

# Piața Imobiliară Rezidențială

Trimestrul II 2023



**DELTA**STUDIO  
inside

**Garantăm Succesul  
Proiectelor Imobiliare**



# DEPOZIT DE ÎNCHIRIAT

[ctpark.eu](http://ctpark.eu)  
**021 9149**



by  
**CTP.**



## 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. II 2022 vs. Trim. II 2023
- 8 Articol invitat: E vremea profesioniștilor!
- 9 Articol: CARE PE CARE: CUMPĂRĂM SAU AȘTEPTĂM
- 10 Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
- 11 Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
- 12 Situația în marile orașe: apartamente de vânzare
- 13 Prețuri apartamente de vânzare în funcție de zone
- 15 Perioada de vânzare
- 16 Marja de negociere
- 17 Cererea pentru apartamente și case de vânzare
- 20 Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
- 21 Apartamente și case nou intrate în piață
- 23 Construcții rezidențiale
- 25 Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
- 26 Oferta de proprietăți rezidențiale la închiriere
- 30 Despre noi

# CEREREA

TRIM. II 2022

TRIM. II 2023

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în șase orașe mari

(sursa Imobiliare.ro)

107.700

potențiali cumpărători

-0,5% 

107.200

potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național

(sursa ANCP)

170.800

Proprietăți imobiliare vândute

-16% 


143.500

Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

42.700

Unități individuale vândute

-20,6% 

33.900

Unități individuale vândute

Soldul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național

(sursa BNR)

104,4 mld lei

sold Mai. 2022

+0,5% 

104,9 mld lei

sold Feb. 2023

Câștigul salarial mediu nominal net

(sursa INS)

3.928 lei

Mai 2022

+15,7% 

4.543 lei

Mai 2023

Rata șomajului

(sursa INS, conform definiției BIM)

5,5%

Mai 2022

0% 

5,5%

Mai 2023

# OFERTA

TRIM. II 2022

TRIM. II 2023

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

12.560

Apartamente și case la vânzare

-26,5% 

9.230

Apartamente și case la vânzare

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

16.620

Apartamente și case la închiriere

-30,4% 

11.570

Apartamente și case la închiriere

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

16.500

Apartamente în 395 de proiecte  
rezidențiale

-4,2% 

15.800

Apartamente în 362 de proiecte  
rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național  
(sursa INS)

15.907

Trim. I 2022

-3,6% 

15.329

Trim. I 2023

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

12.603

Mar. 2022 – Mai 2022

-24,8% 

9.472

Mar. 2023 – Mai 2023

# PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. II 2022

TRIM. II 2023

Ritmul trimestrial de creștere al prețurilor pentru  
proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

**+4,6%**

Trim. II 2022 vs Trim. I 2022



**-0,2%**

Trim. II 2023 vs Trim. I 2023

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru  
proprietățile rezidențiale la vânzare, nivel național

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

**+14,3%**

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021



**-3%**

Trim. II 2023 vs Trim. II 2022

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile  
rezidențiale la vânzare, nivel național - piața existentă (veche)

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

**+11,7%**

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021



**-2,6%**

Trim. II 2023 vs Trim. II 2022

Ritmul anual de creștere al prețurilor pentru proprietățile  
rezidențiale la vânzare, nivel național - piața nouă

(sursa Imobiliare.ro Market 360)

**+19,8%**

Trim. II 2022 vs Trim. II 2021



**-5%**

Trim. II 2023 vs Trim. II 2022

Indicele de cost în construcții pentru clădirile  
rezidențiale la nivel național

(2015 = 100, sursa INS)

**179,9**

Apr. 2022



**193,1**

Apr. 2023

# E VREMEA PROFESIONIȘTILOR!



Trei ani atipici. Pandemie, nebulie, război, inflație, totul în mai puțin de trei ani. De la cele mai mici dobânzi din toată istoria României, cu un IRCC de 1.08%, la maximum ultimilor 10 ani, 5,98% + marja băncii în mai puțin de 6 trimestre (T2 2021 - T4 2022). Doar pe TVA avem o lege promulgată de parlament, aceeași lege prorogată și încă o dată modificată în mai puțin de trei ani. Taxele de tranzacționare modificate și ele, odată prin 2018, prin eliminarea deducerii din taxele totale sumelor plătite la antecontract și încă o dată în 2022, în funcție de perioada în care ai deținut imobilul. Impozitul pe chirii modificat și el în 2022, prin eliminarea cotei de 40% deductibile din impozitul total și introducerea a două noi praguri de plată a CASS, la echivalentul a 6, respectiv 24 luni venituri extrasalariale, pe lângă cel de 12 luni (adică și acele venituri din chirii). Bonus: impozit pe dividende de la 5% la 8%.

Chiar astăzi, când scriu acest articol (30.07.2023), se discută despre noi modificări cu un potențial imens de a afecta piața imobiliară. De la eliminarea pragului de TVA de 5%, nu știe nimeni dacă le duc la 9% sau la 19%, la modificarea impozitului pe dividende de 10% sau impozitul de 1% pentru cei care dețin cumulativ proprietăți care depășesc 500.000 euro, nu contează dacă ai credit sau nu, dacă le-ai moștenit sau le-ai cumpărat. A, era să uit. PUZ-urile suspendate din București încep să își arate colții în piața imobiliară. După creșteri semnificative a livrărilor de locuințe noi, în 2018 -2020 (54% - 2018, 52%- 2019, 60% - 2020) avem parte și de primele scăderi YOY de 3,5% în 2021, respectiv 8,2% în 2022.

Bulgărele de zăpadă. Bine, dar eu nu sunt din București, de ce m-ar interesa ce se întâmplă acolo? Pentru simplul motiv în care Bucureștiul are undeva între 17 și 20% din piața la nivel național, iar dacă mai pun și Ilfov, ajungem spre 30%. Orice scădere pe aceasta piață va afecta cifrele la nivel național.

Evident că toate acestea au avut impact în piața rezidențială. 2023 a debutat cu o scădere a numărului de tranzacții imobiliare cu 22% la nivel național, cu 27% la nivel de București & Ilfov, respectiv între 18% și 28% în toate județele mari din România. Perioada în care se vinde o proprietate (DOM) a crescut, costurile de marketing au crescut și ele, la fel și marja de negociere. Așa cum scriam și pe blogul meu, toată această situație poate fi comparată cu o confruntare mexicană.

Unde sunt oportunitățile? Condițiile actuale de piață pot fi o oportunitate pentru tine, fie că ești agent imobiliar, fie că ești dezvoltator.

Nevoia de a locui nu a dispărut, ba din contră, ea a fost modificată de pandemie. 2020 ne-a demonstrat cât de importantă e casa în care locuim. Numărul tranzacțiilor, deși în scădere, este peste media celor efectuate în 2017-2020.

Acum este cel mai bun moment în care să te diferențiezi. Nevoia de servicii de calitate sau de produse care să facă diferența crește în perioade dificile. Nu lăsa consumatorul pradă clickbait-ului despre Apocalipsa imobiliară promovată prin presă sau social media. Citește rapoartele de piață, interpretează cifrele, cunoaște-ți piața și nișa în care activezi, contrabalansează emoția din tranzacție cu cifre concrete, informează clientul. Acum este momentul în care poți scoate în evidență abilitățile de vânzare și negociere, tehnicile și strategiile de marketing.

În perioade de boom, poate oricine. Dar nu degeaba se spune că "O mare lină nu a făcut niciodată un marinar priceput". Acum poți face diferența, e vremea Profesioniștilor!

**Georgian Marcu**

Broker / Owner Green Angels



# CARE PE CARE: CUMPĂRĂM SAU AȘTEPTĂM



Care pe care este sintagma pe care o am în aceste zile atunci când analizez evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale și încerc să prognozez scenarii pe termen scurt sau câte un cunoscut îmi solicită părerea referitor la a cumpăra sau a aștepta.

În urmă cu aproape un an, la câteva luni de la izbucnirea războiului din Ucraina, concluzionam un editorial cu privire la evoluția pieței rezidențiale astfel: 2023 este un an imprevizibil, poate aduce corecții, dar în același timp, să nu neglijăm capacitatea de reziliență a pieței imobiliare care pare capabilă să facă față provocărilor date de valul de nesiguranță pentru cumpărători și poate continua să evolueze într-o manieră adaptată noilor condiții economice, cu o cerere redusă, implicit un număr de tranzacții mai mici fără ca prețurile să se prăbușească.

Între timp însă, a urmat imprevizibilul, cireașa de pe tort a anului 2022, o necunoscută la acea dată: inflația galopantă și dobânzile record, ceea ce a erodat masiv puterea de cumpărare, gradul de îndatorare și apetitul pentru achiziția de locuințe.

Și totuși, la aproape un an, în condiții de piață extrem de dificile, reziliența rămâne cuvântul de bază. Cu o relativă stagnare la 12 luni a valorii Indicelui Imobiliare.ro la nivel național (1429 euro, respectiv +0.3%), și o scădere de 2.4% a valorii prețului cerut în București (-4.9% pe

segmentul nou și -1.8% pe segmentul vechi) piața dă semne de rezistență chiar și în condițiile foarte dure pe care le traversează. Ori, pe măsură ce trece timpul și cu fiecare lună în care valorile actuale de preț rezistă, șansele ca prețurile să scadă și să ne îndreptăm spre o perioadă de criză a pieței devin tot mai mici.

Nevoia de locuire nu dispăre, doar o mică parte și doar temporar este absorbită de segmentul chirii și vedem efectele prin prisma presiunii cererii pe acest segment cu creșteri anuale de până la 22%. Pe de altă parte, cultura puternică a proprietății nu se transformă peste noapte într-una a închirierii de proprietăți. Astfel, cu fiecare lună care trece, nevoia de locuire și implicit de achiziție se cumulează crescând tensiunea.

Un element de noutate este numărul record de leaduri înregistrat de Imobiliare.ro în iulie, care, în mod atipic vizavi de sezonalitatea cunoscută a pieței rezidențiale, a ajuns la valori record ale anului 2023, peste ianuarie.

Astfel, două scenarii sunt astăzi posibile pentru a doua jumătate a acestui an: fie puterea de reziliență a dezvoltatorilor și proprietarilor își termină resursele, se epuizează; fie cumpărătorii acceptă noua paradigmă a pieței rezidențiale, costul ridicat de creditare și implicit faptul că a fi proprietar presupune un efort consistent financiar, iar treptat numărul tranzacțiilor va reveni pe un trend de creștere, iar prețurile vor continua să reziste.

Decizia de a deveni proprietar este în primul rând una emoțională. De natură emoțională este și așteptarea unei scăderi masive de preț, cel mai bun moment de achiziție e unul singur și e mai degrabă personal: acela când îți permiți. În condițiile în care consumul este în continuare la cote ridicate, turismul bate record după record, terasele sunt pline, industria de entertainment este și ea la un nivel unde nu a mai fost, semnalele arată totuși că amânarea și neputința stă în spatele deciziei de a nu tranzacționa. Așadar, al doilea scenariu pare astăzi mai aproape de a se materializa.

Opinie de **Daniel Crainic**  
Chief Marketing Officer Imobiliare.ro

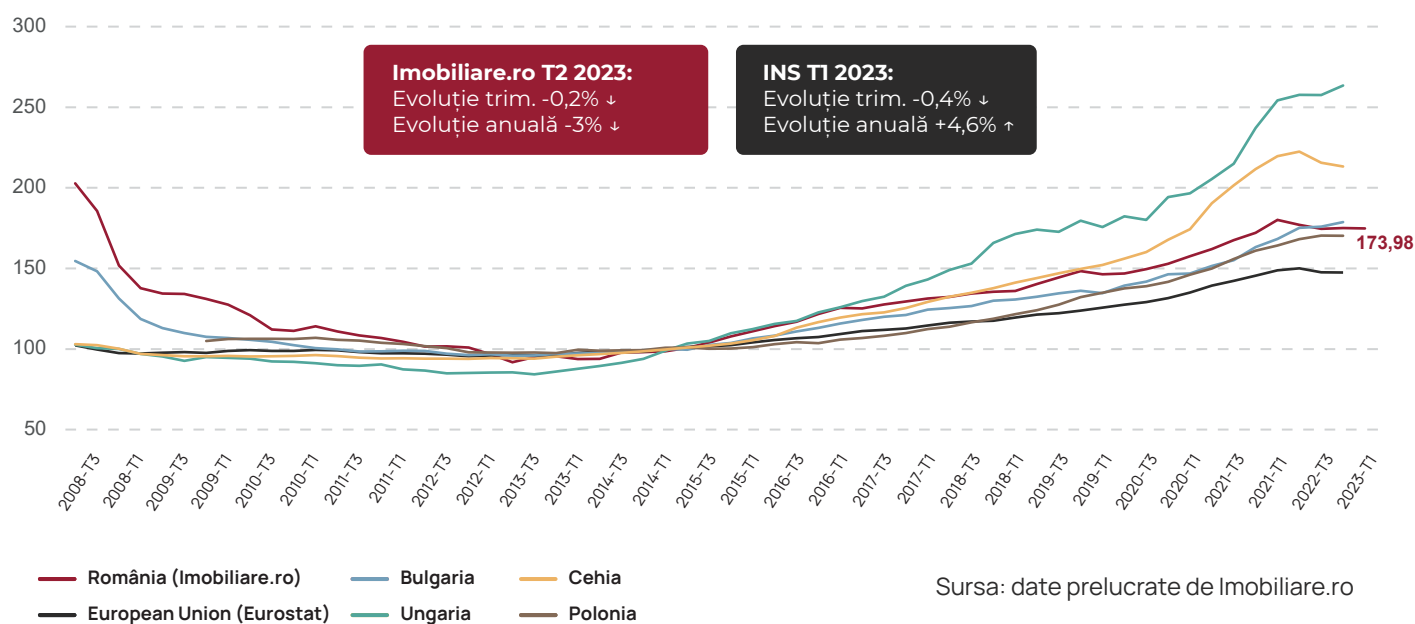
# INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu -0,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o depreciere de -3%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de stagnare a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2023, o depreciere trimestrială de -0,4% și, respectiv, o creștere anuală de 4,6%.

“În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu - 0,2% față de trimestrul anterior.”

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



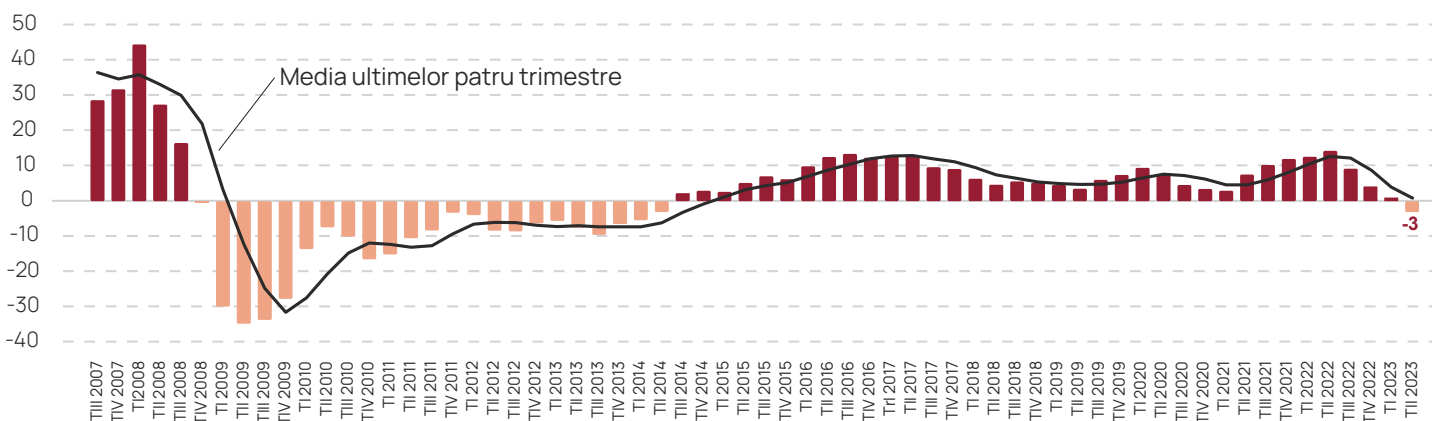
# EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul

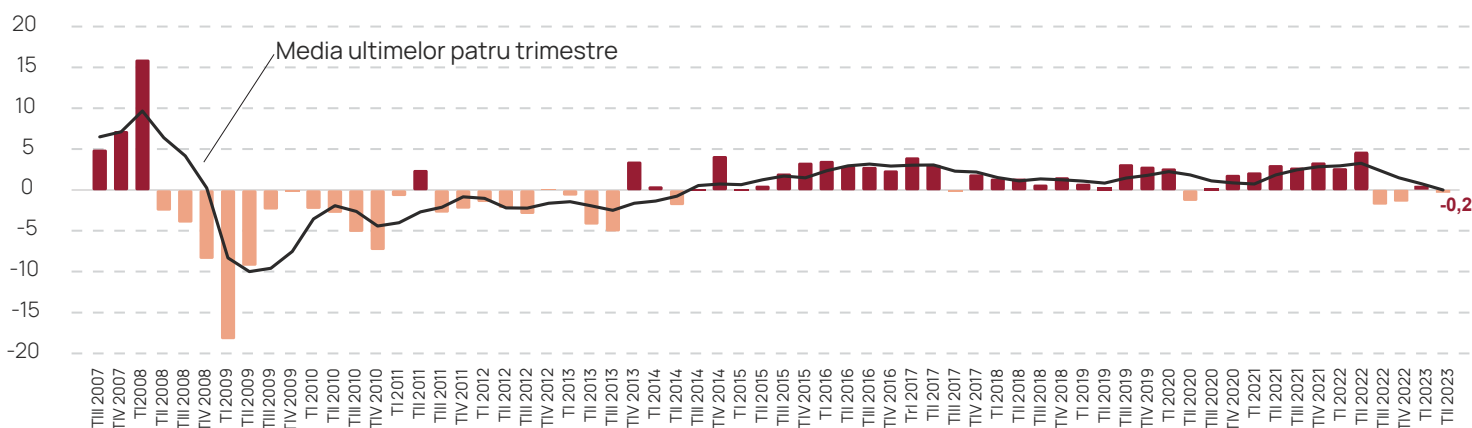
doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.

“Trimestrul II din 2023 se distinge printr-o depreciere anuală de -3% a prețurilor locuințelor din România.”

## EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



## EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

## SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.460 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 doi din 2023 o creștere de +1,7%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de +2,7% în ultimul an și un avans de +30% în ultimii doi ani.

Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani.

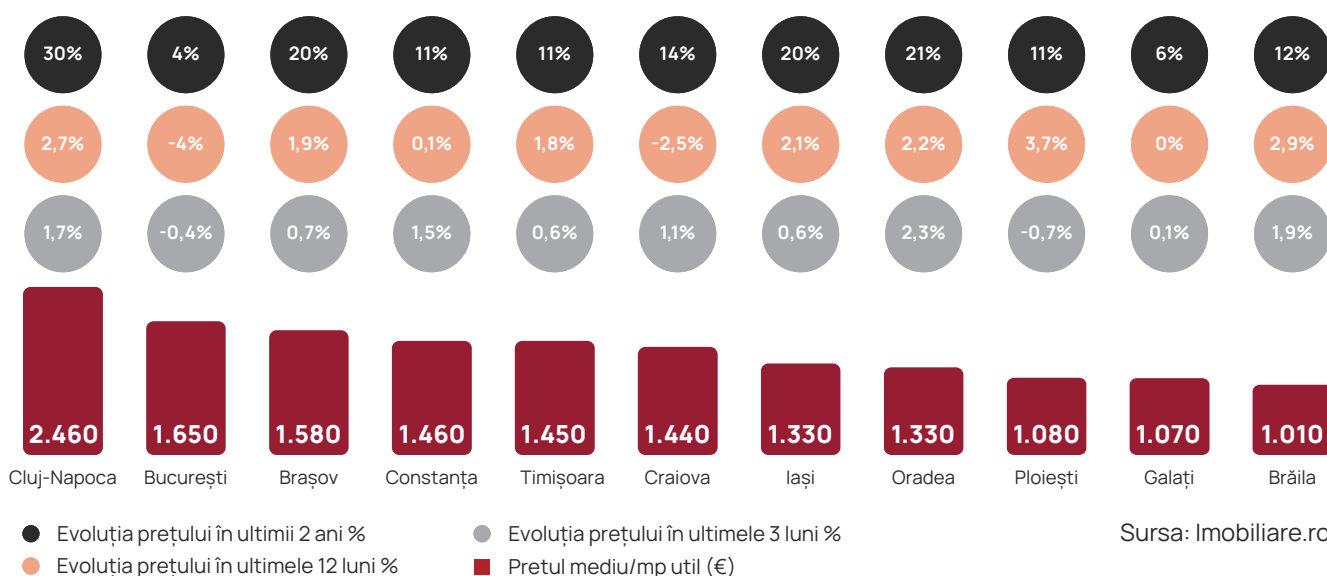
După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util.

Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Ploiești (+3,7%), urmat de Brăila (+2,9%), Cluj-Napoca (+2,7%), Oradea (+2,2%), Iași (+2,1%), Brașov (+1,9%), Timișoara (+1,8%) și Constanța (+0,1%). Scăderi ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe au fost înregistrate doar în București (-4%) și Craiova (-2,5%). Singura stagnare de preț a fost înregistrată în Galați.

Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Oradea se situează pe poziția secundară în clasament, cu +21%. Brașov și Iași ocupă poziția a treia, cu +20%.

## 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 2.585 de euro pe metru pătrat util, după o apreciere trimestrială de +1,8% și o creștere anuală de +1,7%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.728 de euro pe metru pătrat, după o apreciere de +0,6% la trei luni și, respectiv, după o scădere de -4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.487 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,2% față de trimestrul anterior și, în scădere cu -2,8% față de T2 2022.

## Cluj-Napoca:

Arealul central și ultracentral din Cluj-Napoca se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.951 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T2 2023 o apreciere de +2,9%, iar la nivel anual, o creștere de +9,4%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu +1,5%, până la 2.617 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de +3,8%. În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.210 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +1,1% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, în creștere cu +2,5% față de perioada similară din 2022.

## București

1,7%	-4%	-2,8%
1,8%	0,6%	0,2%
2.585€	1.728 €	1.487€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

## Cluj-Napoca

9,4%	3,8%	2,5%
2,9%	1,5%	1,1%
2.951€	2.617 €	2.210€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

## Timișoara:

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.779 euro pe metru pătrat util, după o apreciere de +0,1% la trei luni și, respectiv, o creștere de +9% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.449 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,7% la trei luni și +2,6% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se situează la 1.438 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,9% față de trimestrul anterior și, cu +3% față de T2 2022.

## Iași:

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 1.955 de euro pe metru pătrat util, după o scădere trimestrială de -3% și un avans anual de +0,8%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.374 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,6% la trei luni și, respectiv, +5,2% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie solicitată de proprietari este 1.343 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,9% față de trimestrul anterior și cu +5,8% față de T2 2022.

## Timișoara

9%	2,6%	3%
0,1%	0,7%	0,9%
1.779 €	1.449 €	1.438€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

## Iași

0,8%	5,2%	5,8%
-3%	0,6%	0,9%
1.955€	1.374 €	1.343€
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, 1.692 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei depreciere trimestriale de -0,6% și, respectiv, unui avans anual de +4,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.521 euro pe metru pătrat, ceea ce înseamnă o ușoară creștere a prețurilor în ultimele trei luni, în valoare de +1,3% și o creștere de +1,4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.379 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu +2,8% față de trimestrul anterior și în creștere cu +6% la 12 luni.

## Brașov:

Locuințele din zona centrală și ultracentrală a Brașovului au o valoare medie de listare de 1.700 de euro pe metru pătrat util, după o ușoară apreciere de +0,9% la trei luni și, respectiv, după o creștere de +3,6% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.551 de euro pe metru pătrat, după un plus de +0,6% la trei luni și +2,1% la 12 luni. În cartierele marginase, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.565 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,8% față de trimestrul anterior și cu +2,6% față de T2 2022.

## Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.498 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de +1% la trei luni și, respectiv, o creștere de +9% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.356 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de +1,6% și unul anual de +5,4%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.266 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,2% față de trimestrul anterior și în scădere cu -0,7% față de perioada similară a anului anterior.

## Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.764 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei aprecieri trimestriale de +0,5% și, respectiv, unei creșteri anuale de +2,2%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.450 de euro pe metru pătrat, după un plus de +0,4% la trei luni și o scădere de -0,8% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.534 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -1,6% față de T2 2023 și în creștere cu +1,7% față de T2 2022.

## Constanța

4,8%	1,4%	6%
-0,6%	1,3%	2,8%
1.692€	1.521€	1.379€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

## Oradea

9%	5,4%	-0,7%
1%	1,6%	-0,2%
1.498€	1.356€	1.266€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

## Brașov

3,6%	2,1%	2,6%
0,9%	0,6%	0,8%
1.700€	1.551€	1.565€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

## Craiova

2,2%	-0,8%	1,7%
0,5%	0,4%	-1,6%
1.764€	1.450€	1.534€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

# PERIOADA DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR

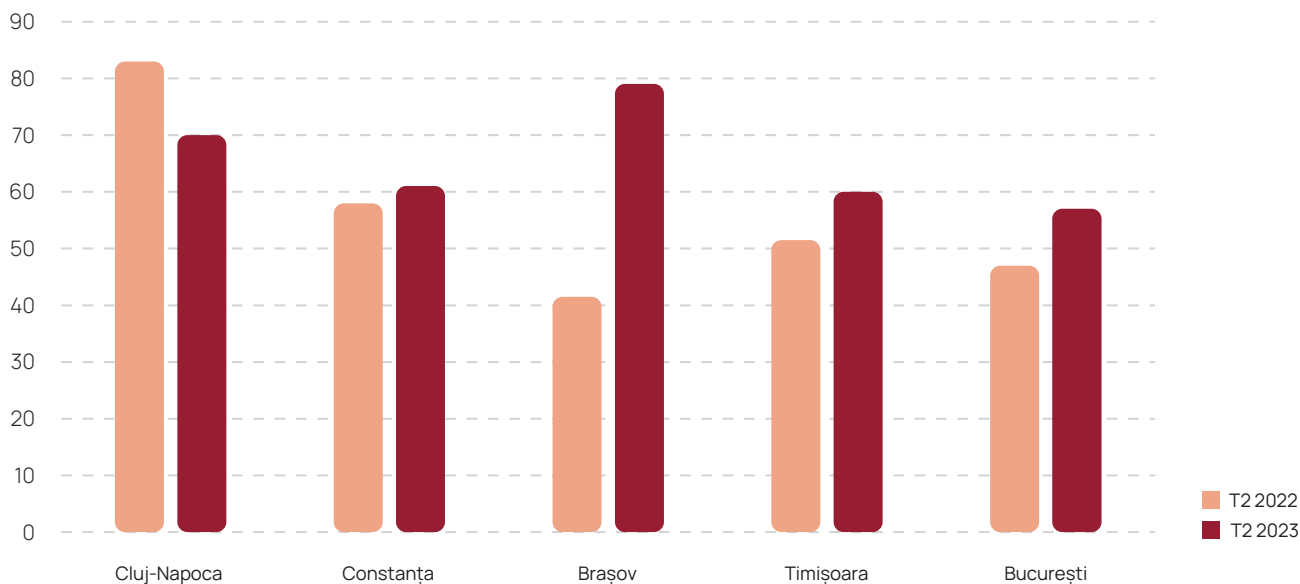
Din momentul listării și până la momentul tranzacționării, Capitala poate fi considerată cea mai activă piață atunci când luăm în calcul acest indicator. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Cluj-Napoca și Brașov.

Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul aprilie-iunie 2023, de 57 zile, iar în trimestrul II din 2022 a fost de 47 de zile. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul anterior și în Brașov,

unde o proprietate petrece în piață aproximativ 79 de zile (față de 41,5 zile în perioada similară din 2022).

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 51,5 de zile în trimestrul II din 2022 la 60 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada aprilie - iunie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 61 de zile (valoare ce reprezintă o creștere a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut, de la 83 de zile (în T2 2022) la 70 de zile, în T2 2023.

## PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

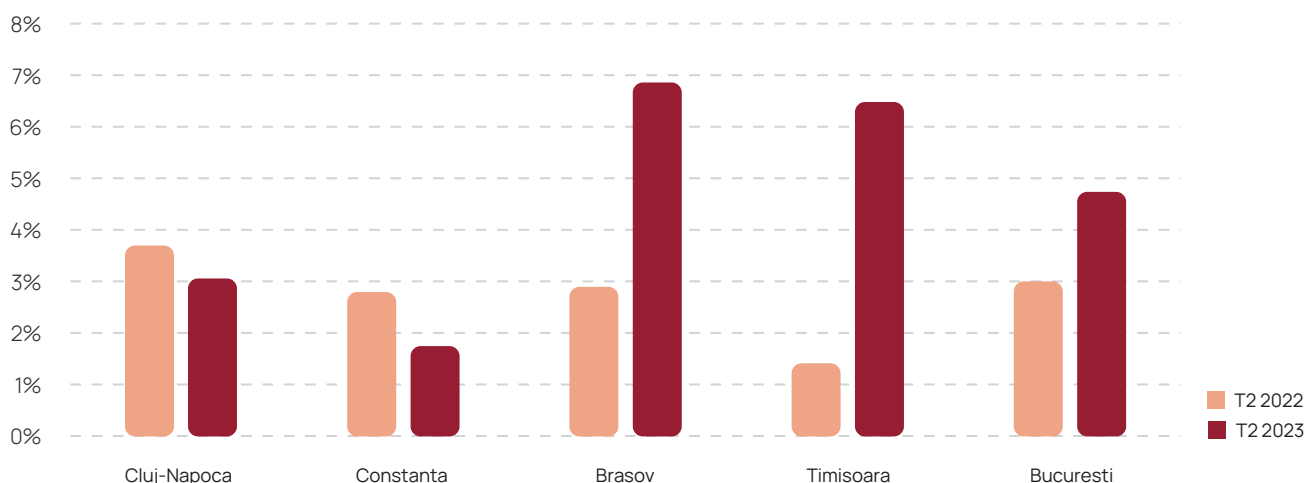
# MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

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 mare comparativ cu perioada similară a anului trecut. În momentul de față, cea mai mare marjă de negociere, de peste 6,5%, poate fi găsită în Brașov. Spre comparație, în perioada similară a anului trecut, aceasta se situa la aproximativ 2,8%. Un alt oraș în care disponibilitatea vânzătorilor de a lăsa la preț depășește pragul de 6% este Timișoara – unde, în urmă cu un an, acest indicator se situa la 1,4%. Următorul

centru regional din clasamentul celor mai mari marje de negociere este București, cu 4,7% (în creștere față de perioada similară a anului trecut).

În Cluj-Napoca indicatorul a scăzut de la 3,7% (T2 2022) la 3% (T3 2023). Pe de altă parte, acest indicator s-a depreciat semnificativ în Constanța și Cluj-Napoca. Astfel, în Constanța marja de negociere a scăzut de la 2,7% (valoare medie înregistrată în T2 2022) la 1,7%, în trimestrul doi din 2023.

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 pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T2 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 1%. Tendința descendentă este valabilă pentru patru piețe analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași și Constanța, iar cea mai mică (-21%) în Timișoara.

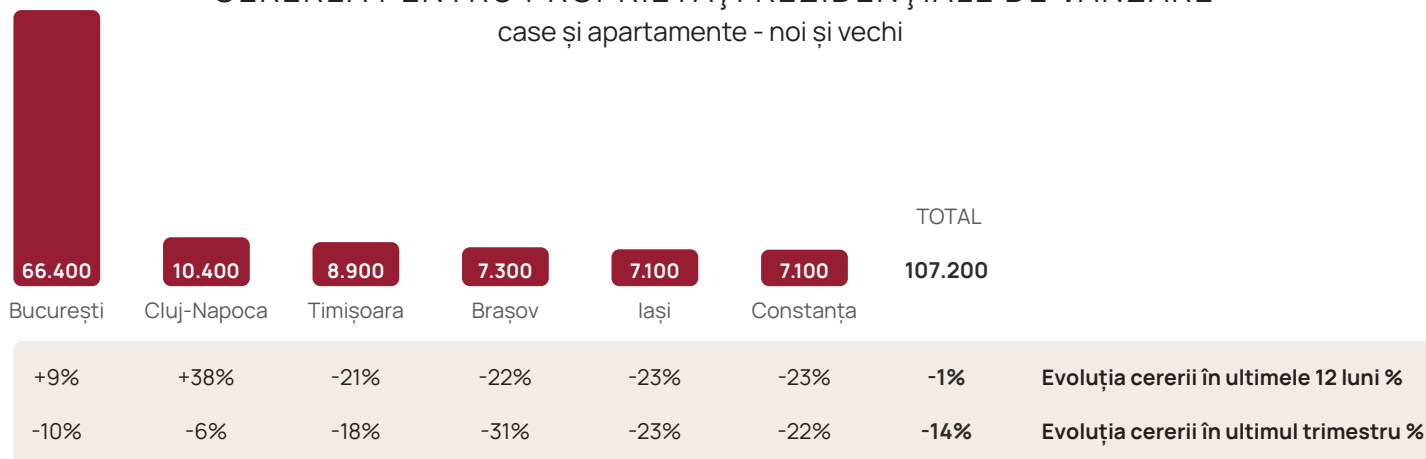
În al doilea trimestru din 2023 aproximativ 107.200 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Acest

volum de căutări ne indică o scădere în medie cu 14% față de aceeași perioadă a anului anterior.

Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Brașov (-31%), Iași (-23%), Constanța (-22%), Timișoara (-18%), București (-10%) și Cluj-Napoca (-6%).

“Interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în T2 2023, cu 14% mai scăzut, 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.

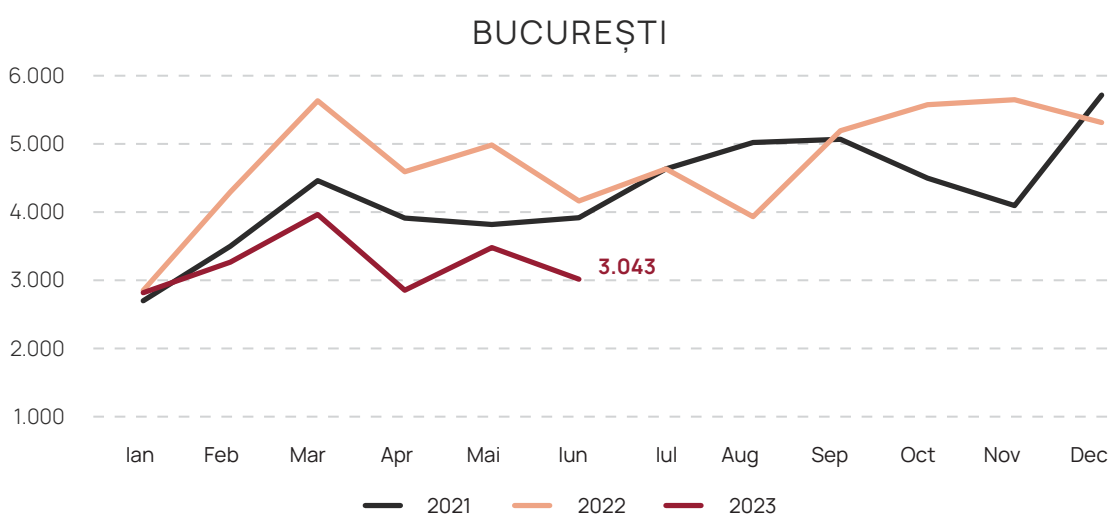
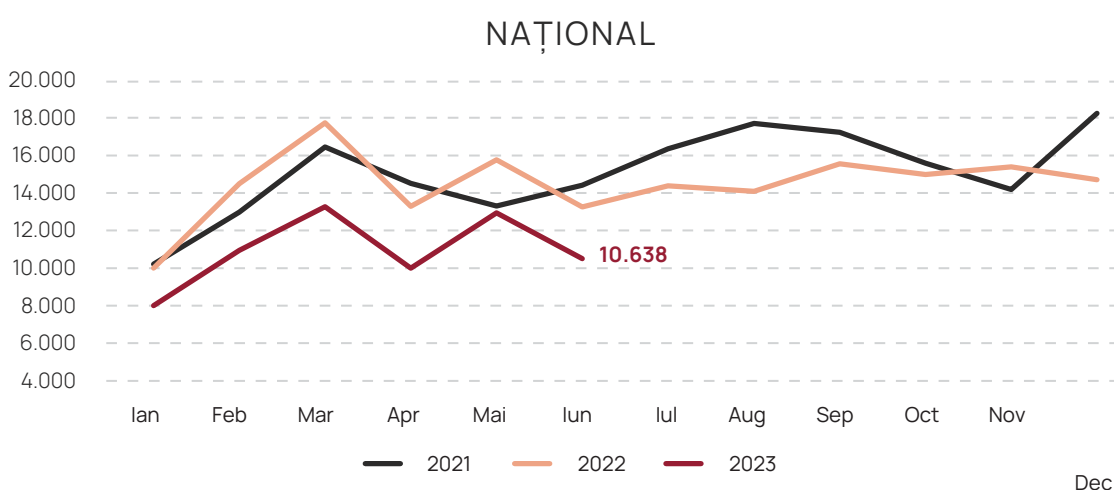
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

# VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (NAȚIONAL + BUCUREȘTI)

În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în iunie 2023 erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.638 de asemenea operațiuni, față de 13.391 în perioada similară din 2022. În luna iunie 2021 s-au înregistrat 14.562 operațiuni. Pe de altă parte, la începutul trimestrului 2 din 2023, se înregistrau 10.130 operațiuni, comparativ cu 10.106 înregistrate cu un an în urmă, respectiv cu doi ani în urmă.

La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare din T2 2023, pe segmentul unităților individuale, a fost atins în luna mai 2023, când s-a ajuns la aproximativ 3.516 contracte de vânzare. Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend descendent, de la 4.218 contracte în iunie 2022 și iunie 2021.

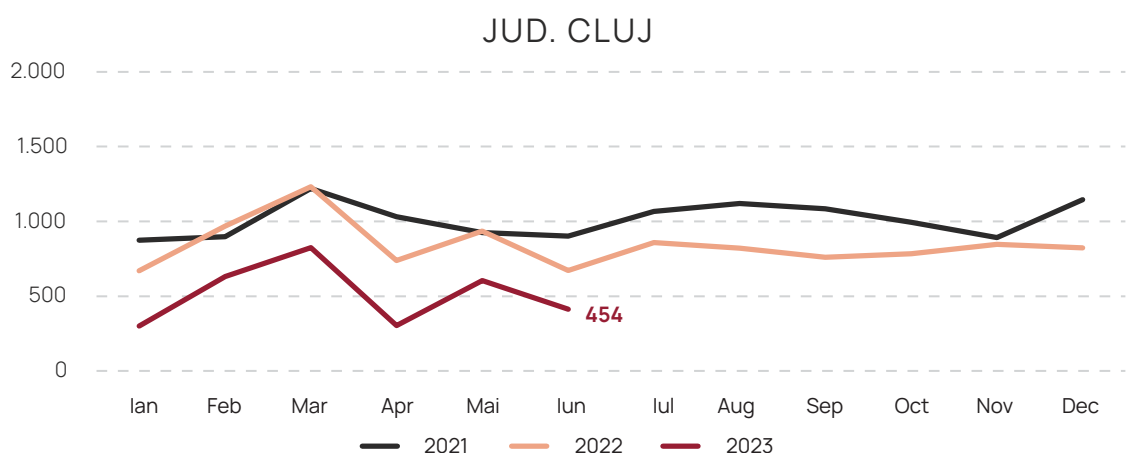
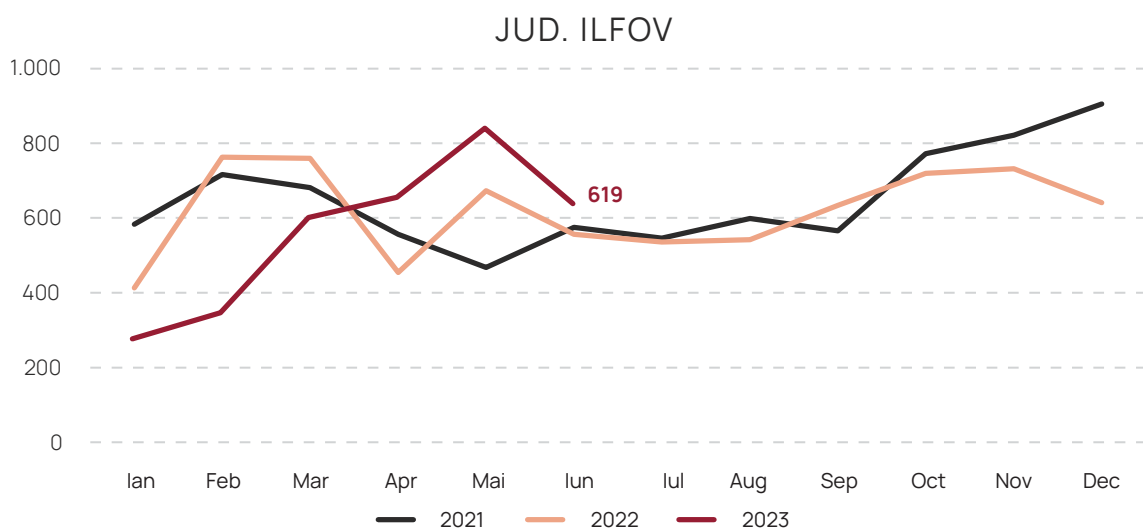


Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

# VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE (JUD. ILFOV + CLUJ)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, în județul Ilfov curba evoluției consemnate în luna mai a înregistrat o creștere, înregistrând 802 de contracte în mai 2023. Comparativ cu anul anterior, în mai 2022 se consemnau 649 de contracte, iar în mai 2021, 446 de contracte. Activitatea de tranzacționare din zonele periurbane ale Bucureștiului a înregistrat o tendință ascendentă comparativ cu valorile înregistrate în T2 2022 și T2 2021.

În județul Cluj, apetitul pentru achiziția de unități individuale a început să scadă, de la 454 de contracte atinse în luna iunie 2023, până la 655, în luna iunie 2022. Tranzacțiile cu asemenea proprietăți au ajuns la un nivel sub cel înregistrat în T2 2022, dar și în T2 2021.



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

# NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

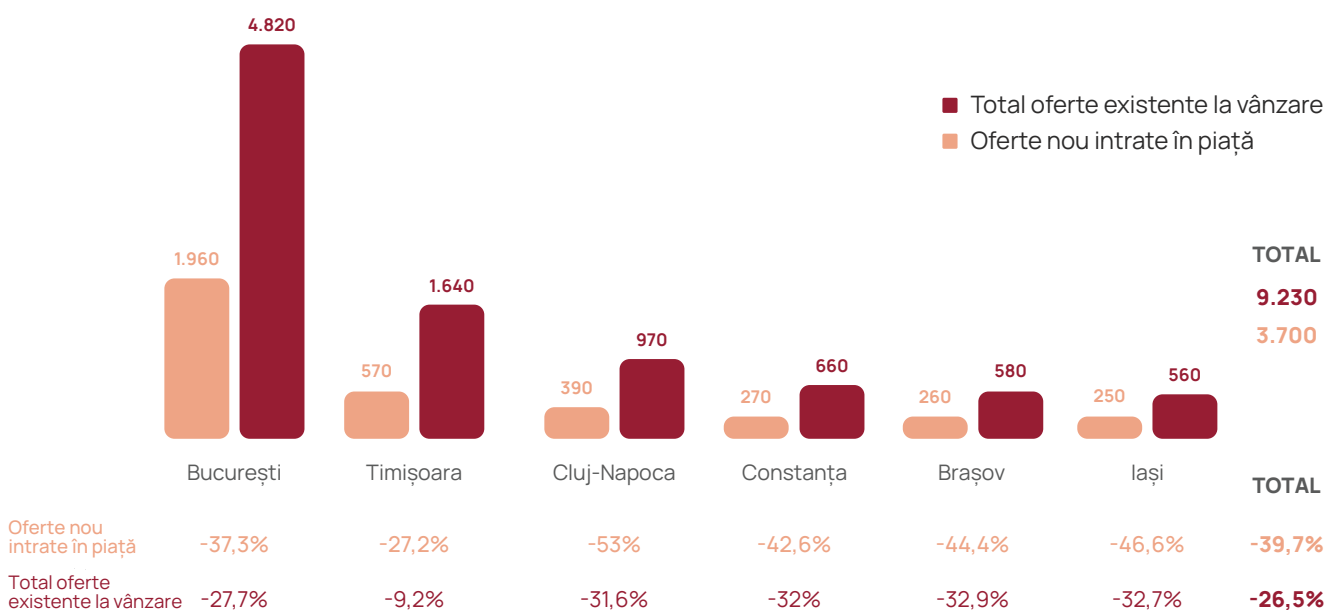
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu -26,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 9.230.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecierea ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, comparativ cu T2 2022, cea mai mare scădere de peste 30% s-a înregistrat în Brașov, unde, în acest trimestru analizat, au fost scoase la vânzare aproximativ 580 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iași, cu un minus de -32,7% (până la 560 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa -32% (până la un total de 660 de anunțuri).

Scăderi anuale au mai avut loc în Cluj-Napoca (-31,6%), cu 970 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-9,2%), unde au fost scoase la vânzare 1.640 de proprietăți.

Un trend descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 3.700 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 39,7% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-53%), urmat de Iași (-46,6%) și continuând cu Constanța (-44,4%), Brașov (-42,6%), București (-37,3%), și Timișoara (-27,2%).

## PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



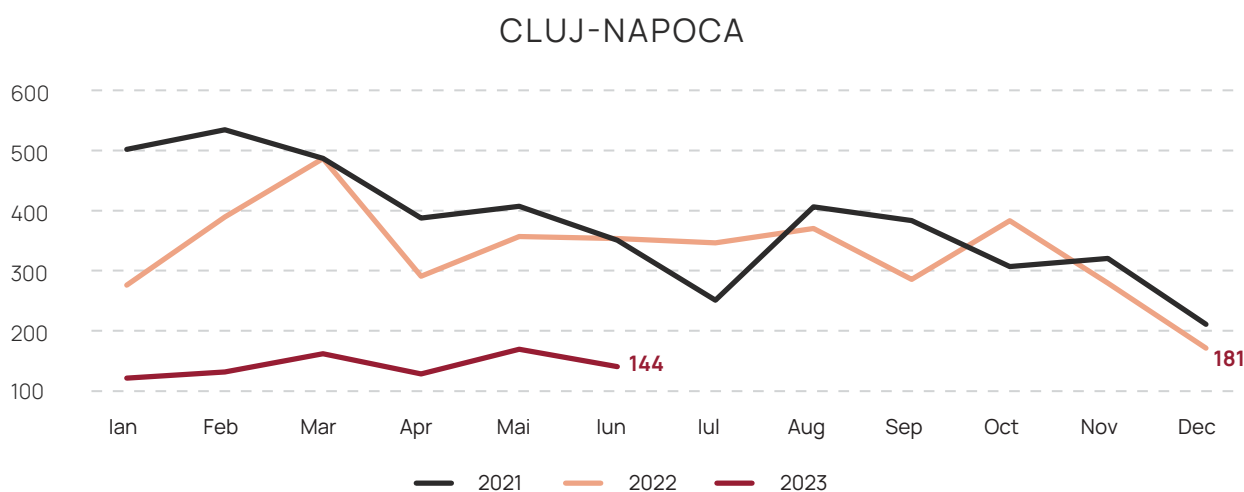
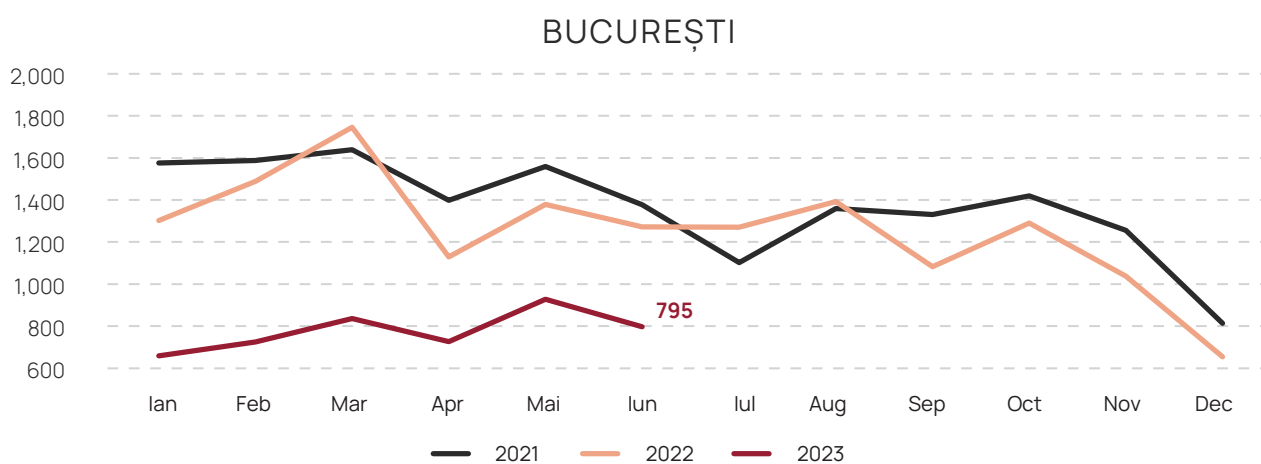
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

# APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

În ceea ce privește numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară (imobile vechi, vândute de proprietari), în Capitală se poate observa că acest indicator a înregistrat o scădere în trimestrul doi din 2023. Astfel, în luna aprilie au intrat circa 928 de proprietăți noi pe acest segment al pieței bucureștene, față de 1.132 în 2022. În mai și iunie 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 doi din 2023.

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 doi al anului în curs, mult sub nivelurile atinse în 2022 și 2021. Mai exact, în iunie 2023 au intrat circa 144 de proprietăți noi pe acest segment al pieței clujene, față de 355 în iunie 2022 și, respectiv 350, în iunie 2021.



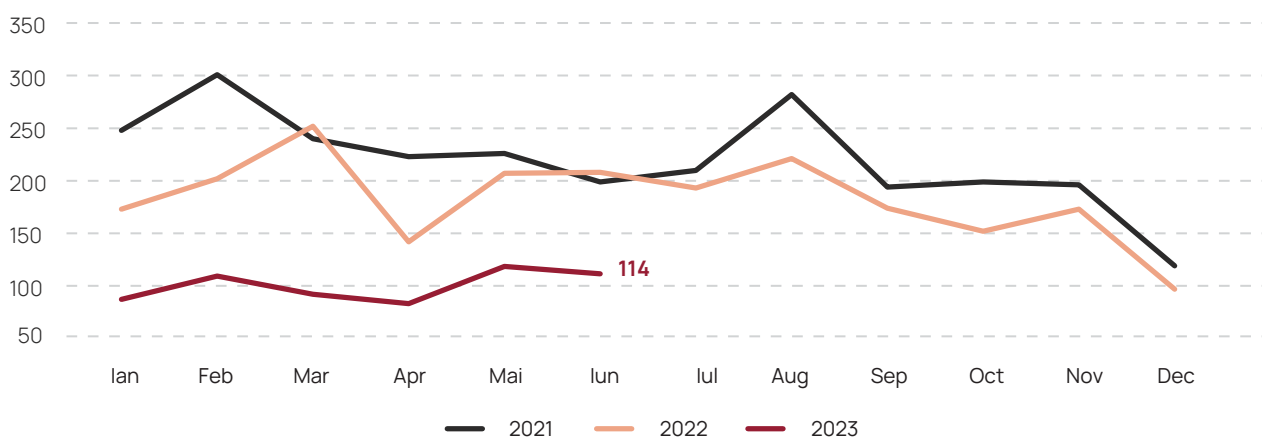
Imobiliare.ro, oferta

# APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ VÂNDUTE DE PARTICULARI

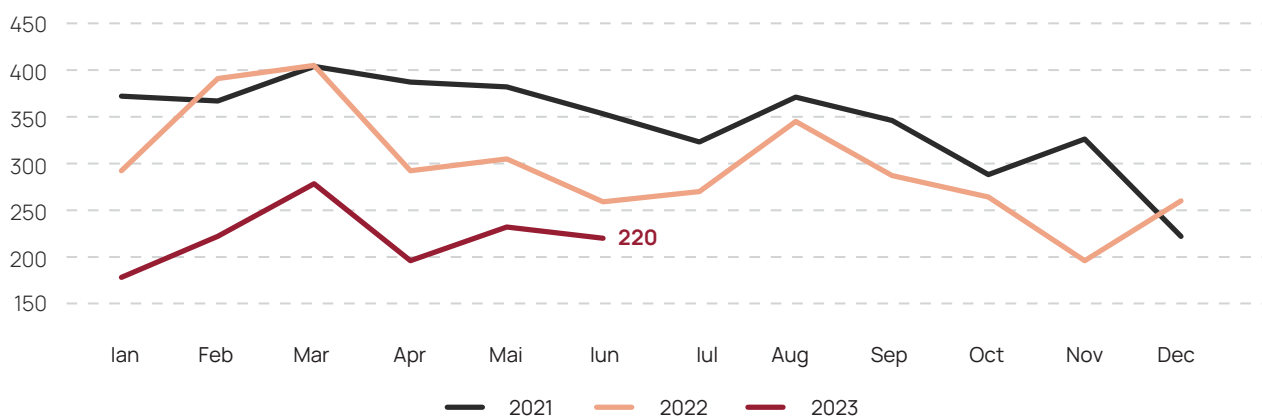
În toate cele trei luni din T2 2023, numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară a fost mult mai mic decât în cei doi ani anteriori și în Iași. Astfel, în iunie 2023 au fost scoase la vânzare puțin peste 100 de proprietăți rezidențiale noi pe acest segment al pieței ieșene, față de peste 190 în 2022 și 2021.

La fel ca în celelalte trei mari orașe analizate, numărul de imobile vechi scoase la vânzare pe piața timișoreană a fost mai mic în ultima lună din trimestrul II din 2023, comparativ cu același interval din 2021, dar și din 2022. Mai exact, în iunie 2023 pe acest segment al pieței locale au intrat circa 220 de proprietăți noi, față de peste 250 în 2022 și 2021.

## IAȘI



## TIMIȘOARA

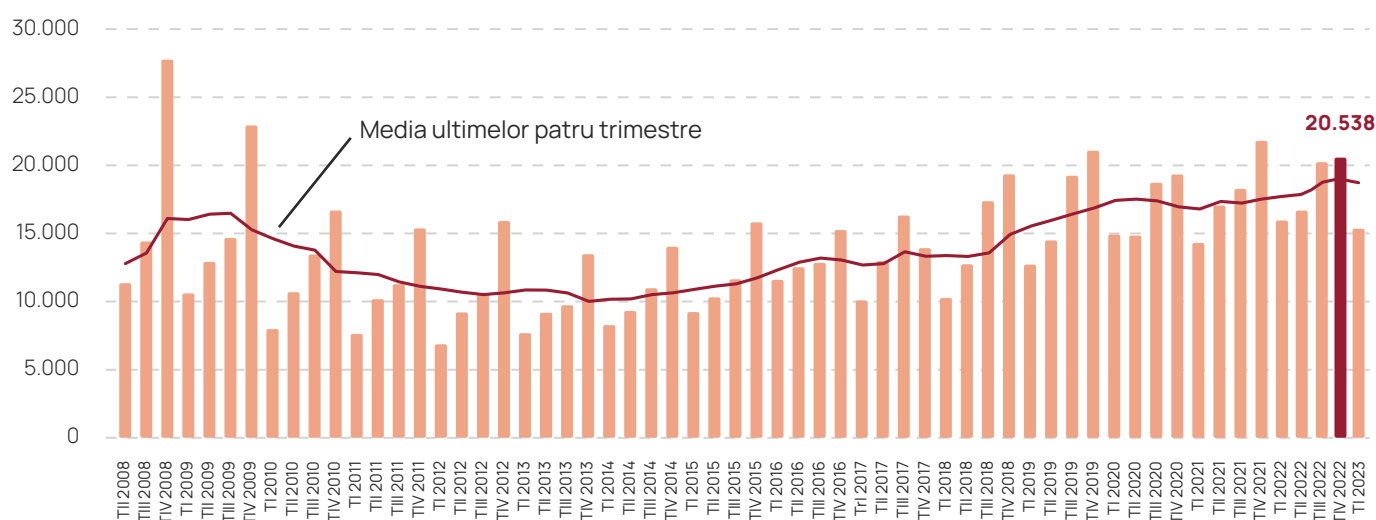


Imobiliare.ro, oferta

# CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

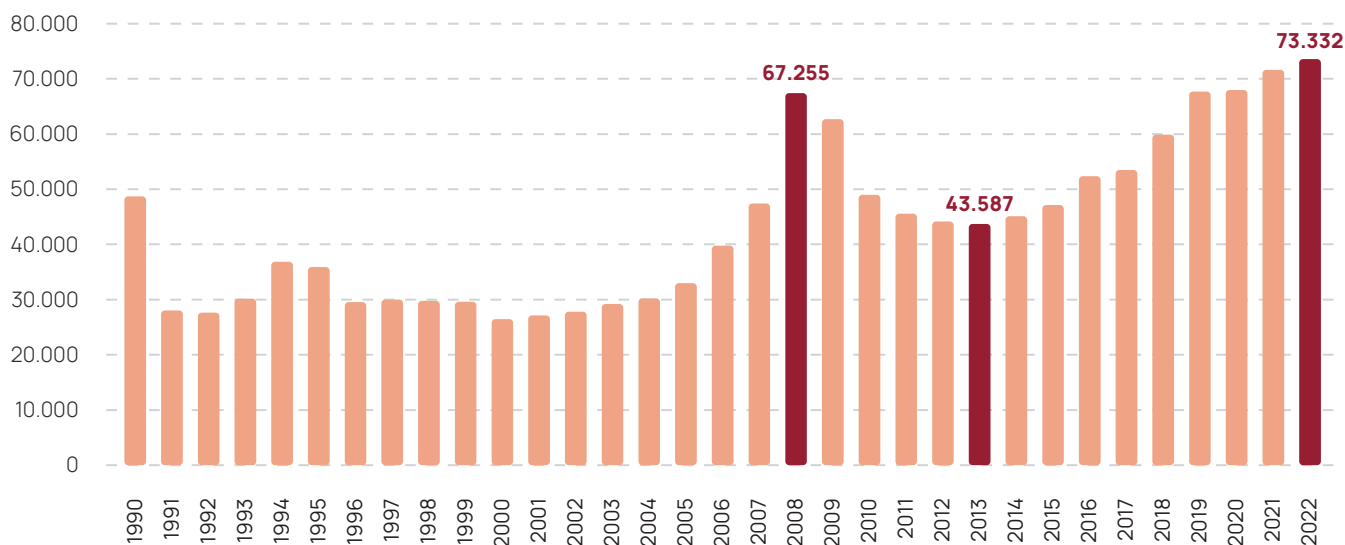
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul I din 2023, o tendință generală de ușoară scădere. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 15.329 de unități locative. Tendința a fost descendentă, comparativ cu ultimul trimestru al anului 2022, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 20.538 de unități locative.

Numărul de locuințe finalizate în anul 2022 este apropiat de cel consemnat în 2021, când la nivel național au fost predate 71.405 unități. În urma evoluției consemnate pe parcursul anului 2022, numărul unităților locative finalizate la nivel național s-a situat la 73.332. Această cifră marchează o ușoară creștere față de perioada similară a anului 2021.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

## EVOLUȚIE ANUALĂ

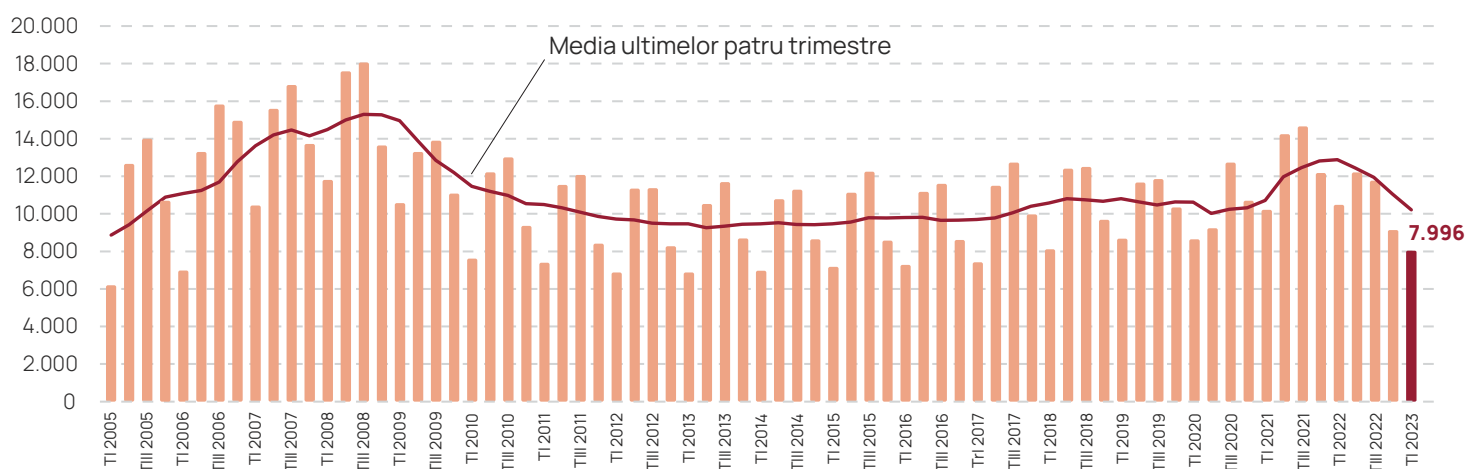


Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

# AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

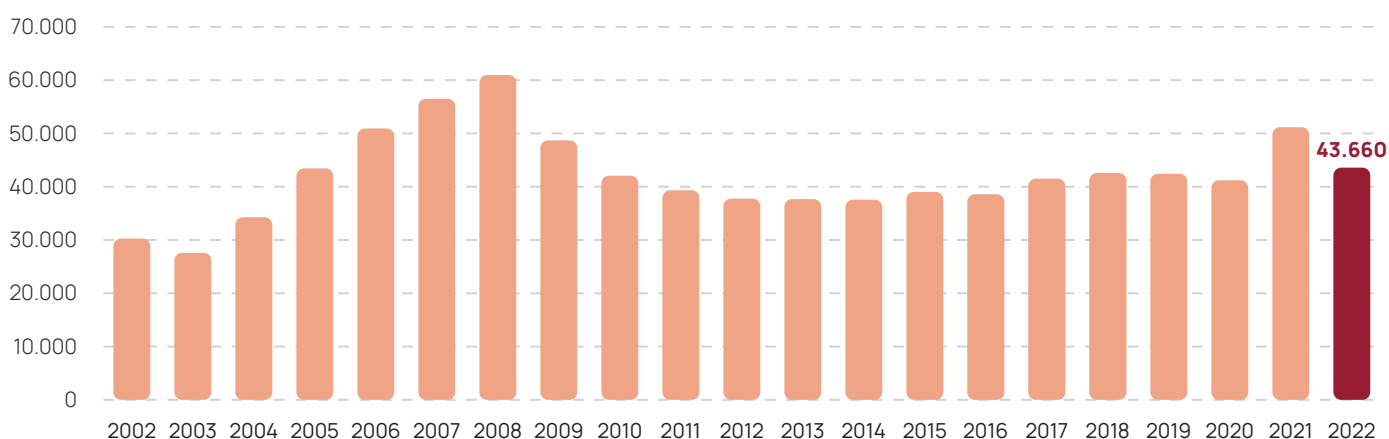
Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost emise, în T1 2023, 7.996 de asemenea avize - ceea ce constituie o depreciere față de T4 2022 (când erau înregistrate 9.160 de autorizații eliberate).

La nivel anual, în 2022 au fost eliberate 43.660 de autorizații, spre deosebire de 2021, când au fost eliberate 51.287 de autorizații, ceea ce reflectă o scădere de aproape -15%.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

## EVOLUȚIE ANUALĂ





# CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În trimestrul doi din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Peste 88.000 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce ne indică o creștere de 30% față de al doilea trimestru din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 43% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepție făcând Constanța.

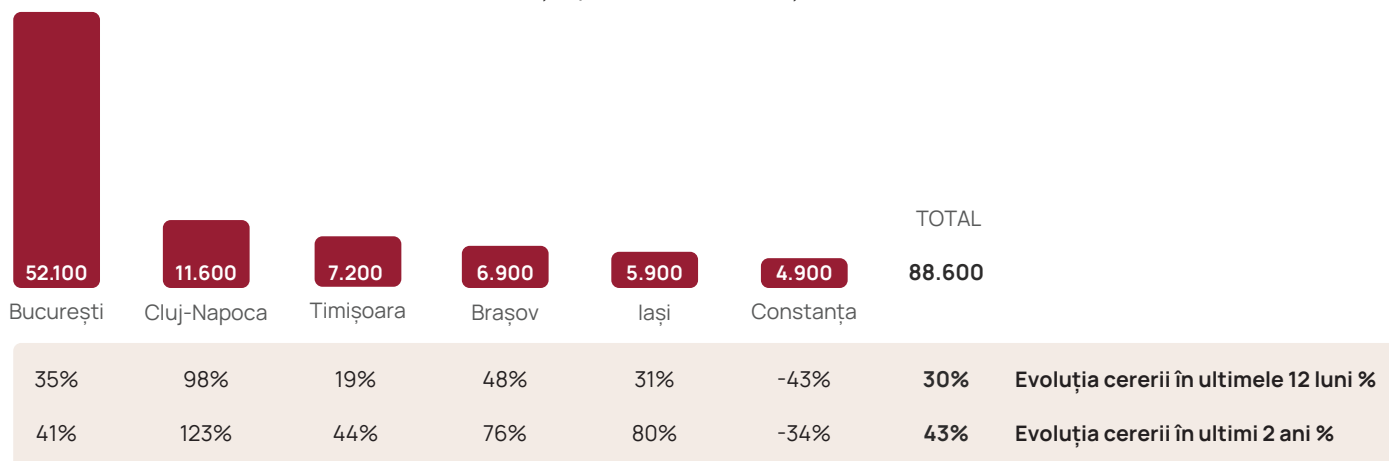
De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele

analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+98%), fiind urmat de Brașov (+48%) și București (+35%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-43%).

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 52.100 de căutări în T2 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (11.600 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 7.200 de căutări), fiind urmată de Brașov (6.900 de căutări), Iași (5.900 de căutări) și Constanța (4.900 de căutări).

„Aproximativ 88.600 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 T2-2023 case și apartamente - noi și vechi



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

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

Sursa: Imobiliare.ro

# OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

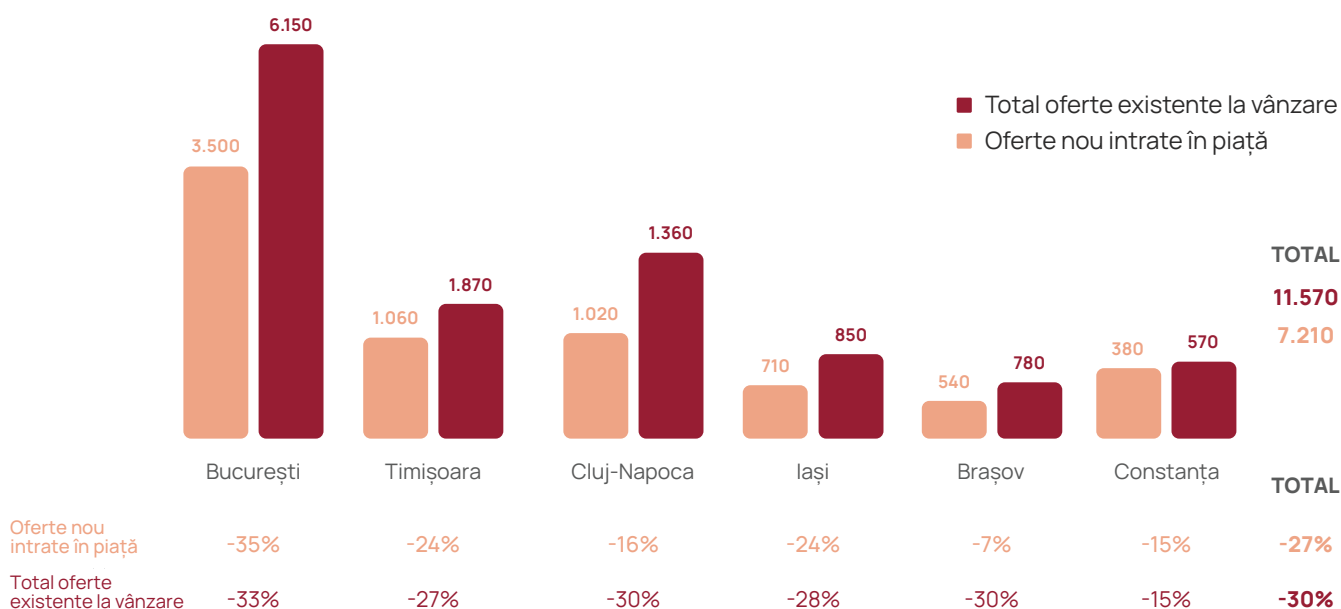
Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere pe portalul Imobiliare.ro, în cele mari centre regionale analizate a fost, în T2 2023, cu 30% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 11.570 de oferte.

O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu București, unde a fost consemnat un declin de -33%, până la 6.150 de anunțuri. Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de -30% (până la aproape 780 de oferte), iar în Iași, una de -28% (până la 850 de anunțuri).

Scăderi semnificative au mai fost consemnate în Timișoara (-27%, până la 1.870 oferte) și Constanța (-15%, până la aproape 570 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 7.210 în T2 2023, echivalând cu un minus de -27% față de perioada similară din 2022. O evoluție descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu București (-35%) și continuând cu Timișoara (-24%), Iași (-24%) și Cluj-Napoca (-16%). Brașov a înregistrat o scădere a numărului de noi proprietăți de închiriat și anume, cu -7%. Astfel, numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada aprilie - iunie s-a cifrat la 3.500 în Capitală, 1.060 în Timișoara, 1.020 în Cluj-Napoca, 710 în Brașov, 540 în Iași și 380 în Constanța.

## PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



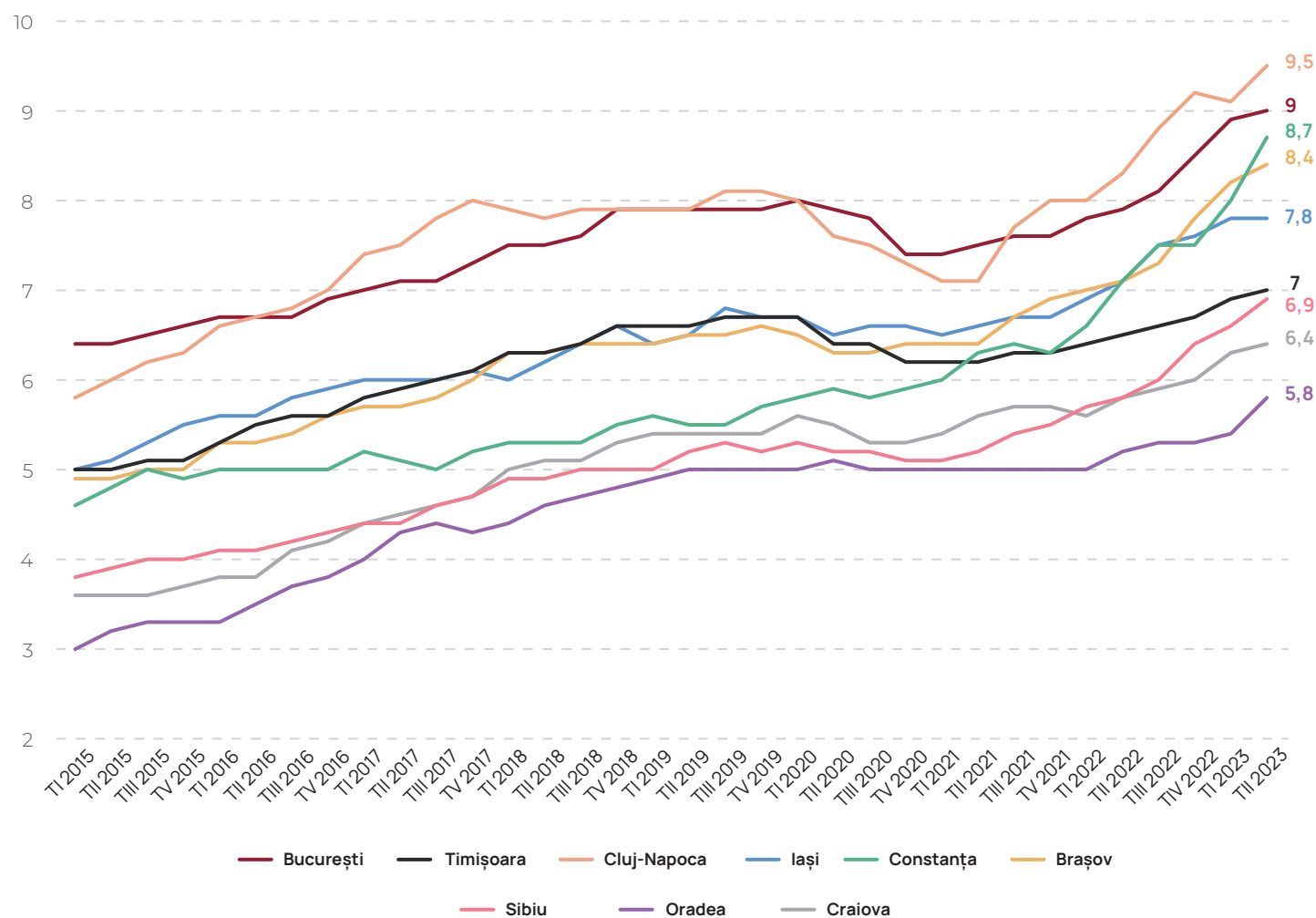
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

# PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T2 2023, o ușoară creștere, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată

în T1 2023. În București, Brașov, Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu, Craiova și Oradea se remarcă o evoluție pozitivă a prețurilor solicitate de proprietari.

PREȚ/MP MEDIU (€) CERUT PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI APARTAMENT ÎN T2 2023



Sursa: Imobiliare.ro, prețul mediu cerut/ mp

## PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. II

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, în trimestrul din 2023, la 9,5 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, înregistrând astfel o creștere a prețului de +14% față de perioada similară a anului anterior.

Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează București (cu o medie de 9 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +14%), acesta fiind urmat de

Constanța (8,7 euro pe metru pătrat, în creștere cu +23%), Brașov (8,4 euro pe metru pătrat, în creștere cu +18%), Iași (7,8 euro pe metru pătrat, în creștere cu +10%), urmat de Timișoara (7 euro pe metru pătrat, în creștere cu +8%), apoi de Sibiu (6,9 euro pe metru pătrat, în creștere cu +19%), Craiova (6,4 euro pe metru pătrat, în creștere cu +10%) și, respectiv, Oradea (5,8 euro pe metru pătrat, în creștere cu +12%).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
Cluj-Napoca	9.5	14%
București	9	14%
Constanța	8.7	23%
Brașov	8.4	18%
Iași	7.8	10%
Timișoara	7	8%
Sibiu	6.9	19%
Craiova	6.4	10%
Oradea	5.8	12%

Sursa: Imobiliare.ro

## PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. II

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 320 de euro pe lună pentru garsoniere, 500 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 700 de euro pe lună pentru trei camere.

Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde proprietarii solicită 330 de euro pe lună pentru o garsonieră, respectiv 500 de euro pe lună pentru un

apartament cu două camere și 650 de euro pe lună pentru apartamentele cu trei camere. La polul opus, cu cele mai accesibile locuințe de închiriat, se situează Municipiul Oradea. Aici costul lunar de închiriere este de 180 euro pentru o garsonieră, apartamentele cu două camere ating chiria medie de 310 euro lunar, iar 350 de euro pe lună este prețul de închiriere pentru un apartament cu trei camere.

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
<b>București</b>	<b>320</b>	<b>500</b>	<b>700</b>
<b>Cluj-Napoca</b>	<b>330</b>	<b>500</b>	<b>650</b>
<b>Iași</b>	<b>290</b>	<b>390</b>	<b>480</b>
<b>Brașov</b>	<b>300</b>	<b>450</b>	<b>600</b>
<b>Timișoara</b>	<b>220</b>	<b>350</b>	<b>420</b>
<b>Constanța</b>	<b>300</b>	<b>490</b>	<b>600</b>
<b>Oradea</b>	<b>180</b>	<b>310</b>	<b>350</b>
<b>Craiova</b>	<b>250</b>	<b>320</b>	<b>400</b>
<b>Sibiu</b>	<b>250</b>	<b>350</b>	<b>500</b>

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**

Ai nevoie de informații specifice  
unei anumite zone de interes?

**CONTACTEAZĂ ECHIPA NOASTRĂ  
DE EXPERTI**

**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)





UȘI | PARCHET | GRESIE | CĂZI



**PROIECTE DEZVOLTATORI IMOBILIARI**

Produse în stoc cu livrare imediată

Dincă Dumitru | 0723 584 151 | [birou.bc@bellacasa.ro](mailto:birou.bc@bellacasa.ro)