

Piața Imobiliară Rezidențială

Trimestrul III 2022



Official **DAMAC** Master Agent in Romania

 www.imobiliaredubai.ro



 **ROI**
de până la
16%

 **RATE**
la dezvoltator,
dobândă
ZERO

 **Rezidență**

 **Case**
de la
€1900 m²



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**



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 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

5	Trim.III 2021 vs Trim.III 2022
8	Articol: Rezidențial sezonul toamnă/iarnă 2022-2023
10	Articol invitat: O radiografie a pieței imobiliare din T3 2022
11	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
12	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
13	Situația în marile orașe apartamente de vânzare
14	Prețuri apartamente de vânzare în funcție de zone
16	Perioada de vânzare
17	Marja de negociere
18	Cererea pentru apartamente și case de vânzare
22	Vânzări imobile național
25	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
25	Apartamente și case nou intrate în piață
28	Construcții rezidențiale
30	Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
33	Piața închirierilor de locuințe
36	Despre noi

CEREREA

TRIM. III 2021

TRIM. III 2022

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

152.200
potențiali cumpărători

-30% ↓

106.100
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCPI)

186.000
Proprietăți imobiliare vândute

-4,4% ↓

177.800
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

51.800
Unități individuale vândute

-14,1% ↓

44.500
Unități individuale vândute

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

96,6mld lei
sold Aug. 2021

+9,2% ↑

105,5 mld lei
sold Aug. 2022

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.487 lei
Aug. 2021

+12,8% ↑

3.933 lei
Aug. 2022

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

5,2%
Mai 2021

-2% ↓

5,1%
Mai 2022

OFERTA

TRIM. III 2021

TRIM. III 2022

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

16.000

Apartamente și case la vânzare

-21,6% 

12.540

Apartamente și case la vânzare

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

26.160

Apartamente și case la închiriere

-26,7% 

19.170

Apartamente și case la închiriere

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

19.500

Apartamente în 440 de proiecte
rezidențiale

-15,9% 

16.400

Apartamente în 395 de proiecte
rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa INS)

17.053

Trim. II 2021

-2,3% 

16.664

Trim. II 2022

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

14.665

lun. - Aug. 2021

-18,7% 

11.925

lun. - Aug. 2022

PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. III 2021

TRIM. III 2022

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

+2,8%

Trim. III 2021 vs Trim. II 2021



-1,8%

Trim. III 2022 vs Trim. II 2022

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

+10,3%

Trim. III 2021 vs Trim. III 2020



+9,2%

Trim. III 2022 vs Trim. III 2021

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

+9%

Trim. III 2021 vs Trim. III 2020



+7,3%

Trim. III 2022 vs Trim. III 2021

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

+13,9%

Trim. III 2021 vs Trim. III 2020



+13,1%

Trim. III 2022 vs Trim. III 2021

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

153,3
Iun. 2021



184,4
Iun. 2022

REZIDENȚIAL SEZONUL TOAMNĂ/IARNĂ 2022-2023



Războiul din țara vecină, inflația de două cifre, costurile de finanțare în continuă creștere și criza energetică reprezintă fiecare în parte motive serioase de îngrijorare pentru toți cei care activăm direct sau indirect, prin intermediul unor industrii conexe, în segmentul rezidențial. Întrebarea – la ce să ne așteptăm? – este în mintea tuturor acelor dintre noi care în momentul actual construim bugetele și scenariile de business pentru perioada care urmează. Legitimitatea acestei întrebări este cu atât mai mare cu cât ne așteptăm de 3 ani deja – odată cu izbucnirea crizei pandemice – la ce este mai rău. Și totuși, nici 2020 nu a fost un an rău, 2021 a fost un an al recordurilor, un an totalmente atipic, fabulos din punct de vedere al numărului de tranzacții și nici chiar 2022, cu războiul la ușă, nu a fost dramatic. Ne poate surprinde pozitiv piața rezidențială și în 2023?

Am străbătut anul acesta țara în lung și în lat, de la Timișoara la Iași, de la Oradea la Craiova, am fost la Cluj-Napoca, Sibiu și Brașov. Am întâlnit peste 2.000 de brokeri și peste tot aceeași atitudine contrastantă – un soi de amestec de îngrijorare responsabilă cu un sentiment de încredere moderată, desigur cu accentele locale de rigoare. Ceea ce putem spune cu certitudine este că în ciuda tuturor prognozelor, piața astăzi nu este înghețată. În acest moment – agenții imobiliare, dezvoltatori, profesioniști din industrie – nu suntem în scenariul din 2008.

Și totuși, cât mai poate supraviețui piața rezidențială cu un cost al finanțării atât de ridicat și unde și când se va opri creșterea dobânzilor. Aproximativ una din două tranzacții are astăzi la bază obținerea unei finanțări, procent în creștere în ultima vreme, odată cu o reducere a numărului de tranzacții, dar, în

realitate, dependența de finanțare este și mai mare: o tranzacție cu finanțare bancară susține altă tranzacție cash, prin efectul de înlănțuire (vând și apoi cumpăr). Accesul la finanțare rămâne un factor determinant pentru stabilitatea cererii pe piața rezidențială.

Pe de altă parte, pandemia a contribuit la acumularea unor venituri, care, neplăcute, sunt erodate de inflație. Românii, la fel ca alți cetățeni din state dezvoltate, au acumulat în ultimii ani economii la un nivel record, desigur păstrând proporțiile de la o țară la alta. Numărul angajaților români cu venituri de peste 1.000 de euro a crescut considerabil în ultimii ani. Făcând abstracție de inflația galopantă din acest an, puterea de cumpărare a crescut, iar raportul dintre veniturile familiilor din România și prețul mediu al locuințelor plasează țara noastră pe o poziție de invidiat conform oricărui property affordability index. În contextul în care românii au în continuare un apetit scăzut pentru instrumentele de investiție mai sofisticate care presupun un minim de educație financiară (inclusiv aici și bursele), rezidențialul are un avantaj masiv. Oricine știe că pe termen lung prețul caselor și apartamentelor înregistrează o evoluție ascendentă. Un aspect ce merită înțeles și fructificat.

Factorul psihologic joacă și el un rol major în ceea ce privește evoluția segmentului rezidențial. Așteptarea generală este una de corecție masivă a prețurilor. Sigur, un asemenea scenariu poate reprezenta o oportunitate remarcabilă pentru cei care au cash disponibil oricând, însă ceea ce nu înțelege cumpărătorul mediu este că în condițiile unei prăbușiri a prețurilor, vorbim de fapt despre un efect pe care l-ar avea o situație economică dramatică în țară. Iar într-un asemenea context, cel mai probabil cumpărătorul mediu va fi la rândul lui foarte afectat și nimic nu îi garantează că va mai fi capabil să acceadă la proprietatea dorită. O scădere majoră a pieței imobiliare presupune dezechilibre importante, negarantând păstrarea puterii de cumpărare, dimpotrivă. De aceea rămâne valabil că cel mai bun moment să cumperi este acela când îți permiți. Și este de datorită profesionistului să înțeleagă, să se educe și să educe la rândul său.

Evident nu știe nimeni cu precizie cum va arăta 2023, ne pregătim pentru un an provocator din care să ieșim mai buni. Neprevăzutul consolidează echipe și ne dezvoltă cu adevărat ca profesioniști. Imobiliare.ro rămâne un business dedicat în continuare misiunii sale, aceea de a promite utilizatorilor în căutare de locuință, cea mai bună experiență și de a-i sprijini să ia cea mai bună decizie cu ajutorul profesioniștilor în real estate. Rămânem angajați în a contribui din rolul nostru în consolidarea pieței imobiliare. Vom continua să investim timp, energie și bani în comunitate, în campanii naționale și locale de conștientizare a nevoii de locuire, în campanii digitale și de performance marketing prin care să susținem direct businessurile

REZIDENȚIAL SEZONUL TOAMNĂ/IARNĂ 2022-2023

partenerilor noștri. Nu vom promite niciodată că vom putea compensa o scădere a numărului de cumpărători din piață, dar garantăm capacitatea noastră de a capta cea mai mare parte a cumpărătorilor existenți și a-i direcționa spre businessurile partenerilor noștri.

În loc de concluzie, mă simt provocat în a da câteva prognoze personale. Corecții de preț sunt posibile, însă acestea nu se vor generaliza și nici nu vor avea amploarea scontată. Mai degrabă vor fi cazuri punctuale, de revânzare sau cedare a contractelor de către cei afectați de creșterea costului de finanțare sau de costul vieții. Segmentul nou se va diferenția mai mult de cel vechi prin preț, iar în cadrul segmentului nou se vor diferenția proiectele calitative, segmentul medium high și premium. Sunt mult mai susceptibile în a avea de suferit segmentele low cost și mass market, acolo unde principalul atu de vânzare este prețul, acolo unde vorbim de diverse compromisuri de la amplasament,

la lipsa unui concept de locuire sau chiar calitatea construcției și unde dezvoltarea imobiliară a fost mai degrabă o oportunitate contextuală. Va fi nevoie de timp pentru ca noua paradigmă de piață, noile costuri pentru a deveni proprietar să fie acceptate de cumpărători. Raportul dintre venitul mediu și prețul mediu al locuințelor se va dezechilibra, în viitor va costa mai mult să devii proprietar. Se va construi mai puțin, oferta va continua să scadă, ceea ce va menține piața în echilibru. Și mai mult decât oricând, cred că în următoarea perioadă, rolul consultantului – fie că vorbim de brokerul imobiliar sau de reprezentantul dezvoltatorului – va crește în importanță. Ceea ce va face cu adevărat diferența este plus valoarea reală adusă de profesionist.

Daniel Crainic

Chief Marketing Officer Imobiliare.ro

O RADIOGRAFIE A PIEȚEI IMOBILIARE DIN T3 2022



Probabil că industria imobiliară este cea care în ultimii doi ani ar putea fi caracterizată de un singur cuvânt: roller coaster. Și asta datorită faptului că în ultimii ani anumiți analiști pariau pe o piață care va cădea, iar în paralel alții au mizat pe o creștere la pachet cu anumite investiții pe care le-au și făcut. Știm bine că odată cu apariția pandemiei (martie 2020) majoritatea cumpărătorilor așteptau ca prețurile să scadă, dar deja în toamna lui 2022 prețurile erau mai mari. Cine s-ar fi așteptat la așa ceva? Chiar și noi am avut cereri de cumpărare locuințe în așteptare până când prețurile vor scădea, dar acest lucru nu s-a întâmplat.

Cererea pentru locuințe a crescut destul de mult iar în paralel au crescut atât prețurile la materialele de construcții cât și la manoperă. Rezultatul? Prețul locuințelor a crescut semnificativ de mult.

Iată-ne în trimestrul III a lui 2022 cu o piață imobiliară incertă și cu un viitor greu de "citit" datorită mai multor factori decisivi: prețul energiei care afectează foarte mult piața imobiliară și nu numai, creditele ipotecare și stabilitatea forței de muncă la nivel național. Cu toate astea, în trimestrul I am asistat în cea mai mare parte la o stagnare a prețurilor, ceea ce era de așteptat ținând cont că cererea pentru achiziție a început să scadă.

Cea mai frecventă întrebare pe care o primim în ultima perioadă este: "Vor scădea prețurile locuințelor?" Dacă în trimestrul I al acestui an puteam spune că ne aflăm în piața vânzătorului (cererea mai mare decât oferta), în trimestrul III observăm că

intrăm în piața cumpărătorului (cererea mai mică decât oferta) și automat am putea să ne așteptăm la o corecție a prețurilor la locuințe. Dar, analizând trendul crescător al prețurilor la materialele de construcții și al manoperei din ultimii 2 ani, șansele ca locuințele aflate în construcție să scadă sunt destul de mici. Totodată trebuie să subliniem că în ultimii ani cererea pentru locuințele noi a crescut semnificativ, atât la cumpărare, cât și la închiriere și asta datorită anumitor avantaje pe care le oferă o locuință nouă: un loc de parcare a devenit un lux în ultimii ani, instalații noi, performanță energetică mai mare și automat facturi mai mici la utilități, de multe ori un preț mai bun față de locuințele vechi și acel "aer de nou" care este mai atrăgător pentru cumpărător. În schimb, șansele ca prețurile să scadă sunt mai mari în dreptul locuințelor vechi ținând cont că prețul acestora a crescut doar bazat pe cerere. Dar, să nu uităm că de cele mai multe ori pentru cumpărător primul criteriu în alegerea locuinței este zona și facilitățile oferite de către aceasta: transport în comun, unități de învățământ și zona comercială.

Care este tipologia cumpărătorului astăzi? Putem spune că astăzi discutăm de un client cumpărător mult mai atent, care se informează mai bine în comparație cu anii precedenți, analizează foarte bine toate ofertele din piață, programează mai multe vizionări și se asigură că face cea mai bună alegere bazată pe un raport PREȚ-CALITATE-ZONĂ. De aceea recomandăm vânzătorilor de locuințe să se asigure că evaluarea proprietății oferite spre vânzare este foarte bine făcută (o analiză comparativă de piață bazată pe prețurile actuale de vânzare și nu pe prețurile din mediul online a proprietăților care efectiv stau pe piață de câteva luni și nu se vând), să analizeze permanent indicii imobiliari și să-și poziționeze într-un mod corect locuința pe piața imobiliară.

Concluzii: Ne așteptăm la o revenire la normalitate ținând cont de explozia tranzacțiilor imobiliare în special în orașele mari, la o piață echilibrată și la o corecție a prețurilor generate de scăderea cererii din partea cumpărătorilor.

Ionel Oglan

Administrator Oglan Imobiliare

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul al treilea din 2022, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat, în medie, cu 1,8% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro Market 360. Deși nu una substanțială, această regresie plasează indicii la valori apropiate cu cele înregistrate în primul trimestru al anului curent. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o creștere de 9,2%.

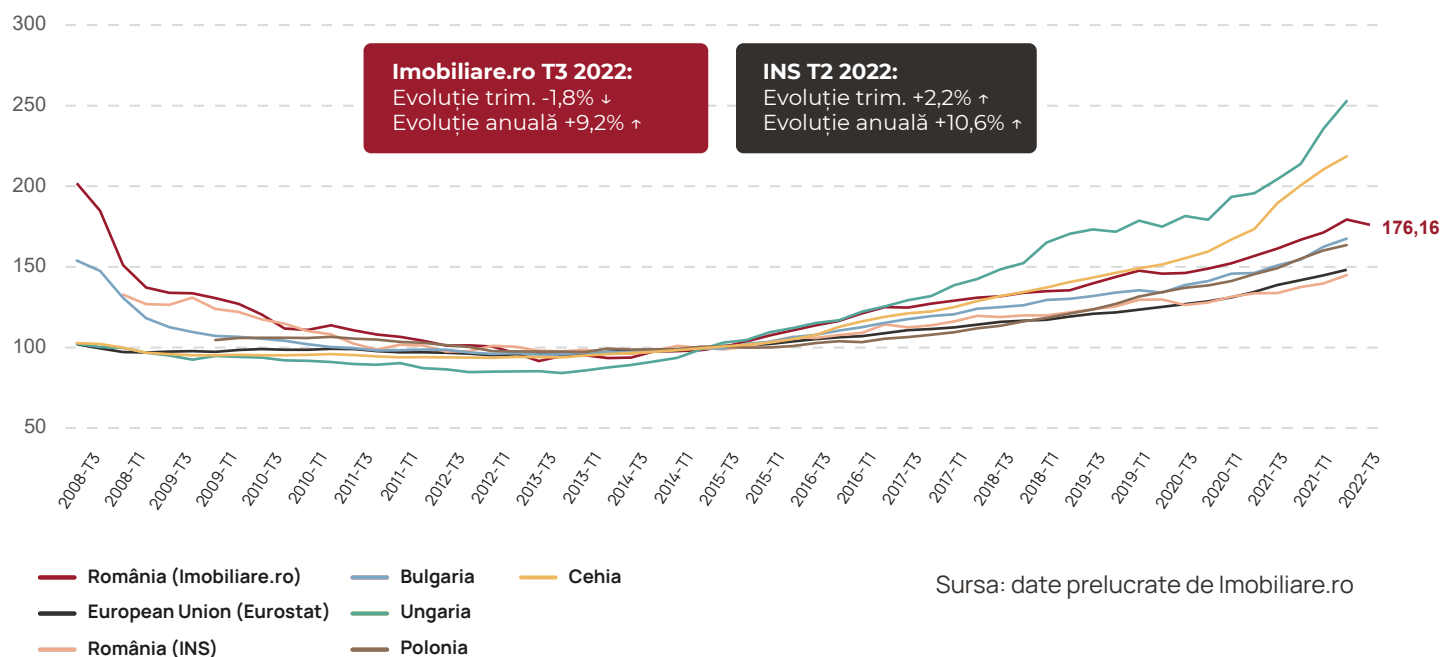
Pe de altă parte, se poate observa o tendință de creștere a prețurilor la nivelul Uniunii Europene. Conform așteptărilor, această tendință este mult mai accelerată

spre deosebire de ritmul de creștere al prețurilor proprietăților rezidențiale din România.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru trimestrul al treilea din 2022, un avans trimestrial de 2,2% și, respectiv, unul anual de 10,6%. De menționat că avansul trimestrial este ușor mai scăzut decât cel consemnat la nivelul Uniunii Europene în același interval de timp, acesta din urmă cifrându-se la 2,3%.

“Prețurile solicitate în T3 2022 pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat, în medie, cu 1,8% față de trimestrul anterior.”

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



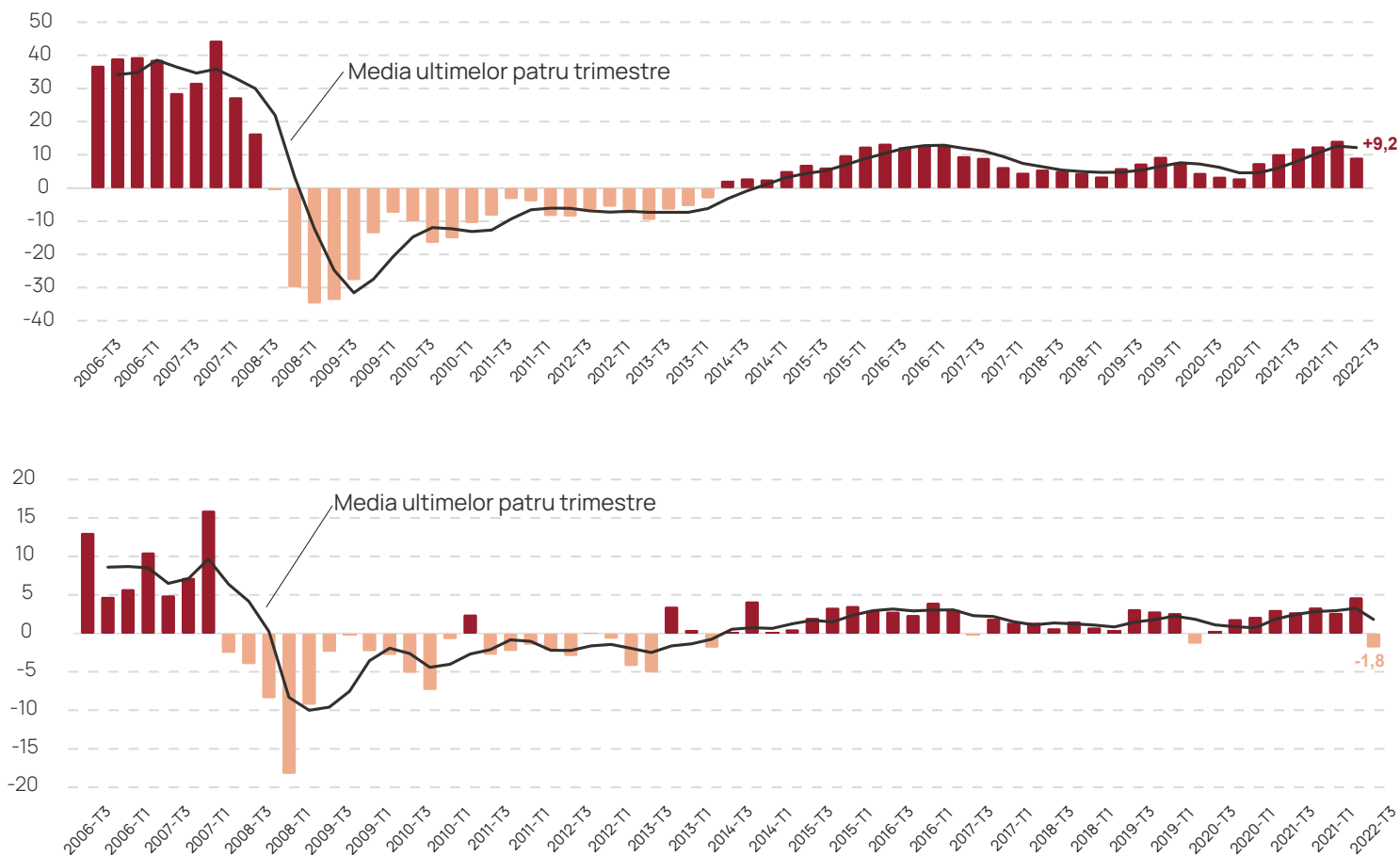
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la 2,7% în primul trimestru al anului 2022 și, respectiv, la 4,6% în cel de-al doilea, ritmul trimestrial a prețurilor a înregistrat în trimestrul al treilea o depreciere de 1,8%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2021, s-a înregistrat o creștere de 9,2%.

Datele centralizate de Imobiliare.ro Market 360 arată că prețurile locuințelor din România au înregistrat un trend ascendent constant în cele 7 trimestre anterioare. Din al doilea trimestru din 2020, când a avut loc penultima scădere, așteptările proprietarilor s-au majorat, în medie, cu 2,3% trimestrial.

“Trimestrul 3 din 2022 se distinge printr-o creștere anuală de 9,2% a prețurilor locuințelor din România.”

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.400 de euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând un avans de 0,2% în ultimul trimestru. Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.710 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor, de 0,9% în ultimele trei luni. După un avans de 1,2% în T3 2022, Brașov a ajuns la o medie de 1.570 de euro pe metru pătrat util.

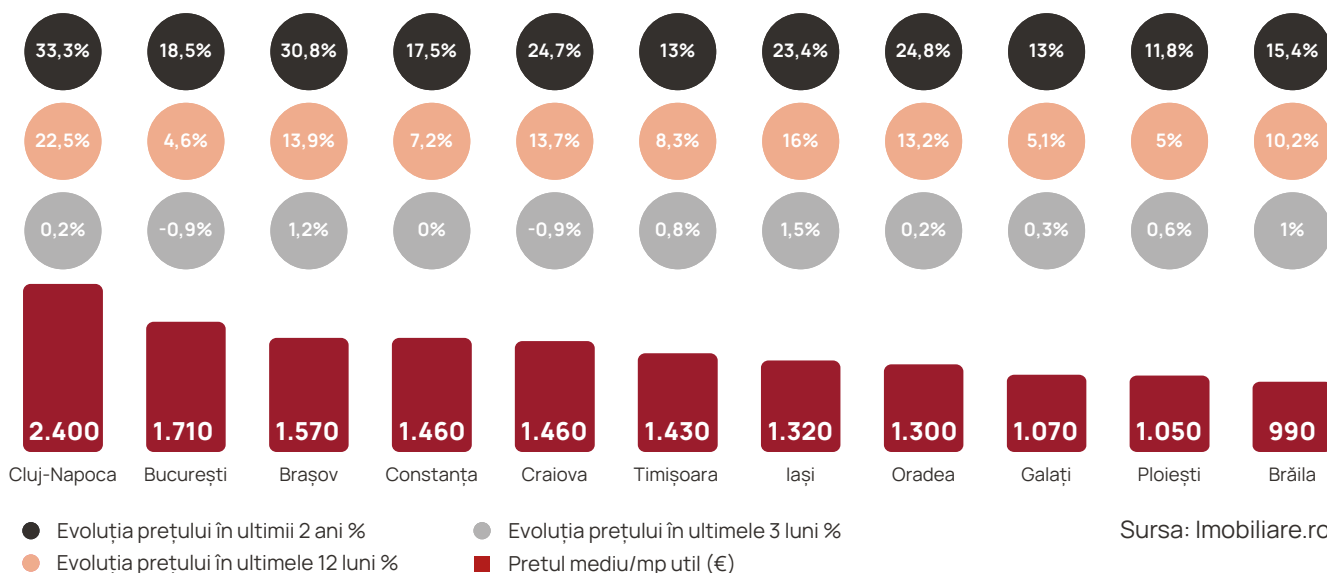
Pe următoarele locuri în clasamentul național al prețurilor din T3 2022 la apartamente se află: Constanța (1.460 €/mp), cu o stagnare a prețului în T3 2022, urmat de Craiova (1.460 €/mp), care a înregistrat o depreciere a prețului în T3 2023 (-0,9%), Timișoara (1.430 €/mp), cu o creștere de 0,8% a prețului în ultimele trei luni. În Iași s-a înregistrat o creștere a prețului de 1,5% (1.320 €/mp), pe când în Oradea prețurile au crescut cu 0,2% în T3 2022, ajungând la 1.300 €/mp. În cele din urmă, în Galați prețurile au crescut ușor cu 0,3% (1.070 €/mp), pe când în Ploiești au crescut într-un ritm ușor mai alert, de 0,6% (1.050 €/mp). În cele din urmă, în Brăila prețurile din ultimele 3 luni au crescut cu 1% (990 €/mp).

se mențin în clasamentul orașelor cu apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util. În momentul de față, doar Brăila se mai situează sub acest nivel (cu 990 de euro pe metru pătrat).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale scoase la vânzare în toate orașele analizate, au înregistrat creșteri. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Cluj-Napoca (+22,5%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în celelalte centre regionale: Iași (+16%), Brașov (+13,9%), Craiova (+13,7%), Oradea (+13,2%) și Brăila (+10,2%), urmate de Timișoara (+8,3%), Constanța (+7,2%), Galați (+5,1%), Ploiești (+5%) și București (+4,6%).

Comparând prețurile actuale cu cele practicate acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +33,3%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Brașov se situează pe poziția secundară în clasament, cu 30,8%. Oradea ocupă poziția a treia, cu +24,8%, în timp ce București se află pe locul șase, cu o creștere de +18,5%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

București:

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.568 de euro pe metru pătrat util, după un ușor avans trimestrial de 1% și unul anual de 10,5%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.769 de euro pe metru pătrat, după o depreciere de -1,7% la trei luni și, respectiv, după o creștere de 2,1% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.522 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 6,5% față de T2 2021.

Cluj-Napoca:

Clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca a suferit anumite modificări comparativ cu cele trei luni anterioare. Arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.708 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T3 2022 o creștere de 0,3%, iar la nivel anual, o creștere de 14,6%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu 0,4%, până la 2.530 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală are parte de o creștere de 19,8%. În cartierelor mărginașe ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.177 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1% față de cele trei luni

anterioare și, respectiv, cu 20,9% față de perioada similară din 2021.

Timișoara:

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.657 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 1,6% la trei luni și, respectiv, 12,3% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.423 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 0,8% la trei luni și, respectiv, 7,2% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se cifrează la 1.417 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 8,3% față de T2 2021.

Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 1.896 de euro pe metru pătrat util, după o depreciere trimestrială de -2,3% și un avans anual de 14,8%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.328 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1,7% la trei luni și, respectiv, 15,5% la 12 luni. În cartierelor mărginașe, suma medie solicitată de proprietari este 1.296 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 14,5% față de T2 2021.

București

10,5%	2,1%	6,5%
1%	-1,7%	-0,5%
2.568€	1.769 €	1.522€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

12,3%	7,2%	8,3%
1,6%	0,8%	1,5%
1.657 €	1.423 €	1.417€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

14,6%	19,8%	20,9%
0,3%	0,4%	1%
2.708€	2.530 €	2.177 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

14,8%	15,5%	14,5%
-2,3%	1,7%	2%
1.896€	1.328 €	1.296 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

Constanța:

În Constanța, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.627 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui ușor avans trimestrial de 0,7% și, respectiv, unuia anual de 9,9%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.500 euro pe metru pătrat, ceea ce înseamnă o stagnare a prețurilor în ultimele trei luni și, respectiv, o creștere de 6,5% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.298 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 8,1% la 12 luni.

Brașov:

Locuințele din zona centrală și ultracentrală a Brașovului au o valoare medie de listare de 1.663 de euro pe metru pătrat util, după un ușor avans de 1,4% la trei luni și, respectiv, 9% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.528 de euro pe metru pătrat, după un plus de 0,6% la trei luni și, respectiv, 11,8% la 12 luni. În cartierele marginase, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.542 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,1% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 15,4% față de T3 2021.

Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.367 de euro pe metru pătrat util, după o scădere de -0,6% la trei luni și, respectiv, o creștere de 19,9% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.298 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 0,9% și, respectiv, unul anual de 13,9%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.242 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu 2,6% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 8,1% față de perioada similară a anului anterior.

Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.758 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui avans trimestrial de 1,8% și, respectiv, unuia anual de 28,2%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.447 de euro pe metru pătrat, după un minus de 1% la trei luni și, respectiv, un plus de 11,7% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.480 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu 1,9% față de T2 2021 și, respectiv, în creștere cu 8,1% față de T3 2021.

Constanța

9,9%	6,5%	8,1%
0,7%	0%	-0,2%
1.627 €	1.500 €	1.298 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Oradea

19,9%	13,9%	8,1%
-0,6%	0,9%	-2,6%
1.367 €	1.298 €	1.242 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Brașov

9%	11,8%	15,4%
1,4%	0,6%	1,1%
1.663 €	1.528 €	1.542 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Craiova

28,2%	11,7%	8,1%
1,8%	-1%	-1,9%
1.758 €	1.447 €	1.480 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR

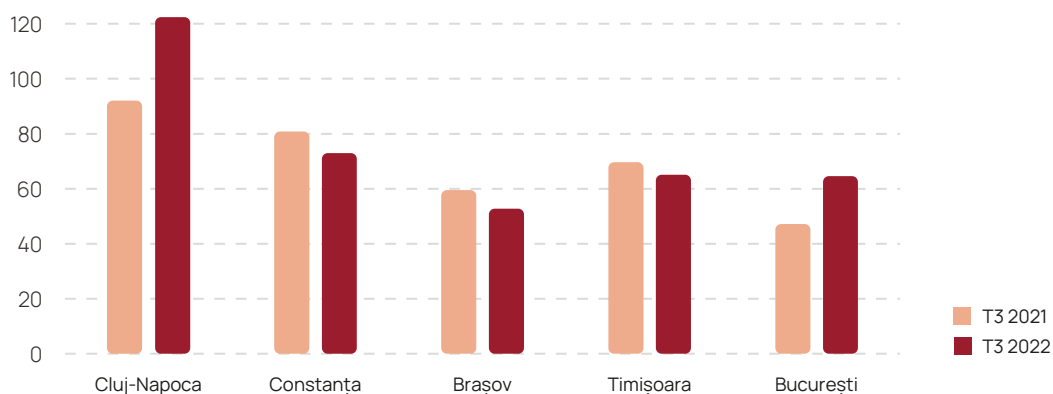
Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Brașov poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Brașov este urmat, din acest punct de vedere, de București, Timișoara, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca. Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, trei din cele cinci centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare.

Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul iulie-septembrie 2022, de 57,5 de zile. Spre comparație, în trimestrul al treilea din 2021, în

Capitală erau necesare 42 de zile pentru încheierea unei tranzacții. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Cluj-Napoca, unde acest indicator a ajuns la 109 de zile (față de 82 zile în perioada similară din 2021).

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a scăzut de la 62 de zile anul trecut, la 58 de zile anul acesta, în vreme ce, în Brașov, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 47 de zile (în scădere de la 53 de zile). În Constanța, acest indicator s-a diminuat ușor, de la 72 la 65 de zile în ultimele 12 luni.

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

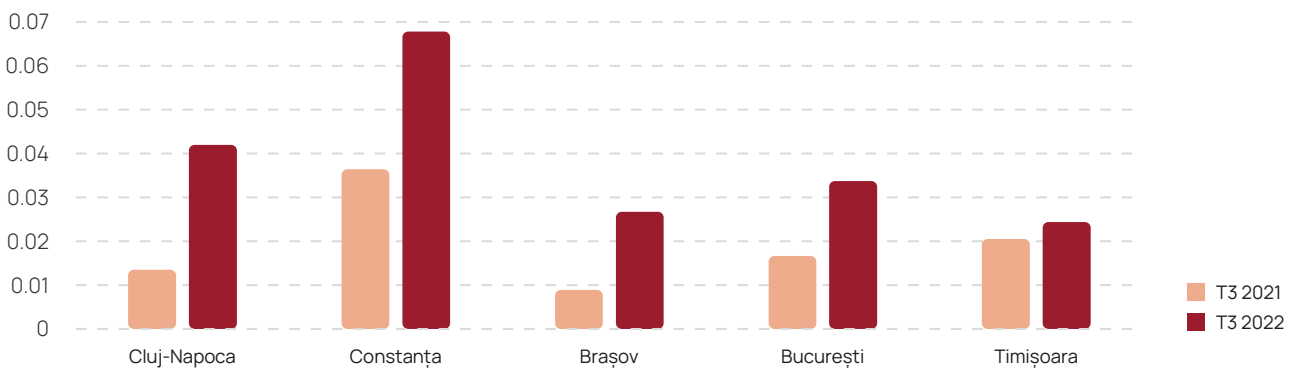
MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

Alături de perioada de vânzare, un alt element important pentru înțelegerea dinamicii activității de tranzacționare este marja de negociere – calculată ca diferență între prețul de vânzare și ultimul preț cerut. În cele cinci mari orașe ale țării acest indicator s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului trecut. Acest fapt reprezintă, totuși, un avantaj important pentru potențialii cumpărători. Interesant este că, în momentul de față, cea mai mare marjă de negociere, de peste 6%, poate fi găsită în Constanța. Spre comparație, în perioada similară a anului trecut, aceasta se situa la aproximativ 3,6%. Un alt oraș în care disponibilitatea vânzătorilor de a lăsa la preț depășește pragul de 4,2% este Cluj-Napoca – unde, în urmă cu un an, acest indicator se situa la puțin peste 1,3%.

Următoarele două centre regionale din clasamentul celor mai mari marje de negociere sunt București, cu 3,3% (în creștere față de perioada similară a anului trecut), dar și Brașov, unde vânzătorii sunt dispuși să negocieze aproximativ 2,6% din prețul inițial al unei locuințe (în ușoară creștere față de anul trecut).

O marjă de negociere ușor mai mare, de 2,5% a fost valabilă, trimestrul trecut, în Timișoara – deși aceasta este una dintre cele mai mici cifre consemnate în marile orașe, ea marchează, totuși, o creștere față de perioada similară a anului anterior, când disponibilitatea spre negociere a vânzătorilor se situa la puțin peste 2%. Acest fapt sugerează o mult mai strânsă corelație între așteptările financiare ale vânzătorilor, pe de-o parte, și cele ale cumpărătorilor, pe de altă parte

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



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (APARTAMENTE ȘI CASE)

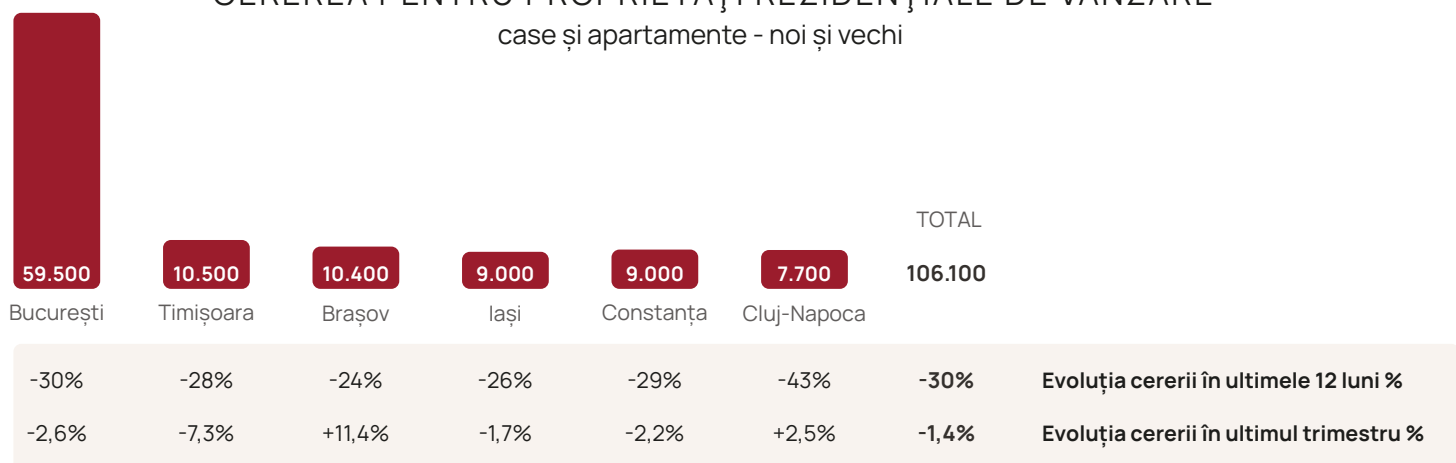
Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie, în mod limpede, pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T3 2022, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 30%. Tendința descendentă este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare scădere (-43%) având loc în Cluj- napoca, iar cea mai mică (-24%) în Brașov.

În al treilea trimestru din 2022 aproximativ 106.100 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării.

Comparativ cu trimestrul trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în al treilea trimestru din 2022, cu 1,4% mai redus la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, patru orașe au consemnat scăderi, respectiv Timișoara (-7,3%), București (-2,6%), Constanța (-2,2%) și Iași (-1,7%).

“Interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în al treilea trimestru din 2022, cu 1,4% mai redus, față de trimestrul anterior.”

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

AȘTEPTĂRILE CUMPĂRĂTORILOR PRIVIND PROPRIETĂȚILE REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

În trimestrul al treilea din 2022, bugetul pe care se așteaptă să îl aloce cumpărătorii din București pentru o locuință monocamerală este de 45.900 de euro, potrivit unui studiu realizat de agregatorul Imoradar24*, care a analizat intențiile de tranzacționare ale utilizatorilor site-ului. În ceea ce privește achiziția unei locuințe cu două camere, cumpărătorii intenționează să ofere 75.000 de euro, în timp ce pentru trei camere, aceștia au în vedere un buget de 110.000 de euro.

Capitala țării este surclasată de Cluj-Napoca, unde cumpărătorii au intenția să aloce 56.000 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, respectiv 105.000 de euro pentru una bicamerală și 140.000 de euro pe lună pentru una tricamerală.

În Timișoara, așteptările cumpărătorilor pentru o locuință monocamerală se situează la 37.945 de euro, respectiv 70.500 de euro pentru una bicamerală și 89.000 de euro pe lună pentru una tricamerală.

În ceea ce privește așteptările cumpărătorilor din Brașov,

pentru o locuință monocamerală aceștia sunt dispuși să ofere 43.000 de euro, respectiv 72.000 de euro pentru una bicamerală și 115.000 de euro pe lună pentru una tricamerală.

În Iași, așteptările cumpărătorilor pentru o locuință monocamerală se situează la 33.500 de euro, respectiv 65.000 de euro pentru una bicamerală și 78.000 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Cumpărătorii din Iași au în vedere un buget de 37.000 euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 70.000 de euro pentru una bicamerală și 98.000 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Imoradar24.ro* este cel mai mare agregator de anunțuri imobiliare din România, cu 170.000 de proprietăți unice scoase la vânzare din 7.000 de localități. Imoradar24 face parte din trustul de presă Ringier.

CERERE T3-2022

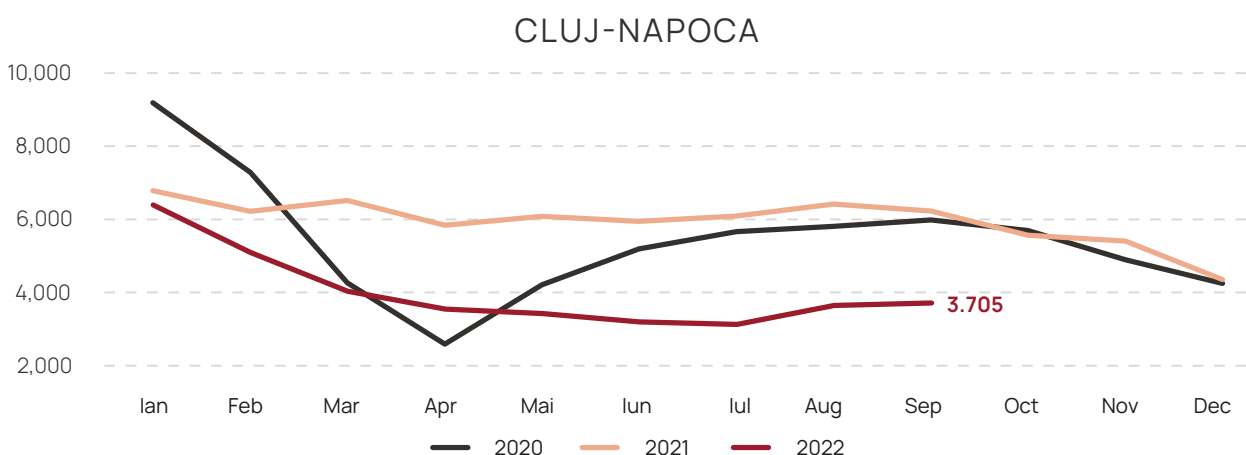
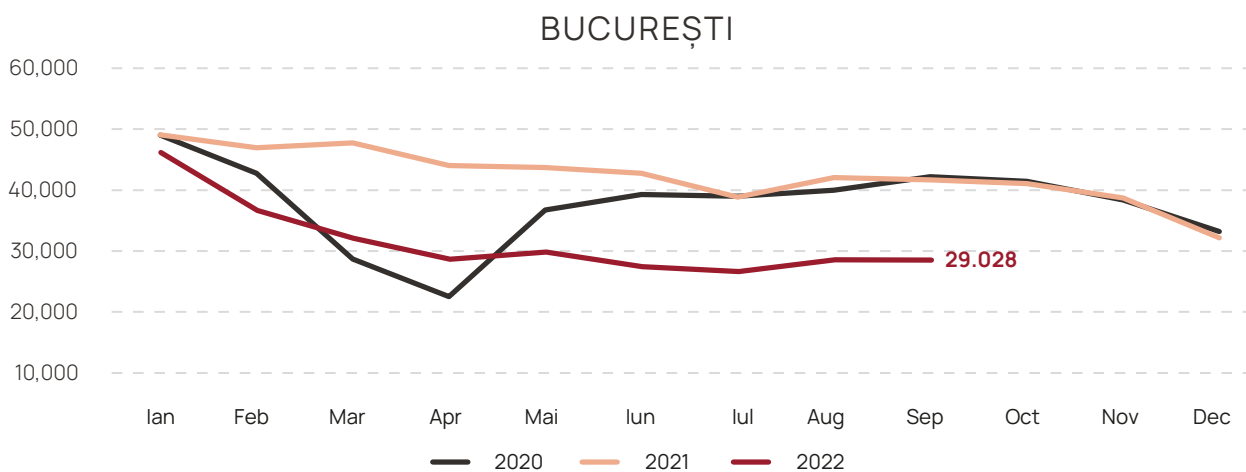
	Garsonieră		2 Camere		3 Camere		4 Camere		
	Preț	Volum	Preț	Volum	Preț	Volum	Preț	Volum	
București	45.900	4.562	75.000	6.222	110.000	4.665	140.000	1.283	
Timișoara	37.945	1.319	70.500	1.357	89.000	851	105.995	148	
Brașov	43.000	931	72.000	1.156	115.000	480	144.000	137	
Iași	33.500	1.136	65.000	1.432	78.000	738	108.000	153	
Constanța	37.000	733	70.000	1.267	98.000	646	126.000	150	
Cluj-Napoca	56.000	1.521	105.000	1.618	140.000	687	168.000	223	
TOTAL	44.500	10.202	74.000	13.052	105.000	8.067	138.700	2.094	
VOLUM TOTAL	33,415								

Sursa: Imoradar24.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 respectă un trend descendent, apropiindu-se de pragul de 29.028 de potențiali cumpărători, față de 41.770, în perioada similară din 2021. Respectând tendința anului trecut, în perioada T3 2022, s-a înregistrat o ușoară creștere în luna iulie, menținută de o stagnare. Astfel, acest indicator a ajuns, în T3 2022, la un nivel mult mai scăzut față de cel consemnat în 2021.

În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în T3 2022, mult mai scăzut decât în 2021 și chiar în 2020; Imobiliare.ro înregistra, astfel, 3.705 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 6.227 în urmă cu un an și, respectiv, 5.976 în urmă cu doi ani. Ca și în București, însă, curba evoluției cererii se află într-un trend descendent în al treilea trimestru al anului în curs, astfel că în luna august acest indicator ajungea la circa 3.631 de utilizatori.



Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

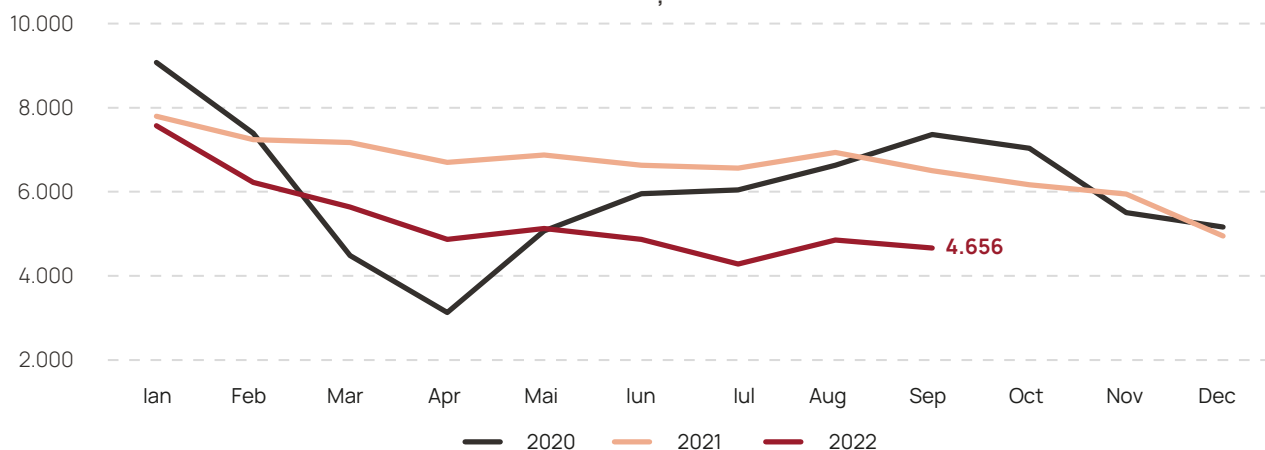
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (TIMIȘOARA + IAȘI)

Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale era, la începutul trimestrului trei din 2022, mult mai scăzută decât în 2021 și 2020: Imobiliare.ro consemna, astfel, aproape 4.280 de potențiali cumpărători în luna iulie, față de aproximativ 6.563 în urmă cu 12 luni. În următoarele două luni ale anului în curs, acest indicator a înregistrat un trend ușor ascendent, apropiindu-se de 4.656 de utilizatori în septembrie.

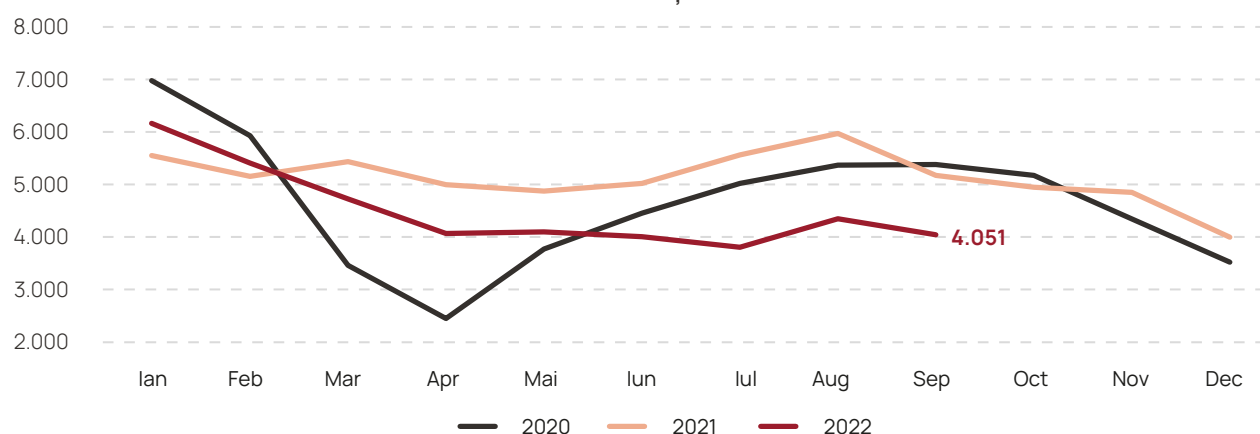
pentru achiziția de locuințe se situa, și în Iași, la un nivel mai scăzut comparativ cu 2020 și 2021; astfel, cel mai mare portal autohton de anunțuri imobiliare înregistra aproximativ 3.814 de potențiali cumpărători în iulie 2022, în scădere față de cei circa 5.561 din perioada similară a lui 2021 și față de cei aproximativ 5.022 de vizitatori de la începutul lui 2020. Și pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o evidentă scădere în al treilea trimestru al anului în curs, continuând trendul descendent din T2 2022.

La fel ca în Cluj-Napoca și Timișoara, în T3 2022 interesul

TIMIȘOARA



IAȘI



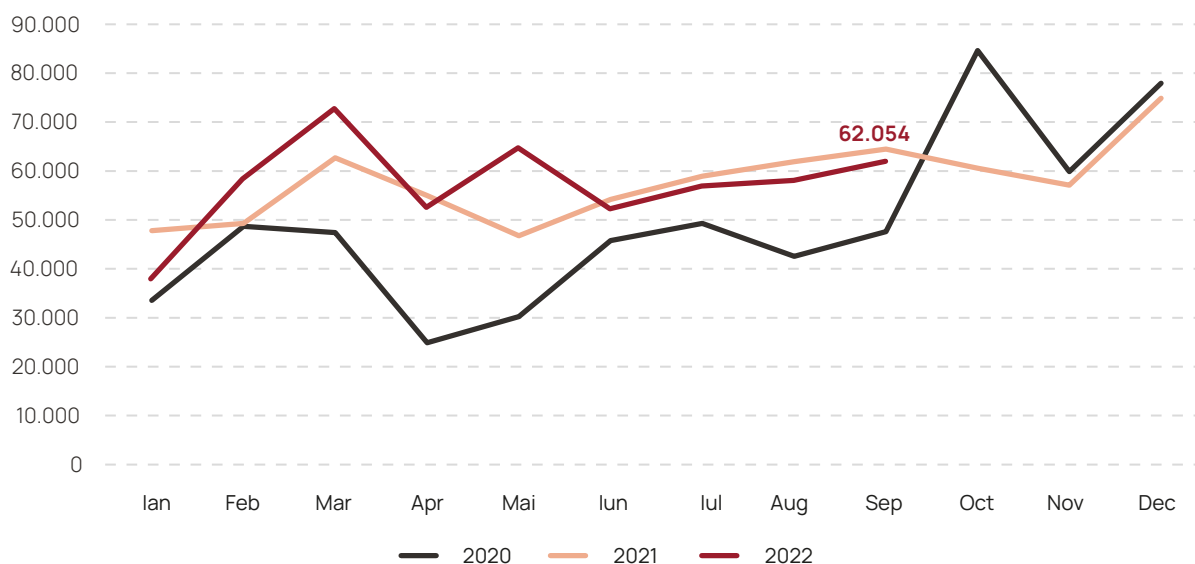
Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate în raportul Imobiliare.ro Market 360 relevă o tendință de ușoară depreciere a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă – aceasta constând nu doar într-o stabilizare, comparativ cu rezultatele consemnate în 2021. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în septembrie 2022, la un total de 62.054 la nivel național.

În august au avut loc, mai exact, 58.386 de asemenea operațiuni pe plan național, în timp ce în perioada similară a anului anterior, în întreaga țară erau tranzacționate 62.137 proprietăți. Pe de altă parte, în iulie 2022 au fost achiziționate 57.310 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează o evoluție descendentă față de perioada similară a anului trecut: este vorba, mai exact, despre o scădere de 4,4% la 12 luni, față de un total de 59.328 achiziții.

VÂNZĂRI IMOBILE



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (NAȚIONAL + BUCUREȘTI)

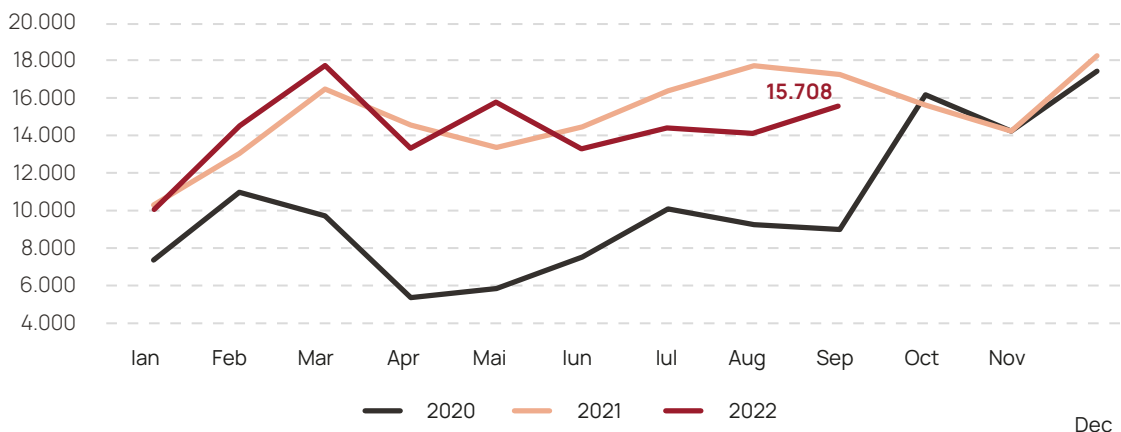
În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în septembrie erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 15.708 de asemenea operațiuni, față de 14.527 în iulie. Din punct de vedere al evoluției anuale, în septembrie 2021 au fost înregistrate 17.404 operațiuni de vânzări unități individuale, în timp ce în septembrie 2020 s-au înregistrat 8.982 operațiuni.

La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare din T3 2022, pe segmentul unităților individuale, a fost atins în luna septembrie 2022, când s-a ajuns la aproximativ 5.265 de contracte de vânzare.

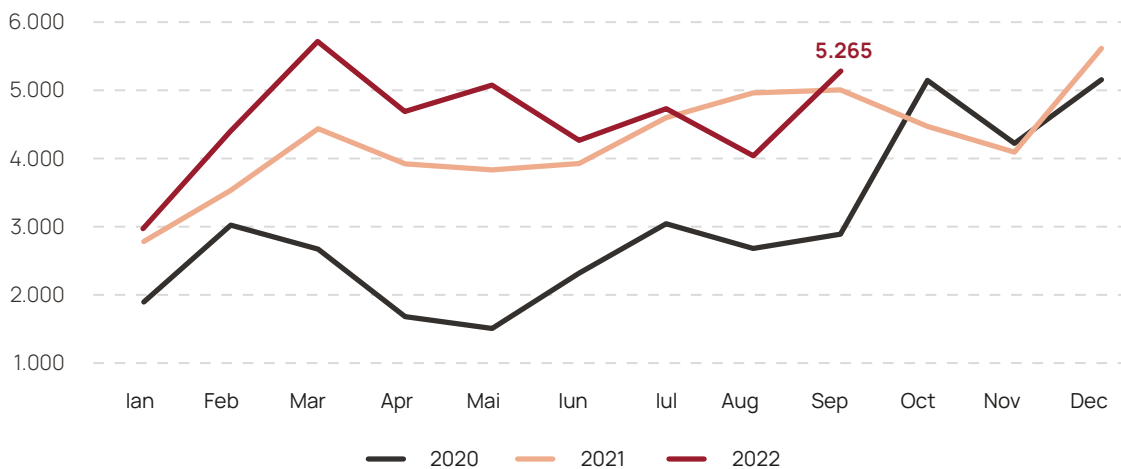
Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend ascendent, de la 3.983 contracte în august 2022 la 5.265 contracte, ceea ce înseamnă o creștere de 32,2%. În plus, este de remarcat și că în septembrie 2022, numărul achizițiilor aproape s-a dublat, practic, față de septembrie 2020, când au fost înregistrate 2.729 astfel de contracte.

În plus este de remarcat și că în septembrie 2022 numărul achizițiilor a scăzut față de aceeași perioadă din 2021.

NAȚIONAL



BUCUREȘTI



Sursa ANCPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

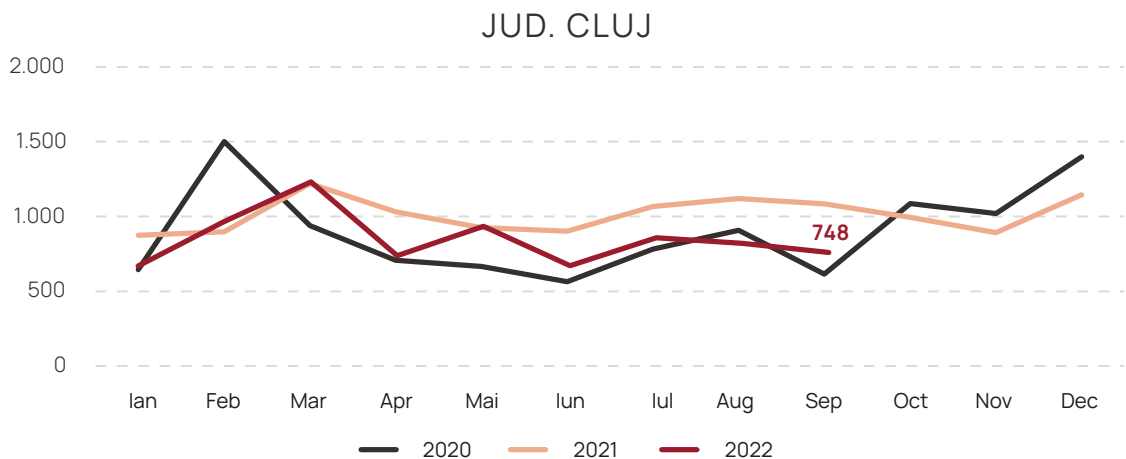
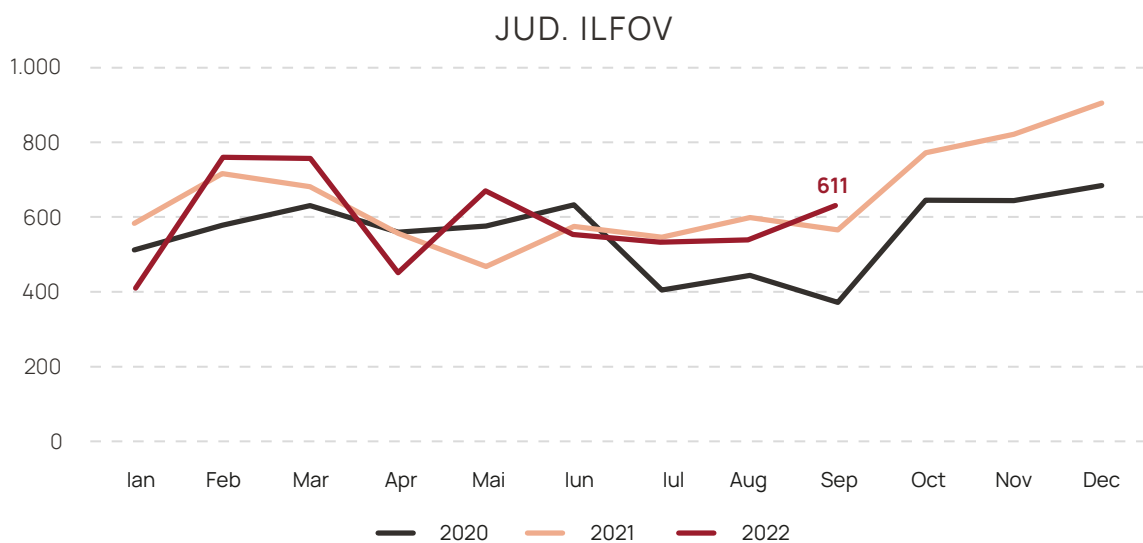
VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (JUD. ILFOV + CLUJ)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, județul Ilfov prezintă o situație atipică comparativ cu evoluția la nivel de București, dar și cu cea de pe plan național. Astfel, curba evoluției consemnate în lunile iulie și august a fost constantă, drept urmare numărul de vânzări a stagnat.

Comparativ cu anul anterior, în al treilea trimestru din 2022, au avut loc evoluții pozitive în ultimele două luni. În iulie 2022, numărul achizițiilor a înregistrat o ușoară scădere față de nivelul înregistrat în aceeași perioadă din 2021, respectiv la puțin peste 530 de unități.

Activitatea de tranzacționare din zonele peri-urbane ale Bucureștiului a înregistrat o tendință ascendentă, înregistrând un nou maxim, comparativ cu aceeași perioadă din anii precedenți, în septembrie 2022, ajungând la aproximativ 611 de contracte încheiate.

În județul Cluj, apetitul pentru achiziția de unități individuale a început să scadă ușor, de la 850 de contracte atinse în luna iulie 2022, până la 748, în luna septembrie a anului curent. Astfel, tranzacțiile cu asemenea proprietăți au ajuns la un nivel sub cel înregistrat în septembrie 2021, dar peste nivelul din 2020. De remarcat este, totuși, că în luna august nivelul de activitate din piață s-a situat sub cel din perioada similară din 2020.



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

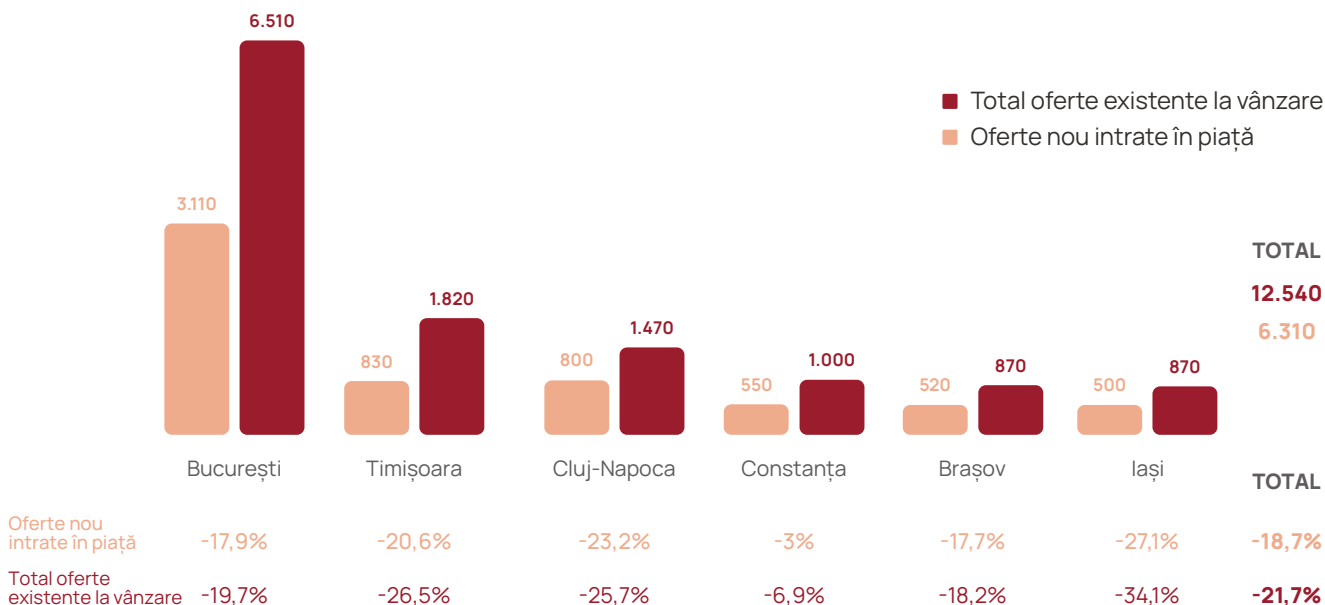
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu 21,7% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 12.540 de proprietăți.

Cu toate acestea, pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de scădere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 34,1%, a avut loc în Iași, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 870 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Timișoara, cu un minus de 26,5% (până la 1.820 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Cluj-Napoca, cu o scădere de circa 25,7% (până la un total de 1.470 de anunțuri).

Un declin anual de 19,7% a avut loc în București (unde au fost scoase la vânzare 6.510 de proprietăți), acesta fiind urmat de Brașov (-18,2%, până la 870 de oferte) și Constanța (-6,9%, până la 1.000 de oferte).

Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 6.310 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 18,7% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele, începând cu Iași (-27,1%) și continuând cu Cluj-Napoca (-23,2%), Timișoara (-20,6%), Brașov (-17,7%) și Constanța (-3%).

PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T3-2022 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

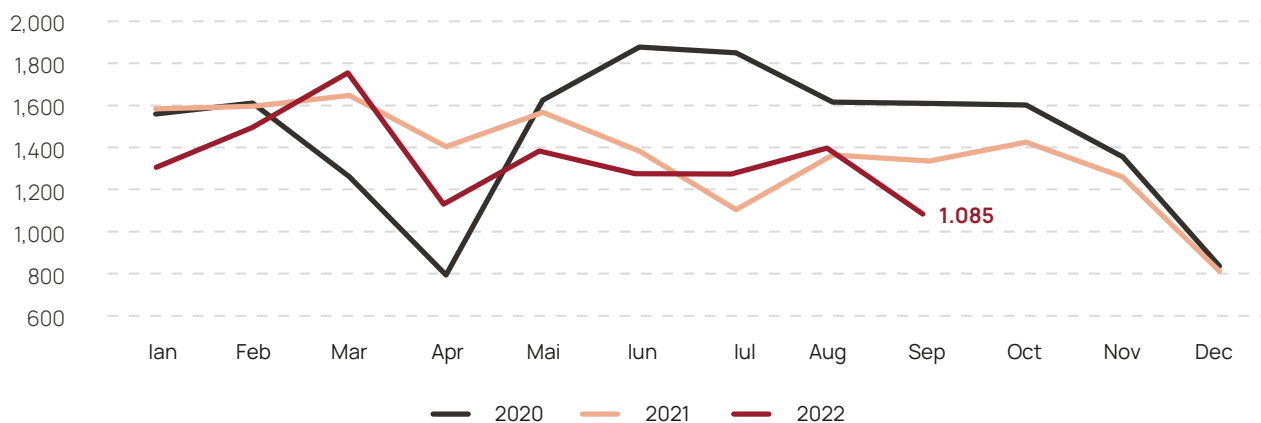
APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

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 s-a menținut, în T3 2022, sub nivelurile atinse în cei doi ani anteriori, excepție de la regulă făcând doar luna august 2022. Astfel, în această lună au intrat circa 1.398 de proprietăți noi pe acest segment al pieței bucureștene, față de 1.364 în 2021.

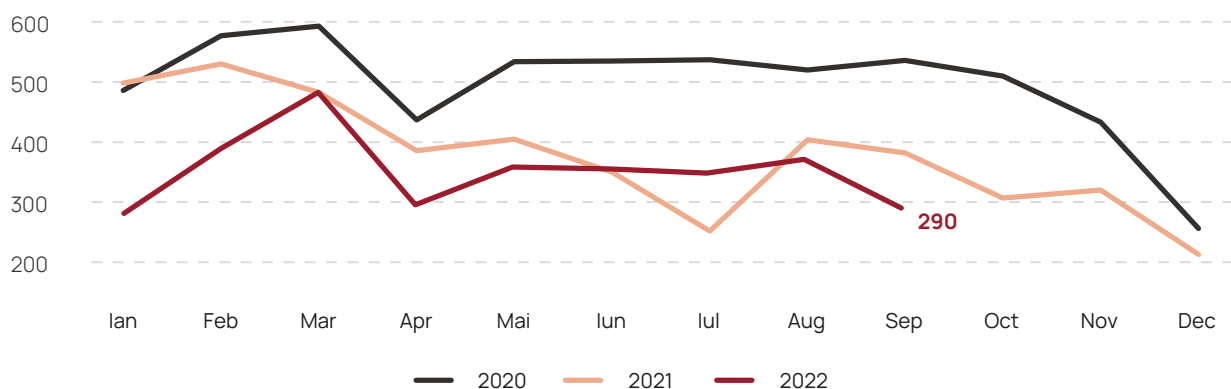
În iulie și august 2022, dar și 2021, numărul ofertelor din această categorie au depășit cuantumul de 1.000, comparabil cu 1.275 (iulie 2022) și 1.398 (august 2022). Astfel, per ansamblu, numărul anunțurilor noi de vânzare s-a menținut sub nivelul din ultimii doi ani în primele două luni ale trimestrului trei din 2022.

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 primul trimestru al anului în curs, sub nivelurile atinse în 2020 și 2021. Mai exact, în iulie 2022 au intrat circa 348 de proprietăți noi pe acest segment al pieței clujene, față de aproape 252 în 2021 și, respectiv 537, în 2020. În august și în septembrie 2022, numărul ofertelor din această categorie s-a situat în jurul pragului de 371 de anunțuri, respectiv 290 de anunțuri, față de peste 300, în intervalele similare ale celor doi ani anteriori. Cu excepția lunii iulie, numărul anunțurilor noi de vânzare s-a situat sub nivelul din 2021 și, respectiv, 2020.

BUCUREȘTI



CLUJ-NAPOCA

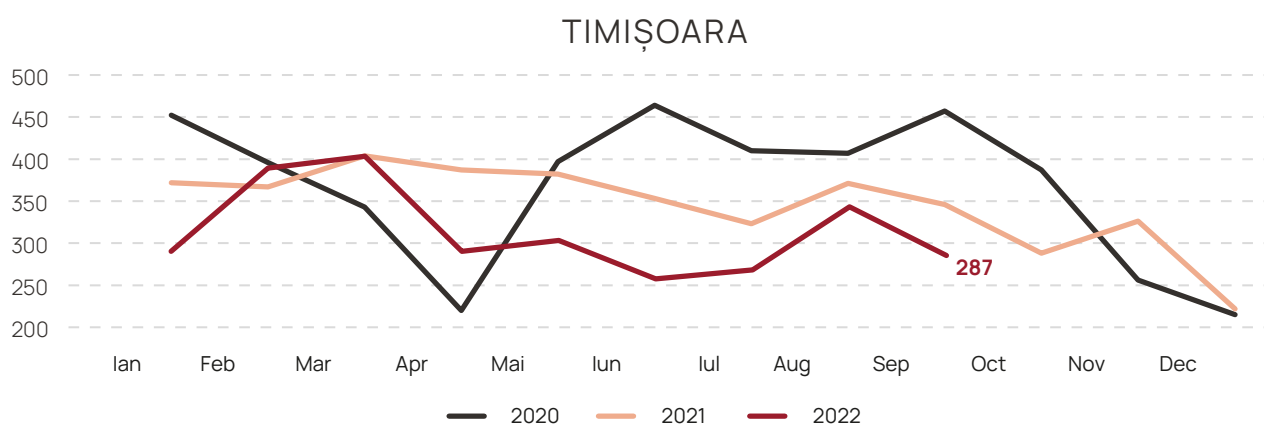
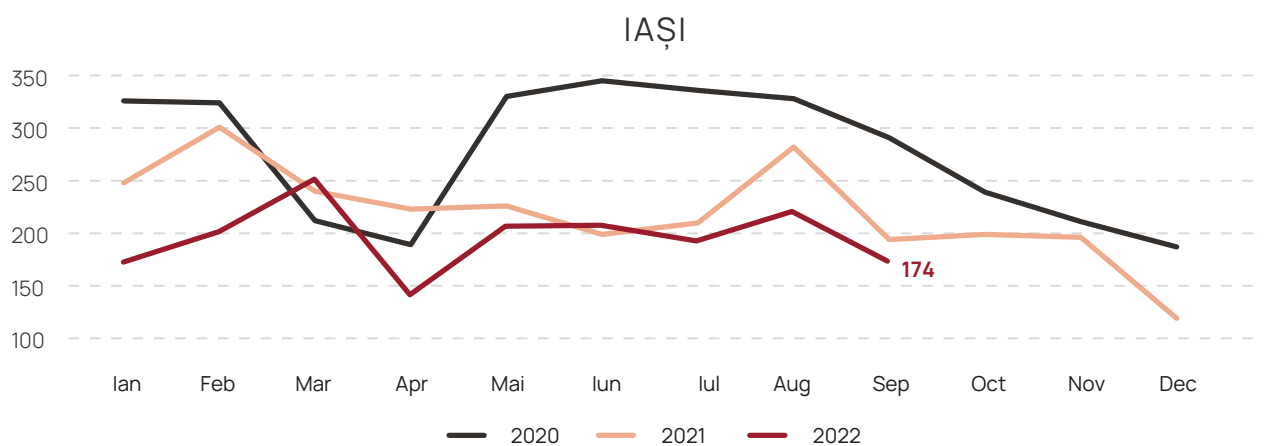


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

În toate cele trei luni din T3 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. Astfel, în iulie 2022 au fost scoase la vânzare puțin peste 190 de proprietăți rezidențiale noi pe acest segment al pieței ieșene, față de peste 200 în 2021 și 2020. În august, ecartul față de anii anteriori a crescut ușor, numărul anunțurilor noi apropiindu-se de 221 (față de circa 282 și, respectiv, 328, în 2021 și 2020). În septembrie 2022, acest indicator a scăzut ușor, ajungând la peste 170 de oferte, în vreme ce, în 2021 și 2020, ajungea la peste 200 de anunțuri.

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 prima lună din trimestrul trei din 2022, comparativ cu același interval din 2020, dar și din 2021. Mai exact, în iulie 2022 pe acest segment al pieței locale au intrat circa 270 de proprietăți noi, față de peste 320 în 2021 și 2020. În august 2022, numărul ofertelor din această categorie a ajuns la circa 345, după care a scăzut în septembrie, ajungând la 287 de oferte. Spre comparație, în intervalele corespunzătoare din 2021 și 2020, acest indicator s-a menținut constant peste pragul de 300 de oferte noi.

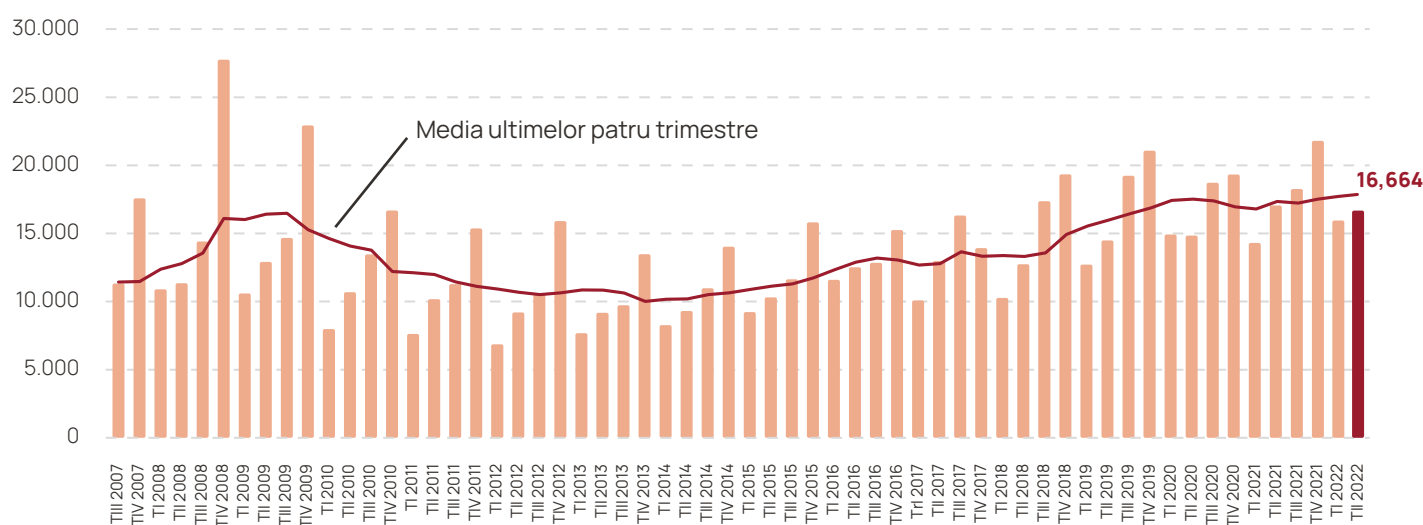


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

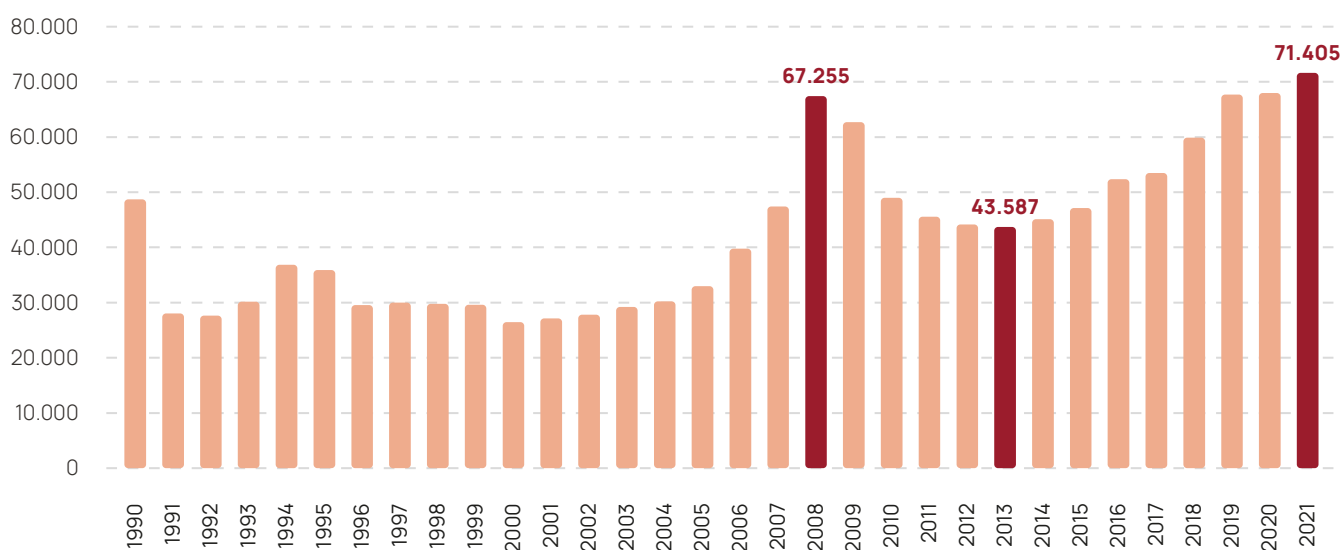
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul al doilea din 2022, o tendință generală de scădere. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 16.664 de unități locative. Tendința a fost una semnificativ descendentă, comparativ cu cel dintâi trimestru al anului, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 15.907 de unități locative.

Numărul de locuințe finalizate în trimestrul doi este foarte apropiat de cel consemnat în trimestrul doi din anul 2017, când la nivel național au fost predate 16.315 unități. În urma evoluției consemnate pe parcursul ultimului an, numărul unităților locative finalizate la nivel național s-a cifrat la 71.405. Această cifră marchează o ușoară creștere de 5% față de perioada similară a anului 2020, când erau date în folosință 67.816 de locuințe. Astfel, anul 2021 a devenit, practic, noul record pe acest segment de piață din anul 2009 încoaec.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ

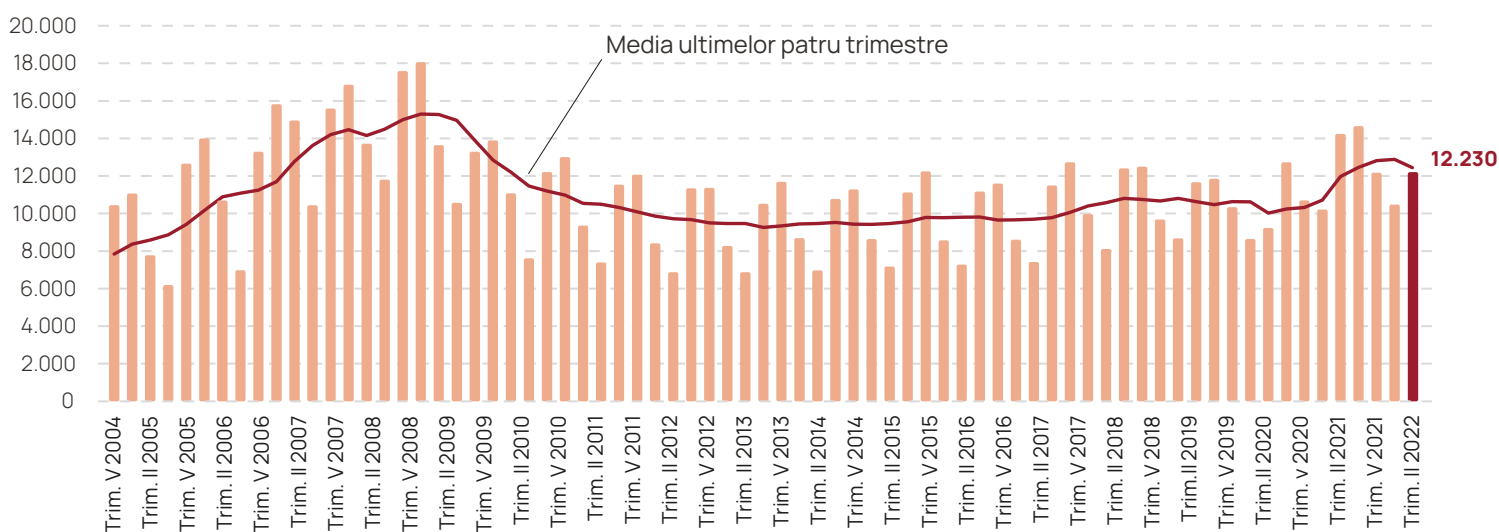


Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

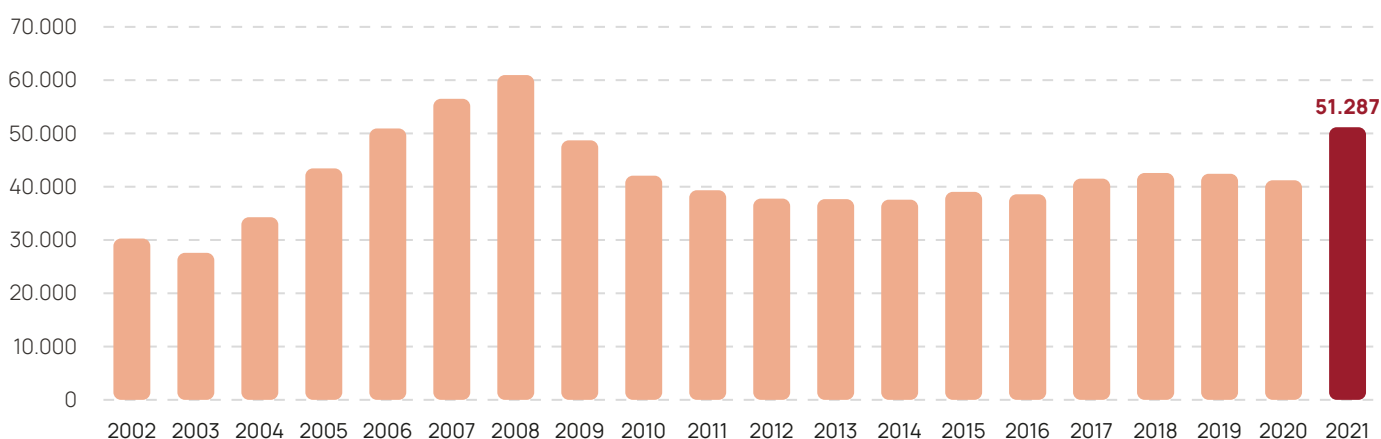
Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost emise, în T2 2022, 12.230 de asemenea avize – ceea ce constituie o apreciere de 14,3% față de T1 2022 (când erau înregistrate 10.482).

La nivel anual, în 2021 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

În cel de-al treilea trimestru al anului în curs, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale de închiriat în marile orașe ale țării a consemnat o ușoară marjă de scădere față de anul trecut. Astfel, aproximativ 93.800 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la închiriat pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce echivalează cu o ușoară depreciere de 1% față de al doilea pătrar din 2021. Comparativ cu perioada similară din 2020, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 4% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepția de regulă fiind Timișoara.

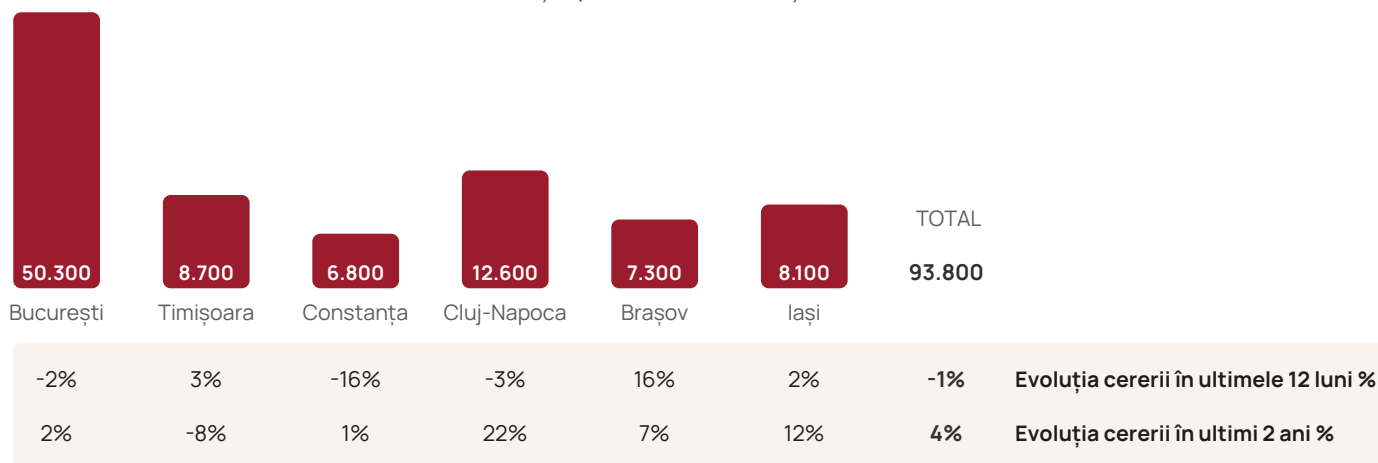
De menționat este că, evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în jumătate dintre orașele

analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Brașov (+16%), fiind urmat de Timișoara (+3%) și Iași (+2%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator în Constanța (-16%), Cluj-Napoca (-3%) și București (-2%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 50.300 de căutări trimestrul trecut. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (12.600 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 8.700 de căutări), fiind urmată de Iași (8.100 de căutări), Brașov (7.300 de căutări) și Constanța (6.800 de căutări).

„Aproximativ 93.800 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la închiriat pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării.”

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T3-2022 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

AȘTEPTĂRILE CHIRIAȘILOR PRIVIND PROPRIETĂȚILE REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În ceea ce privește așteptările chiriașilor pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află în fruntea marilor orașe, potrivit datelor extrase de agregatorul Imoradar24*. Astfel, aceștia au în vedere un buget de 263 de euro pentru o locuință monocamerală, 380 de euro pentru o locuință bicamerală și respectiv, 499 de euro pe lună pentru trei camere.

Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde persoanele care doresc să închirieze un apartament cu o cameră au în vedere un buget de 280 de euro, 400 de euro pentru două camere și 490 de euro pentru trei camere.

În Timișoara, așteptările chiriașilor pentru o locuință monocamerală se situează la 200 de euro, respectiv 300 de euro pentru una bicamerală și 350 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Chiriașii care doresc să închirieze un apartament cu o cameră din Brașov au în vedere un buget de 260 de euro, respectiv 350 de euro pentru una bicamerală și 450 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Utilizatorii care doresc să închirieze un apartament cu o cameră din Iași sunt dispuși să ofere până la 250 de euro, respectiv 320 de euro pentru una bicamerală și 400 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Chiriașii din Constanța au în vedere un buget de 270 de euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 350 de euro pentru una bicamerală și 450 de euro pe lună pentru una tricamerală.

*Imoradar24.ro este cel mai mare agregator de anunțuri imobiliare din România, cu 170.000 de proprietăți unice scoase la vânzare din 7.000 de localități. Imoradar24 face parte din trustul de presă Ringier.

CERERE T3-2022

	Garsonieră		2 Camere		3 Camere		4 Camere	
	Preț	Volum	Preț	Volum	Preț	Volum	Preț	Volum
București	263	24.430	380	16.960	499	4.591	723	451
Timișoara	200	9.149	300	2.850	350	891	500	77
Constanța	270	4.061	350	4.446	450	870	600	52
Cluj-Napoca	280	10.103	400	4.789	490	1.469	650	175
Brașov	260	5.693	350	3.867	450	659	545	56
Iași	250	7.543	320	4.355	400	736	500	66
TOTAL	250	60.979	350	37.267	450	9.216	620	877
VOLUM TOTAL	108,339							

Sursa: Imoradar24.ro

OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

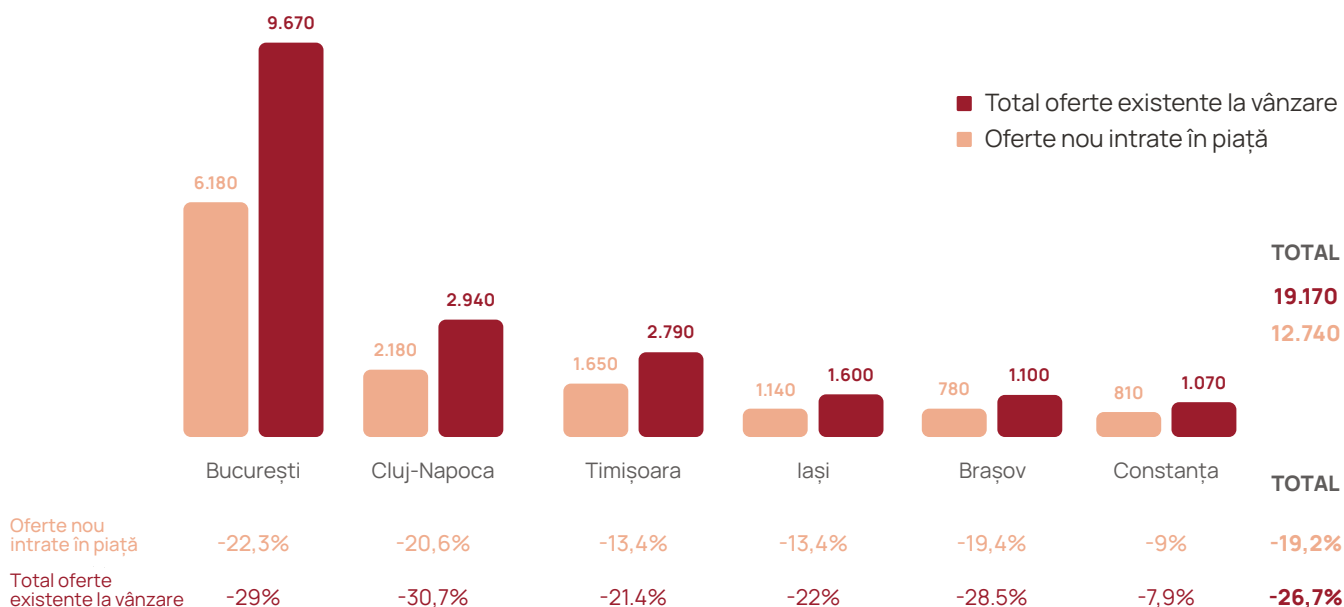
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T3 2022, cu 26,7% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 19.170 de oferte.

Pe de altă parte, în topul clasamentului orașelor cu cele mai multe proprietăți oferite spre închiriere, se află București (9.670 de oferte unice), aici înregistrându-se o contractare a numărului de oferte, în scădere anuală cu -29%. Pe locul secundar se află Cluj-Napoca, cu 2.940 de oferte, în scădere cu -30,7%. Scăderi ale numărului de proprietăți listate la închiriere s-au înregistrat și Timișoara, unde au fost publicate 2.790 de proprietăți, în scădere cu 21,4% față de perioada similară a anului anterior. Pe următoarele locuri în clasament se află: Iași, cu 1.600 de proprietăți listate (-22%), Brașov, cu 1.100 de proprietăți listate (-28,5%) și Constanța, cu 1.70 de proprietăți (-9%).

Scăderi semnificative, de câte două cifre, au mai fost consemnate în Iași (-22%, până la aproape 1.600 de oferte), Timișoara (-21,4%, până la 2.790 oferte) și respectiv, Constanța (-7,9%, până la 1.070 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 12.740 în T3 2022, echivalând cu un minus de 19,2% față de perioada similară din 2021. Și în acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele șase orașe analizate, începând cu București (-22,3%) și continuând cu Cluj-Napoca (-20,6%), Brașov (-19,4%), Timișoara și Iași (-13,4%) și Constanța (-9%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada iulie - septembrie s-a cifrat la 6.180 în Capitală, 1.650 în Timișoara, 2.180 în Cluj-Napoca, 1.140 în Iași, 810 în Constanța și 780 în Brașov.

PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T3-2022 apartamente și case construite înainte de 2000

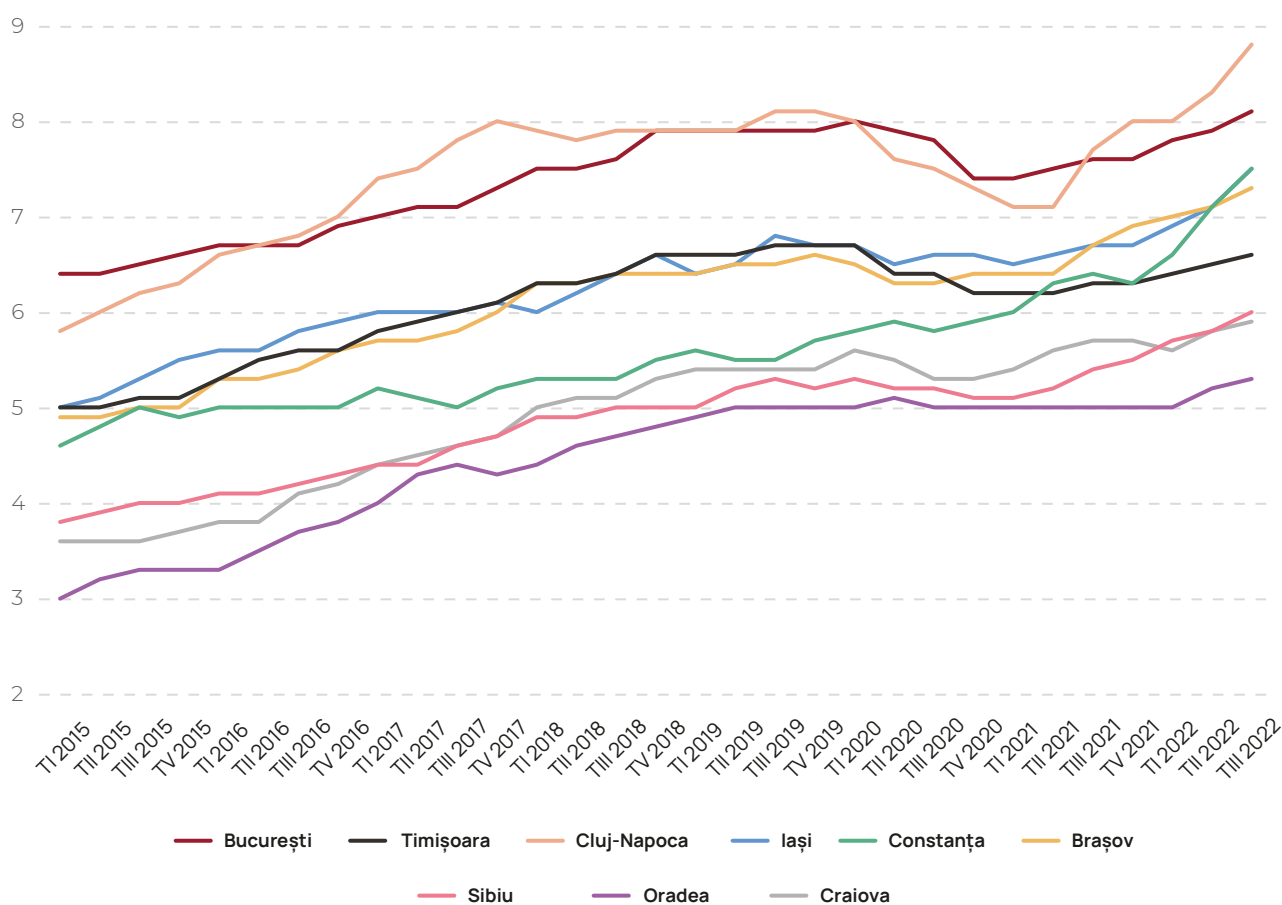


PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T3 2022, o creștere accelerată a prețurilor, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T1 2022. Și în București, Iași, Brașov, Timișoara, Constanța, Craiova și Oradea pretențiile

proprietarilor au înregistrat evoluții pozitive ale prețurilor în al treilea trimestru din anul în curs.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc cea mai ușoară creștere a nivelului chiriilor în al treilea trimestru al anului 2022 este Craiova.



Sursa: Imobiliare.ro, prețul mediu cerut/ mp

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. III

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 8,8 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, înregistrând astfel o creștere a prețului de 14,3% față de perioada similară a anului anterior.

Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează București (cu o medie de 8,1 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 6,6%), acesta fiind urmat de

Iași (7,5 euro pe metru pătrat, în creștere cu 11,9%), pe aceeași poziție cu județul Constanța (7,5 euro pe metru pătrat, în creștere cu 17,2%), urmat de Brașov (7,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 9%), apoi de Timișoara (6,6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 4,8%), Sibiu (6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 11,1%), Craiova (5,9 euro pe metru pătrat, în creștere cu 3,5%) și, respectiv, Oradea (5,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6%).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	8,1	6,6%
Cluj-Napoca	8,8	14,3%
Iași	7,5	11,9%
Brașov	7,3	9%
Timișoara	6,6	4,8%
Constanța	7,5	17,2%
Oradea	5,3	6%
Craiova	5,9	3,5%
Sibiu	6	11,1%

Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. III

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 300 de euro pe lună pentru garsoniere, 450 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 tot 300 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, respectiv 450 de euro pe lună

pentru una bicamerală și 580 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 aici la 170 de euro pentru o locuință monocamerală, la 250 de euro pentru una bicamerală, și, respectiv, la 300 de euro pentru una tricamerală.

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	300	450	600
Cluj-Napoca	300	450	580
Iași	260	370	450
Brașov	260	390	500
Timișoara	210	350	400
Constanța	250	380	500
Oradea	170	250	300
Craiova	210	300	350
Sibiu	220	300	400

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



IMOBILIARE
DUBAI

Official **DAMAC** Master Agent in Romania



Extinde-ți orizontul. Extinde-te în Dubai.



Consultanță

În funcție de obiectivele tale, vom găsi prioritatea potrivită



Asistență la achiziție

Manageriem toate aspectele financiare



Suport după achiziție

Asigurăm asistența profesională necesară



Management proprietate

Suport închirieri pe termen lung

**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

