

imobiliare.ro
MARKET 360



Piata imobiliara rezidentiala

Trimestrul I 2024



Cel mai cunoscut și utilizat site imobiliar din România

85% dintre utilizatorii de internet cunosc Imobiliare.ro și 77% îl folosesc frecvent.
(studiu de brand Unlock Market Research, decembrie 2023)



Peste 2.000 de agenții și dezvoltatori imobiliari

sunt prezenți cu peste 178.000 de proprietăți în platformă. 79% din parteneri văd Imobiliare.ro ca un canal esențial de promovare online a proprietăților din portofoliu.



Soluții de finanțare prin Imobiliare.ro Finance

o echipă de peste 200 de brokeri de credite este disponibilă gratuit pentru a ajuta cumpărătorii să obțină cele mai avantajoase soluții de finanțare, de la peste 25 de bănci și instituții financiare din România.



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 întreagă 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



Prima platformă online de informații imobiliare din România, dezvoltată de Imobiliare.ro

în cadrul unei colaborări cu experți statisticieni și evaluatori de top din țară și din străinătate.



Peste 10 ani de prezență pe piața de real estate din România

colaborăm cu dezvoltatori, agenții imobiliare, investitori, bănci și companii de evaluare.



Rapoarte privind evoluția pieței rezidențiale la nivel național și regional

analizăm evoluția pieței rezidențiale din 2017, peste 35.000 de rapoarte descărcate.



Cea mai detaliată bază de date cu proprietăți imobiliare din România

include 9.000 de localități și dispune de istoric începând cu anul 2004.



Analize SWOT complete dedicate dezvoltatorilor imobiliari

inclusiv recomandări pentru realizarea unui proiect competitiv pe piață.



Instrumente dedicate agenților imobiliari și companiilor de evaluare

ACP și EPI, cele mai bune comparabile cu proprietăți listate și tranzacționate.



Reducerea riscului în cazul portofoliilor complexe

AVM, primul instrument folosit în România pentru evaluarea portofoliilor băncilor.

Partenerul premium de care afacerea ta imobiliară are nevoie

1,9 milioane

de utilizatori unici lunar, furnizând peste 5 milioane de leaduri în 2023.

Rapoarte detaliate

despre performanța anunțului tău.

Training specializat

cu consultantul tău dedicat, localizat în orașul tău.

Pagină specializată

pentru agenția sau proiectul tău imobiliar.

imobiliare.ro

HUB

Imobiliare.ro HUB este **cea mai mare comunitate imobiliară din România.**

Imobiliare.ro AWARDS - **singura gală recunoscută la nivel național**, dedicată pieței rezidențiale din România.

Peste 2.500 de participanți anual la evenimentele Imobiliare.ro HUB și Imobiliare.ro AWARDS.

PR constant pentru jucătorii activi din piață prin articole și prezență în evenimentele proprii.

Cel mai citat portal imobiliar în mass-media, principala și cea mai credibilă sursă de informații imobiliare în România.

Tendințe de consum în piața imobiliară 2024: trai de calitate accesibil și orientare către comunitate



IONUȚ NEGOIȚĂ

fondator și CEO HILS Development

România este o piață care a început să se maturizeze pe segmentul rezidențial. Dacă privim cu doar 10 ani în urmă, observăm că nivelul la care se dezvoltă azi proiectele rezidențiale arată semnele unei piețe ce se maturizează sănătos, iar acest proces este condus, în bună parte, de cerințele consumatorului. Un consumator evoluat, care trăiește în era informației, călătorește, înțelege economia și știe precis ce își dorește de la o locuință. Însă nu trebuie să pierdem din vedere faptul că Bucureștiul este, încă, una dintre cele mai accesibile capitale din Europa, din punct de vedere al achizițiilor de imobile. Odată cu maturizarea pieței și creșterea calității proiectelor, va veni și creșterea prețurilor. Previziunea noastră este că în următorii 10 ani prețurile în segmentul imobiliar vor ajunge la nivelul capitalelor reprezentative din zona Europei Centrale și de Est.

În 2024, observăm din datele furnizate de echipele de vânzări o orientare a consumatorului către proiectele mixed use și/sau cu o rețea integrată de facilități în proximitate, de la infrastructura de transport și zone comerciale, la centre de educație, sănătate, wellness și timp liber. Acestea sunt elementele percepute de client, în prezent, ca necesare pentru un trai de calitate și pentru construirea unei comunități. De altfel, misiunea cu care noi am pornit la drum și pe care o punem în aplicare este de a oferi un trai de calitate accesibil cât mai multor locuitori, iar abordarea strategică în proiectele pe care le dezvoltăm include aceste elemente și un sistem integrat cu echipă proprie de construcții astfel încât să putem avea permanent locuințe în diferite stadii de construcție, dar și un control al costurilor care să înlesnească accesul consumatorilor la locuințe noi, de calitate, în comunități cu multiple facilități.

Dacă ultimul trimestru al anului 2023 a cunoscut o creștere a cererii de locuințe motivată de majorarea cotei TVA ce avea să urmeze, moment în care au fost avantajați dezvoltatorii cu apartamente gata de mutare sau cu termen de finalizare până la sfârșitul lui 2024, începutul anului a venit cu o previziune de scădere a vânzărilor în primul trimestru. Majorarea cotei TVA a avut un impact semnificativ asupra pieței imobiliare. Decizia noastră de a ajusta strategiile pentru a absorbi această creștere a fost esențială pentru menținerea competitivității. Soluția pe care noi am implementat-o pentru client în acest context a fost decizia de a suporta integral diferența de TVA de la 5% la 9%, astfel, în primele 3 luni ale anului am înregistrat o creștere de vânzări față de aceeași perioadă a anului trecut.

Începând cu al doilea trimestru al anului, atât noi, industria, cât și consumatorul anticipăm scăderi ale dobânzilor, o tendință care poate stimula cererea pe

piața imobiliară. Cu toate acestea, trebuie să fim precauți, să ne asigurăm că suntem pregătiți să gestionăm schimbările rapide de pe piață și să ne adaptăm strategiile de finanțare. Primele trei luni ale anului au adus o evoluție moderată a prețurilor în piața imobiliară rezidențială. Cu toate acestea, avem în vedere că 2024 va fi un an de ajustări și recalibrări. Cu scăderea anticipată a dobânzilor și o creștere implicită a cererii, este probabil să vedem o tendință ascendentă a prețurilor în următoarele trimestre ale anului.

O provocare cu care dezvoltatorii s-au confruntat în 2023 și continuă în 2024 constă în dificultatea procesului de autorizare a proiectelor rezidențiale. Vizavi de această temă, revin la considerațiile inițiale despre maturizarea pieței. Într-o piață matură, mediul

privat și autoritățile colaborează pentru dezvoltarea armonioasă a orașelor prin alinierea ritmului de dezvoltare a infrastructurii și facilităților de interes public cu dezvoltarea imobiliară conform necesităților comunității. Vedem și în România îmbunătățiri în acest sens în ultimii ani, un exemplu bun este Estul Capitalei, și ne așteptăm ca în următorii ani să ajungem, la nivel de industrie, la o colaborare mai eficientă cu mediul public.

În final, este esențial să ne concentrăm pe inovație, flexibilitate și adaptabilitate pentru a naviga cu succes în acest mediu dinamic al pieței imobiliare în 2024. Este un moment provocator, dar și plin de oportunități pentru cei care sunt pregătiți să răspundă prompt și inteligent la schimbările din piață.

Revigorarea pieței imobiliare: compromisuri în era revenirii



DANIEL CRAINIC

Chief Marketing Officer Imobiliare.ro

După o perioadă deloc ușoară, cu impact semnificativ asupra pieței rezidențiale, trăim, probabil, cel mai optimist prim trimestru post-pandemic. Tranzacțiile își continuă creșterea (+5,4%), iar cererea pentru proprietăți rezidențiale se îndreaptă spre nivelul anilor buni (+3%), desigur în detrimentul chiriilor. Totuși, acest moment de revenire nu este lipsit de provocări, care pe de-o parte vin din factori externi pieței (instabilitatea geopolitică se accentuează cu cel mai recent episod în Orientul Mijlociu, impredictibilitatea fiscală, având în vedere că avem alegeri în fața noastră), cât și interne - scăderea continuă a ofertei pe nou în ultimii ani. Este o perioadă oportună, însă deloc simplă; atât cumpărătorii, cât și agenții imobiliari și dezvoltatorii trebuie să își facă temele în cunoștință de cauză.

Cumpărătorii și compromisul celui mai mic preț

Odată cu revenirea cererii, prețurile proprietăților imobiliare sunt în creștere. Mai mult, o presiune suplimentară este generată de scăderea ofertei, ceea ce nu doar poate, ci cu siguranță va pune presiune pe prețuri, mai ales că momentul mult așteptat al scăderii dobânzilor este aproape. Aceste lucruri, coroborate cu apetitul nestăvilit pentru statutul de proprietar, riscă să îi țină în continuare pe cumpărătorii needucați în zona dezvoltărilor cu compromis (calitate, locație, suprafețe etc) și a proiectelor de periferie, multe și ieftine, a căror valoare nu doar că nu va crește în timp, ci va rămâne absolut derizorie. Atenție la compromisul prețului! Capitala e plină de astfel de exemple, care de altfel, explică în mare măsură de ce Bucureștiul este depășit de Cluj, Brașov și în curând de toate orașele secundare, deși are cartiere întregi cu un preț mediu de aproape 3.000 euro/mp.

Profesioniștii pieței rezidențiale și compromisul (ne)creșterii prețului

Proprietarii agențiilor imobiliare și dezvoltatorii trebuie să dea dovadă de mare precauție în acest optimism generalizat pe care l-am remarcat atât la edițiile locale de primăvară Imobiliare.ro HUB, cât și în alte conferințe profesionale. Riscul unei piețe volatile este cât se poate de real, o piață în care schimbările rapide de preț, într-un context încă fluid, pot duce la o volatilitate a cererii cu efecte directe în predictibilitate, respectiv perspectivele de vânzare și profitabilitate. În lipsa unei oferte suficiente pe stoc, tentația vânzătorilor off-plan și a lansărilor accelerate este mare. La fel ca tentația creșterii prețurilor bazate pe imitația competiției directe sau a jucătorilor mari. Trebuie tratate cu date de piață, analize temeinice și

precauție. Un factor decisiv îl reprezintă suita de alegeri din acest an, care are toate șansele să aibă un impact semnificativ asupra pieței imobiliare: politicile locale de dezvoltare urbană (vedem ce se întâmplă în București de aproape patru ani); taxele și impozitele, în special riscul generat de posibila implementare a unui sistem de impozitare progresivă, precum și influențarea stabilității politice și a încrederii investitorilor sunt doar câteva din provocările care vor fi în joc în perioada ce urmează. Consecințele pot fi uriașe.

Și totuși - ce se va întâmpla cu prețurile locuințelor din marile orașe ale României? Cine va face compromisul?

În cercul apropiat, am nu puține persoane educate financiar care, deși au o nevoie de locuire și își permit o achiziție, amână trecerea la acțiune așteptând scăderea prețurilor. Au fost perioade când și noi, la Imobiliare.ro, am fi mizat pe scădere (în special între vara lui 2022 și prima parte a lui 2023, sub influența creșterii dobânzilor și inflației la niveluri record). Dar ei amână din 2018, sub efectul îndrumărilor singurului influencer financiar producător al unei emisiuni de educație financiară la un post TV de știri. Wishful thinking! Cert este că toate datele ne indică faptul că perioada actuală este una propice pentru achiziții și că ne aflăm, probabil, spre finalul unei perioade faste pentru cei care doresc să dețină o proprietate pentru locuire sau să își dezvolte un portofoliu investițional mizând pe real estate. Să achiziționezi în 2024, rămâne un compromis acceptabil, chiar dacă nu mai e la fel de profitabil ca în 2019, 2020 sau 2021.

1. Prețurile pe piața imobiliară sunt determinate de echilibrul dintre cerere și ofertă. Cererea crește, oferta scade, prin urmare așteptarea este illogică.
2. Când cererea este în creștere, dar oferta scade, rezultă un dezechilibru pe piață care pune presiune tocmai pe preț.
3. În ciuda statisticilor demografice superficiale înțelese, populația din marile orașe, luând în considerare periurbanul, continuă să crească, iar numărul de locuitori/locuință să scadă, intensificând cererea de locuințe.
4. După doi ani complicați pe piața dobânzilor,

așteptarea generală este ca accesul la finanțare să crească, ceea ce va stimula cererea.

5. Scăderea ofertei din cauza constrângerilor de dezvoltare, în special în București, dar și limitarea dezvoltării din cauza așteptării unor condiții grele de piață, a limitat oferta de locuințe noi.
6. Percepția de stabilitate și investiții pe termen lung (în urma scăderii inflației, scăderii dobânzilor și unor probabile promisiuni electorale) duce la creșterea încrederii în stabilitatea economică cu efecte directe în cerere pe piața rezidențială.

Deși previziuni ale scăderii prețurilor puteau fi motivate de anumite îngrijorări, suntem în fața unui context diferit, argumente solide susținând o perspectivă opusă. Dimpotrivă, riscul real poate veni din gestionarea greșită a momentului în care ne aflăm de către decidentul politic și gândirea pe termen scurt a profesioniștilor pieței imobiliare, prin creșteri entuziasmante dar nesustenabile de preț, lăsând loc speculei. Mizăm însă pe o piață cu un grad ridicat de profesionalism și educație, cu lecții învățate și experiența unui ciclu economic complet, care va ști să facă compromisul jocului pe termen lung în detrimentul câștigului imediat.

Vânzări

(nivel național)

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale
(potențiali cumpărători corelați cu oferta existentă)

1,08

T1 2023

3%

evoluție

1,11

T1 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

159.400

locuințe

T1 2023

-7%

evoluție

148.200

locuințe

T1 2024

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

1.443
euro/mp util

T1 2023

8,3%

evoluție

1.563
euro/mp util

T1 2024

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCPPI)

138.000

imobile

T1 2023

5,4%

evoluție

145.400

imobile

T1 2024

32.600
unități individuale

T1 2023

19%

evoluție

38.800
unități individuale

T1 2024

Închirieri

(nivel național)

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale
(potențiali chiriași corelați cu oferta existentă)

1,22

T1 2023

-19%

evoluție

0,98

T1 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

78.800

locuințe

T1 2023

2,5%

evoluție

80.800

locuințe

T1 2024

Prețul mediu/unitate pentru închirierea
proprietăților rezidențiale

450
euro/lună

T1 2023

11%

evoluție

500
euro/lună

T1 2024

BUCUREȘTI



Interes în creștere pentru locuințele noi. Doi cumpărători pe proprietate pe piața veche

(apartamente și case, noi și vechi, T1 2024)

Cererea: +13,9%

T1 2024

T1 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: +17%

T1 2024

T1 2023

Locuințe Noi: +22%

T1 2024

T1 2023

Cererea pentru proprietățile rezidențiale scoase la vânzare pe piața bucureșteană a **creșcut semnificativ în primul trimestru** al acestui an, dacă ne raportăm la perioada similară din 2023. Avansul cu aproape 14% poate fi considerat inclusiv un semn al evoluției favorabile înregistrate în privința condițiilor de pe piața de creditare, care i-a încurajat pe mulți dintre cumpărătorii rămași în expectativă să facă pasul final spre achiziție.

Interesul pentru apartamentele și casele noi a crescut într-un ritm mai alert față de cel aferent pieței vechi, conform datelor centralizate și analizate de Imobiliare.ro. De altfel, avansul înregistrat în trimestrul I în cererea pentru locuințele finalizate din 2020 și până în prezent este cel mai mare în rândul principalelor centre regionale din țară. Chiar și în

aceste condiții, **cererea se menține sub nivelul înregistrat în Brașov sau Constanța** unde pentru fiecare proprietate listată la vânzare vedem trei sau poate chiar patru potențiali cumpărători.

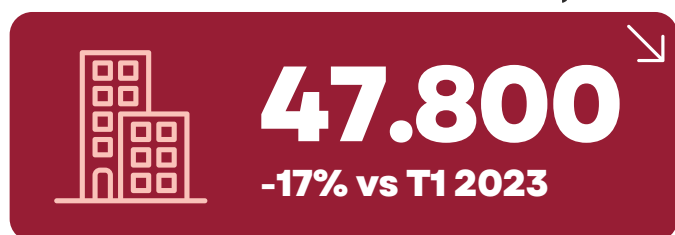
Concurența mult mai mare apare în aceste orașe pe fondul ofertei restrânse, dar și în contextul în care ambele sunt și destinații turistice, de interes pentru românii care doresc să facă investiții imobiliare cu scopul închirierii ulterioare în regim hotelier și nu numai.

Pentru fiecare proprietate disponibilă la vânzare pe **pieța veche**, indiferent dacă discutăm despre case sau despre apartamente, au existat în primul trimestru doi potențiali cumpărători interesați de aceasta.

Cea mai mare ofertă de locuințe din țară, în scădere

(apartamente și case, vechi și noi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe

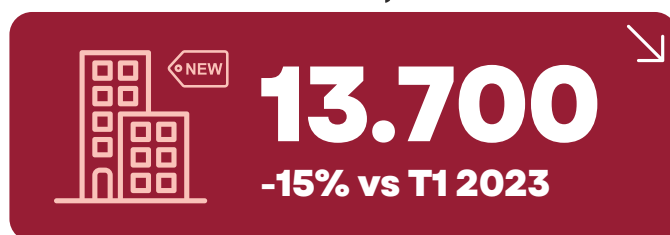


Dintr-un total de **88.900 de case și apartamente listate la vânzare** în cele mai mari șase centre regionale din țară, **mai bine de jumătate se află în București.**

Capitala dispune de cea mai variată ofertă din țară, în primul trimestru fiind căutați cumpărători pentru **47.800 de locuințe.**

La nivelul pieței bucureștene putem observa, însă, o **scădere cu 17%** în numărul de case și apartamente listate la vânzare în comparație cu începutul anului trecut, aceasta fiind și **cea mai puternică reducere înregistrată în ofertă în principalele orașe** din

Ofertă locuințe noi



România. Alte scăderi consistente au putut fi observate în Iași și în Cluj-Napoca, cu 16%, respectiv cu 15%, arată datele centralizate de Imobiliare.ro.

Tot în intervalul ianuarie-martie, **numărul locuințelor noi listate la vânzare a scăzut cu 15%** față de perioada similară din 2023 ajungând la **13.700 de proprietăți.** Oferta de locuințe noi s-a contractat și în alte orașe mari din țară, cea mai puternică scădere fiind resimțită în Iași, cu 21%. Astfel, pe principala piață din Moldova au intrat la vânzare 2.600 de case și apartamente noi, număr similar cu cel înregistrat și în Cluj-Napoca.



Bucureștiul, locul 5 la nivel național în materie de prețuri

(apartamente noi și vechi, T1 2024)

1.578

 euro/mp util

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+2,3%



în ultimele 12 luni

+0,8%



în ultimele 24 luni

+1%



Dacă atunci când discutăm despre ofertă, Bucureștiul se află pe primul loc în țară, în materie de prețuri Capitala se plasează abia **pe poziția a cincea**. Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vânzare în primul trimestru din 2024 a fost de **1.578 euro/mp util**. Cumpărătorii achită sume destul de apropiate de cele aferente locuințelor din București și în Constanța sau Craiova. Cele mai scumpe două orașe din țară rămân Cluj-Napoca și Brașov.

Prețurile stagnează în mare parte pe piața din Capitală. Zonele din nordul orașului continuă să fie cele mai scumpe pentru cumpărători, în timp ce cartierele din sud le pun la dispoziție variante mai accesibile celor interesați de o achiziție imobiliară.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Herăstrău	3.035€
Aviatorilor-Kiseleff	2.793€
Floreasca	2.605€

	preț/mp
Ferentari	1.261€
Ghencea	1.243€
Giurgiului	1.240€

Găsești cumpărători mai greu. Marja de negociere, a doua cea mai mare din țară

imobile vândute

26.006

+6,5%
vs T1 2023



51 zile

perioada de vânzare

3,9%

marja de negociere

În primele trei luni ale acestui an s-au vândut în București aproximativ **26.000 de case, terenuri și apartamente**, dintr-un total de aproape 145.400 la nivel național, arată datele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În județul Ilfov, care cuprinde marii poli de dezvoltare rezidențială nouă din zona periurbană a Capitalei, s-au tranzacționat alte 10.510 imobile.

În perioada similară a anului trecut s-au vândut **24.422 de imobile în București** dintr-un total de circa 138.000 de case, terenuri și apartamente vândute în întreaga țară. Județul Ilfov nu s-a poziționat însă pe locul secund în clasamentul național, așa cum a făcut-o anul acesta, ci pe locul al treilea cu aproape 6.900 de tranzacții, fiind depășit de Brașov.

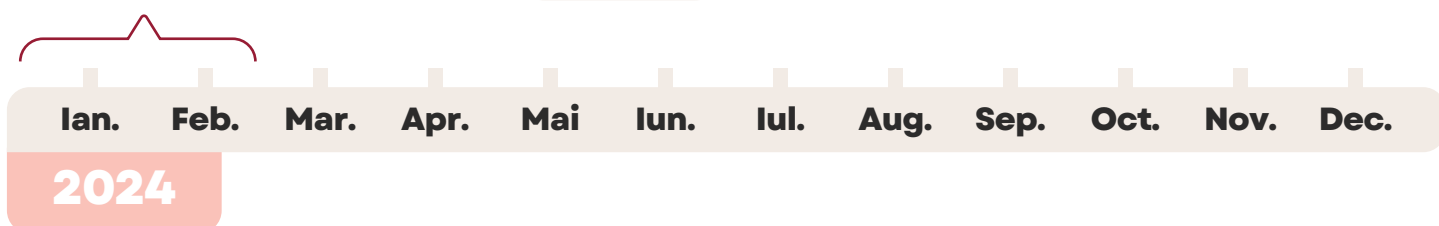
Durata de timp necesară identificării unui cumpărător a crescut în București față de începutul anului trecut, arată datele Imobiliare.ro. Proprietarii care au listat apartamente la vânzare au găsit un cumpărător în **51 de zile**. Extinderi ale perioadei de vânzare au putut fi observate și în Constanța și Iași.

Marja de negociere practică pe piața din Capitală, de **3,9%**, este a doua cea mai mare înregistrată în rândul marilor centre regionale din țară. Doar în cazul apartamentelor din Constanța se negociază prețul mai mult.

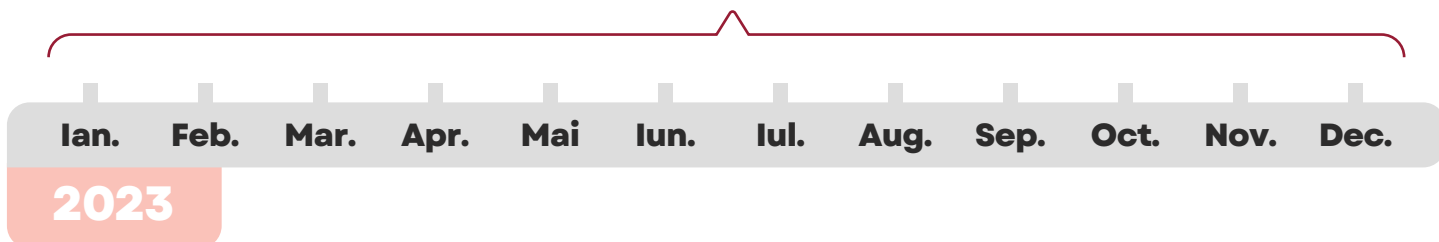
Mai multe autorizații pentru clădiri rezidențiale. Scade ușor numărul locuințelor finalizate

509 autorizații

+11%
vs ian-feb 2023



21.048 locuințe finalizate



În intervalul ianuarie-februarie s-au eliberat la nivel național **4.385 de autorizații de construire** pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 5,7% față de intervalul similar al anului trecut, potrivit celor mai noi date publicate de Institutul Național de Statistică.

Regiunea **București-Ilfov** s-a numărat printre cele care au înregistrat creșteri la acest capitol. S-au eliberat **509 autorizații**, cu 50 mai multe decât la începutul anului trecut.

Pe parcursul anului trecut au fost date în folosință circa **21.000 de locuințe în regiunea București-Ilfov**,

dintr-un total de aproape 71.500 la nivel național. În ciuda faptului că acesta a fost cel mai mare număr de locuințe date în folosință în rândul regiunilor analizate de INS, tot s-au putut observa unele scăderi. S-au finalizat cu 280 mai puține locuințe decât în 2022.

Important de menționat este însă faptul că cea mai masivă reducere a numărului de locuințe terminate în 2023 a apărut în regiunea de dezvoltare de Nord-Vest a țării, care cuprinde județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj.

Interesul scade pe segmentul închirierilor

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)



De remarcat este situația înregistrată la nivelul pieței de creditare care, din reducerea IRCC și ofertele de dobândă fixă propuse de bănci, i-a făcut pe unii dintre românii care au preferat această opțiune în primele luni din 2023 să reia procesul de achiziție a unei locuințe.

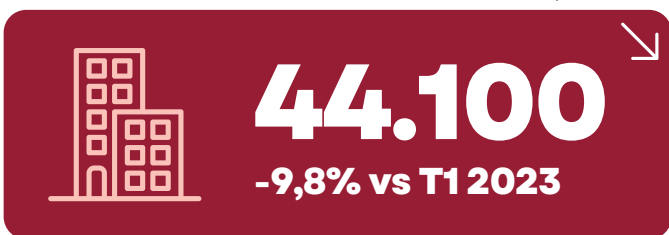
Singurul mare oraș în care s-a putut observa o creștere ușoară a interesului pentru proprietățile rezidențiale la închiriere este Timișoara.

Cererea pentru proprietățile rezidențiale disponibile la închiriere a scăzut în București față de începutul anului trecut. Evoluții similare s-au remarcat în alte patru mari orașe din țară, cea mai semnificativă pe piața imobiliară din Constanța.

Oferta de proprietăți listate la închiriere scade cu 10%

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

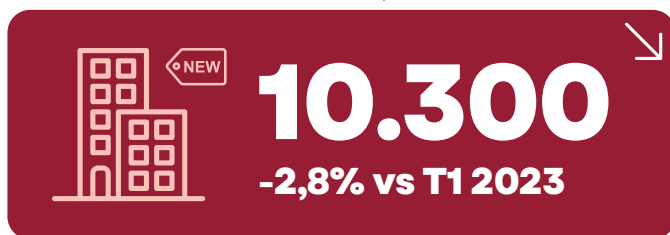
Ofertă totală locuințe



În cele mai mari șase orașe din România au fost listate la închiriere, în primul trimestru din 2024, 65.500 de case și apartamente, dintre care 44.100 din București.

Și pe segmentul închirierilor oferta totală de locuințe din Capitală nu are rival la nivel național, dar este în scădere. Comparativ cu intervalul similar al anului trecut, vedem o reducere cu aproape 10% a ofertei. Doar în Timișoara a mai apărut în această perioadă o

Ofertă locuințe noi



scădere la nivelul ofertei, dar în cazul orașului de pe Bega discutăm despre o piață mult mai restrânsă, cu doar 4.200 de proprietăți listate la închiriere.

Din oferta totală, 10.300 de sunt locuințe noi, diferența față de următoarele mari orașe din țară fiind covârșitoare. În Cluj-Napoca, de exemplu, au fost disponibile la închiriere doar 1.100 de case și apartamente noi în primele trei luni ale anului curent.

Cele mai scumpe și cele mai ieftine cartiere pentru chiriași

(apartamente vechi și noi, T1 2024)

Chiriile solicitate de proprietarii din București rivalizează cu cele din Cluj-Napoca. Dacă în cazul garsonierelor în Capitală vedem un preț ușor mai scăzut, în cazul **apartamentelor cu 2 camere** bugetul necesar închirierii este similar, respectiv de **550 euro/lună**. Cel aferent apartamentelor mai spațioase îl depășește pe cel din Cluj-Napoca.

Apartamentele care au putut fi închiriate cu cele mai accesibile prețuri în primul trimestru din 2024 au fost cele situate în zona Giurgiului din sudul orașului.



Chirii medii solicitate

Studio	340€/lună
2 camere	550€/lună
3 camere	740€/lună

Cele mai scumpe zone

Primăverii	1.600€/lună
Aviatorilor-Kiseleff	1.425€/lună
Herăstrău	1.199 €/lună

Cele mai ieftine zone

Progresul	400€/lună
Costin Georgian Lucrețiu Pătrășcanu	375€/lună
Giurgiului	370 €/lună

CLUJ-NAPOCA



Creștere timidă a cererii pentru locuințe în cel mai scump oraș din țară

(apartamente și case, noi și vechi, T1 2024)

Cererea: +6,8%



* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Cererea pentru casele și apartamentele listate la vânzare în Cluj-Napoca, cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători, a crescut cu aproape 7% față de începutul anului trecut, dar se menține la un nivel mai scăzut decât cel înregistrat pe parcursul trimestrului anterior.

Interesul potențialilor cumpărători continuă să graviteze în special spre locuințele din imobile noi, finalizate din 2020 până în prezent, chiar dacă în primul trimestru al anului s-a putut observa un avans

Locuințe vechi: +10%



Locuințe Noi: +6%



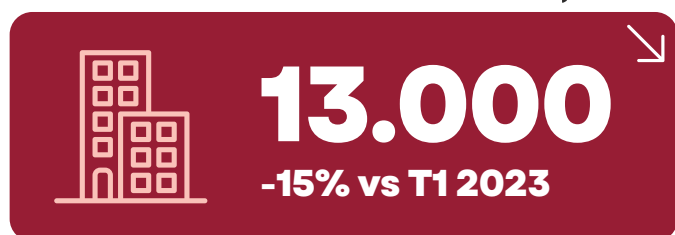
cu 10% la nivelul cererii aferente proprietăților din piața veche, arată datele centralizate și analizate de Imobiliare.ro.

Dacă ne raportăm la situația înregistrată în celelalte mari centre regionale, raportul dintre potențialii cumpărători și oferta de locuințe din piață este mai scăzut la vânzare. Numărul efectiv de locuințe din care pot alege cumpărătorii este, în același timp, unul tot mai redus.

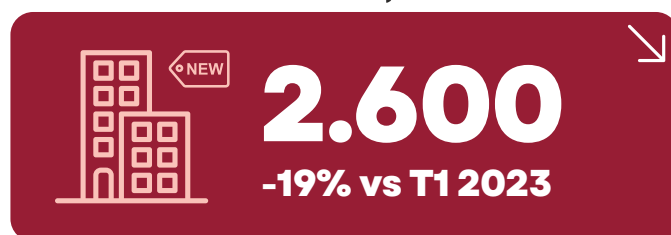
13.000 de locuințe la vânzare. Oferta, a doua cea mai variată din țară

(apartamente și case, vechi și noi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



Ofertă locuințe noi



Numărul apartamentelor și caselor disponibile la vânzare pe piața imobiliară din Cluj-Napoca se menține în trimestrul I sub nivelul înregistrat în intervalul similar al anului trecut. Potențialii cumpărători au avut de ales în acest timp din **13.000 de locuințe** listate pe Imobiliare.ro, aceasta fiind **a doua cea mai variată ofertă** existentă în marile orașe din țară, după cea din Capitală care a inclus aproximativ 47.800 de proprietăți.

Oferta de locuințe noi a fost, la rândul ei, mai limitată decât cea aferentă primelor trei luni din 2023. Au fost scoase la vânzare **2.600 de case și de apartamente noi**, finalizate începând cu 2020, **cu aproape 20% mai puține** decât anul trecut. Și de această dată discutăm despre al doilea cel mai mare număr de proprietăți, după cel din București. Tot aproximativ 2.600 de case și apartamente au fost scoase la vânzare, în perioada ianuarie-martie, și în Iași, declinul fiind însă mai puternic în cazul Capitalei Moldovei.

Nu putem trece cu vederea însă dezvoltarea rezidențială accelerată înregistrată în **zona periurbană a orașului Cluj-Napoca** și migrația populației spre locuințele de aici în căutarea unor prețuri mai atractive față de cele întâlnite în cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători. Totodată, **cele mai multe autorizații de construire au fost acordate la nivel județean în mediul rural**, conform datelor Direcției Județene de Statistică Cluj.

Comuna Florești, de exemplu, devenită deja celebră la nivel național ca fiind cea mai mare din România este un pol important de dezvoltare pe plan local și va avea de câștigat de pe urma lansării magistralei clujene de metrou care se află, la ora actuală, cu un pas mai aproape de a deveni realitate.



Apartamente mai scumpe cu 14% în doi ani

(apartamente noi și vechi, T1 2024)

2.631 euro/mp util



Cluj-Napoca continuă să se detașeze simțitor în materie de prețuri față de celelalte orașe mari din România. Proprietarii și dezvoltatorii de pe piața rezidențială locală au ajuns să solicite în primele trei luni din 2024 un preț mediu la vânzare pentru apartamente de **2.631 de euro/mp util**.

Conform datelor Imobiliare.ro, discutăm despre o evoluție cu **aproape 4% față de finele lui 2023**, dar care depășește 14% dacă ne raportăm la situația de acum 2 ani.

Avansul înregistrat în ultimele 12 luni la nivelul prețurilor din Cluj-Napoca nu este nici pe departe cel mai mare din țară. La acest capitol, principalul pol imobiliar al regiunii de vest este depășit de Oradea și Brașov unde locuințele

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3,8%



în ultimele 12 luni

+8,3%



în ultimele 24 luni

+14,3%



s-au scumpit cu 13% față de începutul anului trecut.

Scumpiri similare cu cele din Cluj-Napoca au putut fi observate în Constanța și în Craiova, orașe unde media de preț la vânzare se învârte în jurul valorii de 1.580 de euro/mp util.

Unele dintre cele mai scumpe apartamente scoase la vânzare pe piața din Cluj-Napoca se găsesc, la ora actuală, în **cartierul Sopor** pe care autoritățile își propun să-l transforme într-unul cu adevărat organizat, în care toate facilitățile de la școală la parc și magazine să se afle la doar câteva minute de mers pe jos pentru locuitori. Despre masterplanul aferent acestuia se discută de ani de zile. În 2024 se dorește aprobarea PUZ-ului în formă finală.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Sopor	2.866€
Bună Ziua	2.843€
Centru	2.804€

	preț/mp
Dâmbul Rotund	2.200€
Someșeni	2.225€
Iris	2.274€

Clujul, locul 6 pe țară la tranzacții imobiliare. Găsești mai ușor cumpărător ca anul trecut

imobile vândute

6.529

+14%

vs T1 2023



89 zile

perioada de vânzare

3,5%

marja de negociere

După primele trei luni din 2024, **județul Cluj se poziționează pe locul al șaselea la nivel național în privința tranzacțiilor finalizate pe teritoriul său**, după București, Ilfov, Iași, Timiș și Brașov.

Dintr-un total de aproape **145.400 de case, terenuri și apartamente** care au făcut, la nivel național, obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, circa **6.500 au fost din Cluj**, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Spre comparație, după primul trimestru al anului trecut Clujul se situa pe poziția a cincea în clasamentul național cu aproximativ 5.700 de imobile vândute.

Raportându-ne la același interval, observăm o **scădere a perioadei de vânzare** pe piața rezidențială

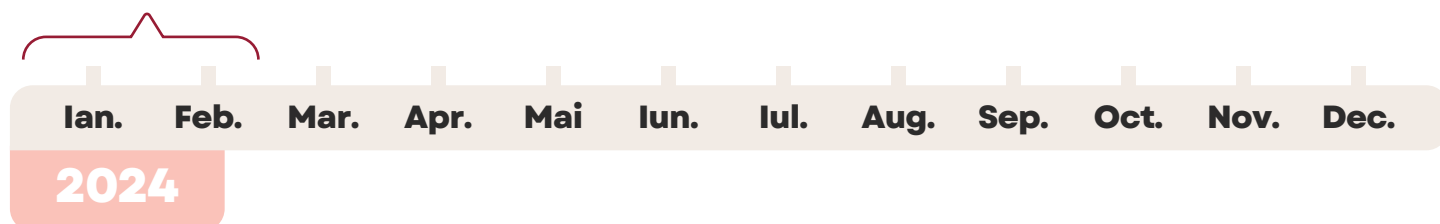
locală până la **89 de zile**. În ciuda acesteia, proprietarii din Cluj-Napoca au de așteptat **cea mai lungă perioadă de timp pentru a găsi cumpărători** pentru locuințele scoase la vânzare. Doar în Constanța perioada de vânzare aferentă apartamentelor mai depășește 80 de zile. La polul opus se află Timișoara și Bucureștiul unde găsești un cumpărător în circa 50 de zile, potrivit datelor Imobiliare.ro.

Marja de negociere practică pe plan local este, totodată, în ușoară creștere, ajungând de la 3,1% în primul trimestru al anului trecut la **3,5%** în perioada similară din 2024. În Timișoara marja de negociere este tot de 3,5%, dar scade față de începutul lui 2023. Proprietarii din Brașov și din Iași, în schimb, negociază cel mai puțin prețul apartamentelor scoase la vânzare.

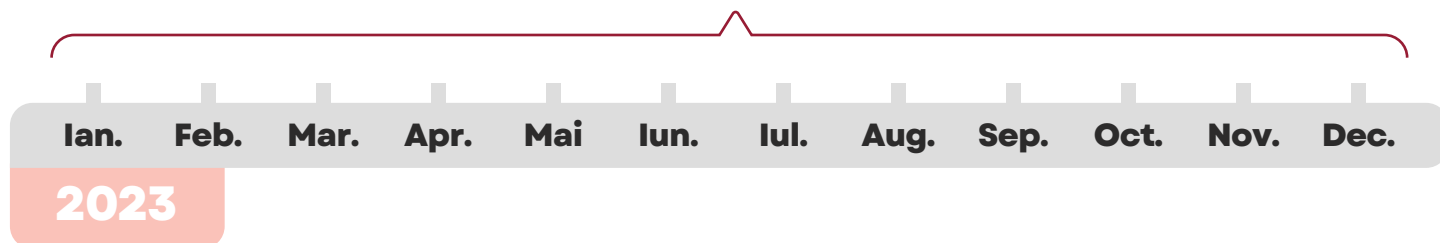
Mai puține autorizații în Cluj. 9.900 de locuințe finalizate într-un an în regiune

171 autorizații

-35%
vs ian-feb 2023



9.892 locuințe finalizate



În primele două luni ale anului 2024 s-au eliberat la nivelul întregului județ **171 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 91 mai puține** decât în aceeași perioadă a anului trecut. Scăderea de **35%** nu este însă cea mai mare din țară. Numărul autorizațiilor eliberate în Brașov, de exemplu, s-a redus cu 60%.

Spre comparație, în Ilfov s-au eliberat cu 14% mai multe autorizații pentru clădiri rezidențiale în intervalul ianuarie-februarie 2024 față de perioada similară a anului trecut, în timp ce numărul autorizațiilor eliberate în Constanța s-a majorat cu 28%.

Din totalul autorizațiilor eliberate în județul Cluj, **144 au fost date în mediul rural**, potrivit datelor Direcției Județene de Statistică Cluj.

Pe parcursul anului trecut s-au dat, totodată, în folosință **aproape 9.900 de locuințe** în regiunea de Nord-Vest a țării, care include pe lângă Cluj și județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Maramureș, Satu Mare și Sălaj.

S-au finalizat, astfel, **cu aproape 1.360 mai puține locuințe** față de 2022, acesta fiind **cel mai puternic declin înregistrat** în rândul regiunilor de dezvoltare analizate de Institutul Național de Statistică. A doua cea mai puternică scădere a apărut în Vest, regiune ce include județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș, unde numărul locuințelor terminate pe parcursul anului trecut a fost cu aproape 950 de unități mai redus față de 2022.

Scădere puternică a cererii la închiriere

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)



Interesul pentru proprietățile disponibile la închiriere în Cluj-Napoca este în scădere în prima parte a acestui an comparativ cu începutul lui 2023. Mai mult, raportul de potențiali chiriași corelat cu oferta efectivă disponibilă la nivelul pieței înregistrează pe plan local cea mai redusă valoare în rândul principalelor centre regionale din țară.

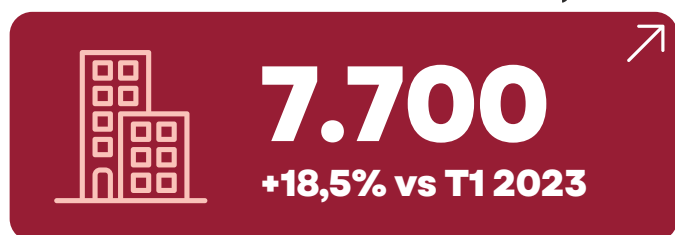
Interesant de menționat este și faptul că, potrivit unei analize Imobiliare.ro Finance, perioada minimă de locuire pentru un apartament cu 2 camere după care achiziția devine mai avantajoasă decât închirierea este în Cluj-Napoca de 4,9 ani față de mai puțin de 2 ani în Constanța sau Iași. Pe plan local ajungi să economisești bani stând în chirie.

Fiind vorba despre un oraș care se poate mândri cu cea mai mare universitate din România, piața închirierilor din Cluj-Napoca are fluctuații importante în funcție de venirea și plecarea studenților la finele anului universitar. Toamna este, pe plan local, cel mai propice anotimp pentru închirieri.

7.700 de case și apartamente de închiriat în Cluj-Napoca. Mai multe locuințe noi

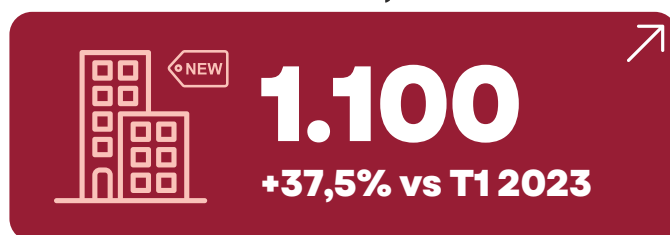
(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



Oferta de proprietăți listate la închiriere s-a extins în primul trimestru, proprietarii căutând chiriași pentru 7.700 de case și apartamente. Acesta este al doilea cel mai mare număr de proprietăți, după cel aferent Bucureștiului. Diferența dintre cele două piețe este, însă, covârșitoare având în vedere faptul că în Capitală potențialii chiriași au avut de ales din mai bine de 44.000 de locuințe, conform datelor Imobiliare.ro.

Ofertă locuințe noi



Numărul de proprietăți noi intrate pe piața clujeană s-a majorat, de asemenea, considerabil față de începutul anului trecut, chiar și așa rămâne, din nou, la un nivel modest față de cel înregistrat în București. Cluj-Napoca se detașează însă simțitor la acest capitol față de Timișoara, un alt mare pol imobiliar al regiunii de vest, unde au intrat în piață în primul trimestru 800 de proprietăți noi.

Chirii de 700 euro/lună în cele mai râvnite cartiere clujene

(apartamente vechi și noi, T1 2024)

Dacă atunci când discutăm despre cumpărarea unei locuințe Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din țară, în privința situației de pe piața închirierilor de la începutul acestui an putem spune că există o rivalitate evidentă cu prețurile practicate în București.

apartamentelor cu 2 camere chiria solicitată de proprietarii din ambele orașe este similară. De altfel, apartamentele cu 2 camere sunt și cele mai căutate atât de potențialii chiriași din Cluj-Napoca, cât și de cei din București, iar oferta pe acest segment este cea mai variată, conform datelor Imobiliare.ro.

În cazul garsonierelor, plătești cu 10 euro mai mult lunar când locuiești în vestul țării, în timp ce în cazul

Chirii medii solicitate

Studio	350€/lună
2 camere	550€/lună
3 camere	690€/lună

Cele mai scumpe zone

Andrei Mureșanu	700€/lună
Europa	683€/lună
Bună Ziua	650 €/lună

Cele mai ieftine zone

Dâmbul Rotund	500€/lună
Iris	500€/lună
Mănăștur	450 €/lună



BRAȘOV



Locuințele noi, mai atractive pentru potențialii cumpărători. Cererea scade, însă, la nivel local

(apartamente și case, noi și vechi, T1 2024)

Cererea: **-5,7%**



* Potențialii cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **-2%**



Locuințe Noi: **-15%**



Chiar dacă interesul pentru proprietățile rezidențiale scoase la vânzare în Brașov este unul dintre cele mai ridicate din țară, o ușoară scădere a putut fi observată la acest capitol la început de 2024. De altfel, **Brașovul este și singurul oraș mare din România unde, raportându-ne la intervalul similar al anului precedent, vedem o scădere în cerere.**

Interesul potențialilor cumpărători continuă să se concentreze pe **locuințele noi**, din imobile finalizate începând cu 2020. Și de această dată, însă, pe piața rezidențială locală se poate observa o scădere cu 15% comparativ cu trimestrul I din 2023. Doar în Timișoara s-a mai înregistrat un declin în cererea pentru casele și apartamentele noi listate la vânzare, de această dată cu 12%.

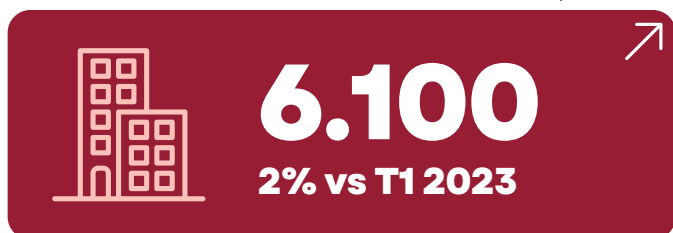
În același timp, **pentru fiecare proprietate de pe piața veche au existat doi potențiali cumpărători** care și-au arătat interesul pentru aceasta, potrivit analizei Imobiliare.ro. Un raport similar la nivelul cererii a mai fost întâlnit în Capitală. Doar în Constanța interesul pentru casele și apartamentele vechi a fost mai mare în prima parte a anului în curs.

Scăderile de la nivelul cererii de pe piața brașoveană ar putea indica o domolire a interesului de achiziție venit din partea micilor investitori la început de an. Cu toate acestea, orașul rămâne unul atractiv comparativ cu alte centre regionale majore din țară pentru această categorie de cumpărători.

Singurul mare oraș în care oferta la vânzare a crescut la începutul lui 2024

(apartamente și case, vechi și noi; T1 2024)

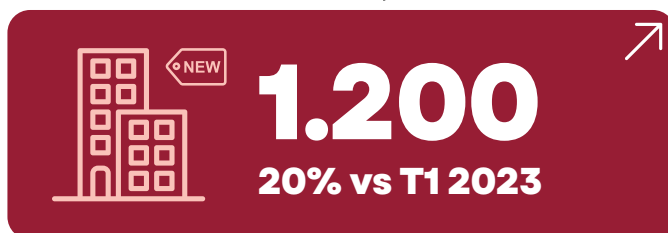
Ofertă totală locuințe



Brașovul a fost, în primul trimestru din 2024, singurul mare oraș din România unde s-au putut observa **majorări la nivelul ofertei totale de proprietăți rezidențiale listate la vânzare**, fapt datorat în mare parte numărul semnificativ de **locuințe noi intrate în piață** comparativ cu începutul lui 2023.

Potențialii cumpărători au avut de ales din **6.100 de case și apartamente**, aceasta fiind **a cincea cea mai**

Ofertă locuințe noi



variata ofertă la vânzare din țară, după București, Cluj-Napoca, Timișoara și Iași.

Din total, **1.200 au fost locuințe noi, cu 20% mai multe decât în trimestrul I al anului trecut**. Doar în alte două orașe s-a putut observa o evoluție pozitivă la acest capitol. Este vorba despre Timișoara și de Constanța, unde oferta nouă a crescut cu 19%, respectiv cu 17%.



Ritm de creștere record la nivelul prețurilor. Metrul pătrat se apropie de 1.800 de euro

(apartamente noi și vechi, T1 2024)

1.789

 euro/mp util

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+7,4%



în ultimele 12 luni

+13%



în ultimele 24 luni

+19,3%



Brașovul își menține și la începutul anului 2024 **poziția secundă în topul celor mai scumpe orașe din țară pentru cumpărători**, prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe plan local ajungând la **1.789 euro/mp util**.

Dacă ar fi făcut o achiziție în primele trei luni ale anului trecut, cumpărătorii ar fi plătit cu **13% mai puțin**. Apare astfel un **avans record în rândul orașelor mari**, cu peste 200.000 de locuitori, o evoluție similară putând fi

observată doar în Oradea, pol imobiliar în plină dezvoltare în ultimul timp.

Chiar și în aceste condiții, distanța față de Cluj-Napoca, cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători, rămâne considerabilă. Proprietarii și dezvoltatorii din vest au solicitat, în primul trimestru din 2024, un preț mediu de 2.631 euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centrul Istoric	2.019€
Tractorul	1.964 €
Centrul Civic	1.907€

	preț/mp
Triaj-Hărman	1.594€
Stupini	1.535€
Zona Industrială Zizinului	1.360€

Braşovul coboară în topul naţional al tranzacţiilor imobiliare. Proprietarii negociază mai puţin preţul

imobile vândute

6.784

-9%
vs T1 2023



61 zile

perioada de vânzare

2,4%

marja de negociere

Începutul acestui an nu a fost cel mai bun în privinţa numărului de tranzacţii imobiliare efectuate pe raza judeţului, Braşovul poziţionându-se abia pe **locul al cincilea la nivel naţional**, după Bucureşti, Ilfov, Iaşi şi Timiş, arată datele publicate de Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară.

După primele trei luni din 2023, judeţul Braşov ocupa poziţia secundă în clasament după Capitală, cu aproape 7.500 de case, terenuri şi apartamente vândute.

Proprietarii din Braşov au nevoie de circa **două luni pentru a găsi cumpărători** pentru apartamentele listate la vânzare, la fel ca anul trecut. Ei sunt **dispuşi să negocieze**, însă, **preţul mai puţin** decât la începutul lui 2023.

Marja de negociere practică în primul trimestru pe plan local a ajuns la 2,4%, potrivit datelor Imobiliare.ro, şi este similară cu cea din Iaşi unde se observă însă o scădere şi mai puternică a interesului proprietarilor de a veni în întâmpinarea cumpărătorilor cu mici reduceri de preţ.

Cu 60% mai puține autorizații la început de 2024. Consiliul Local al Municipiului Săcele, campion

106 autorizații

-60%
vs ian-feb 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

8.862 locuințe finalizate

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2023

În primele două luni ale acestui an au fost eliberate **106 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în județul Brașov**, cu 162 mai puține comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, arată datele Direcției Județene de Statistică Brașov. Acesta este cel mai semnificativ declin procentual înregistrat pe plan național.

Alte scăderi considerabile în numărul de autorizații eliberate pentru clădirile rezidențiale, de până la 38%, au putut fi observate în județele precum Harghita, Cluj sau Botoșani.

Cele mai multe autorizații de construire au fost eliberate de către Consiliul Local al Municipiului Săcele, de Consiliul Local al Municipiului Brașov și de

Consiliul Local al Comunei Cristian. În schimb, în comuna Bran s-au eliberat doar patru autorizații.

Dintr-un total de aproape 71.500 de locuințe date în folosință pe parcursul anului trecut la nivel național, **8.862 s-au aflat în Centrul țării**, regiune de dezvoltare care include conform metodologiei Institutului Național de Statistică atât județul Brașov, cât și județele Alba, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu.

Numărul locuințelor finalizate pe plan local este, astfel, în **scădere față de 2022**. Discutăm însă de 160 mai puține unități terminate în Centrul țării față de scăderi mult mai mari în regiunea de Vest, în Nord-Vestul României sau în zona București-Ilfov.

Interes în scădere pe segmentul închirierilor pe termen lung

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)



Cererea pentru locuințele listate la închiriere pe piața din Brașov este în scădere la începutul acestui an, conform datelor Imobiliare.ro. **O evoluție similară s-a putut observa și în celelalte orașe mari din țară,**

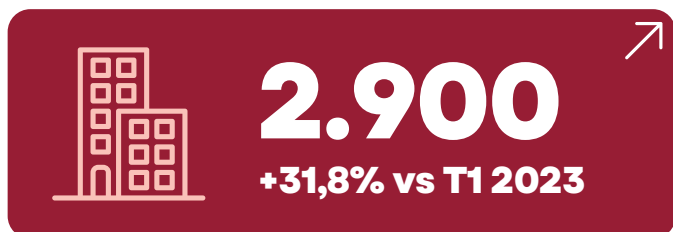
excepție făcând Timișoara unde casele și apartamentele de închiriat sunt mai atractive decât la începutul anului trecut.

Trebuie să menționăm că **piața închirierilor din Brașov este influențată de faptul că orașul este o destinație turistică** de importanță națională. Mulți dintre proprietari se orientează și spre varianta închirierilor în regim hotelier, în condițiile în care obțin încă randamente bune.

Chiriașii au mai multe opțiuni. Cu 40% mai multe proprietăți noi de închiriat în Brașov

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

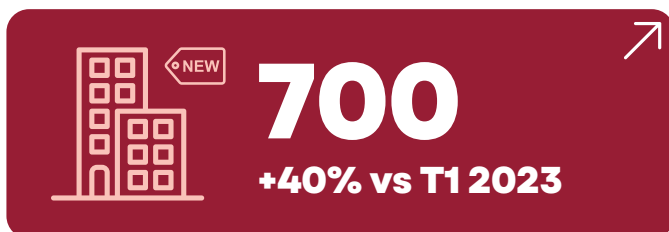
Ofertă totală locuințe



În primele trei luni din 2024, chiriașii au avut de ales între cele **2.900 de case și apartamente** disponibile la nivelul pieței rezidențiale din Brașov. Oferta totală de proprietăți listate la închiriere **s-a majorat cu aproape 32%** față de începutul anului precedent, arată datele Imobiliare.ro, și a ajuns la același nivel cu cea disponibilă pentru persoanele interesate de închirierea unei locuințe pe termen lung în Iași.

Este, totodată, **al doilea cel mai semnificativ avans întâlnit la nivelul ofertei** în rândul principalelor orașe

Ofertă locuințe noi



din România, Brașovul fiind depășit la acest capitol doar de Constanța.

Din total, **700 au fost proprietăți noi**, oferta de case și apartamente finalizate începând cu 2020 majorându-se cu 40% pe plan local, dacă ne raportăm la trimestrul I al anului 2023. Au intrat, astfel, în piață mai multe locuințe noi decât în Iași și în Constanța, dar mult mai puține decât în București unde oferta a depășit 10.000 de unități.

Chiriile cresc la garsoniere și 2 camere. Cele mai scumpe cartiere

(apartamente vechi și noi, T1 2024)

Proprietarii din Brașov au solicitat **chirii mai mari la începutul lui 2024** decât în ultima parte a anului trecut în cazul garsonierelor și apartamentelor cu 2 camere. În cazul apartamentelor mai spațioase, cu 3 camere, prețurile au staționat.

Dacă în trimestrul IV 2023 chiria medie solicitată pentru un **studio** era de **300 euro/lună**, în trimestrul I 2024 aceasta ajungea la 320 euro/lună. În cazul apartamentelor cu **2 camere**, chiria medie la nivel de oraș s-a majorat de la 480 euro/lună la **500 euro/lună**, potrivit datelor Imobiliare.ro.

Chirii medii solicitate

Studio	320€/lună
2 camere	500€/lună
3 camere	600€/lună

Cele mai scumpe zone

Calea Poienii	963€/lună
Prund-Șchei	680€/lună
Noua-Dârste	599 €/lună

Cele mai ieftine zone

Astra	430€/lună
Gării	400€/lună
Florilor-Craiter	390 €/lună





TIMIȘOARA

Timișorenii sunt tot mai interesați de locuințele pe de piața veche

(apartamente și case, noi și vechi, T1 2024)

Cererea: +6,8%



* Potențialii cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul potențialilor cumpărători pentru casele și apartamentele listate la vânzare a crescut ușor la începutul acestui an în Timișoara, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2023. **Cele mai atractive au fost pe piața locală locuințele noi**, în ciuda scăderilor întâlnite pe acest segment față de trimestrul I al anului trecut.

De altfel, restrângerea interesului pentru proprietățile construite începând cu 2020 a mai fost vizibilă doar în

Locuințe vechi: +14%



Locuințe Noi: -12%



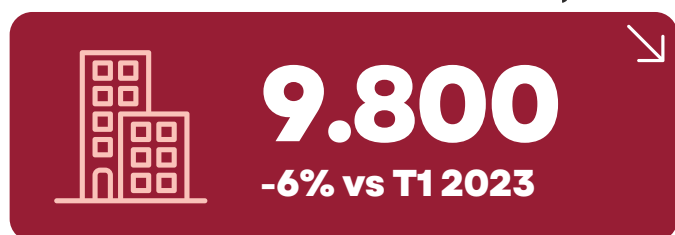
Brașov, restul marilor centre regionale înregistrând creșteri și de 22% pe acest plan.

S-a putut observa, în schimb, un **avans cu 14% în cererea aferentă caselor și apartamentelor vechi din Timișoara**, chiar dacă în rândul potențialilor cumpărători interesul pentru aceste locuințe rămâne mai scăzut decât cel îndreptat spre dezvoltările rezidențiale noi.

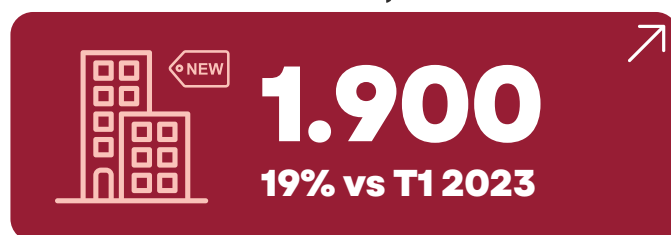
Oferta scade, dar intră în piață mai multe proprietăți noi față de anul trecut

(apartamente și case, vechi și noi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



Ofertă locuințe noi



Timișorenii interesați să facă o achiziție imobiliară au avut de ales, în primul trimestru din 2024, dintr-o ofertă ce cuprinde **aproximativ 9.800 de case și apartamente, a treia cea mai variată din țară**, după București și Cluj-Napoca, arată datele Imobiliare.ro.

Cu toate acestea, o ușoară scădere a putut fi observată pe piața rezidențială locală. Vestea bună

este însă că **din totalul proprietăților listate la vânzare 1.900 au fost locuințe noi, cu 19% mai multe decât la începutul anului trecut.**

Un avans similar pe oferta nouă a putut fi observat și în cazul orașului Brașov, în timp ce în Iași și Cluj-Napoca primul trimestru a marcat scăderi cu 21%, respectiv cu 19% la acest capitol.



Prețurile avansează lent în Timișoara. Orașul ocupă locul al șaselea la nivel național

(apartamente noi și vechi, T1 2024)

1.543

 euro/mp util

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe piața din Timișoara **a crescut cu aproape 5% față de începutul anului trecut**, arată datele centralizate de Imobiliare.ro, și a ajuns la valoarea de **1.543 euro/mp util**.

Ritmul în care avansează prețurile pe plan local este unul dintre cele mai lente observate în marile orașe din țară, cu peste 200.000 de locuitori. O majorare similară a apărut și pe piața din Galați unde prețul mediu nu a atins încă pragul de 1.200 euro/mp util.

Creșteri mai mici au putut fi observate doar în București și în Ploiești, cu 0,8%, respectiv cu 1,8% raportat la

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+2,9%



în ultimele 12 luni

+4,8%



în ultimele 24 luni

+9,9%



trimestrul I din 2023. La polul opus se află Brașov și Oradea, orașe unde prețurile s-au apreciat cu 13% în același interval de timp.

În momentul de față, **Timișoara se situează pe locul al șaselea la nivel național** în privința prețurilor solicitate pentru apartamentele listate la vânzare, indiferent dacă discutăm despre proprietăți noi sau vechi. Orașul este depășit de Cluj-Napoca, Brașov, Constanța, Craiova și de București. Locuințele sunt unele dintre cele mai accesibile din țară dacă ne raportăm la veniturile obținute lunar de timișoreni.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Tipografilor	1.933€
Cetate	1.917 €
Complex Stadion	1.635€

	preț/mp
Freidorf	1.382€
Iosefin	1.381€
Fratelia - Steaua	1.360€

Mai multe tranzacții imobiliare în Timiș. Un apartament se vinde în mai bine de o lună

imobile vândute

7.005

+14%
vs T1 2023



49 zile

perioada de vânzare

3,5%

marja de negociere

După primele trei luni ale acestui an, **Timișul ocupă locul al patrulea la nivel național în topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile**, după București, Ilfov și Iași. Aproximativ **7.000 de case, terenuri și apartamente** au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare pe plan local, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Județul Timiș este urmat în clasament de Brașov, Cluj și Constanța, unde s-au tranzacționat peste 6.000 de imobile. La polul opus se află Teleorman și Covasna, județe unde s-au vândut mai puțin de 1.000 de case, terenuri și apartamente în perioada ianuarie-martie 2024.

Spre comparație, în primul trimestru al anului 2023 aproximativ 6.100 de imobile au fost tranzacționate în Timiș. Județul s-a clasat tot pe locul al patrulea, după

București, Brașov și Ilfov, numărul total de imobile vândute la nivel național fiind mai mic anul trecut.

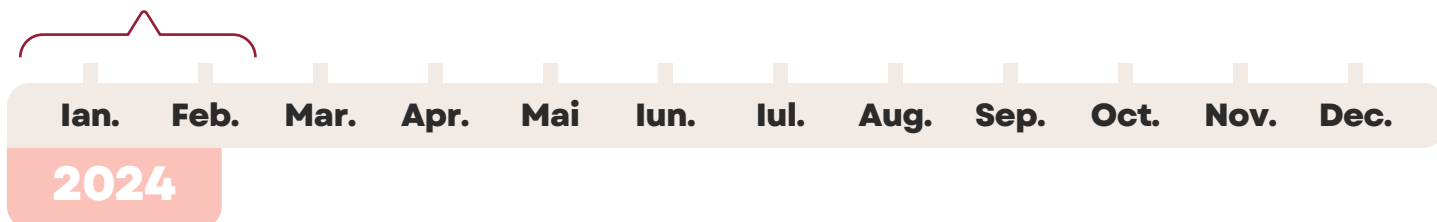
Un apartament în Timișoara se vinde în peste o lună, mai repede decât în celelalte cinci principale orașe din țară analizate de Imobiliare.ro. Proprietarii și dezvoltatorii găsesc rapid cumpărători și în București și în Brașov unde perioada de vânzare pentru apartamente este de 51, respectiv de 61 de zile la începutul acestui an.

Marja de negociere, calculată a diferență dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut pentru apartamente, a fost în primul trimestru din 2024 de 3,5%, relativ la același nivel cu începutul lui 2023. Negociază mai puțin la vânzarea apartamentelor proprietarii din Iași și din Brașov.

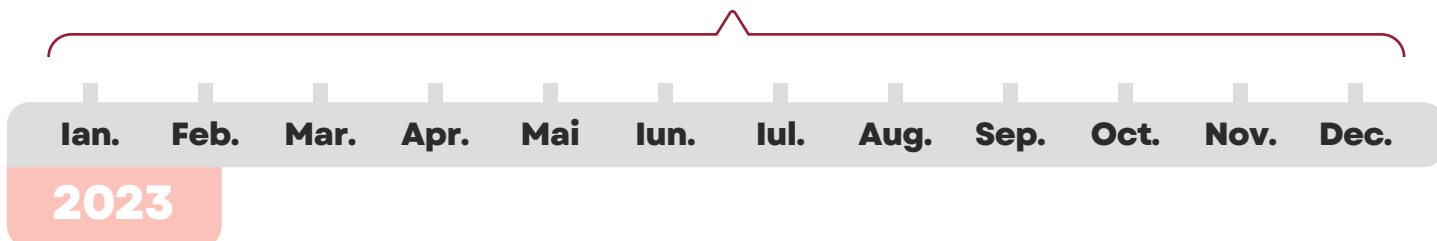
Mai multe autorizații emise în Timiș. Anul trecut s-au finalizat mai puține locuințe în regiune

314 autorizații

+19%
vs ian-feb 2023



6.256 locuințe finalizate



În primele două luni ale acestui an s-au emis la nivelul județului Timiș **cu 19% mai multe autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale** față de intervalul similar al anului trecut, arată datele publicate de Institutul Național de Statistică.

Din cele aproape 4.400 de autorizații eliberate la nivel național, **436 au fost date pentru regiunea de Vest a țării**, care include pe lângă Timiș și județele Arad, Caraș-Severin și Hunedoara.

Pe parcursul anului trecut au fost date în folosință circa **6.300 de locuințe în regiunea de Vest**, cu aproape 1.000 mai puține decât în 2022. Aceasta a fost a doua cea mai mare scădere înregistrată în țară, după cea aferentă regiunii de dezvoltare de Nord-Vest, care cuprinde județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj.

Închirierea unei locuințe, tot mai atractivă pentru timișoreni

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

T1 2024 vs T1 2023



+5%



Piața închirierilor de locuințe a evoluat cel mai bine, la începutul acestui an, în Timișoara. Dacă în celelalte cinci mari centre regionale din țară interesul pentru casele și apartamentele listate la închiriere s-a redus considerabil față de începutul lui 2023, când întreg sectorul rezidențial a fost influențat de incertitudinile și condițiile mai puțin decât favorabile de pe piața de

creditare, în cazul orașului de pe Bega **observăm un avans cu 5% la nivelul cererii.**

Ca să luăm un exemplu concret, în Cluj-Napoca, un alt punct fierbinte de pe harta imobiliarelor din zona de vest a țării, cererea pe segmentul închirierilor s-a redus cu 37% față de începutul anului trecut.

Important de menționat este, însă, faptul că în Timișoara găsești locuințe de închiriat la unele dintre cele mai accesibile prețuri, pe unele tipologii de proprietăți chiar la nivelul de jos înregistrat în rândul principalelor centre regionale din țară, în timp ce în Cluj-Napoca plătești unele dintre cele mai mari chirii.

Oferta la închiriere, a treia pe țară. Proprietarii au căutat chiriași pentru 4.200 de locuințe

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



4.200

-4,5% vs T1 2023



Timișoara a avut la începutul acestui an a treia cea mai variată ofertă de case și apartamente disponibile la închiriere din țară, după București și Cluj-Napoca. Discutăm, conform datelor Imobiliare.ro, despre **4.200 de locuințe, dintre care 800 au fost proprietăți noi.**

Chiar și în aceste condiții, pe piața închirierilor s-a putut observa o ușoară scădere a ofertei, o tendință

Ofertă locuințe noi



800

14,3% vs T1 2023



similară fiind identificată și în Capitală.

Numărul locuințelor finalizate începând cu 2020 și listate acum la închiriere a crescut considerabil raportat la cel înregistrat în primul trimestru din 2023, respectiv cu 14%.

Timișoara, mai accesibilă pentru chiriași ca Iașiul sau Constanța

(apartamente vechi și noi, T1 2024)

Cei care au ales să se mute cu chirie în Timișoara la începutul acestui an au beneficiat de unele dintre cele mai reduse prețuri din țară. Proprietarii au solicitat, de exemplu, **pentru garsonierele listate la închiriere o sumă medie de 240 euro/lună.**

În Iași și în Constanța, de exemplu, bugetul mediu necesar închirierii unei locuințe similare a fost în trimestrul I de 300 euro/lună, în timp ce în Cluj-Napoca a ajuns la 350 euro/lună, potrivit datelor Imobiliare.ro.



Chirii medii solicitate

Studio	240€/lună
2 camere	400€/lună
3 camere	450€/lună

Cele mai scumpe zone

Cetate	500€/lună
Mircea cel Bătrân	475€/lună
Aradului	450 €/lună

Cele mai ieftine zone

Calea Șagului	350€/lună
Dâmbovița	350€/lună
Buziașului	295 €/lună



CONSTANȚA,



Locuințele noi, vedetele pieței constănțene: patru potențiali cumpărători pentru fiecare proprietate (apartamente și case, noi și vechi, T1 2024)

Cererea: +7,6%



* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul potențialilor cumpărători pentru casele și apartamentele scoase la vânzare pe piața rezidențială din Constanța a urmat o **tendență de creștere la începutul anului** în curs, dacă ne raportăm la situația înregistrată în primul trimestru din 2023. Mai mult, acesta **se plasează la cel mai înalt nivel** comparativ cu celelalte cinci mari centre regionale din țară - București, Cluj-Napoca, Brașov, Iași și Timișoara.

Locuințe vechi: +9%



Locuințe Noi: +9%

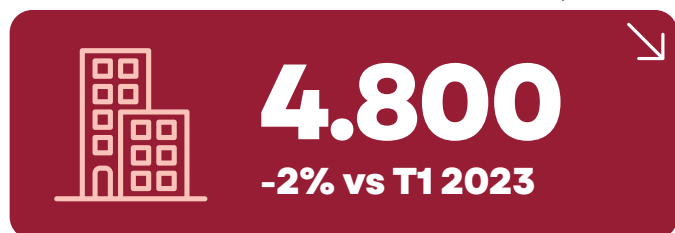


Locuințele noi sunt cele care atrag un număr considerabil mai mare de potențiali cumpărători față de cele de pe piața veche, chiar dacă cererea a avansat similar pe ambele segmente. Putem spune, totodată, că raportul dintre numărul de potențiali cumpărători și oferta de case și apartamente noi listate la vânzare este mai mare în Constanța decât în toate celelalte orașe amintite mai sus.

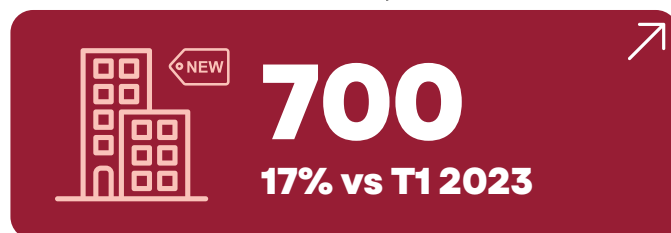
Numărul proprietăților noi scoase la vânzare, în creștere

(apartamente și case, vechi și noi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



Ofertă locuințe noi



Potențialii cumpărători și-au arătat interesul pentru locuințele noi disponibile în piață și au avut, totodată, de unde să aleagă pentru că oferta pe acest segment **s-a majorat cu 17%** față de începutul anului trecut, arată datele Imobiliare.ro. Cu toate acestea, **rămâne cea mai restrânsă la nivelul principalelor orașe ale țării**, incluzând în intervalul ianuarie-martie doar 700

de proprietăți, față de 13.700 în București sau de 2.600 în Cluj-Napoca și Iași.

În total, proprietarii și dezvoltatorii au scos la vânzare **4.800 de case și apartamente**, mai puține decât la începutul anului trecut.



Prețuri mai mari ca în Capitală. Constanța este al treilea cel mai scump oraș din țară

(apartamente noi și vechi, T1 2024)

1.588

 euro/mp util

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3,5%



în ultimele 12 luni

+8%



în ultimele 24 luni

+10%



Prețul mediu solicitat de proprietarii și dezvoltatorii din Constanța pentru apartamentele scoase la vânzare în trimestrul I al acestui an a fost de **1.588 de euro/mp util**. Conform datelor Imobiliare.ro, orașul ajunge pe **locul al treilea la nivel național** în materie de prețuri, după un avans cu 8% comparativ cu intervalul similar al anului trecut.

Prețuri mai mari sunt solicitate doar pentru apartamentele din Cluj-Napoca și din Brașov, media

situându-se în jurul valorii de 2.631 de euro/mp util, respectiv de 1.789 de euro/mp util. În București apartamentele sunt listate la vânzare cu 1.578 de euro/mp util.

Cumpărătorii interesați de locuințele situate în zona Falezii Nord plătesc cele mai mari prețuri, după ce proprietarii au efectuat scumpiri cu aproape 7% într-un an.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Faleza Nord	2.042€
Stadion	1.923 €
Delfinariu	1.915€

	preț/mp
Km 5	1.337€
Km 4-5	1.333€
Faleza Sud	1.233€

6.100 imobile vândute în trei luni. Cea mai mare marjă de negociere

imobile vândute

6.100

+9%
vs T1 2023



85 zile

perioada de vânzare

4,2%

marja de negociere

În intervalul ianuarie-martie 2024 s-au vândut în Constanța **6.100 de imobile**, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, județul **poziționându-se pe locul al șaptelea la nivel național**, după București, Ilfov, Iași, Timiș, Brașov și Cluj.

Numărul caselor, apartamentelor și terenurilor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare este considerabil mai mare față de cel aferent trimestrului I 2023. Atunci s-au vândut pe plan local **aproape 5.600 de imobile**.

Durata de timp necesară identificării unui cumpărător pentru apartamentele listate la vânzare pe piața rezidențială constănțeană este **a doua cea mai extinsă la nivel național**, după cea înregistrată în Cluj-Napoca, cel mai scump oraș din țară pentru cei care vor să facă o achiziție imobiliară.

Proprietarii din Constanța au fost dispuși să negocieze în prima parte a anului destul de mult prețul apartamentelor. **Marja de negociere, calculată ca diferență dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut, a fost de 4,2%**, cea mai mare din țară.

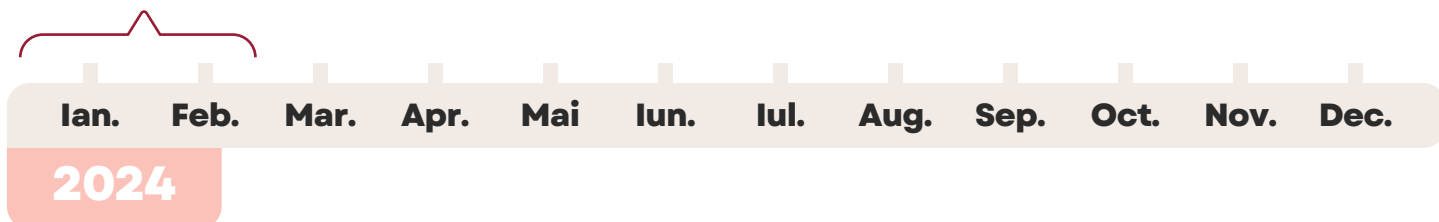
Mai multe autorizații emise în mediul rural. Creștere cu aproape 30% la nivel județean

208

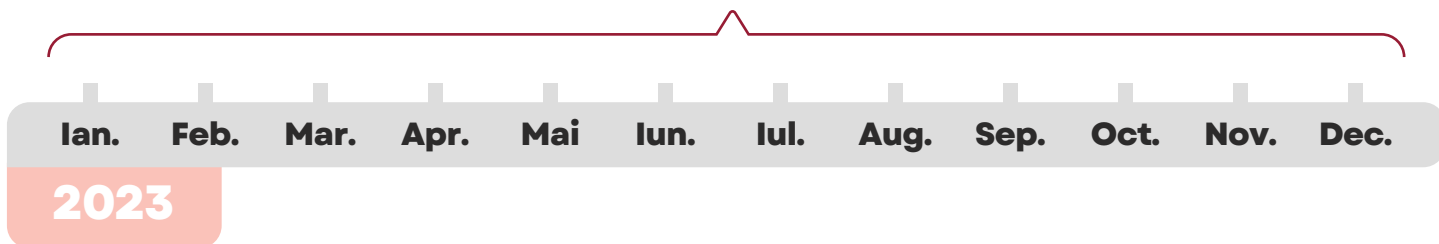
autorizații

+28%

vs ian-feb 2023



8.167 locuințe finalizate



În primele două luni ale acestui an au fost eliberate **208 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale** la nivelul județului Constanța, dintre care **128 în mediul rural**, arată datele Institutului Național de Statistică.

În perioada similară a anului trecut numărul autorizațiilor emise de autorități a fost mult mai scăzut. În total, la nivelul județului au fost eliberate **162 de autorizații**.

În 2023 au fost finalizate aproape **8.200 de locuințe în regiunea de dezvoltare de Sud-Est a țării**, care

cuprinde atât județul Constanța, cât și județele Brăila, Buzău, Galați, Tulcea și Vrancea. Numărul locuințelor date în folosință **a crescut pe plan local cu 761 de unități**, acesta fiind cel mai mare avans înregistrat la nivel național.

Creșteri au mai apărut doar în două alte regiuni, în Nord-Estul țării (județele Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui) și în regiunea Sud-Vest Oltenia (Dolj, Gorj, Mehedinți, Olt și Vâlcea), dar au fost mult mai modeste.

Prăbușire a interesului pentru închirierile pe termen lung

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)



Interesul pentru locuințele listate la închiriere în orașul Constanța a fost, în primele trei luni ale anului, **cu 61% mai redus** față de cel înregistrat în intervalul similar din 2023.

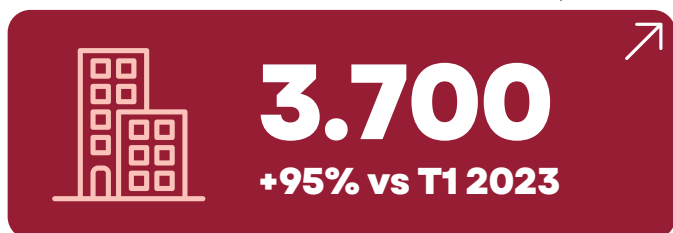
Acesta este **cel mai important declin înregistrat în materie de cerere** în rândul principalelor orașe din țară, chiar dacă aproape toate au urmat o tendință similară de descreștere la început de 2024.

Constanța este o destinație turistică atractivă, motiv pentru care evoluția pieței poate fi influențată într-o anumită măsură de proprietarii care optează pentru închirierea locuințelor în regim hotelier în locul închirierilor pe termen lung.

Peste 4.000 de locuințe la închiriere. Oferta totală s-a dublat față de începutul anului trecut

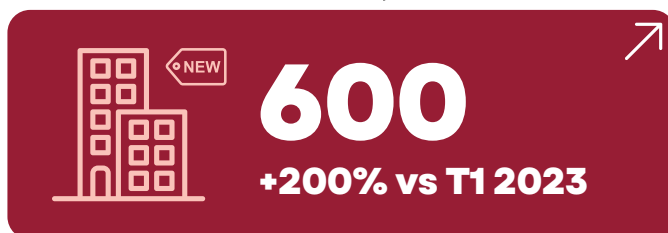
(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



Piața închirierilor de locuințe din Constanța a avut, în primul trimestru al acestui an, **a patra cea mai variată ofertă din țară**. Chiriașii au avut de ales din 3.700 de proprietăți, numărul apartamentelor și caselor de închiriat dublându-se față de începutul anului trecut.

Ofertă locuințe noi



Piața constănțeană a primit, totodată, **un flux semnificativ de proprietăți noi**. Cu toate acestea, oferta pe acest segment rămâne **una dintre cele mai scăzute din țară**, o valoare similară fiind înregistrată doar în Iași.

Prețurile stagnează la închiriere. Topul celor mai ieftine zone din oraș

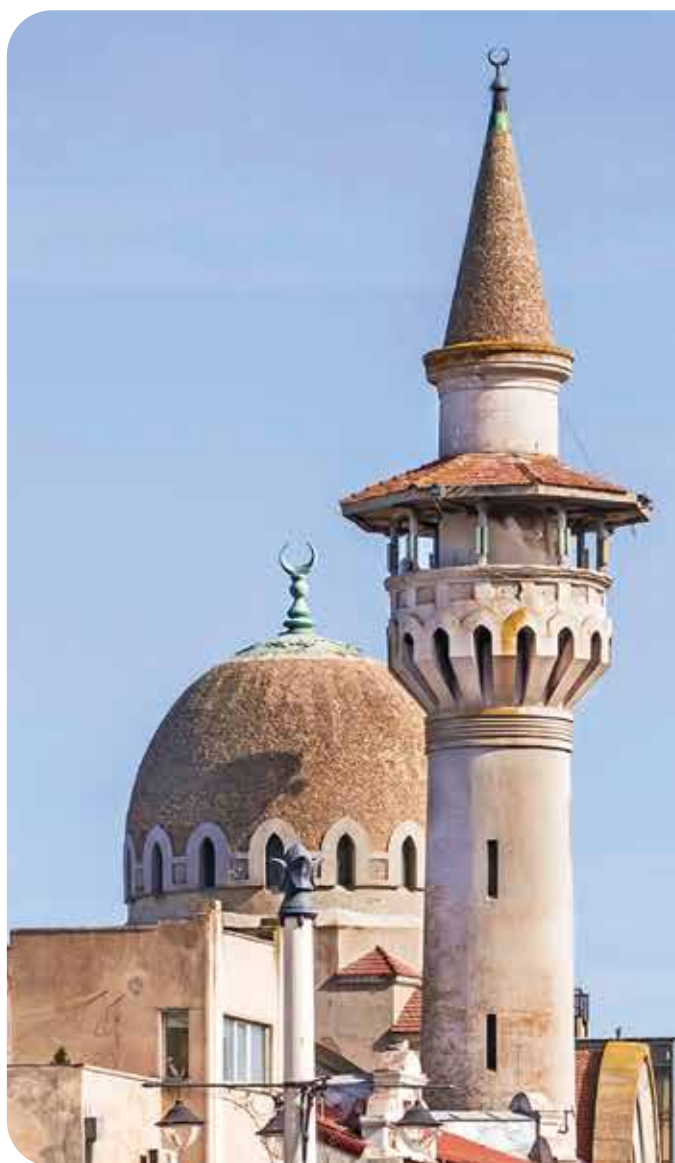
(apartamente vechi și noi, T1 2024)

Chiriile solicitate de proprietarii din Constanța au stagnat în trimestrul I față de perioada similară din 2023. În materie de prețuri, orașul de pe malul Mării Negre se apropie de Brașov.

Un chiriaș plătește **300 euro/lună** pentru o garsonieră în Constanța față de 320 euro/lună în Brașov. În cazul apartamentelor cu 2 camere, cele mai căutate din piață, chiria este cu 50 de euro mai mare în Brașov față

de Constanța, arată datele Imobiliare.ro. Un apartament cu 3 camere poate fi închiriat, în medie, cu **600 euro/lună** în ambele orașe.

Cea mai scumpă zonă din orașului de pe litoral este atât pentru cumpărători, cât și pentru chiriași Faleza Nord. Apartamentele pot fi închiriate aici, în medie, cu **650 euro/lună**.



Chirii medii solicitate

Studio	300€/lună
2 camere	450€/lună
3 camere	600€/lună

Cele mai scumpe zone

Faleza Nord	650€/lună
Centru	600€/lună
Delfinariu	600 €/lună

Cele mai ieftine zone

Abator (Far)	450€/lună
Inel II	450€/lună
Km 4-5	380 €/lună



IAȘI



Cererea a crescut mai mult ca în București. Proprietățile vechi câștigă teren

(apartamente și case, noi și vechi, T1 2024)

Cererea: +15%

T1 2024

T1 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul pentru locuințele scoase la vânzare în Iași a crescut simțitor față de primul trimestru al anului 2023, când întreg sectorul de real estate a fost influențat semnificativ de evoluția pieței de creditare care trecea printr-o perioadă destul de tulbură.

Începutul noului an a adus cu sine **un avans cu 15%** în materie de cerere pe piața locală, arată datele Imobiliare.ro, Iașii reușind să depășească toate marile orașe din țară, inclusiv Bucureștiul, pe acest plan.

Locuințe vechi: +18%

T1 2024

T1 2023

Locuințe Noi: +15%

T1 2024

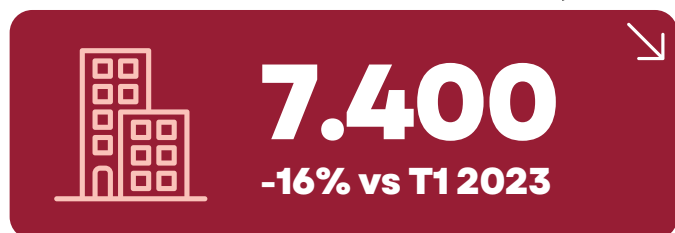
T1 2023

Atunci când au căutat o locuință, **ieșenii și-au îndreptat mai mult atenția spre casele și apartamentele noi**. Cu toate acestea, dacă ne raportăm la situația înregistrată la nivelul pieței în prima parte a anului 2023, putem observa **un avans mai mare în interesul arătat locuințelor vechi**. De altfel, cererea a crescut pe piața veche mai mult în Iași decât în celelalte centre regionale majore ale țării.

Al doilea cel mai puternic declin al ofertei. 2.600 de locuințe noi au intrat în piață

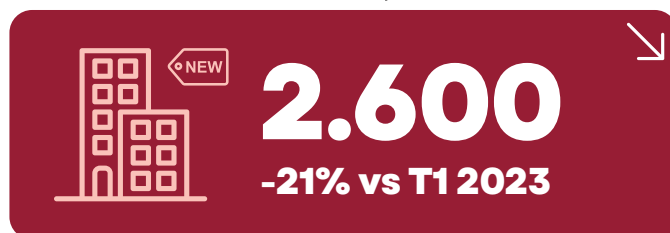
(apartamente și case, vechi și noi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



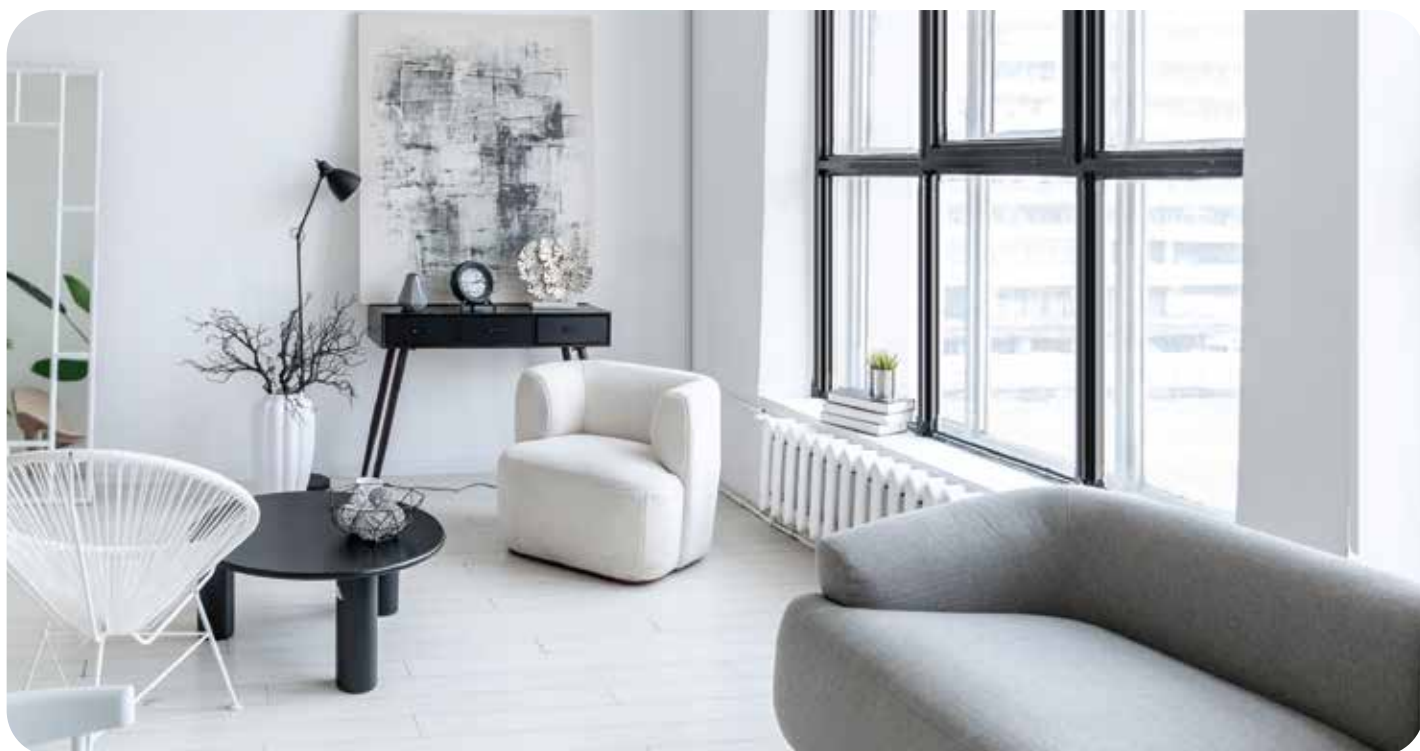
Oferta totală la închiriere a cuprins, în trimestrul I, **7.400 de case și apartamente, fiind cu 16% mai restrânsă față de începutul anului trecut.** Acesta reprezintă al doilea mare declin înregistrat în rândul principalelor orașe din țară, după cel din București unde s-au listat la vânzare cu 17% mai puține locuințe. Diferența este însă masivă atunci când discutăm despre oferta din Capitală, în ciuda scăderilor apărute aceasta menținându-se cea mai variată și cuprinzând 47.800 de case și apartamente.

Ofertă locuințe noi



Potențialii cumpărători au avut, totodată, mai puține locuințe din care au putut alege pentru a face o achiziție față de cei din Cluj-Napoca și din Timișoara unde oferta a inclus la începutul acestui an 13.000, respectiv 9.800 de case și apartamente.

Oferta totală de pe piața ieșeană a cuprins **2.600 de proprietăți noi**, număr similar cu cel înregistrat în Cluj-Napoca. Ambele orașe au marcat însă scăderi consistente la acest capitol, cu 21%, respectiv cu 19%.



Apartamentele din Iași, cele mai ieftine chiar și cu prețuri în creștere

(apartamente noi și vechi, T1 2024)

1.500

euro/mp util



Apartamentele din Iași au fost listate la vânzare la începutul acestui an cu un preț mediu de **1.500 euro/mp util**, cel mai mic solicitat de proprietarii și dezvoltatorii din principalele șase orașe ale țării, arată datele Imobiliare.ro.

Scumpiri au apărut, însă, pe piața rezidențială locală, dar au fost destul de mici. Prețurile au crescut mai puțin din

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+5,7%



în ultimele 12 luni

+6,9%



în ultimele 24 luni

+18,9%



punct de vedere procentual doar în Timișoara și în București, cu aproape 5%, respectiv sub 1%.

Apartamentele situate în imobilele din centrul orașului sunt scoase la vânzare cu prețuri ce depășesc semnificativ media orașului.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centru	2.000€
Moara de Vânt	1.878 €
Copou-Sărărie	1.846€

	preț/mp
Mircea cel Bătrân	1.354€
Păcureț (Popas Păcurari)	1.353€
Bucium	1.300€

Locul trei pe țară în materie de vânzări, ocupat de Iași. Cea mai mică marjă de negociere a prețului

imobile vândute

7.587

+53%
vs T1 2023



74 zile

perioada de vânzare

2,4%

marja de negociere

Iașiul se poziționează, după primele trei luni din 2024, pe locul al treilea la nivel național în topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile. Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, aproape **7.600 de case, terenuri și apartamente** de pe raza județului au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare în această perioadă.

Județul Iași este depășit doar de București și de Ilfov, unde s-au tranzacționat circa 26.000 de imobile, respectiv 10.510 imobile, dar întrece Timișul, Brașovul, Clujul și Constanța.

La începutul anului trecut, Iașiul ocupa abia poziția a șaptea în topul național, cu mai puțin de 5.000 de imobile vândute.

În cazul apartamentelor, **proprietarii au nevoie, în medie, de 74 de zile pentru a găsi cumpărători**, aceasta fiind a treia cea mai extinsă perioadă de **vânzare** înregistrată în marile orașe din țară, după Cluj-Napoca și Constanța.

Marja de negociere practică în primul trimestru pe piața rezidențială locală a fost de **2,4%** în cazul apartamentelor, arată datele Imobiliare.ro. Aceasta este **cea mai redusă din țară**, o valoare similară înregistrându-se doar în Brașov. Diferența dintre prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut se apropie de 5% în trimestrul I al anului trecut.

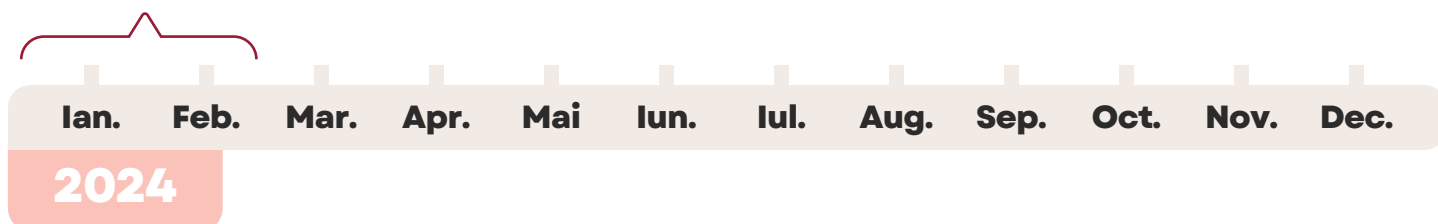
900 de autorizații emise la nivel de regiune. Creștere în numărul locuințelor finalizate

253

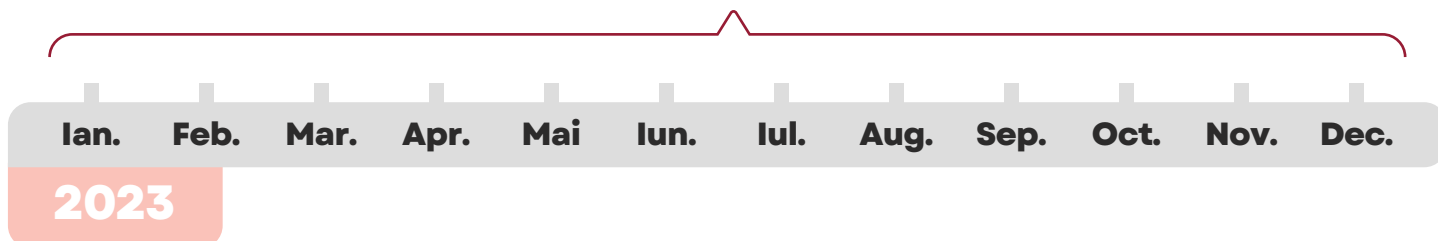
autorizații

stagnare

vs ian-feb 2023



7.877 locuințe finalizate



În primele două luni ale acestui an s-au emis la nivelul județului Iași **253 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale**, număr similar cu cel înregistrat în același interval din 2024, arată datele Institutului Național de Statistică.

La nivel de regiune, deci inclusiv în județele Bacău, Botoșani, Neamț, Suceava și Vaslui, s-au eliberat în total **circa 900 de autorizații**.

Tot la nivelul regiunii **s-au dat în folosință 7.877 de locuințe pe parcursul anului trecut**, cu aproape 250

mai multe decât în 2022. Acesta a fost **al doilea cel mai mare avans** în materie de locuințe finalizate observat în rândul regiunilor de dezvoltare din țară, după cel aferent zonei de Sud-Est (județele Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea), unde s-au finalizat cu 761 de locuințe în plus față de 2022.

Aproape 71.500 de locuințe s-au dat în folosință la nivel național pe parcursul anului trecut.

Scădere cu 20% a cererii la închiriere

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

T1 2024 vs T1 2023



-20%



Interesul pentru casele și apartamentele listate la închiriere a scăzut cu 20% la nivelul orașului Iași, dacă ne raportăm la primul trimestru al anului trecut. Față

de situația înregistrată în celelalte mari orașe ale României, scăderea de pe piața ieșeană este una mai puțin semnificativă. În Constanța, spre exemplu, cererea la închiriere s-a contractat cu circa 60%, în timp ce în Cluj-Napoca interesul potențialilor chiriași a scăzut cu aproape 40%.

Oferta de case și apartamente disponibile la închiriere crește, dar rămâne limitată

(apartamente și case, noi și vechi; T1 2024)

Ofertă totală locuințe



2.900

+7,4% vs T1 2023



Oferta disponibilă potențialilor chiriași pe piața din Iași a inclus, în primele trei luni ale anului în curs, **2.900 de case și apartamente**, conform datelor Imobiliare.ro. Am putut observa, astfel, un **avans cu circa 7%** în numărul proprietăților listate pe plan local la închiriere raportat la cel aferent trimestrului I 2023.

Chiar și în aceste condiții, numărul caselor și apartamentelor listate de proprietari la închiriere este **cel mai mic în rândul principalelor orașe din țară**, o valoare similară fiind înregistrată însă și în Brașov. Spre

Ofertă locuințe noi



600

stagnare vs T1 2023



comparație, chiriașii din Cluj-Napoca au avut de ales din 7.700 de locuințe, iar cei din Timișoara din 4.200 de locuințe.

Din total, **600 au fost în Iași proprietăți noi**, deci finalizate începând cu 2020, un număr similar de opțiuni având și chiriașii constănțeni. Și de această dată discutăm despre cea mai limitată ofertă.

Topul cartierelor cu cele mai scumpe și cele mai ieftine chirii din oraș

(apartamente vechi și noi, T1 2024)

Iașiul este **unul dintre cele mai accesibile orașe din țară pentru chiriași**. Chiria medie solicitată de proprietari pentru o garsonieră este, de exemplu, de **300 euro/lună** față de 350 euro/lună în Cluj-Napoca. Prețuri mai mici găsești doar în Timișoara, dacă ne concentrăm analiza pe principalele șase piețe rezidențiale din România.

În cazul apartamentelor cu 2 camere plătești **400 euro/lună** față de 550 euro/lună în București, iar

pentru un apartament cu 3 camere **500 euro/lună** față de 600 euro/lună în Brașov.

Chiriașii trebuie să fie dispuși să plătească cele mai mari sume pentru a se muta în apartamente situate în **centrul orașului** sau în zona **Copou-Sărărie**. Persoanele care vor să achite cât mai puțin pe chirie la final de lună își pot concentra căutările în zona **Mircea cel Bătrân**.



Chirii medii solicitate

Studio	300€/lună
2 camere	400€/lună
3 camere	500€/lună

Cele mai scumpe zone

Centru	500€/lună
Copou-Sărărie	500€/lună
Gară	450 €/lună

Cele mai ieftine zone

Nicolina	370€/lună
Alexandru cel Bun	350€/lună
Mircea cel Bătrân	350 €/lună

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare

(apartamente vechi și noi; T1 2024)



Proprietarii și dezvoltatorii din Craiova **au scumpit prețurile cu 8%** față de începutul anului trecut. La finalul trimestrului I 2024, prețul mediu solicitat pentru apartamentele listate la vânzare pe piața locală a ajuns la **1.582 euro/mp util**, rivalizând cu cel din

Constanța și depășind ușor Bucureștiul. Nu trebuie să ignorăm însă cât de variată este oferta de proprietăți rezidențiale disponibile cumpărătorilor în Capitală și cât de mari sunt diferențele dintre extremele pieței - în jur de 3.000 euro/mp util în cartiere din nordul orașului față de 1.300 euro/mp util în sud.

Chiria medie solicitată pentru o **garsonieră** în Craiova a ajuns la **250 euro/lună** în primul trimestru. Craiovenii au plătit, astfel, mai mult pentru a se muta într-o astfel de locuință decât timișorenii sau orădenii. Bugetul mediu necesar închirierii unui **apartament cu 2 camere** a fost de **400 euro/lună**, iar cel aferent unui **apartament cu 3 camere** de **450 euro/lună**, valori similare cu cele înregistrate în Timișoara.



Orașul își consolidează poziția în regiunea de vest a țării. Prețul mediu solicitat pentru apartamente a ajuns la **1.532 euro/mp util** menținându-se apropiat de cel aferent proprietăților listate la vânzare în Timișoara. Acestea din urmă sunt însă mai accesibile

luând în considerare veniturile mai mari câștigate de locuitorii județului Timiș. În ritm anual, putem observa un **avans cu 13% la nivelul prețului mediu solicitat de proprietarii și dezvoltatorii din Oradea**, similar cu cel aferent Brașovului, care în momentul de față este al doilea cel mai scump oraș din țară, după Cluj-Napoca.

Chiriașii din Oradea plătesc pentru garsonierele lor mai puțin decât cei din Timișoara sau din Cluj-Napoca. Discutăm despre o sumă medie lunară de **200 de euro în cazul garsonierelor**, față de 240 euro/lună, respectiv 350 euro/lună. Un **apartament cu 2 camere** poate fi închiriat în Oradea cu **350 euro/lună**, iar o locuință cu **3 camere** cu **400 euro/lună**.

SIBIU

Chiriile solicitate de proprietari pentru apartamentele din Sibiu se apropie sau chiar le depășesc pe cele aferente proprietăților din orașe precum Iași sau Timișoara. O **garsonieră** poate fi închiriată cu **300 euro/lună** în Sibiu și în Iași și cu 240 euro/lună în Timișoara. Un **apartament cu 2 camere** costă **380 euro/lună** în Sibiu și 400 euro/lună în celelalte două centre regionale majore ale țării. Proprietarii solicită **520 euro/lună** pentru un **apartament cu 3 camere** în Sibiu față de 500 euro/lună în Iași și de 450 euro/lună în Timișoara.

GALAȚI

Apartamentele din Galați se vindeau, în medie, în primul trimestru al acestui an cu **1.166 euro/mp util**. În rândul orașelor mari, cu peste 200.000 de locuitori, acesta este unul dintre cele mai accesibile pentru cumpărători. S-au înregistrat, cu toate acestea, **majorări cu aproape 5% într-un an** la nivelul prețurilor de pe plan local.

PLOIEȘTI

Prețul mediu de vânzare solicitat pentru apartamentele noi și vechi din oraș a atins pragul de **1.100 euro/mp util**. Ritmul de creștere de pe piața rezidențială locală este unul destul de lent. Dacă ne raportăm la trimestrul I 2023, putem observa o **majorare cu sub 2%**.



PIAȚA DE CREDITARE

Anul a început în forță, doar în perioada ianuarie-februarie 2024 creditele noi în lei acordate gospodăriilor populației pentru locuințe atingând pragul de 6,8 miliarde de lei (1,3 miliarde euro) și depășind considerabil nivelul înregistrat pe tot parcursul trimestrului I din 2023, de 5,2 miliarde de lei (1 miliard euro), potrivit raportărilor făcute de Banca Națională a României (BNR).

Climatul favorabil de la nivelul pieței s-a putut observa și în rezultatele Imobiliare.ro Finance, volumul creditelor acordate prin intermediul celor 200 de brokeri din rețeaua națională fiind, în primele trei luni, cu 83% mai mare față de intervalul corespunzător din 2023.

Revenirea apetitului românilor pentru împrumuturi a început să se facă simțită încă de la finele lui 2023 când, în ultimele trei luni, volumul creditelor ipotecare în lei acordate de bănci s-a dublat comparativ cu perioada similară din 2022 și a ajuns la 10 miliarde de lei (2 miliarde de euro), conform datelor BNR. Condițiile mai bune de la nivelul pieței i-au încurajat pe mulți nu doar să facă pasul către o achiziție, ci și să apeleze la refinanțări. Anunțul de majorare a cotei reduse de TVA pentru locuințele de până în 120.000 euro și-a adus, la rândul său, aportul la acest rezultat.

Dobânzile au continuat să urmeze la începutul lui 2024 o tendință de scădere, dar se mențin la un nivel mai ridicat decât în 2021, înainte ca piața să sufere șocurile aferente războiului din Ucraina și creșterii puternice de la nivelul inflației. Pe de altă parte și veniturile românilor s-au majorat de atunci. În ianuarie 2024, spre exemplu, câștigul salarial mediu net a ajuns la 4.859 de lei în România, echivalentul a 977 euro, după un avans cu 14% comparativ cu perioada similară a anului trecut, arată datele Institutului Național de Statistică.

Încă din ianuarie au apărut oferte bune pentru cei care își doreau să obțină finanțare pentru a-și împlini visul de a fi proprietari, în prezent cea mai atractivă variantă fiind de **5,75% dobândă fixă pe 5 ani, respectiv pe 3 ani**, în funcție de bancă. Specialiștii Imobiliare.ro Finance anticipează noi scăderi pe parcursul lui 2024 la acest capitol, în special în a doua parte a anului, în lipsa unor noi șocuri economice majore provenite din cauze independente de piață.

Credite noi acordate pentru locuințe

3,2 mld. lei
ian-feb 2023

6,8 mld. lei
ian-feb 2024

Sursă: BNR



98,8%
dobândă fixă

Dobânda fixă este preferată în 98% din cazuri, indiferent de tipul împrumutului ales, aceasta oferind o serie de avantaje, predictibilitatea fiind unul dintre cele mai importante. Un împrumut cu dobândă fixă reprezintă, la ora actuală, varianta mai ieftină. Dobânda fixă este cu 2,1% mai scăzută față de cea mai mică dobândă variabilă, aferentă programului guvernamental Noua Casă, de 7,90%.



Valoare medie credit ipotecar

66.000€

66.000 de euro, valoarea medie a unui credit ipotecar

Valoarea medie a unui credit ipotecar a ajuns, în primul trimestru din 2024, la circa 66.000 de euro, potrivit datelor Imobiliare.ro Finance, rata medie plătită de cei care au apelat la finanțare pentru a-și cumpăra o proprietate fiind de aproape 400 de euro.

Un avans de 15% ar indica teoretic un preț de achiziție de circa 77.600 de euro, dar mulți dintre cei care apelează la finanțare aleg să vină cu un aport propriu mai consistent, valoare reală medie a tranzacției fiind în consecință mai mare. Din estimările reprezentanților Imobiliare.ro Finance prețul mediu al proprietăților cumpărate prin credit se apropie, de fapt, de 83.000 de euro în marile orașe.



avans peste
15%

Creditele în lei sunt agreate de cea mai mare parte a românilor care își cumpără o locuință, doi dintre principalii factori care îi determină să fie în favoarea acestora fiind avansul necesar mai mic decât cel solicitat pentru împrumuturile în valută și gradul mai mare de îndatorare acceptat de bănci.



Rata medie

400€/lună

La ce vârstă accesează românii un credit ipotecar

Se știe că în special pe piața rezidențială femeile sunt cele care iau, în majoritatea cazurilor, decizia finală de achiziție într-o familie, însă nu sunt și cele care semnează la bancă pentru obținerea creditului. Aproape 60% dintre creditele acordate prin intermediul brokerilor Imobiliare.ro Finance au ca titular un bărbat.

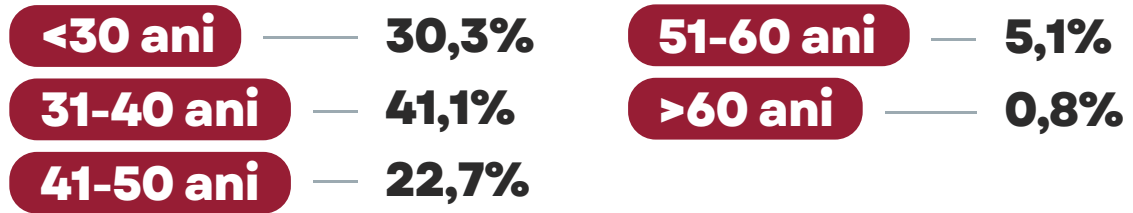


43% femei



57% bărbați

Vârsta de accesare a creditului ipotecar



Cei mai mulți români care au luat un credit ipotecar prin Imobiliare.ro Finance în primele trei luni ale acestui an au avut **vârste cuprinse între 31-40 de ani**. Dorința de a deveni proprietar se simte însă puternic și

în rândul tinerilor sub 30 de ani, aceștia reprezentând circa 30% dintre persoanele care au apelat până la sfârșitul lunii martie la un împrumut pentru a cumpăra o locuință.



imobiliare.ro

Inima comunității imobiliare bate alături de Inima Copiilor!

Te invităm să te alături Imobiliare.ro într-o campanie de strângere de fonduri care are ca obiectiv **extinderea secției de cardiochirurgie a Spitalului Clinic de Urgență “Marie Curie”** din București.

1.500 de copii au nevoie, în fiecare an, de operații pe inimă. Împreună putem să facem o diferență în viețile lor. Implică-te și tu!



Implică-te și tu



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

Corina Vârlan - Redactor

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

