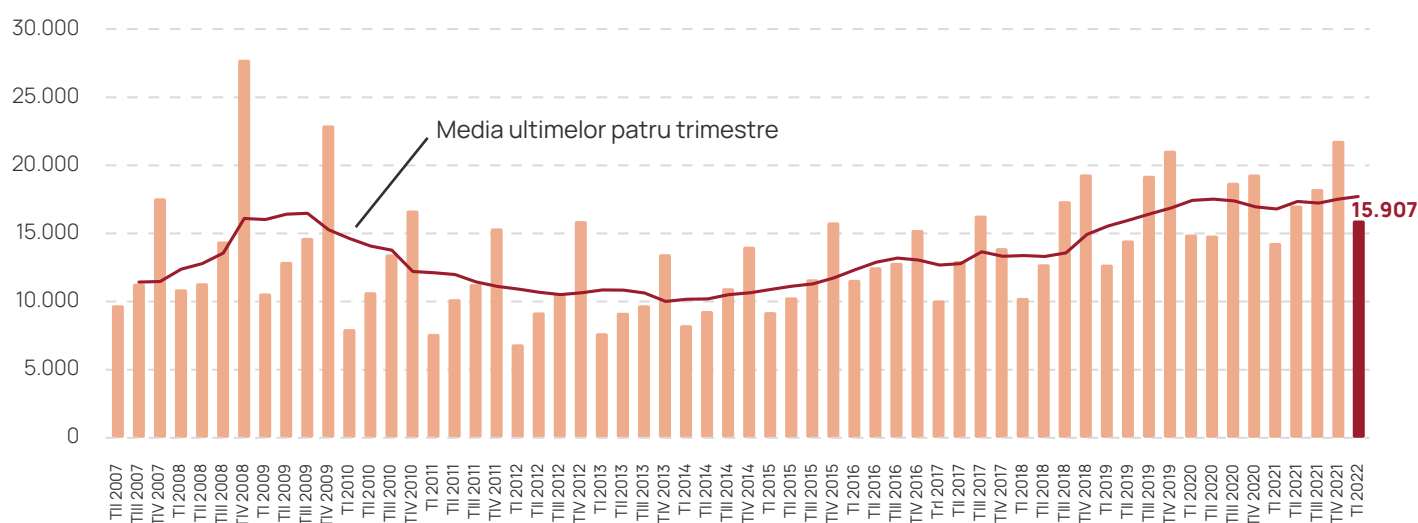


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

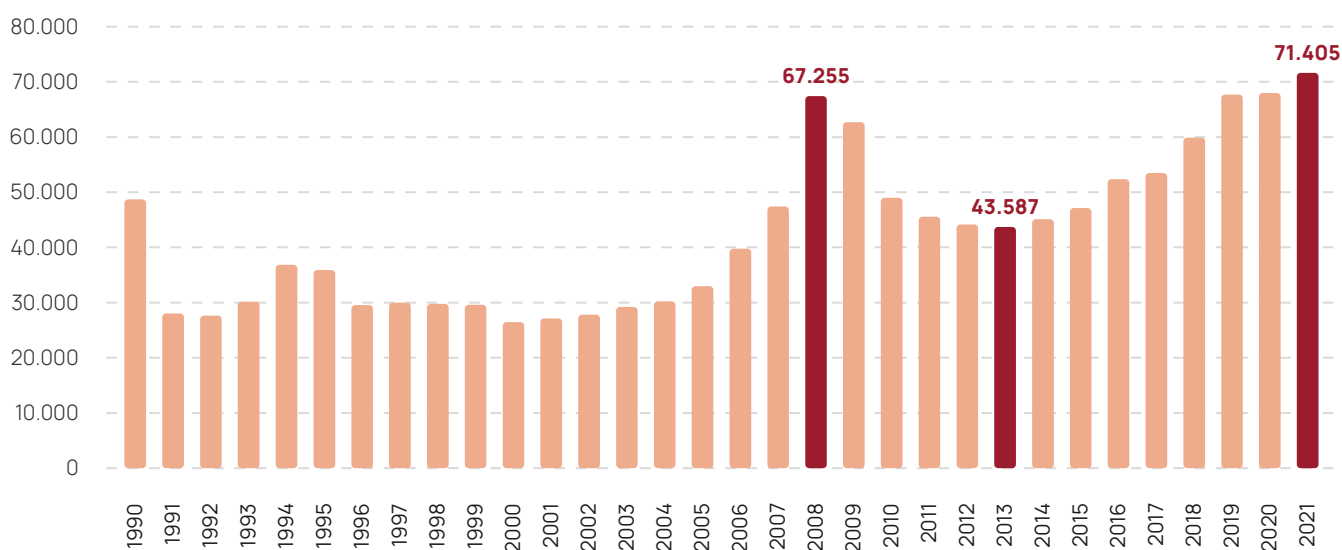
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în primul trimestru al anului în curs au fost finalizate, în întreaga țară, 15.907 de unități locative – ceea ce reprezintă un avans de aproape 10,1% față de perioada similară a anului anterior (când erau date în folosință 14.302 de locuințe). Acest nivel este peste cel înregistrat în primele trei luni din 2020, când erau finalizate 14.919 locuințe la nivel național – remarcându-se, astfel un avans de până la 6,3%.

De menționat este că pe tot parcursul lui 2021 au fost livrate, la nivel național, 71.405 locuințe, în creștere cu circa 5,1% față de anul anterior. Această cifră a reprezentat, practic, un record al ultimilor 31 de ani, în condițiile în care cele mai mari volume de livrări fuseseră atinse în anii 2020 (circa 67.816 de unități locative) și, respectiv, 2019 (aproximativ 67.488 de unități).



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ

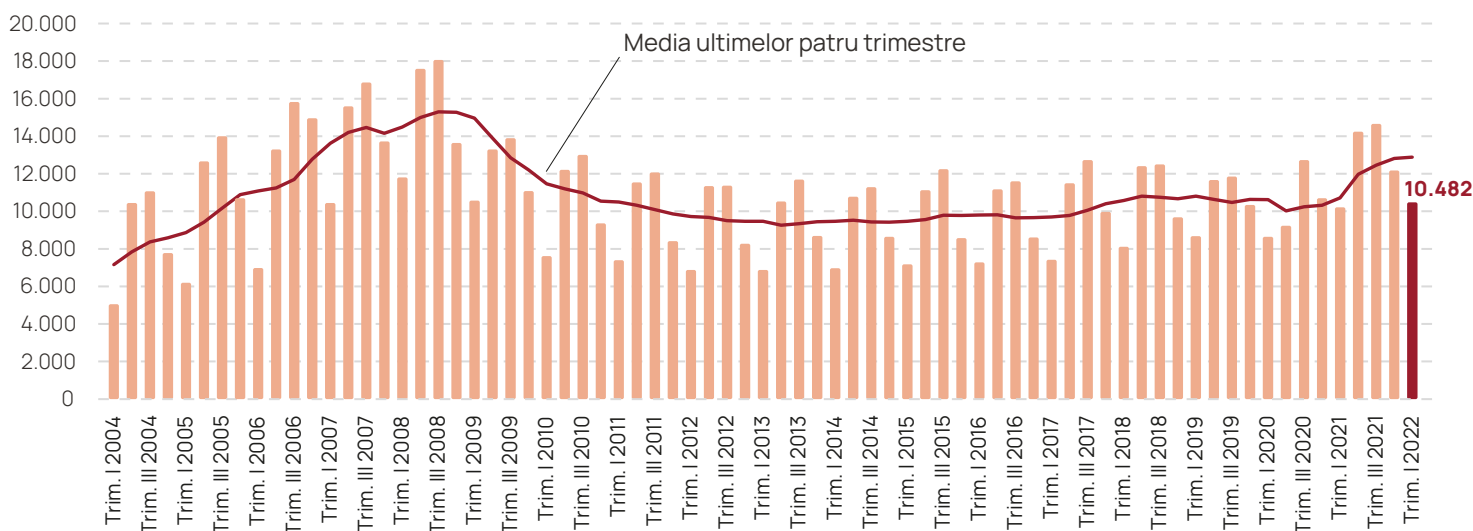


Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

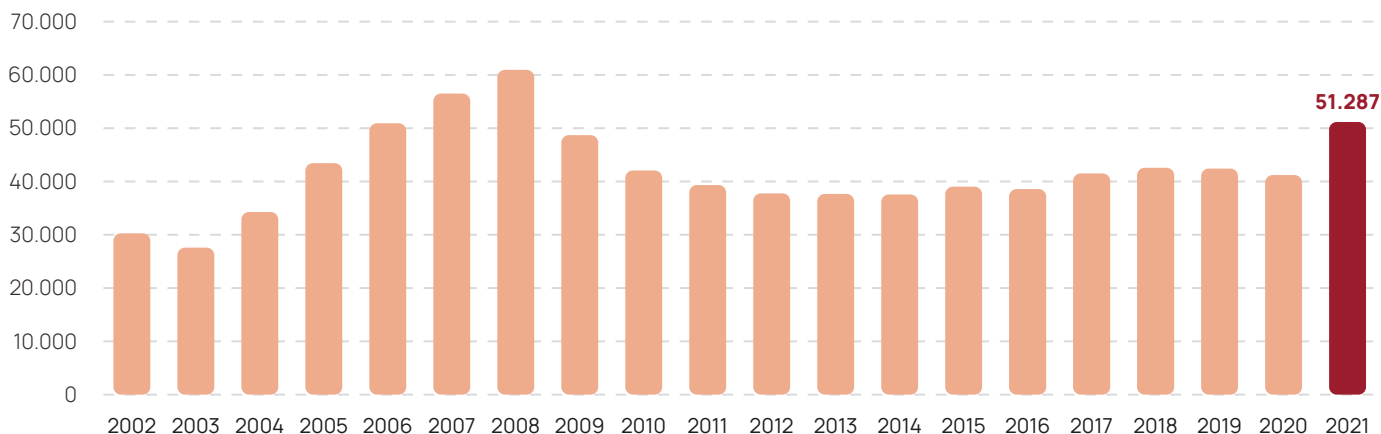
Un alt indicator important de luat în seamă într-o analiză a evoluției pieței rezidențiale este numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în primul trimestru din 2022, 10.482 de asemenea avize. De menționat este că această cifră echivalează cu o depreciere de aproape 13,9%, față de trimestrul anterior, când erau eliberate 12.173 de autorizații de construire.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau acordate 10.209 de autorizații la nivel național, poate fi observată o ușoară creștere a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de 2,7%. Anul trecut au fost eliberate 51.287 de autorizații, spre deosebire de 2020, când au fost eliberate 41.311 de autorizații, ceea ce reflectă o creștere de aproape 20%.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

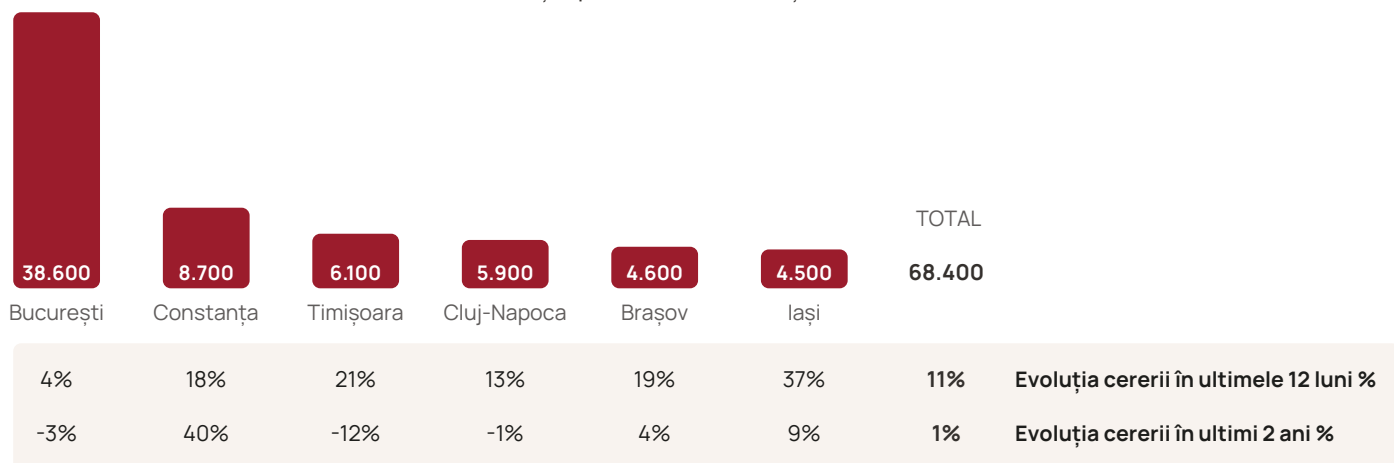
Cu toate că lucrul de la distanță se menține pe piața muncii, datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel mult mai ridicat comparativ cu anul anterior la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada aprilie-iunie, aproximativ 68.400 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în creștere cu 11% față de intervalul similar din 2021.

De remarcat este că toate cele șase mari orașe analizate au consemnat un avans la acest capitol. Majorări ale interesului pe acest segment de piață au fost observate, astfel, în Iași (+37%), Timișoara (+21%), Brașov (+19%), Constanța (+18%), Cluj-Napoca (+13%) și respectiv, București (+4%).

În ceea ce privește volumul brut al cererii existente pe acest segment de piață, Bucureștiul ocupă, în mod firesc, prima poziție în clasament, la o distanță considerabilă față de celelalte mari orașe, aici fiind înregistrați 38.600 de potențiali chiriași în T2 2022. Următoarele locuri în top sunt ocupate de Constanța, cu 8.700 de vizitatori interesați de proprietăți de închiriat, apoi de Timișoara (cu 6.100), Cluj-Napoca (5.900), Brașov (cu 4.600) și, respectiv, Iași (cu 4.500 de potențiali clienți).

„În perioada aprilie-iunie, aproximativ 68.400 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în creștere cu 11% față de intervalul similar din 2021.”

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T2-2022 case și apartamente - noi și vechi



* Prin cerere ne referim la potențialii chiriași care au generat leaduri pentru proprietățile la închiriere 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: Imobiliare.ro

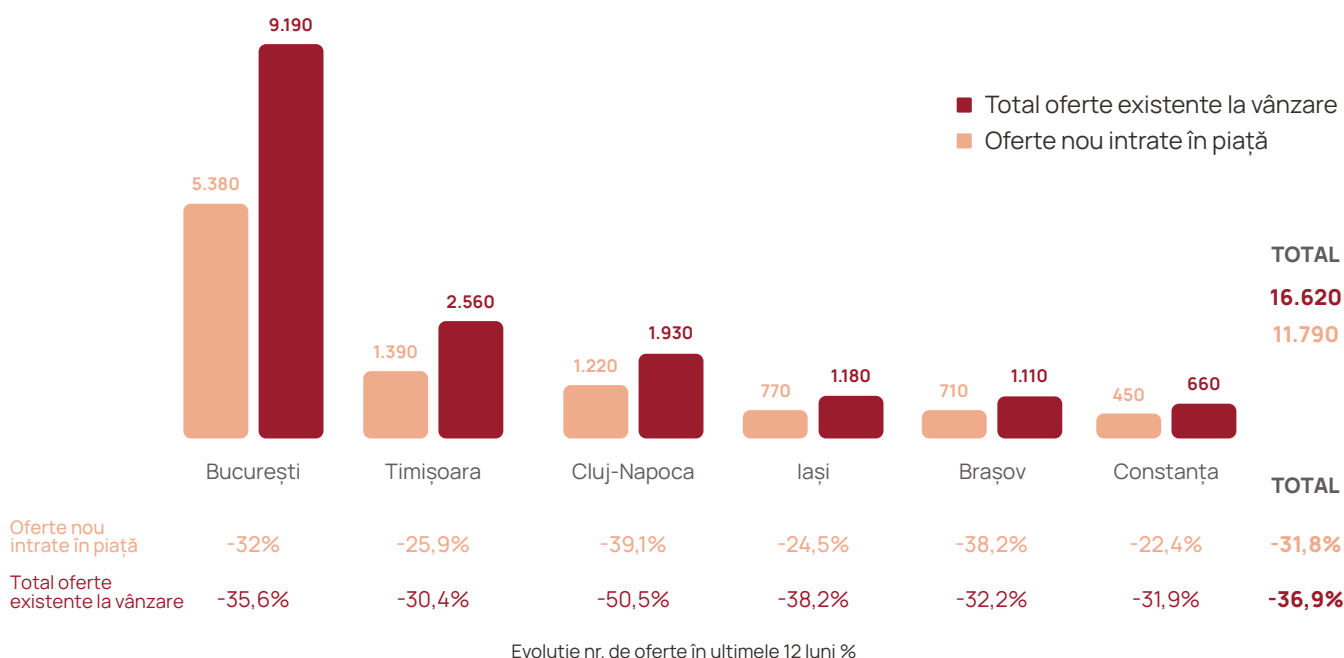
OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T2 2022, cu 36,9% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 16.620 de oferte. O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu Cluj-Napoca, unde a fost consemnat un declin de -50,5%, până la 1.930 de anunțuri. În Iași, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de -38,2% (până la aproape 1.180 de oferte), iar în București, una de -35,6% (până la 9.190 de anunțuri).

Scăderi semnificative, de câte două cifre, au mai fost consemnate în Brașov (-32,2%, până la aproape 1.110 de oferte), Constanța (-31,9%, până la 660 oferte), Timișoara (-30,4%, până la 2.560 de oferte).

O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 11.790 în T2 2022, echivalând cu un minus de 31,8% față de perioada similară din 2021. Și în acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele șase orașe analizate, începând cu Cluj-Napoca (-39,1%) și continuând cu Brașov (-38,2%), București (-32%), Timișoara (-25,9%), Iași (-24,5%) și Constanța (-22,4%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada aprilie-iunie s-a cifrat la 5.380 în Capitală, 1.390 în Timișoara, 1.220 în Cluj-Napoca, 770 în Iași, 710 în Brașov și 450 în Constanța.

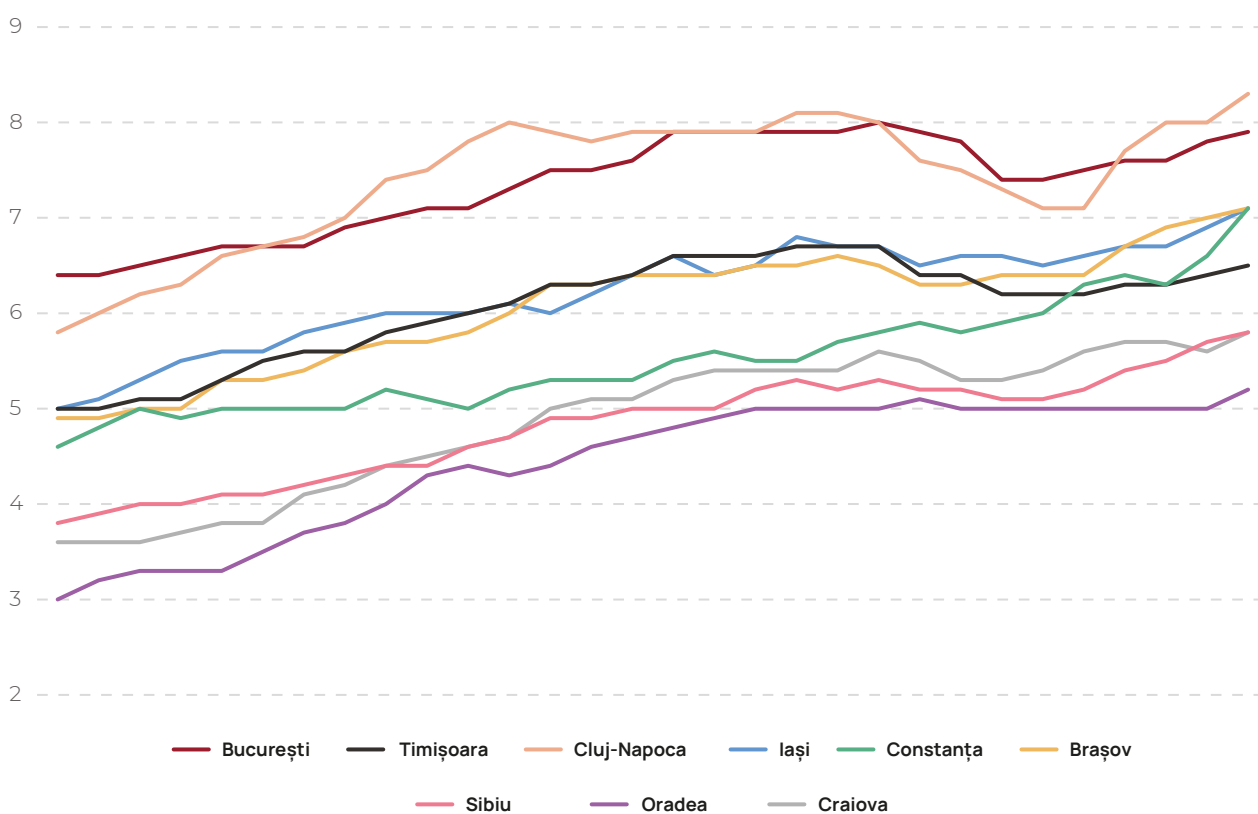
PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2022 apartamente și case construite înainte de 2000



PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca, Constanța și Oradea pot fi observate, în T2 2022, curbe de creștere vizibil mai abrupte decât în celelalte orașe mari ale țării, comparativ cu cele trei luni

anterioare. Pe de altă parte, deși pretențiile proprietarilor s-au majorat în perioada analizată și în București, Iași, Brașov, Craiova, Sibiu și Timișoara, curbele de creștere au fost mai line.



Sursa: Imobiliare.ro, prețul mediu cerut/ mp

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. II

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 8,3 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, în creștere cu 16,9% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Bucureștiul (cu o medie de 7,9 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,3%), Capitala fiind urmată de Iași (7,1 euro pe metru pătrat, în creștere cu 7,6%), la egalitate cu Brașov (7,1 euro pe metru pătrat, în

creștere cu 10,9%) și Constanța (7,1 euro pe metru pătrat, în creștere cu 12,7%), urmat de Timișoara (6,5 euro pe metru pătrat, în creștere cu 4,8%), Craiova (5,8 euro pe metru pătrat, în creștere cu 3,6%), la egalitate cu Sibiu (5,8 euro pe metru pătrat, în creștere cu 11,5%) și, respectiv, Oradea (5,2 euro pe metru pătrat, în creștere cu 4%).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	7,9	5,3%
Cluj-Napoca	8,3	16,9%
Iași	7,1	7,6%
Brașov	7,1	10,9%
Timișoara	6,5	4,8%
Constanța	7,1	12,7%
Oradea	5,2	4%
Craiova	5,8	3,6%
Sibiu	5,8	11,5%

Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. II

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 280 de euro pe lună pentru garsoniere, 430 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 600 de euro pe lună pentru trei camere. Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde proprietarii solicită 300 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, 430 de euro pe

lună pentru una bicamerală și, respectiv, 550 de euro pe lună pentru una tricamerală. Dintre cele nouă mari orașe analizate, cele mai accesibile locuințe de închiriat pot fi găsite în Oradea, prețurile medii lunare cifrându-se la 160 de euro pentru o locuință monocamerală, la 250 de euro pentru una bicamerală, și, respectiv, la 320 de euro pentru una tricamerală.

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	280	430	600
Cluj-Napoca	300	430	550
Iași	250	350	400
Brașov	250	380	500
Timișoara	200	330	380
Constanța	200	400	500
Oradea	160	250	320
Craiova	200	290	350
Sibiu	200	300	390

Sursa: Imobiliare.ro

DESPRE NOI

Imobiliare.ro

Lansat în ianuarie 2000, Imobiliare.ro este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România. Portalul a depășit de curând pragul de 1.900.000 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 peste 21 de ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 91% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu

efectuat în decembrie 2020).

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 2021, a ajuns la o cifră de 125 de angajați. În acest moment, peste 1.900 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro

imobiliare.ro
MARKET 360



www.legrand.ro

CLASSE 300EOS

WITH
Netatmo



The Evolution Of Smart

Classe 300EOS with Netatmo este noua unitate video internă conectată, pe 2 fire/Wi-Fi cu asistent vocal Amazon Alexa încorporat. Folosind aplicația Home + Security, pe lângă apelurile video, este posibilă și gestionarea dispozitivelor din gama de securitate Netatmo, creând un sistem de securitate inteligent, simplu și rapid.

bticino

0 marcă
a Grupului | **legrand**

**AI NEVOIE DE INFORMAȚII SPECIFICE
UNEI ANUMITE ZONE DE INTERES?**

**CONTACTEAZĂ ECHIPA NOASTRĂ
DE EXPERȚI**

ANDREEA POPA
SENIOR CONSULTANT

+40 748.882.826
andreea.popa@imobiliare.ro

EDITORIAL TEAM:

Alin Bănuți - Data Analyst

Iulian Dumbravă - Data Analyst

Alexandra Manolache - Redactor

Lavinia Iordan - Research

Lucian Husac - Graphic Designer

Anda Manea - Marketing Consultant

Daniel Crainic - CMO

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

Bulevardul Victor Babeș nr. 2
300230, Timișoara

www.imobiliare.ro

