

# Piața Imobiliară Rezidențială

Trimestrul IV 2022



## Cea mai mare și modernă parcare acoperită din Aeroportul Otopeni



Peste 1500 de locuri  
de parcare



Shuttle Bus gratuit  
până la/de la terminal



Sistem de supraveghere  
video și pază 24/7



36 de stații de încărcare electrică  
de 22kW și o stație rapidă de 90 kW



Doar 2-3 minute de mers pe jos  
până în aeroport



Sisteme de plată inteligente,  
online, cash și card



0759 594 332



[www.olimpiaparking.com](http://www.olimpiaparking.com)

# Programul VIP by Delta Studio.

Parteneriat de succes cu agențiile și dezvoltatorii imobiliari

**DELASTUDIO**  
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](mailto: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 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. IV 2021 vs. Trim. IV 2022
- 8 Articol: Brokerul de credite și criza
- 9 Articol invitat: Provocări juridice în piața imobiliară
- 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
- 19 Așteptările cumpărătorilor privind proprietățile rezidențiale de vânzare
- 23 Vânzări imobile național
- 26 Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
- 27 Apartamente și case nou intrate în piață
- 29 Construcții rezidențiale
- 31 Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
- 32 Așteptările chiriașilor privind proprietățile rezidențiale de închiriat
- 34 Oferta de proprietăți rezidențiale la închiriere
- 38 Despre noi



# CEREREA

TRIM. IV 2021

TRIM. IV 2022

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

**134.000**  
potențiali cumpărători

**-28%** ↓

**96.500**  
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național  
(sursa ANCPI)

**192.800**  
Proprietăți imobiliare vândute

**-5,9%** ↓

**181.450**  
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

**48.500**  
Unități individuale vândute

**-6,1%** ↓

**45.550**  
Unități individuale vândute

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

**99,7 mld lei**  
sold Noi. 2021

**+6,3%** ↑

**105,96 mld lei**  
sold Noi. 2022

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

**21,02 mld lei**  
sold Dec. 2021

**+13%** ↑

**21,77 mld lei**  
sold Dec. 2022

Câștigul salarial mediu nominal net  
(sursa INS)

**3.645 lei**  
Noi. 2021

**+13,6%** ↑

**4.141 lei**  
Noi. 2022

Rata șomajului  
(sursa INS, conform definiției BIM)

**5,5%**  
Noi. 2021

**-1,8%** ↓

**5,4%**  
Noi. 2022

# OFERTA

TRIM. IV 2021

TRIM. IV 2022

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

11.560

Apartamente și case la vânzare

-3,5% 

11.160

Apartamente și case la vânzare

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

18.100

Apartamente și case la închiriere

-33,7% 

12.000

Apartamente și case la închiriere

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

18.000

Apartamente în 460 de proiecte  
rezidențiale

12,8% 

20.300

Apartamente în 420 de proiecte  
rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național  
(sursa INS)

18.266

Trim. III 2021

10,7% 

20.223

Trim. III 2022

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

13.061

Sep. - Noi. 2021

-18,7% 

10.349

Sep. - Noi. 2022

# PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. IV 2021

TRIM. IV 2022

## Evoluția anuală a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național

(sursa Imobiliare.ro)

**+3,4%**

Trim. IV 2021 vs Trim. III 2021



**-1,4%**

Trim. IV 2022 vs Trim. III 2022

## Evoluția trimestrială a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național

(sursa Imobiliare.ro)

**+12%**

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020



**+4,1%**

Trim. IV 2022 vs Trim. IV 2021

## Evoluția anuală a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național - piața existentă (veche)

(sursa Imobiliare.ro)

**+11,8%**

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020



**+1,9%**

Trim. IV 2022 vs Trim. IV 2021

## Evoluția anuală a prețurilor pentru proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național - piața nouă

(sursa Imobiliare.ro)

**+16,5%**

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020



**+6,1%**

Trim. IV 2022 vs Trim. IV 2021

## Indicele de cost în construcții pentru clădirile rezidențiale la nivel național

(2015 = 100, sursa INS)

**158,3**

Sep. 2021



**180,4**

Sep. 2022

# BROKERUL DE CREDITE ȘI CRIZA



Zilele trecute, m-am intersectat din întâmplare cu o știre difuzată pe unul dintre cele mai respectabile canale de informare TV și m-au încercat sentimente contradictorii: pe de-o parte fondul era unul pozitiv, se citau surse BNR care anunțau scăderea inflației în a doua jumătate a anului, creștere economică peste așteptări și pe de altă parte, titlul știrii era, citez aproximativ: "Românii care au trecut de la ROBOR la IRCC regretă!!!".

Pe lângă topicul deja consacrat despre nevoia presei de a genera click-uri, se impun unele clarificări:

1. La ora difuzării știrii, diferența dintre ROBOR și IRCC era încă de circa două procente în favoarea celui de-al doilea indicator, prin urmare nici un român nu avea de ce să regreta încă eventuala alegere.
2. Știm deja la ce valoare se va situa IRCC în trimestrul II 2023 și constatăm un început de stabilizare în evoluția acestuia, consecutiv scăderii ROBOR care a debutat la sfârșitul anului trecut.
3. Nu există nici o estimare potrivit căreia maximul la care ar putea ajunge IRCC să depășească maximul atins deja de ROBOR. Nici pe departe.
4. Per ansamblu, românii care au trecut de la ROBOR la IRCC, fie prin refinanțarea creditelor, fie prin renegocierea contractului cu finanțatorii, au făcut alegerea potrivită și NU au și nici nu vor avea vreun motiv să regreta decizia luată.

Unicul regret pe care un intermediar de credite profesionist ar putea să-l aibă este, poate, legat de numărul redus al debitorilor care au putut fi convinși de a face trecerea pomenită, în avantajul lor. Orice broker care se respectă a deschis fără îndoială acest subiect cu clienții săi.

Realitatea este că parcurgem momente complicate din punct de vedere economic și la nivelul populației îndatorate, ca o consecință a creșterii dobânzilor, sunt multe situații în care gradul de îndatorare maxim, deși respectat la momentul contractării creditului, a fost semnificativ depășit în cele din urmă. Acest fapt atrage dificultate în achitarea ratelor creditelor în desfășurare și are potențialul de a altera calitatea portofoliilor băncilor. Mai mult, ne împiedică să mai solicităm finanțarea necesară pentru achiziția imobiliară dorită. În acest context, asistența unui profesionist, de care se poate beneficia în mod gratuit, este mai mult decât binevenită.

Un broker te poate consilia cu privire la metodele prin care îți poți reduce ratele pentru a face față situației dificile în care se află economia, sau pentru a respecta cerința maximă de grad de îndatorare la contractarea unui credit nou. Și la nivelul ofertei imobiliare, intermediarul de credite poate face diferența. Suntem cu toții conștienți de faptul că "vremea vacilor grase" a trecut, iar clienții nu mai stau la coadă la showroom și devine cu atât mai important ca nici un cumpărător potențial să nu se piardă din cauza soluției de creditare defectuos identificată.

Credem cu tărie că din această perioadă dificilă brokerii de credite pot ieși câștigători, crescând semnificativ ca relevanță și cotă de piață, atâta vreme cât sunt dispuși să iasă din zona de confort, să se reinventeze continuu și să lupte pentru fiecare client pe măsura maximului de competențe deținut.

## Doru Iliescu

Co-fondator DSA Advisor, brokerul de credite achiziționat de Imobiliare.ro



# PROVOCĂRI JURIDICE ÎN PIAȚA IMOBILIARĂ



Segmentul imobiliar traversează în prezent o perioadă cu multiple provocări, care afectează toți jucătorii angrenați, de la dezvoltatori imobiliari, la agențiile de intermediere și cumpărătorii finali. Consecințele pandemiei, contextul politic global pe care se grefează și o legislație de multe ori lacunară, pun piața imobiliară în fața unor dificultăți reale astfel încât avocații se confruntă cu spețe inedite și tot mai complexe. Ne propunem o analiză a celor mai întâlnite provocări juridice cu care ne-am confruntat în contextul imobiliar tensionat al anului trecut.

Din perspectiva dezvoltatorului, dificultățile au atins trei mari piloni: provocarea obținerii unei finanțări sustenabile, incertitudinea dată de suspendarea PUZ-urilor în multe localități și dezvoltarea de noi PUG-uri și nu în ultimul rând, insolvabilitatea cumpărătorilor/chiriașilor.

Majoritatea proiectelor imobiliare se bazează pe finanțări private/bancare, așa încât succesul unui asemenea proiect depinde de multe ori de negocierea și obținerea unor condiții sustenabile de creditare. Însă presiunea de pe sistemul bancar a avut repercusiuni majore asupra finanțărilor din domeniu, dezvoltatorii având de înfruntat dobânzi majorate și mai ales garanții suplimentare și oneroase – pe care, nu de puține ori, nu le pot susține. Am avut de analizat și negociat contracte

de finanțare mai oneroase decât în anii care au precedat pandemia și ne-am confruntat cu dificultăți în a jongla între garanțiile solicitate de instituțiile bancare, garanții care, din ce în ce mai des, poartă asupra persoanelor fizice asociați ai firmelor dezvoltatoare.

O altă provocare recentă ține de instabilitatea și lipsa de previzibilitate în ceea ce privește reglementările urbanistice locale. Ne confruntăm cu proiecte de PUZ respinse, motivate de decizii ale administrației de suspendare a planurilor zonale până la adoptarea unor noi reglementări care se lasă așteptate. În aceste situații, dezvoltatorii sunt nevoiți să suspende proiectele până la finalizarea situațiilor litigioase determinate de lacune legislative sau în unele cazuri, chiar de abuzuri ale administrațiilor.

Nu în ultimul rând, o reacție în lanț este și insolvabilitatea cumpărătorului final sau reducerea semnificativă a puterii de cumpărare în contextul economic instabil. Așadar, am fost nevoiți să renegociem termene și contracte, să gestionăm cesiuni de contracte către terți, urmare a respingerii dosarelor de creditare ale cumpărătorilor sau a pierderii locurilor de muncă de către aceștia.

Efectele de domino ale contextului național și global s-au simțit și pentru agențiile imobiliare care intermediază tranzacțiile. Anul 2022 a fost un an cu recorduri de comisioane neplătite acestor agenții, de către cumpărătorii care încearcă subterfugii pentru a nu își achita obligațiile contractate. Motivația din spatele acestor încercări este, desigur, tot una economică, dar care nu face altceva decât să genereze cheltuieli suplimentare cu litigii și executări silite. Situațiile litigioase sunt determinate și de contracte de intermediere precar redactate și de lipsa de consultanță juridică la semnarea unor astfel de contracte.

De cealaltă parte contractuală, pentru cumpărătorul final, ne-am confruntat cu probleme pe mai multe paliere. Pe de-o parte, prețul crescut al materialelor și cascada efectelor economice au determinat în unele cazuri scăderea calității construcției și nerespectarea termenelor de execuție – urmate de renegocieri contractuale, somații și litigii pentru ieșirea din contract sau despăgubiri. Pe de altă parte, o chestiune adusă tot

# PROVOCĂRI JURIDICE ÎN PIAȚA IMOBILIARĂ

mai mult în atenția juriștilor este neconformitatea legală a contractelor de vânzare – cumpărare, în sensul că am întâlnit spețe record în care contractele nu conțineau clauze obligatorii prevăzute de lege sau conțineau clauze abuzive. Consecințele unor astfel de practici se răsfrâng asupra ambelor părți contractante, pentru dezvoltator în generarea unor cheltuieli semnificative de judecată și despăgubiri, iar pentru cumpărător prin prejudiciul determinat de privarea unor drepturi legale. Peste toate acestea, se adaugă riscul propriei solvabilități și negocierile privind plățile în rate, ieșirea din contractele pe care cumpărătorii nu le mai pot susține financiar ș.a.

În concluzie, în ultimii ani provocările juridice aferente sectorului imobiliar urmează trendul economic, obligându-ne să identificăm soluții tot mai creative și centrate pe nevoile actuale, reale ale pieței, astfel încât circuitul economic să nu sufere blocaje majore.

## **Av. Alexandra Hila**

Hila Legal

Hila Legal este unul dintre cele mai dinamice birouri de avocatură din zona de vest a țării. Cu expertiză de peste 10 ani, Hila Legal acordă consultanță juridică clienților în domenii precum drept societar, dreptul muncii, proprietate intelectuală, drept imobiliar etc.

[www.hilalegal.ro](http://www.hilalegal.ro)

# INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ultimul trimestru din 2022, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat, în medie, cu 1,4% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Market360. Deși nu una substanțială, această regresie plasează indicele la valori apropiate cu cele înregistrate în primul trimestru al anului 2022. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o creștere de 4,1%.

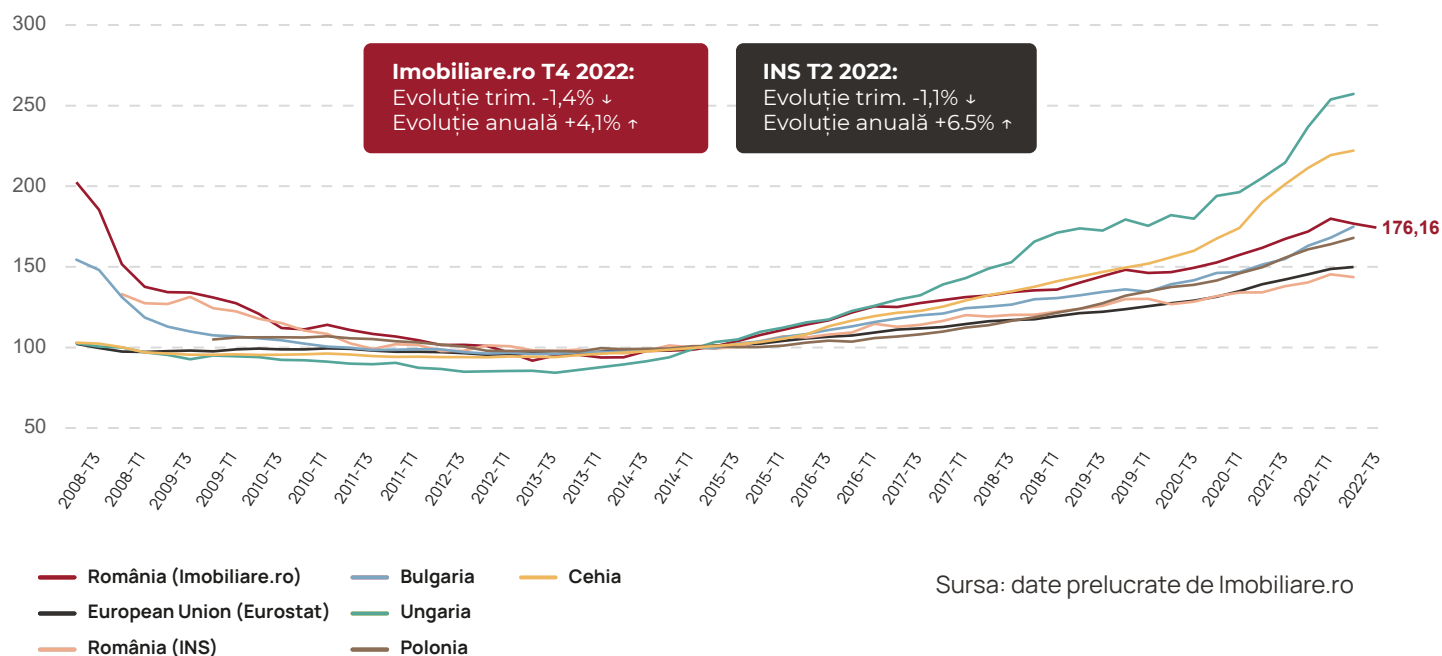
Se poate observa o tendință de ușoară creștere a prețurilor și la nivelul Uniunii Europene. Contrar

așteptărilor, tendința de creștere este mult mai stabilă 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 patru din 2022, o depreciere trimestrială de 1,1% și, respectiv, o creștere anuală de 6,5%.

“În trimestrul patru, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat, în medie, cu 1,4% față de trimestrul anterior.”

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



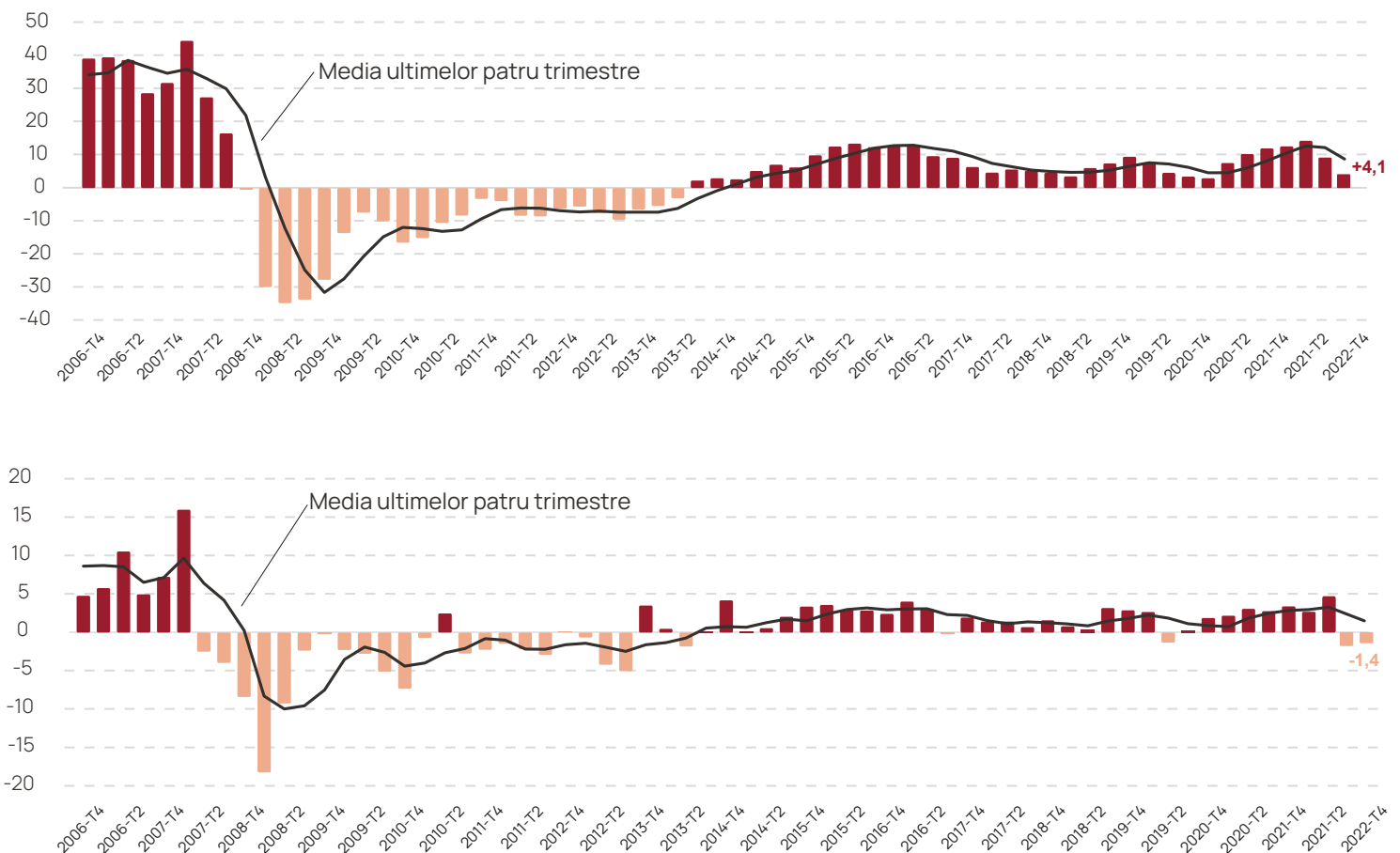
# EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la 4,6% în trimestrul doi al anului 2022 și, respectiv, la -1,8% în cel de-al treilea, evoluția trimestrială a prețurilor a înregistrat în trimestrul patru o

depreciere de 1,4%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2021, s-a înregistrat o creștere de 4,1%.

“Trimestrul 4 din 2022 se distinge printr-o creștere anuală de 4,1% 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 2.410 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în trimestrul patru din 2022 o creștere ușoară de 0,5%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de 17,2% în ultimul an și un avans de 33,2% în ultimii doi ani.

Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.680 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor, de 1,4% în ultimele trei luni din 2022, și respectiv un avans de 2,4% în ultimele 12 luni și o creștere de 14,4% în ultimii doi ani.

După un avans de 0,2% în T4 2022 și de 10,1% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.570 de euro pe metru pătrat util.

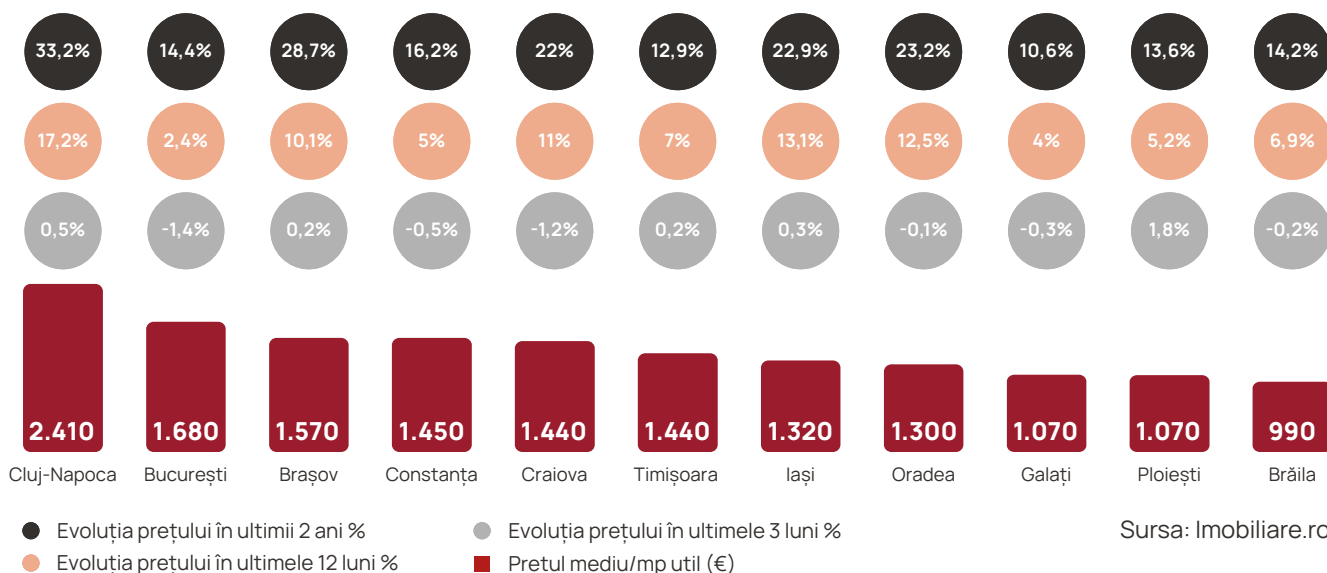
Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T4 2022 se află Constanța (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Timișoara (1.440 €/mp), Iași (1.320 €/mp), Oradea (1.300 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Ploiești (1.070 €/mp).

Singurul centru regional care se menține în clasamentul orașelor cu apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util este Brăila (990 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Cluj-Napoca (+17,2%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în celelalte centre regionale: Iași (+13,1%), Oradea (+12,5%), Craiova (+11%) și Brașov (+10,1%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Timișoara (+7%), Brăila (+6,9%), Ploiești (+5,2%), Constanța (+5%) și Galați (+4%).

Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +33,2%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Brașov se situează pe poziția secundară în clasament, cu 28,7%. Oradea ocupă poziția a treia, cu +23,2%. În București s-a înregistrat o creștere de +14,4%.

## 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 2.527 de euro pe metru pătrat util, după o depreciere trimestrială de 1,6% și o creștere anuală de 6,3%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.750 de euro pe metru pătrat, după o depreciere de -1,1% la trei luni și, respectiv, după o creștere de 0,7% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.495 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -1,8% față de trimestrul anterior și, în creștere cu 4,8% față de T4 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 2.648 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T4 2022 o depreciere de 2,2%, iar la nivel anual, o creștere de 7,9%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu 0,7%, până la 2.548 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de 15,4%. În cartierele mărginașe ale orașului, prețurile vânzătorilor se situează la 2.201 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,1% față de cele trei

luni anterioare și, respectiv, cu 15,7% față de perioada similară din 2021.

## Timișoara:

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.713 euro pe metru pătrat util, după o depreciere de 3,4% la trei luni și, respectiv, o creștere de 14,2% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.434 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 0,8% la trei luni și, respectiv, 7% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se cifrează la 1.421 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,3% față de trimestrul anterior și, cu 7% față de T4 2021.

## Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 1.949 de euro pe metru pătrat util, după o creștere trimestrială de 2,8% și un avans anual de 14,1%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.341 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1% la trei luni și, respectiv, 13,3% la 12 luni. În cartierele mărginașe, suma medie solicitată de proprietari este 1.306 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,8% față de trimestrul anterior și cu 12,5% față de T4 2021.

## București

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 6,3%                 | 0,7%        | 4,8%      |
| -1,6%                | -1,1%       | -1,8%     |
| 2.527€               | 1.750 €     | 1.495€    |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

## Timișoara

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 14,2%                | 7%          | 7%        |
| 3,4%                 | 0,8%        | 0,3%      |
| 1.713 €              | 1.434 €     | 1.421€    |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

## Cluj-Napoca

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 7,9%                 | 15,4%       | 15,7%     |
| -2,2%                | 0,7%        | 1,1%      |
| 2.648€               | 2.548 €     | 2.201 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

## Iași

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 14,1%                | 13,3%       | 12,5%     |
| 2,8%                 | 1%          | 0,8%      |
| 1.949€               | 1.341 €     | 1.306 €   |
| 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, 1.560 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei depreciere trimestriale de 4,1% și, respectiv, unui avans anual de 6,4%. 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 o creștere de 4,7% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.330 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,5% față de trimestrul anterior și în creștere cu 8,1% la 12 luni.

## Brașov:

Locuințele din zona centrală și ultracentrală a Brașovului au o valoare medie de listare de 1.653 de euro pe metru pătrat util, după o ușoară depreciere de 0,6% la trei luni și, respectiv, după o creștere de 3,3% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.526 de euro pe metru pătrat, după un minus de 0,1% la trei luni și 7,9% la 12 luni. În cartierele mărginașe, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.547 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,3% față de trimestrul anterior și cu 12,3% față de T4 2021.

## Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.355 de euro pe metru pătrat util, după o scădere de -0,9% la trei luni și, respectiv, o creștere de 14,2% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.304 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 0,5% și unul anual de 12,9%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.220 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu 1,8% față de trimestrul anterior și în creștere cu 9,2% față de perioada similară a anului anterior.

## Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.723 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei depreciere trimestriale de 2% și, respectiv, unei creșteri anuale de 10,2%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.430 de euro pe metru pătrat, după un minus de 1,2% la trei luni și un plus de 9,8% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.465 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu 1% față de T3 2022 și în creștere cu 8,5% față de T4 2021.

## Constanța

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 6,4%                 | 4,7%        | 8,1%      |
| -4,1%                | 0%          | 2,5%      |
| 1.560 €              | 1.500 €     | 1.330 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

## Oradea

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 14,2%                | 12,9%       | 9,2%      |
| -0,9%                | 0,5%        | -1,8%     |
| 1.355 €              | 1.304 €     | 1.220 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

## Brașov

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 3,3%                 | 7,9%        | 12,3%     |
| -0,6%                | -0,1%       | 0,3%      |
| 1.653 €              | 1.526 €     | 1.547 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

## Craiova

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 10,2%                | 9,8%        | 8,5%      |
| -2%                  | -1,2%       | -1%       |
| 1.723 €              | 1.430 €     | 1.465 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

## PERIOADA DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR

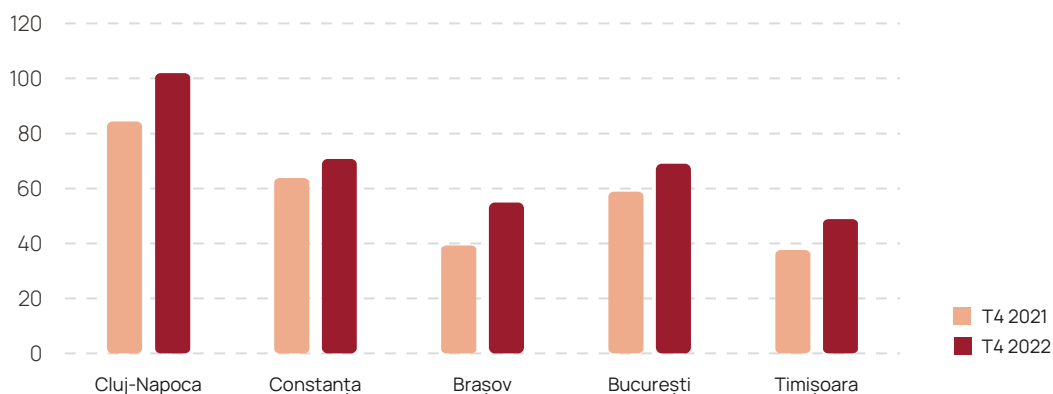
Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Timișoara poate fi considerată, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Brașov, București, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca. Important de observat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

Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul octombrie-decembrie 2022, de 69 de zile, iar în trimestrul trei din 2022 a fost de 57,5 de zile. Spre comparație, în trimestrul patru din 2021, în Capitală

erau necesare 59 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 102 zile (față de 84,5 zile în perioada similară din 2021).

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 38 de zile în trimestrul patru din 2021 la 49 de zile în perioada similară din 2022. În Brașov, în perioada octombrie - decembrie 2022, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 55 de zile (în creștere de la 39,5 de zile). În Constanța, acest indicator a crescut ușor, de la 64 (în T4 2021) la 71 de zile, în T4 2022.

### PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

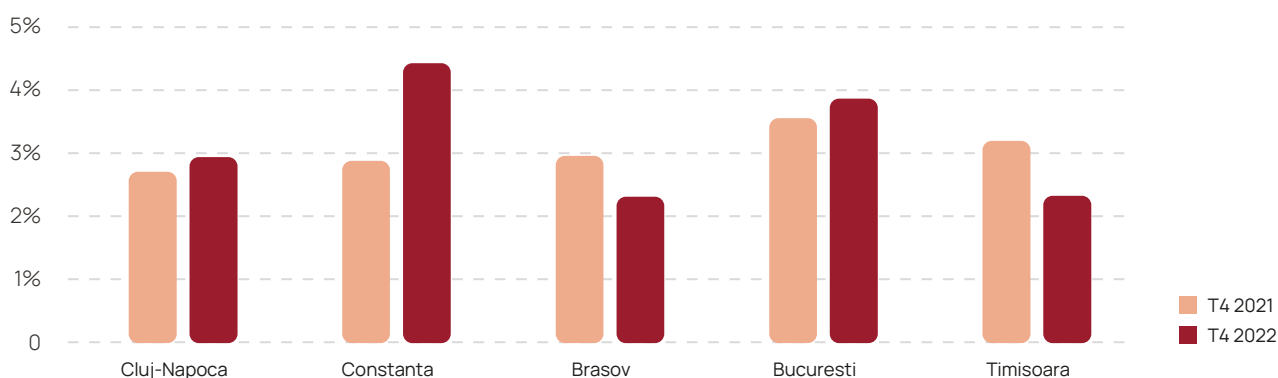
# MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

Marja de negociere este calculată ca diferență între prețul de vânzare și ultimul preț cerut. În trei din 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. În momentul de față, cea mai mare marjă de negociere, de peste 4%, poate fi găsită în Constanța. Spre comparație, în perioada similară a anului trecut, aceasta se situa la aproximativ 2,9%. Un alt oraș în care disponibilitatea vânzătorilor de a lăsa la preț se apropie de pragul de 4% este București – unde, în urmă cu un an, acest indicator se situa la puțin

peste 3,5%. Următorul centru regional din clasamentul celor mai mari marje de negociere este Cluj-Napoca, cu 2,9% (în creștere față de perioada similară a anului trecut).

Pe de altă parte, acest indicator s-a depreciat în două centre regionale. Astfel, în Timișoara, marja de negociere a scăzut de la 3,2% (valoare medie înregistrată în T4 2021) la 2,3%, în ultimul trimestru din 2022. În ceea ce privește Brașov, indicatorul s-a depreciat de la 2,9% la 2,3%.

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



Sursa: Imobiliare.ro

# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (APARTAMENTE ȘI CASE)

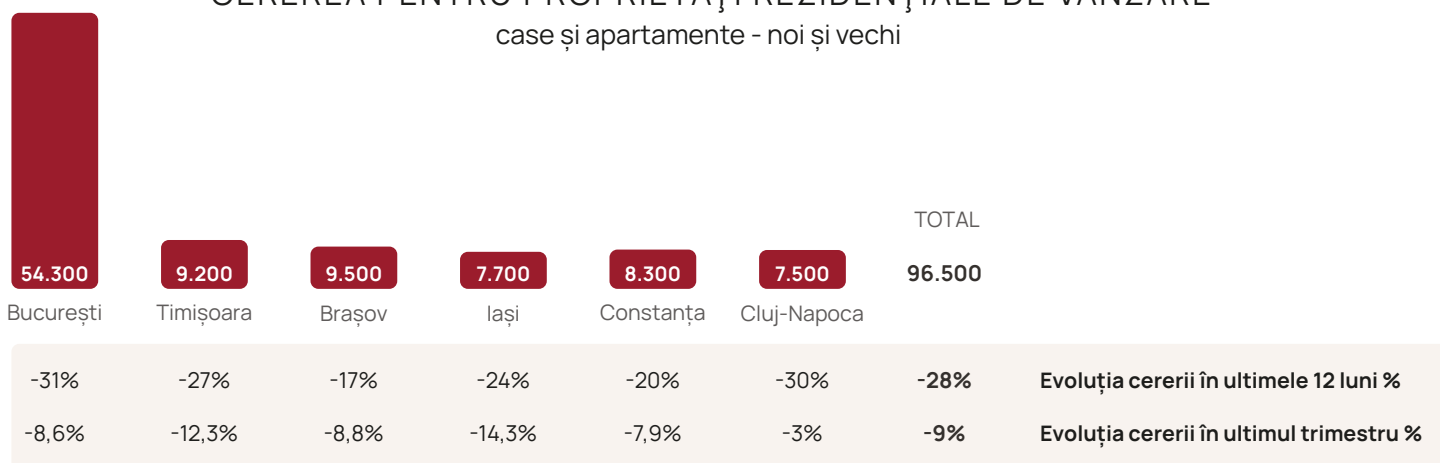
Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie, în mod limpede, pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T4 2022, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 28%. Tendința descendentă este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare scădere (-31%) având loc în București, iar cea mai mică (-17%) în Brașov.

În trimestrul patru din 2022 aproximativ 96.500 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 ultimul trimestru din 2022, cu 9% mai redus la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Iași (-14,3%), Timișoara (-12,3%), Brașov (-8,8%), București (-8,6%), Constanța (-7,9%) și Cluj-Napoca (-3%).

“Interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în T4 2022, cu 9% 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 ultimul trimestru din 2022, bugetul pe care se așteaptă să îl aloce cumpărătorii din București pentru o locuință monocamerală este în medie, de 47.500 de euro, potrivit unui studiu realizat de agregatorul Imoradar24.ro, care a analizat intențiile de tranzacționare ale utilizatorilor site-ului. În ceea ce privește achiziția unei locuințe cu două camere, cumpărătorii intenționează să ofere o medie de 78.000 de euro, în timp ce pentru trei camere, aceștia au în vedere un buget de 118.074 de euro. Astfel, în lunile octombrie - decembrie, cele mai căutate apartamente au fost cele de două camere (43% din interes), urmate foarte aproape de cele cu 3 camere (35% din interes), iar pe ultimul loc, garsonierele, cu 22% din interes.

Capitala țării este surclasată de Cluj-Napoca, unde cumpărătorii au intenția să aloce în medie 59.000 de euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 99.000 de euro pentru una bicamerală și 155.000 de euro pentru una tricamerală. În trimestrul 4 din 2022, cele mai căutate apartamente au fost garsonierele (47% din interes), urmate foarte aproape de cele cu două camere (37% din interes).

În Timișoara, așteptările cumpărătorilor pentru o locuință monocamerală se situează în medie, la 37.000 de euro, respectiv 71.950 de euro pentru una bicamerală și 95.000 de euro pentru una tricamerală. În perioada octombrie - decembrie 2022, 46% dintre utilizatori au fost în căutarea apartamentelor cu două camere, iar 28% au fost interesați de garsoniere.

În ceea ce privește așteptările cumpărătorilor din Brașov, pentru o locuință monocamerală aceștia sunt dispuși să ofere în medie 40.400 de euro, respectiv 77.000 de euro pentru una bicamerală și 112.000 de euro pentru una tricamerală. În ultimul trimestru din 2022, 47% dintre utilizatori au fost în căutarea apartamentelor cu două camere, iar 27% au fost interesați de garsoniere.

În Iași, așteptările cumpărătorilor pentru o locuință monocamerală se situează la o medie de 37.500 de euro, respectiv 64.850 de euro pentru una bicamerală și 78.000 de euro pentru una tricamerală. În perioada octombrie - decembrie 2022, 45% dintre utilizatori au fost în căutarea apartamentelor cu două camere, iar 33% au fost interesați de garsoniere.

Cumpărătorii din Constanța au în vedere un buget mediu de 37.700 euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 71.500 de euro pentru una bicamerală și 99.000 de euro pentru una tricamerală. Astfel, în T4 2022, 50% dintre utilizatori au fost în căutarea apartamentelor cu două camere, iar 28% au fost interesați de garsoniere.

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 și peste 460.000 de anunțuri agregate. Imoradar24 face parte din trustul de presă Ringier.

# AȘTEPTĂRILE CUMPĂRĂTORILOR PRIVIND PROPRIETĂȚILE REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

CERERE T4-2022

|             | Garsonieră |        | 2 Camere |        | 3 Camere |        |
|-------------|------------|--------|----------|--------|----------|--------|
|             | Preț       | Volum% | Preț     | Volum% | Preț     | Volum% |
| București   | 47.500     | 23%    | 78.000   | 43%    | 118.074  | 34%    |
| Cluj-Napoca | 59.000     | 47%    | 99.000   | 37%    | 155.000  | 16%    |
| Timișoara   | 37.000     | 28%    | 71.950   | 46%    | 95.000   | 26%    |
| Constanța   | 37.700     | 28%    | 71.500   | 50%    | 99.000   | 22%    |
| Iași        | 37.500     | 33%    | 64.850   | 45%    | 78.000   | 22%    |
| Brașov      | 40.400     | 27%    | 77.000   | 47%    | 112.000  | 26%    |
| Galati      | 27.000     | 14%    | 53.000   | 59%    | 70.000   | 27%    |
| Sibiu       | 33.000     | 24%    | 70.000   | 42%    | 90.000   | 34%    |
| Pitesti     | 34.000     | 33%    | 56.000   | 41%    | 70.000   | 26%    |
| Ploiesti    | 30.500     | 24%    | 48.000   | 48%    | 65.000   | 28%    |
| NAȚIONAL    | 40.000     |        | 68.000   |        | 96.000   |        |

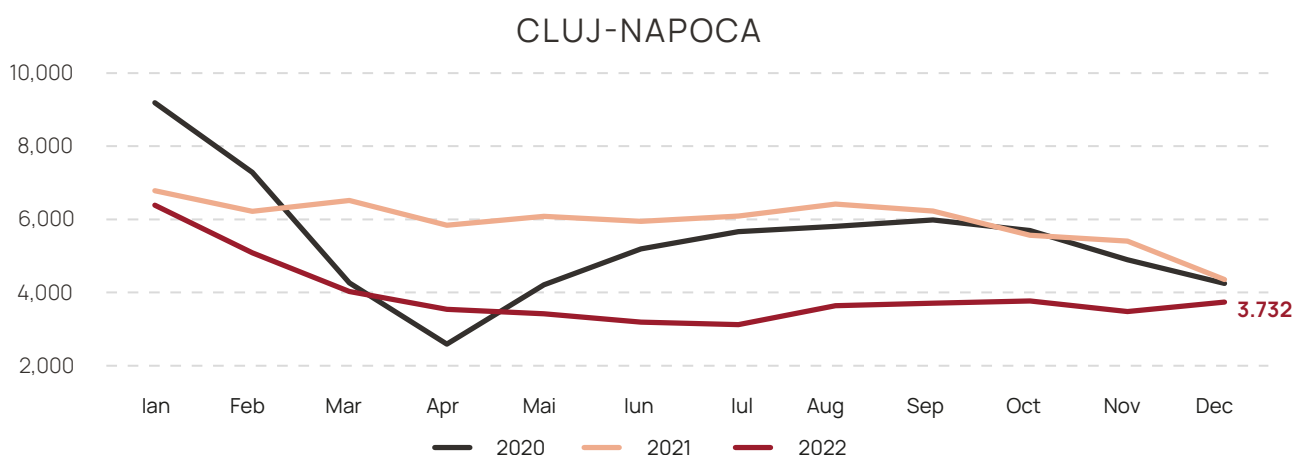
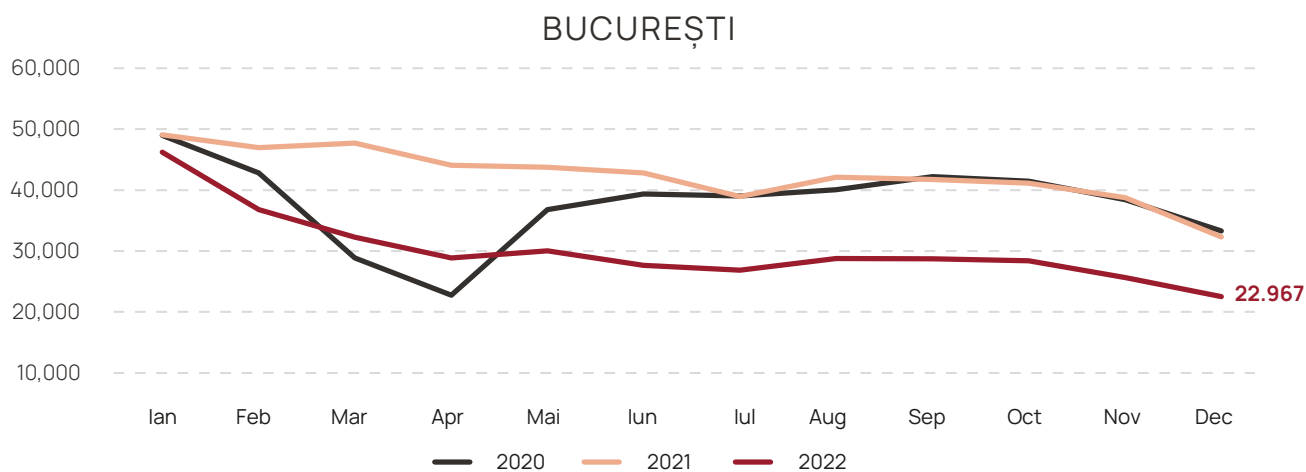
Sursa: Imoradar24.ro



# 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 22.967 de potențiali cumpărători, față de 32.543, în perioada similară din 2021. Respectând tendința anului trecut, în perioada T4 2022, s-a înregistrat o ușoară scădere în lunile noiembrie și decembrie. Astfel, acest indicator a ajuns, în T4 2022, la un nivel mult mai scăzut față de cel consemnat în 2021.

În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în T4 2022, mult mai scăzut decât în 2021 și chiar în 2020; Imobiliare.ro înregistra, astfel, 3.732 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 4.350, valoare înregistrată atât în 2021, cât și în 2020. Ca și în București, însă, curba evoluției cererii se află într-un trend descendent în ultimul trimestru din 2022



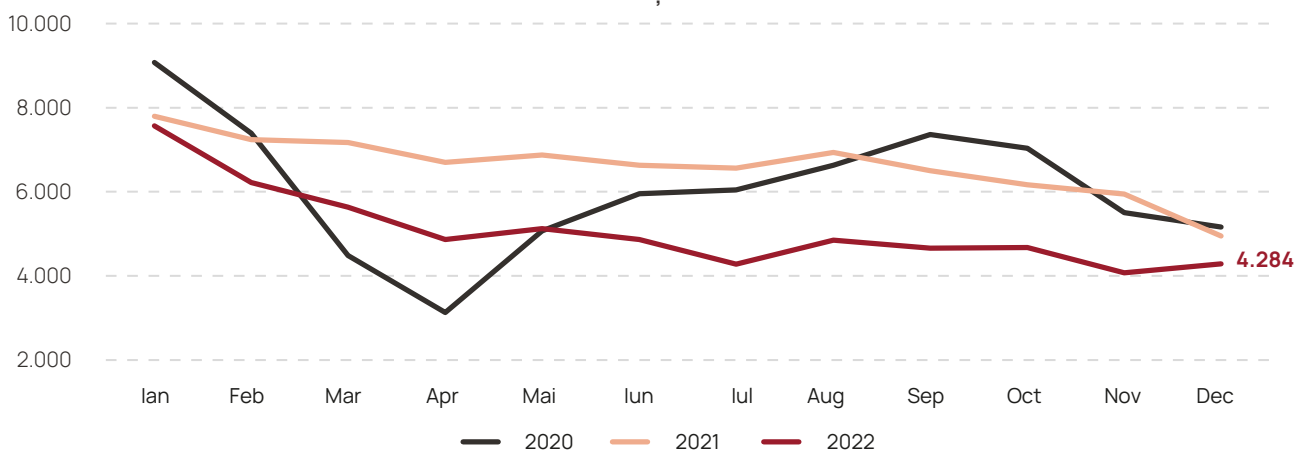
Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (TIMIȘOARA + IAȘI)

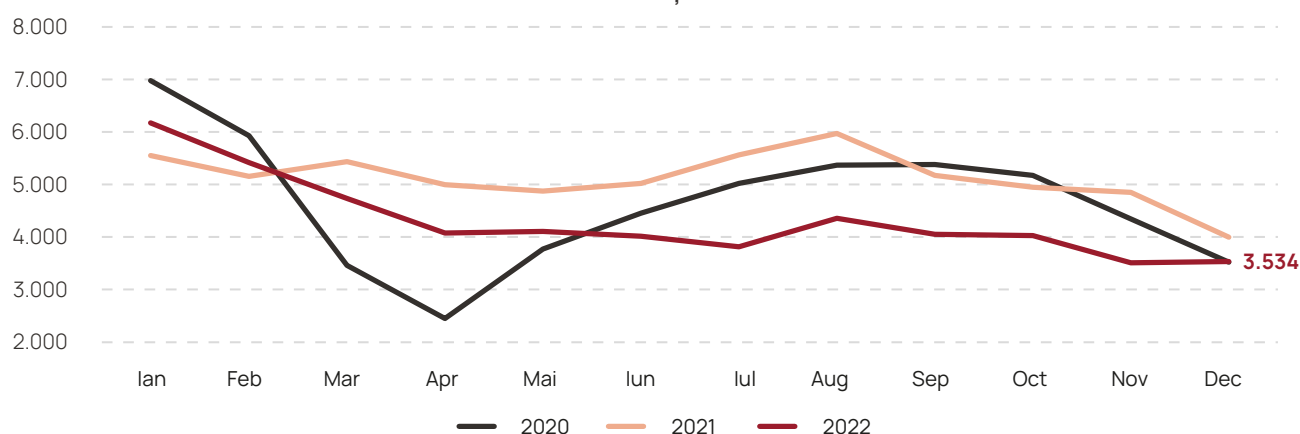
Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale era în T4 2022, mult mai scăzută decât în 2021 și 2020: Imobiliare.ro consemna, astfel, aproape 4.676 de potențiali cumpărători în luna octombrie, față de aproximativ 6.163 în urmă cu 12 luni și, respectiv, 7.033 în urmă cu doi ani. În luna decembrie 2022, acest indicator a înregistrat un trend ușor descendent, apropiindu-se de 4.284 de utilizatori.

La fel ca în Cluj-Napoca și Timișoara, în T4 2022 interesul 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 4.031 de potențiali cumpărători în octombrie 2022, în scădere față de cei circa 4.950 din perioada similară a lui 2021 și față de cei aproximativ 5.171 de vizitatori din aceeași lună a lui 2020. Și pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o evidentă scădere în T4 2022, continuând trendul descendent din T2 2022.

## TIMIȘOARA



## IAȘI



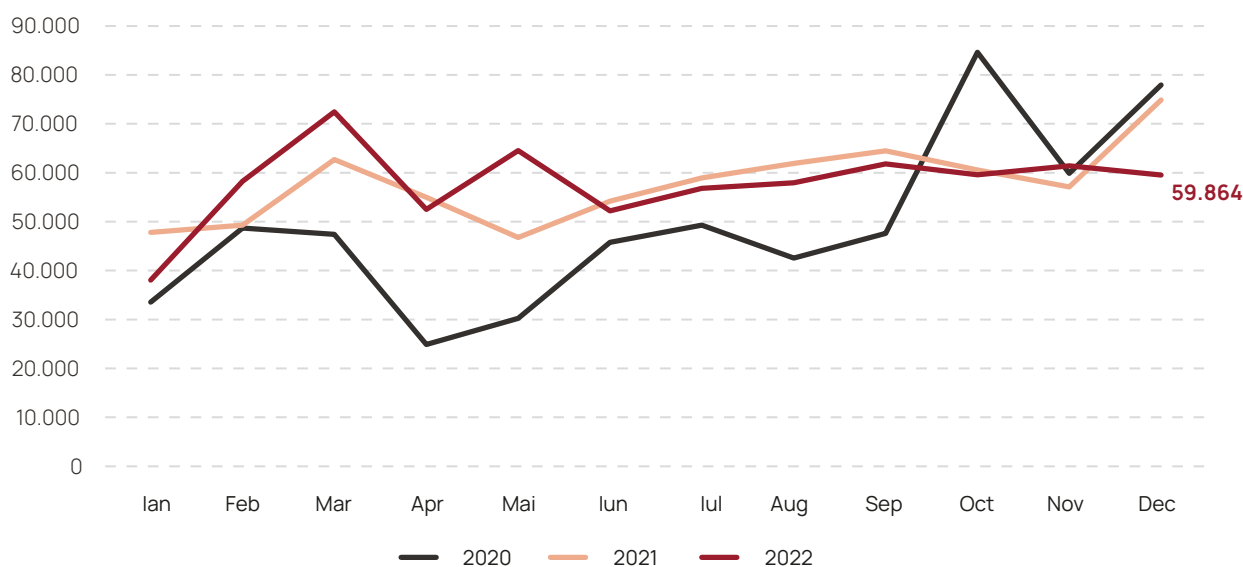
Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

# VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) și centralizate de Market 360 relevă o tendință de ușoară scădere a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a situat, în decembrie 2022, la un total de 59.864 la nivel național.

În octombrie au avut loc, mai exact, 59.927 de asemenea operațiuni pe plan național, în timp ce în perioada similară a anului anterior, în întreaga țară erau tranzacționate 60.853 proprietăți. Pe de altă parte, în noiembrie 2022 au fost achiziționate 61.659 de imobile la nivelul întregii țări.

## VÂNZĂRI IMOBILE



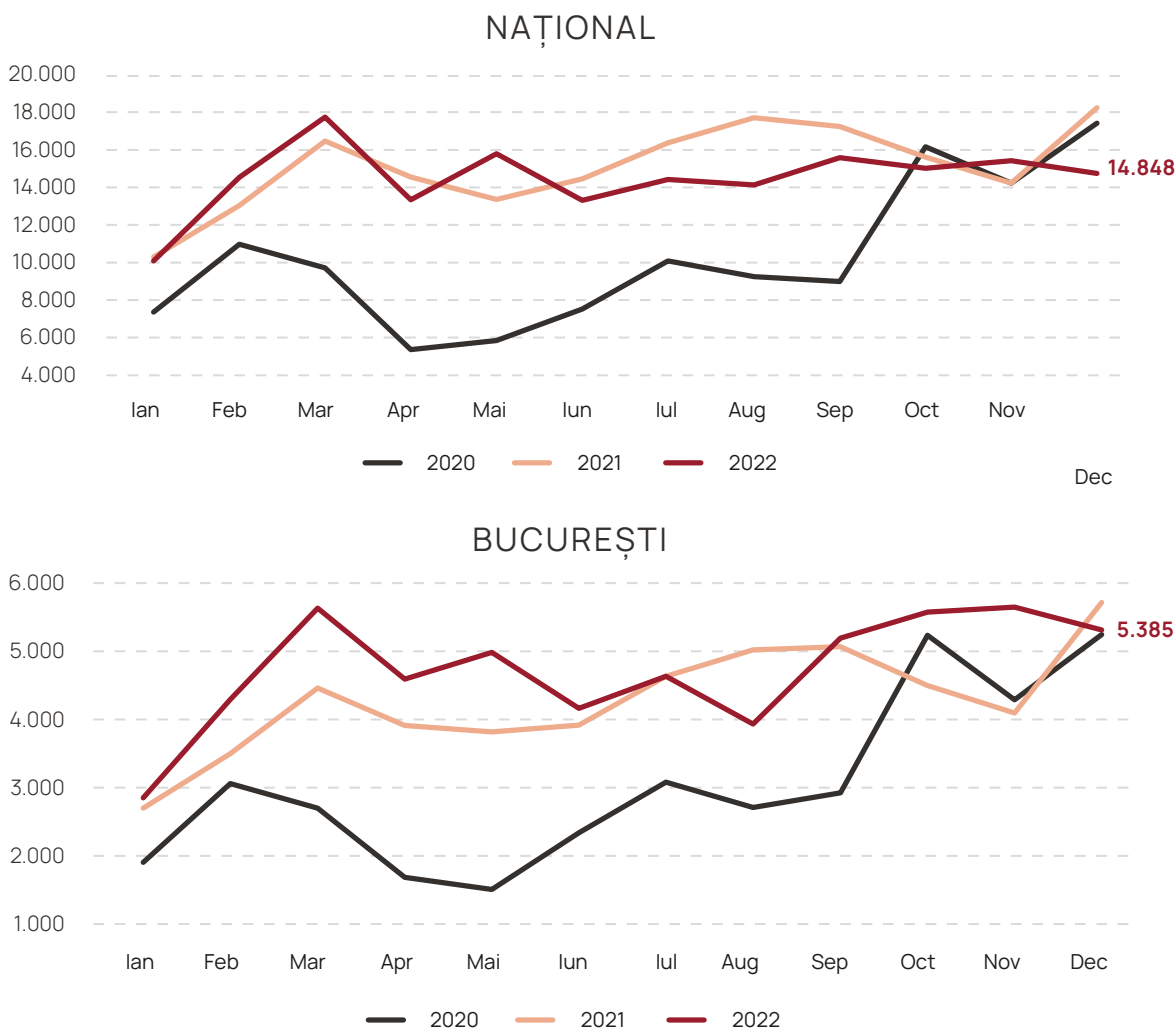
Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

# VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (NAȚIONAL + BUCUREȘTI)

În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în decembrie 2022 erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 14.848 de asemenea operațiuni, față de 18.430 în perioada similară din 2021. În luna decembrie 2020 s-au înregistrat 18.430 operațiuni. Pe de altă parte, la începutul trimestrului 4 din 2022, se înregistrează 15.129 operațiuni, comparativ cu 15.749 operațiuni înregistrate cu un an în urmă și 16.307 operațiuni cu doi în urmă.

La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare din T4 2022, pe segmentul unităților

individuale, a fost atins în luna noiembrie 2022, când s-a ajuns la aproximativ 5.727 de contracte de vânzare. Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend ascendent, de la 4.149 contracte în noiembrie 2021 și 4.343 de contracte în noiembrie 2020. Tendința ascendentă se poate observa și la începutul trimestrului patru din 2022, în luna octombrie, înregistrându-se astfel 5.650 de contracte, comparativ cu 4.559 de contracte în perioada similară din 2021 și respectiv, 5.307 de operațiuni, în 2020.

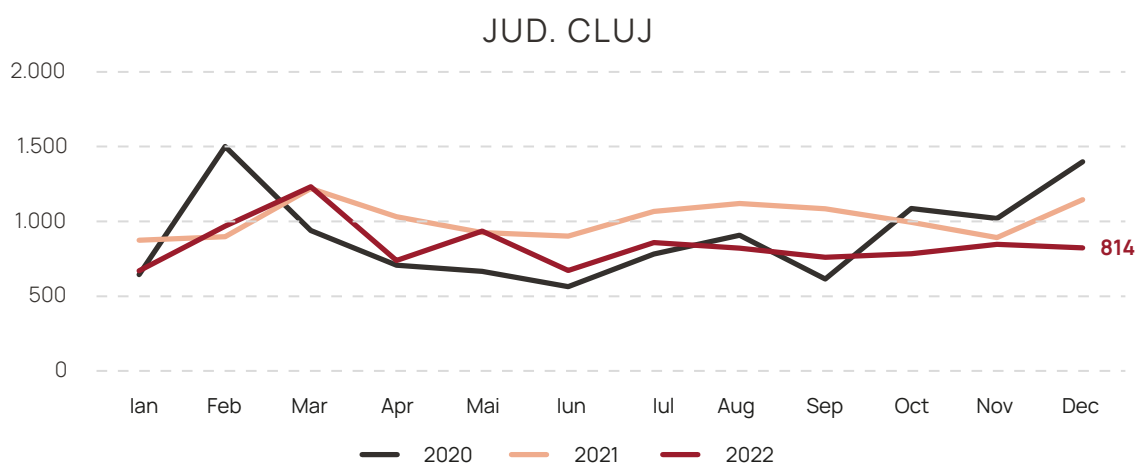
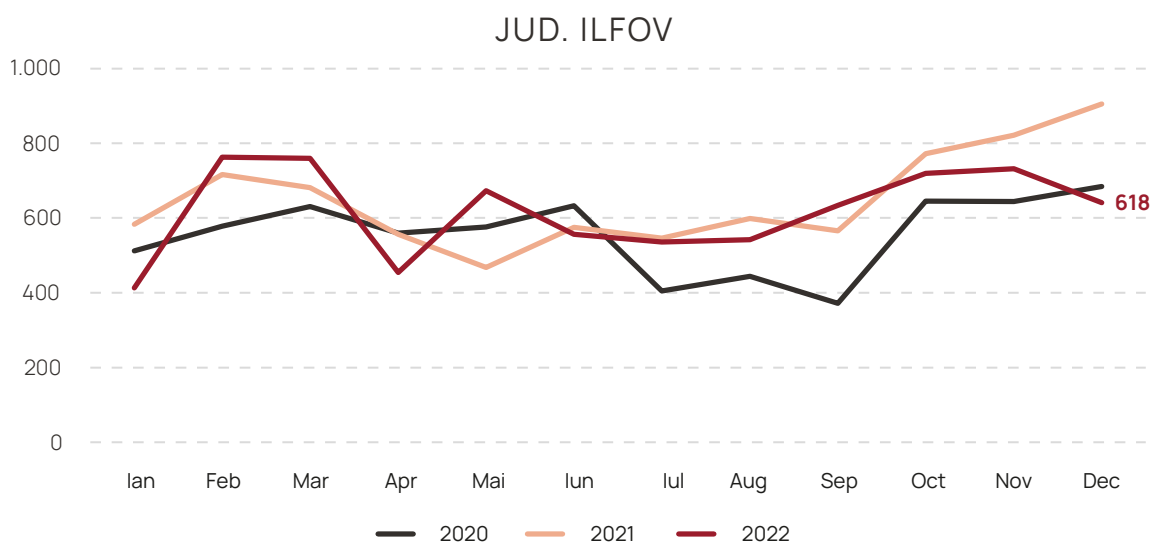


Sursa ANCPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

# VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (JUD. ILFOV + CLUJ)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, în județul Ilfov curba evoluției consemnate în lunile noiembrie și decembrie a înregistrat o ușoară scădere, înregistrând 708 de contracte în noiembrie 2022 și 618 de contracte în decembrie 2022. Comparativ cu anul anterior, în noiembrie 2021 se consemnau 797 de contracte, iar în decembrie 2021, 880 de contracte. Activitatea de tranzacționare din zonele peri-urbane ale Bucureștiului a înregistrat o tendință descendentă și comparativ cu valorile înregistrate în T4 2020.

În județul Cluj, apetitul pentru achiziția de unități individuale a început să crească ușor, de la 772 de contracte atinse în luna octombrie 2022, până la 814, în luna decembrie 2022. Tranzacțiile cu asemenea proprietăți au ajuns la un nivel sub cel înregistrat în T4 2021, dar și în T4 2020.



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

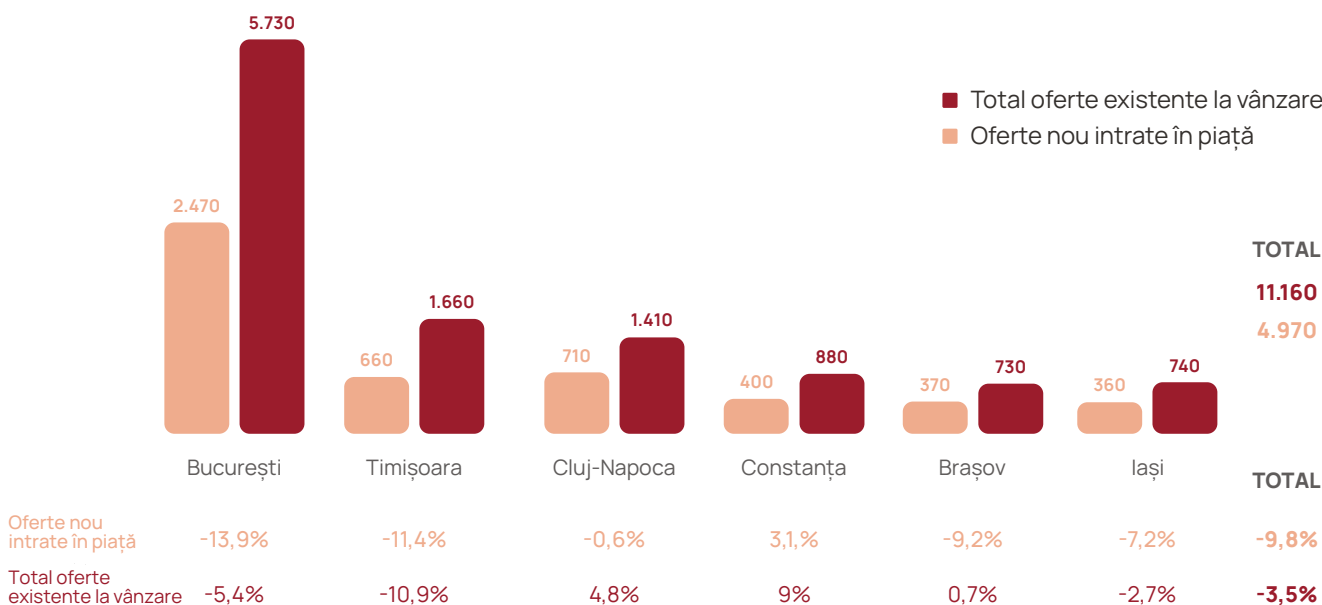
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu 3,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 11.160.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, jumătate dintre marile orașe analizate au consemnat deprecierea ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 10,9%, a avut loc în Timișoara, unde au fost scoase la vânzare, în T4 2022, 1.660 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează București, cu un minus de 5,4% (până la 5.730 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Iași, cu o scădere de circa 2,7% (până la un total de 740 de anunțuri).

Creșteri anuale au avut loc în Constanța (+9%), unde au fost scoase la vânzare 880 de proprietăți, acesta fiind urmat de Cluj-Napoca (+4,8%, până la 1.410 de oferte) și Brașov (+0,7%, până la 730 de oferte).

Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 4.970 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 9,8% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în cinci din șase orașe analizate, începând cu București (-13,9%) și continuând cu Timișoara (-11,4%), Brașov (-9,2%), Iași (-7,2%) și Cluj-Napoca (-0,6%). Singurul oraș care are a înregistrat o evoluție pozitivă este Constanța, cu o creștere de +3,1%.

## PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T4-2022 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

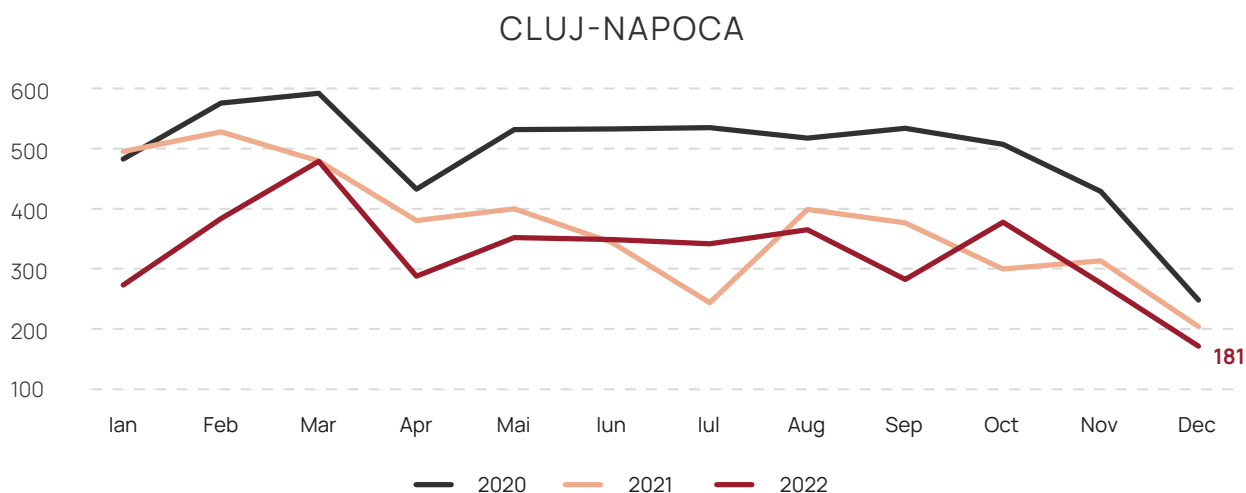
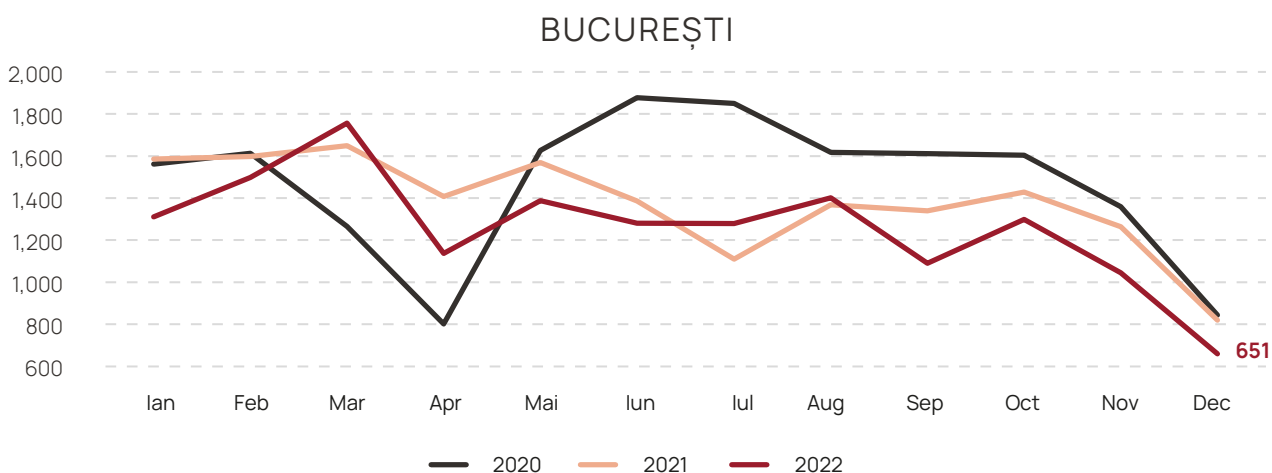


# APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

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 scăderi, în T4 2022, pe parcursul tuturor celor trei luni. Astfel, în luna octombrie au intrat circa 1.295 de proprietăți noi pe acest segment al pieței bucureștene, față de 1.425 în 2021.

În octombrie și noiembrie 2022, dar și 2021, numărul ofertelor din această categorie au depășit cuantumul de 1.000. Astfel, per ansamblu, numărul anunțurilor noi de vânzare s-a menținut sub nivelul din ultimii doi ani în trimestrul patru 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 trimestrul patru al anului în curs, sub nivelurile atinse în 2020 și 2021, excepție făcând luna octombrie 2022. Mai exact, în noiembrie 2022 au intrat circa 284 de proprietăți noi pe acest segment al pieței clujene, față de 320 în 2021 și, respectiv 433, în 2020. În octombrie și în decembrie 2022, numărul ofertelor din această categorie s-a situat în jurul pragului de 383 de anunțuri, respectiv 181 de anunțuri, față de peste 200, în intervalele similare ale celor doi ani anteriori.

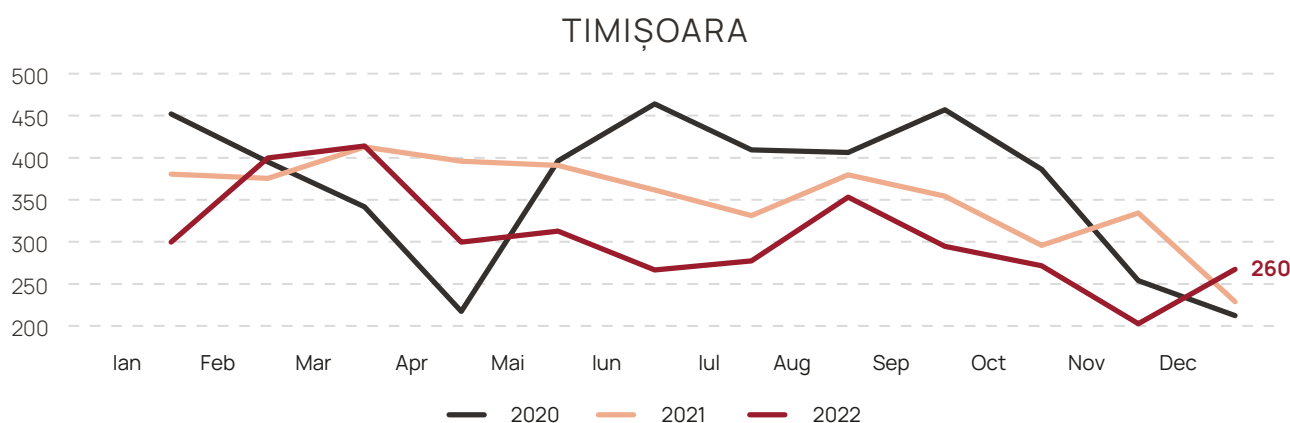
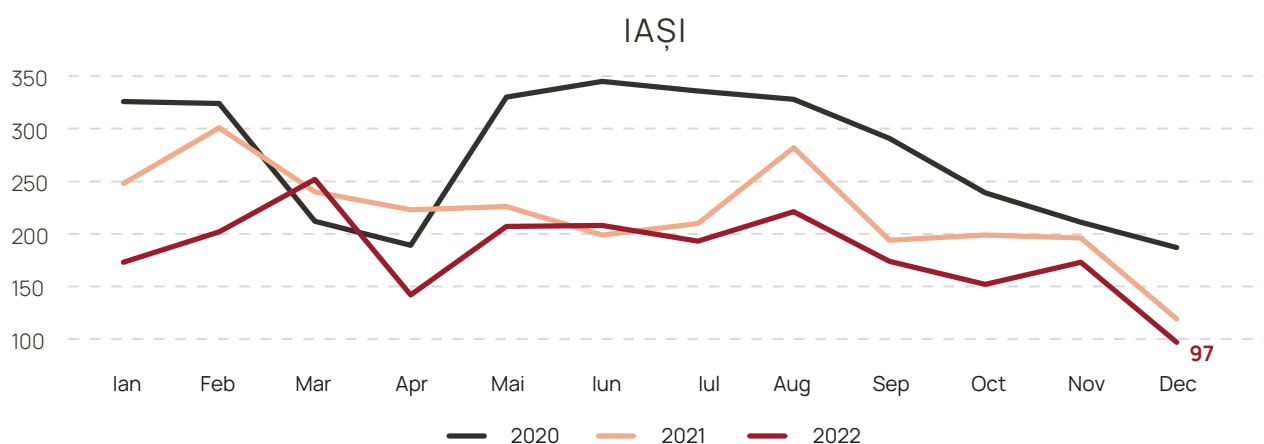


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

# APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

În toate cele trei luni din T4 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 octombrie 2022 au fost scoase la vânzare puțin peste 150 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 decembrie 2022, acest indicator a scăzut ușor, ajungând la 97 de oferte, în vreme ce, în 2021, ajungea la 119 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 patru din 2022, comparativ cu același interval din 2020, dar și din 2021. Mai exact, în octombrie 2022 pe acest segment al pieței locale au intrat circa 264 de proprietăți noi, față de peste 280 în 2021 și 2020. În noiembrie 2022, numărul ofertelor din această categorie a ajuns la circa 196, după care a crescut în decembrie, ajungând la 260.

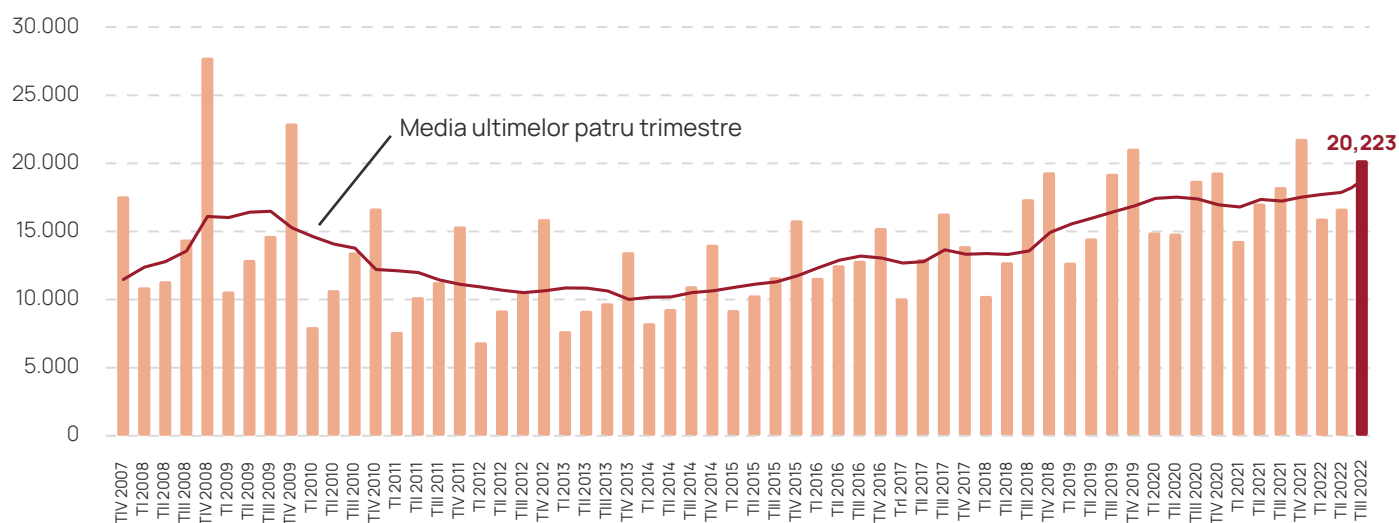


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

# CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

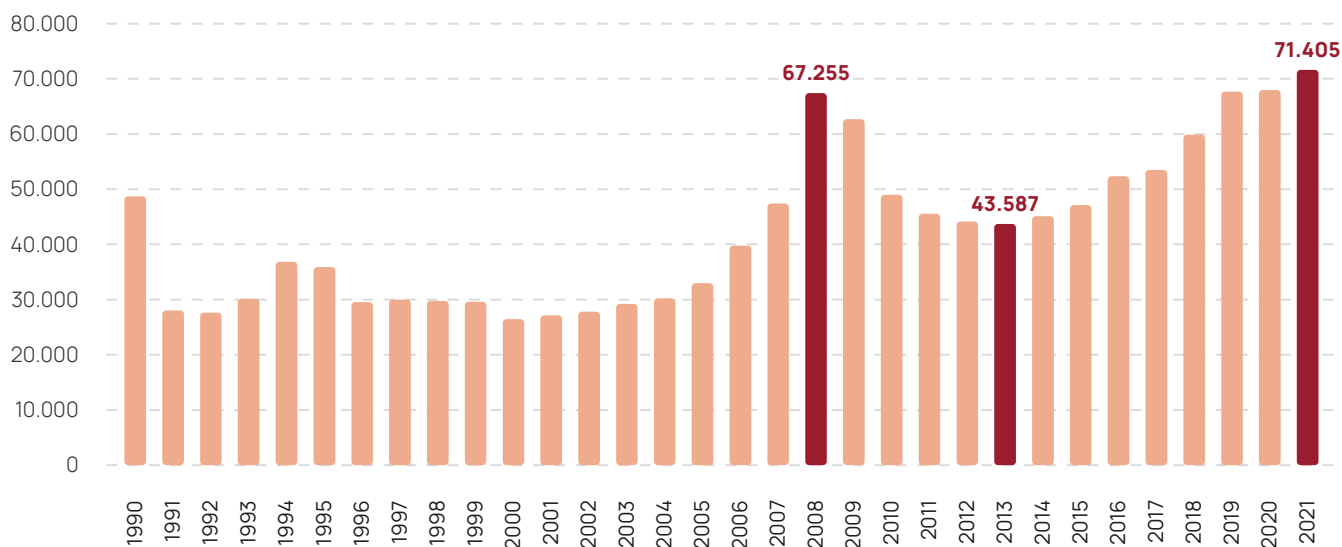
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul al doilea din 2022, o tendință generală de creștere. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 20.223 de unități locative. Tendința a fost una semnificativ ascendentă, comparativ cu cel dintâi trimestru al anului, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 16.664 de unități locative.

Numărul de locuințe finalizate în trimestrul doi este foarte apropiat de cel consemnat în trimestrul patru din anul 2020, când la nivel național au fost predate 19.326 unități. În urma evoluției consemnate pe parcursul anului 2021, 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.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

## EVOLUȚIE ANUALĂ

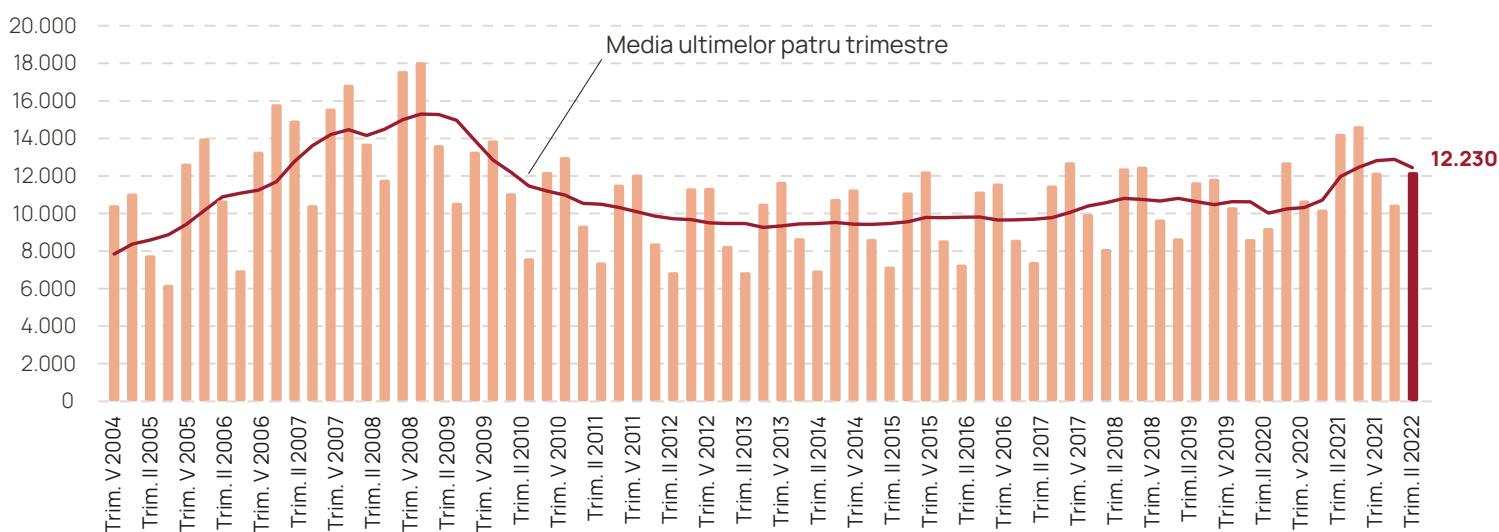


Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

# AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

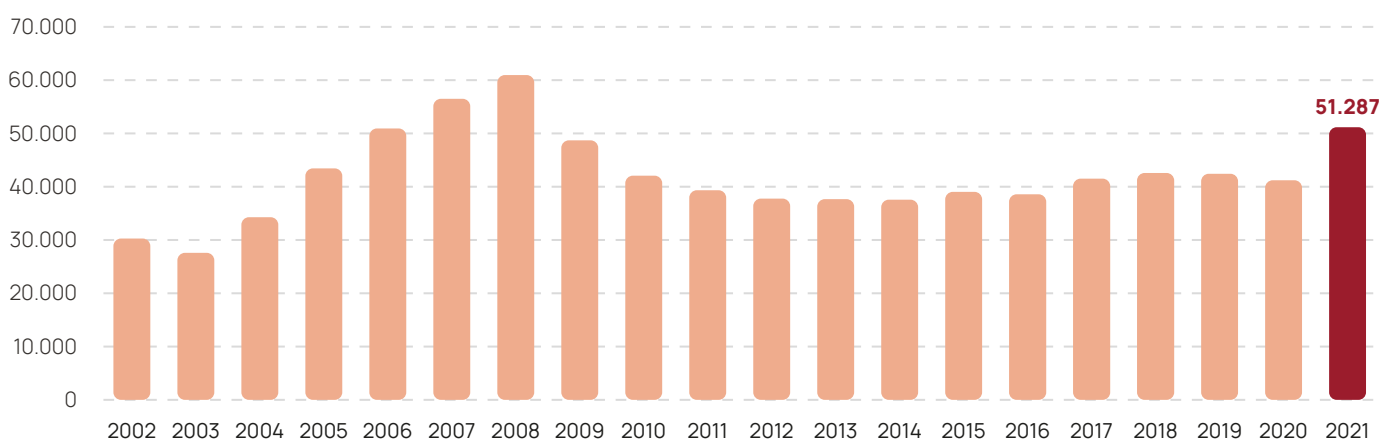
Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost emise, în T2 2022, 12.230 de asemenea avize – ceea ce constituie o apreciere de 14,3% față de 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 ultimul trimestru din 2022, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o ușoară marjă de creștere față de anul trecut. Astfel, aproximativ 65.100 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce echivalează cu o creștere de 6% față de ultimul pătrar din 2021. Comparativ cu perioada similară din 2020, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 14% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în toate marile centre regionale analizate.

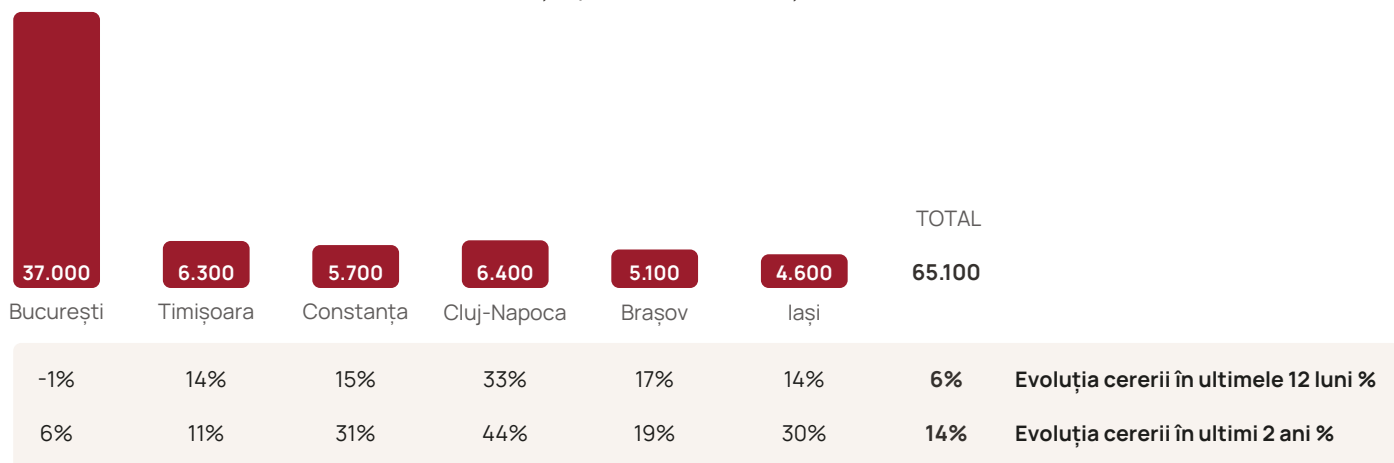
De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în

Cluj-Napoca (+33%), fiind urmat de Brașov (+17%) și Constanța (+15%). La polul opus, s-a consemnat o ușoară depreciere a acestui indicator doar în București (-1%).

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 37.000 de căutări în T4 2022. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (6.400 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 6.300 de căutări), fiind urmată de Constanța (5.700 de căutări), Brașov (5.100 de căutări) și Iași (4.600 de căutări).

„Aproximativ 65.100 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării.”

## CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T4-2022 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.ro. Astfel, aceștia au în vedere un buget mediu de 280 de euro pentru o locuință monocamerală, 390 de euro pentru o locuință bicamerală și respectiv, 510 euro pe lună pentru trei camere. 59% dintre utilizatorii care caută o locuință de închiriat au căutat garsoniere în perioada octombrie - decembrie 2022, 31% au fost în căutare de locuințe cu două camere și 10% au fost în căutare de locuințe cu trei camere. Astfel, interesul utilizatorilor din București, care sunt în căutarea unei chirii, este diferit față de cel al utilizatorilor care doresc să achiziționeze un apartament. Drept urmare, 23% dintre utilizatori au intenția să achiziționeze o garsonieră (interesul este mai crescut pentru achiziționarea apartamentelor cu două camere), comparativ cu 59%, care doresc să închirieze o locuință monocamerală.

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 299 de euro, 430 de euro pentru două camere și 525 de euro pentru trei camere. 59% dintre utilizatorii care caută o locuință de închiriat au căutat garsoniere în perioada octombrie - decembrie 2022, 33% au fost în căutare de locuințe bicamerale și 8% au fost în căutare de locuințe tricamerale. Interesul crescut pentru locuințele monocamerale se poate vedea atât în rândul utilizatorilor care doresc să închirieze, cât și în rândul celor care doresc să achiziționeze.

În Timișoara, așteptările chiriașilor pentru o locuință monocamerală se situează la 200 de euro, respectiv 300 de euro pentru una bicamerală și 360 de euro pe lună pentru una tricamerală. 77% dintre utilizatorii care caută o locuință de închiriat au căutat garsoniere în perioada octombrie - decembrie 2022, 18% au fost în căutare de locuințe bicamerale și 5% în căutare de locuințe tricamerale. Astfel, 28% dintre utilizatori au intenția să achiziționeze o garsonieră (interesul este mai crescut pentru achiziționarea apartamentelor cu două camere),

comparativ cu 77%, care doresc să închirieze o locuință monocamerală.

Chiriașii care doresc să închirieze un apartament cu o cameră din Brașov au în vedere un buget de 280 de euro, respectiv 390 de euro pentru una bicamerală și 450 de euro pe lună pentru una tricamerală. 54% dintre utilizatorii care caută o locuință de închiriat au căutat garsoniere în perioada octombrie - decembrie 2022, 37% au fost în căutare de locuințe bicamerale și 9% în căutare de locuințe tricamerale. Drept urmare, 27% dintre utilizatori au intenția să achiziționeze o garsonieră (interesul este mai crescut pentru achiziționarea apartamentelor cu două camere), comparativ cu 54% dintre chiriași, care doresc să închirieze o locuință monocamerală.

Utilizatorii Imoradar24.ro care doresc să închirieze un apartament cu o cameră din Iași sunt dispuși să ofere până la 250 de euro, respectiv 350 de euro pentru una bicamerală și 400 de euro pe lună pentru una tricamerală. 52% dintre utilizatorii care caută o locuință de închiriat au căutat garsoniere în perioada octombrie - decembrie 2022, 43% au fost în căutare de locuințe cu două camere și 4% în căutare de locuințe cu trei camere. 33% dintre utilizatori au intenția să achiziționeze o garsonieră (în Iași, interesul este mai crescut pentru achiziționarea apartamentelor cu două camere), comparativ cu 52%, care doresc să închirieze o locuință monocamerală.

Chiriașii din Constanța au în vedere un buget de 250 de euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 350 de euro pentru una bicamerală și 450 de euro pe lună pentru una tricamerală. 40% dintre utilizatorii care caută o locuință de închiriat au căutat garsoniere în perioada octombrie - decembrie 2022, 52% au fost în căutare de locuințe cu două camere și 8% în căutare de locuințe cu trei camere. Interesul crescut pentru locuințele bicamerale se poate vedea atât în rândul utilizatorilor care doresc să închirieze, cât și în rândul celor care doresc să achiziționeze.

# AȘTEPTĂRILE CHIRIAȘILOR PRIVIND PROPRIETĂȚILE REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

## CERERE T4-2022

|             | Garsonieră |        | 2 Camere |        | 3 Camere |        |
|-------------|------------|--------|----------|--------|----------|--------|
|             | Preț       | Volum% | Preț     | Volum% | Preț     | Volum% |
| Cluj-Napoca | 299        | 59%    | 430      | 31%    | 525      | 10%    |
| Brasov      | 280        | 77%    | 390      | 18%    | 450      | 5%     |
| Bucuresti   | 280        | 59%    | 390      | 33%    | 510      | 8%     |
| Constanta   | 250        | 40%    | 350      | 52%    | 450      | 8%     |
| Iasi        | 250        | 52%    | 350      | 43%    | 400      | 5%     |
| Sibiu       | 234        | 54%    | 280      | 37%    | 350      | 9%     |
| Timisoara   | 200        | 68%    | 300      | 24%    | 360      | 8%     |
| Ploiesti    | 220        | 63%    | 250      | 32%    | 328      | 6%     |
| Pitesti     | 200        | 64%    | 240      | 28%    | 257      | 8%     |
| Arad        | 150        | 65%    | 240      | 31%    | 300      | 4%     |
| NAȚIONAL    | 250        |        | 350      |        | 450      |        |

Sursa: Imoradar24.ro

# OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

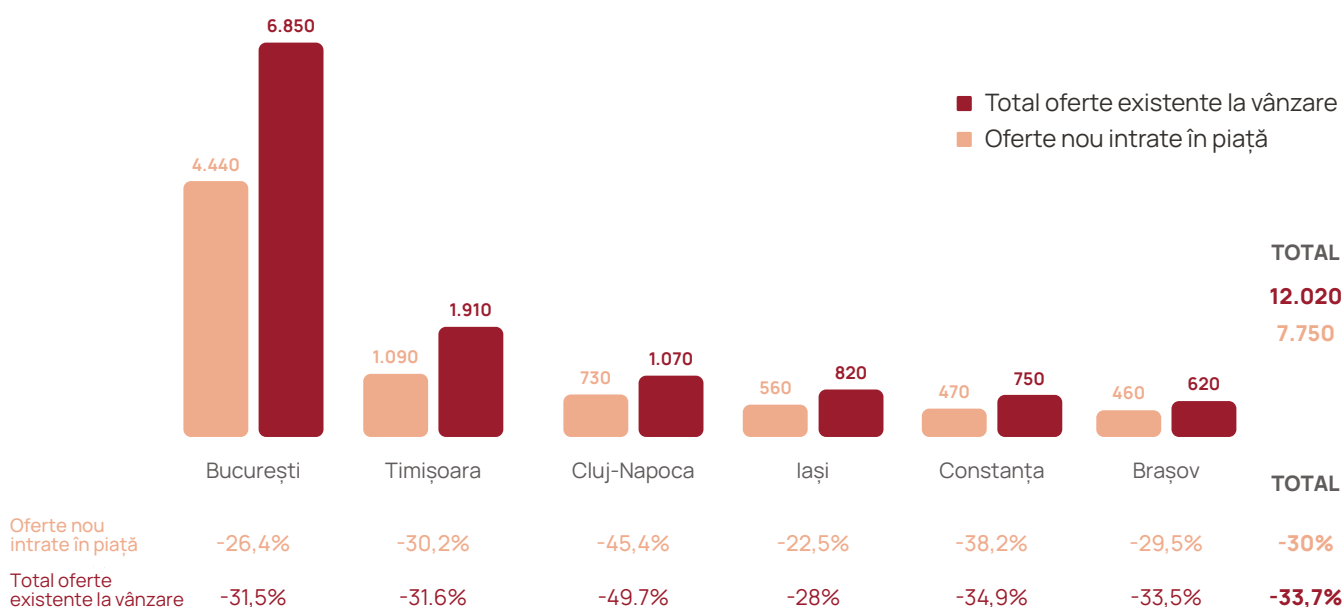
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T4 2022, cu 33,7% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 12.020 de oferte.

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 49,7%, până la 1.070 de anunțuri. În Constanța, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de 34,9% (până la aproape 750 de oferte), iar în Brașov, una de 33,5% (până la 620 de anunțuri).

Scăderi semnificative, de câte două cifre, au mai fost consemnate în Timișoara (-31,6%, până la 1.910 oferte), București (-31,5%, până la aproape 6.850 de oferte) și respectiv, Iași (-28%, până la 820 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 7.750 în T4 2022, echivalând cu un minus de 30% 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 (-45,4%) și continuând cu Constanța (-38,2%), Timișoara (-30,2%), Brașov (-29,5%), București (-26,4%) și Iași (-22,5%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada octombrie - decembrie s-a cifrat la 4.440 în Capitală, 1.090 în Timișoara, 730 în Cluj-Napoca, 560 în Iași, 470 în Constanța și 460 în Brașov.

## PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T4-2022 apartamente și case construite înainte de 2000



Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %



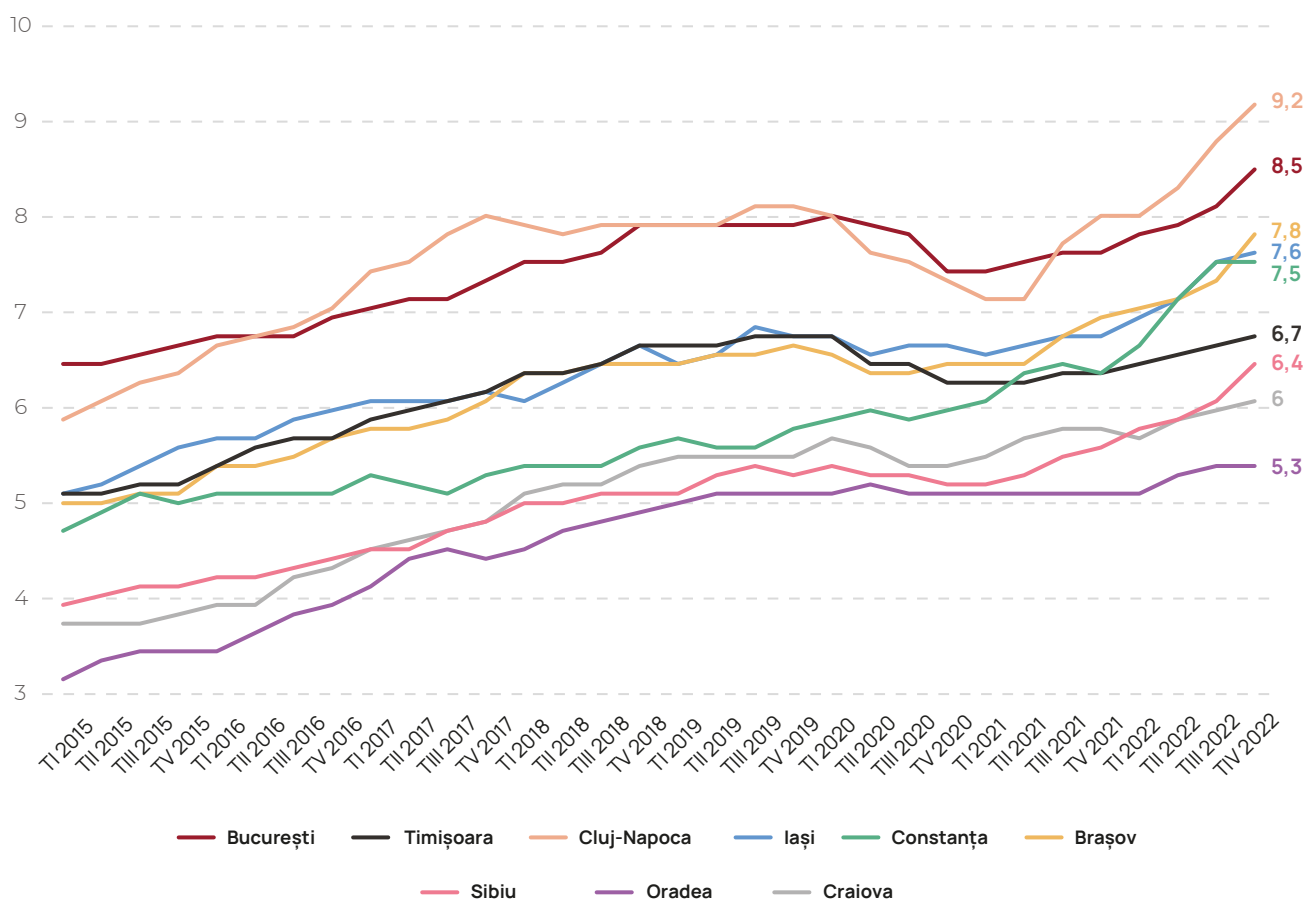
# PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T4 2022, o creștere accelerată, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T3 2022. Și în București, Iași, Brașov, Timișoara,

Constanța, Craiova și Oradea se remarcă o evoluție pozitivă a prețurilor solicitate de proprietari.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc o stagnare a nivelului chiriilor în T4 2022 este Oradea.

PREȚ/MP MEDIU (€) CERUT PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI APARTAMENT ÎN T4 2022



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, în ultimul trimestru din 2022, la 9,2 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, înregistrând astfel o creștere a prețului de 15% față de perioada similară a anului anterior.

Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează București (cu o medie de 8,5 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 11,8%), acesta fiind urmat de

Brașov (7,8 euro pe metru pătrat, în creștere cu 13%), Iași (7,6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 13,4%), urmat de Constanța (7,5 euro pe metru pătrat, în creștere cu 19%), apoi de Timișoara (6,7 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6,3%), Sibiu (6,4 euro pe metru pătrat, în creștere cu 16,4%), Craiova (6 euro pe metru pătrat, în creștere cu 5,3%) și, respectiv, Oradea (5,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6%).

|             | Toate apartamentele (€/mp util) | Evoluția prețului în ultimul an |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| București   | 8,5                             | 11,8%                           |
| Cluj-Napoca | 9,2                             | 15%                             |
| Iași        | 7,6                             | 13,4%                           |
| Brașov      | 7,8                             | 13%                             |
| Timișoara   | 6,7                             | 6,3%                            |
| Constanța   | 7,5                             | 19%                             |
| Oradea      | 5,3                             | 6%                              |
| Craiova     | 6                               | 5,3%                            |
| Sibiu       | 6,4                             | 16,4%                           |

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, 460 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 320 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, respectiv 500 de euro pe lună

pentru una bicamerală și 630 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 situându-se aici la 170 de euro pentru o locuință monocamerală, la 260 de euro pentru una bicamerală, și, respectiv, la 300 de euro pentru una tricamerală.

|             | Garsoniere(€) | 2 camere(€) | 3 camere(€) |
|-------------|---------------|-------------|-------------|
| București   | 300           | 460         | 600         |
| Cluj-Napoca | 320           | 500         | 630         |
| Iași        | 280           | 380         | 500         |
| Brașov      | 270           | 430         | 550         |
| Timișoara   | 220           | 350         | 400         |
| Constanța   | 250           | 400         | 550         |
| Oradea      | 170           | 260         | 300         |
| Craiova     | 220           | 300         | 400         |
| Sibiu       | 230           | 320         | 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**

EȘTI DEZVOLTATOR  
IMOBILIAR?

FII VĂZUT!

Definim și  
creștem  
branduri  
imobiliare



PRima agenție de marketing,  
publicitate și PR din domeniul  
imobiliar!

[WWW.IMOPR.RO](http://WWW.IMOPR.RO)  
[031.005.1507](tel:031.005.1507)  
[office@imopr.ro](mailto:office@imopr.ro)

**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

**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](http://www.imobiliare.ro)

