



imobiliare.ro

Market 360

Piața Imobiliară Rezidențială

Trimestrul IV 2021



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 1.900 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 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**

**Studiu de piata Imobiliare.ro din 2020*

CONȚINUT

4	Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2021
8	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
9	Evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale
10	Prețuri apartamente de vânzare în funcție de zone
13	Perioada de vânzare și marja de negociere
14	Cererea pentru apartamente și case
17	Vânzări imobile național
20	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
21	Apartamente și case nou intrate în piață
23	Construcții rezidențiale
26	Cererea de proprietăți rezidențiale la închiriere
28	Piața închirierilor de locuințe
31	Despre noi

CEREREA

TRIM. IV 2020

TRIM. IV 2021

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

132.000
potențiali cumpărători



134.000
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCPPI)

223.200
Proprietăți imobiliare vândute



192.800
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

50.200
Unități individuale vândute

48.500
Unități individuale vândute

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

89.2 mld lei
sold Dec. 2020



100.7 mld lei
sold Dec. 2021

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.620 lei
Dec. 2020



3.645 lei
Nov. 2021

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

4,8%
Dec 2020



5,6%
Dec 2021

OFERTA

TRIM. IV 2020

TRIM. IV 2021

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

13.700
Apartamente și case
la vânzare



11.600
Apartamente și case
la vânzare

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

25.500
Apartamente și case
la închiriere



18.100
Apartamente și case
la închiriere

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

14.600
Apartamente în 390
de proiecte rezidențiale



18.000
Apartamente în 460
de proiecte rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa INS)

18.725
Trim. III 2020



18.266
Trim. III 2021

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

11.458
Sep – Nov 2020



13.061
Sep – Nov 2021

PREȚURI ȘI COSTURI

TRIM. IV 2020

TRIM. IV 2021

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

+1,8%

Trim. IV 2020 vs Trim. III 2020



+3,4%

Trim. IV 2021 vs Trim. III 2021

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

+3,5%

Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019



+12%

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020

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

0%

Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019



+11,8%

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020

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

+5,7%

Trim. IV 2020 vs Trim. IV 2019



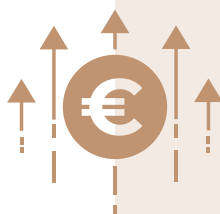
+16,5%

Trim. IV 2021 vs Trim. IV 2020

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

136,4

Oct. 2020



161,2

Oct. 2021

IMOBILIARELE RĂMÂN POATE CEA MAI POPULARĂ SOLUȚIE DE INVESTIȚIE



2022 este și va rămâne un an marcat de pandemie – fenomen care în economia globală a adus deja o inflație generalizată, fără precedent în istoria globală.

Ca atare și în România simțim fenomenul de inflație, care dincolo de coșul zilnic a adus deja creșteri semnificative la materialele de construcție și carburanți.

Acest fenomen deja prezent în viețile noastre – inflația - va fi dublat ca și efect de recente majorări explozive ale prețurilor la energie electrică și gaze, care vor impacta toate ramurile economiei și implicit o parte dominantă a componentelor de cost din construcții.

Deși greu de anticipat, prin informațiile colectate de cei 800 de membrii RE/MAX activi la nivelul întregii piețe imobiliare, vedem pentru 2022 o creștere semnificativă a prețurilor apartamentelor noi, de peste 10% în medie, urmând ca și restul pieței imobiliare să urmeze acest trend.

Un alt element care contribuie și el la creșterea prețurilor în marile orașe vine dintr-o birocratizare excesivă pe care dezvoltatorii o reclamă la adresa administrațiilor locale – primăriile și consiliile județene – și care îngreunează sever eliberarea autorizațiilor de construire, frânând astfel ritmul de livrare de noi unități locative, care sub presiunea cererii contribuie la creșterea prețurilor.

Începutul de an a adus o precauție suplimentară în comportamentul unor dezvoltatori care, din cauza creșterii galopante a costurilor de construire, au oprit vânzările din fazele de șantier, construiesc acum “pe stoc” și amână vânzările până în faza finală de execuție, când au o perspectivă clară a costului final și pot controla marjele prin prețul de vânzare “la gata”.

Într-un scenariu mai pesimist de evoluție al prețurilor, ținând cont de creșterile de peste 100% din ultimul an la o mare parte din componentele cheie ale materialelor de construcții – ca de exemplu fierul, lemnul, sticla, cărămida și altele - putem vedea aprecieri și de peste 20% în unele orașe și pe unele segmente ale pieței imobiliare.

Imobiliarele însă vor rămâne în continuare poate cel mai popular vehicul de transport a valorii și conservare a capitalurilor în timp, fapt ce va continua să atragă investiții de toate tipurile - de la cele personale și familiale, până la investitori instituționali globali - ceea ce va crea o presiune suplimentară în piață.

Astfel, 2022 va fi un an interesant, plin de incertitudini, însă cu multe oportunități potențiale pentru jucătorii informați și cu apetit la risc – motiv pentru care cred necesară consultarea unui agent imobiliar profesionist, angajat pentru o reprezentare exclusivă, care astfel poate să contribuie decisiv la realizarea unei tranzacții de succes. Iar aici agenții RE/MAX sunt o primă opțiune, ca parte din cea mai mare rețea națională și globală de agenți imobiliari profesioniști.

Răzvan Cuc

Președinte RE/MAX România

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În condițiile în care cererea pentru locuințe s-a menținut la un nivel ridicat, în ciuda situației create de Covid-19, piața rezidențială autohtonă și-a continuat trendul ascendent și în al patrulea trimestru din 2021. Astfel, datele centralizate de portalul Imobiliare.ro relevă că, în perioada octombrie-decembrie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 3,4% comparativ cu trimestrul precedent.

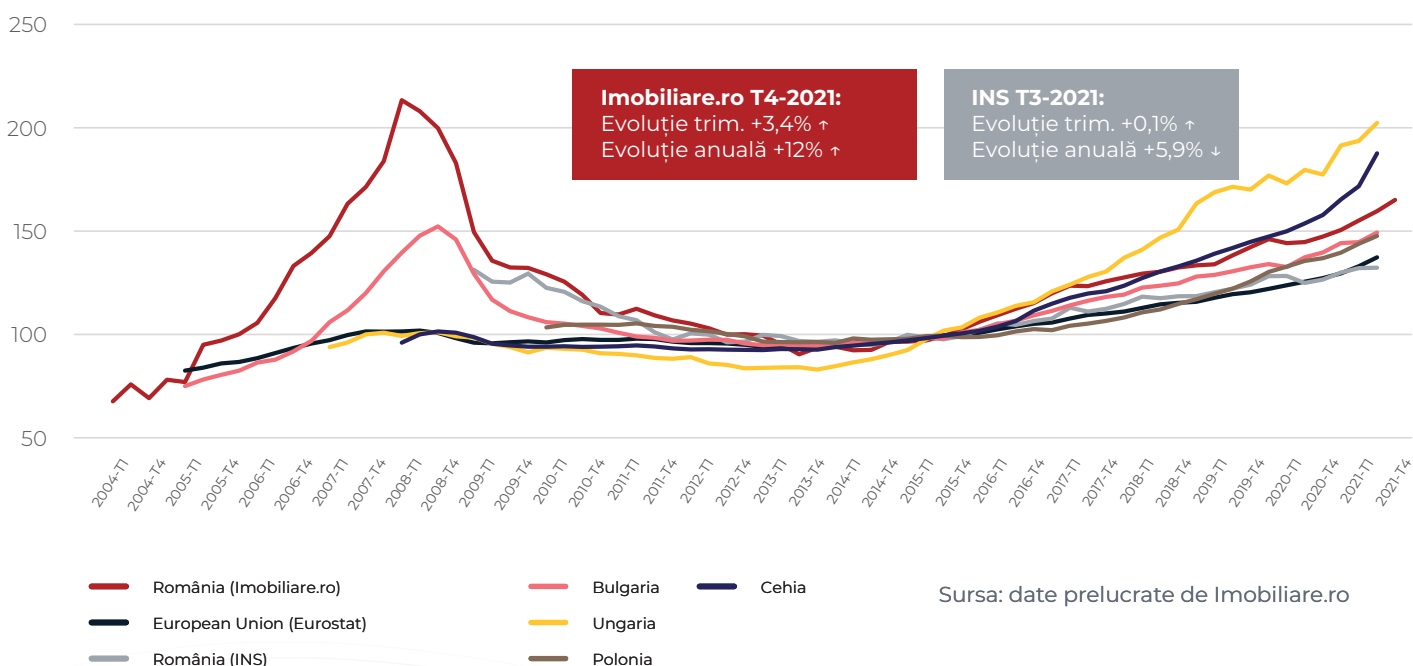
De menționat este că, în al treilea pătrar al anului trecut, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un avans de 2,8%, după ce în cele două trimestre anterioare se majoraseră cu 3,1% (în T2 2021) și, respectiv, cu 2,2% (în T1 2021). Astfel, după scăderea consemnată strict pe parcursul stării de urgență, prețurile solicitate pentru locuințele disponibile spre vânzare din România au

cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat 15 luni de creștere susținută.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, un avans de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 9,2% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată o creștere de 0,1% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 5,9%. Spre comparație, în cel de-al doilea pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un avans trimestrial de 1,6% al prețurilor de vânzare de pe piața rezidențială autohtonă.

„În cel de-al treilea trimestru al anului trecut, marja anuală de creștere a prețurilor de tranzacționare pentru apartamentele și casele din România s-a situat semnificativ sub cea consemnată la nivel european.”

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



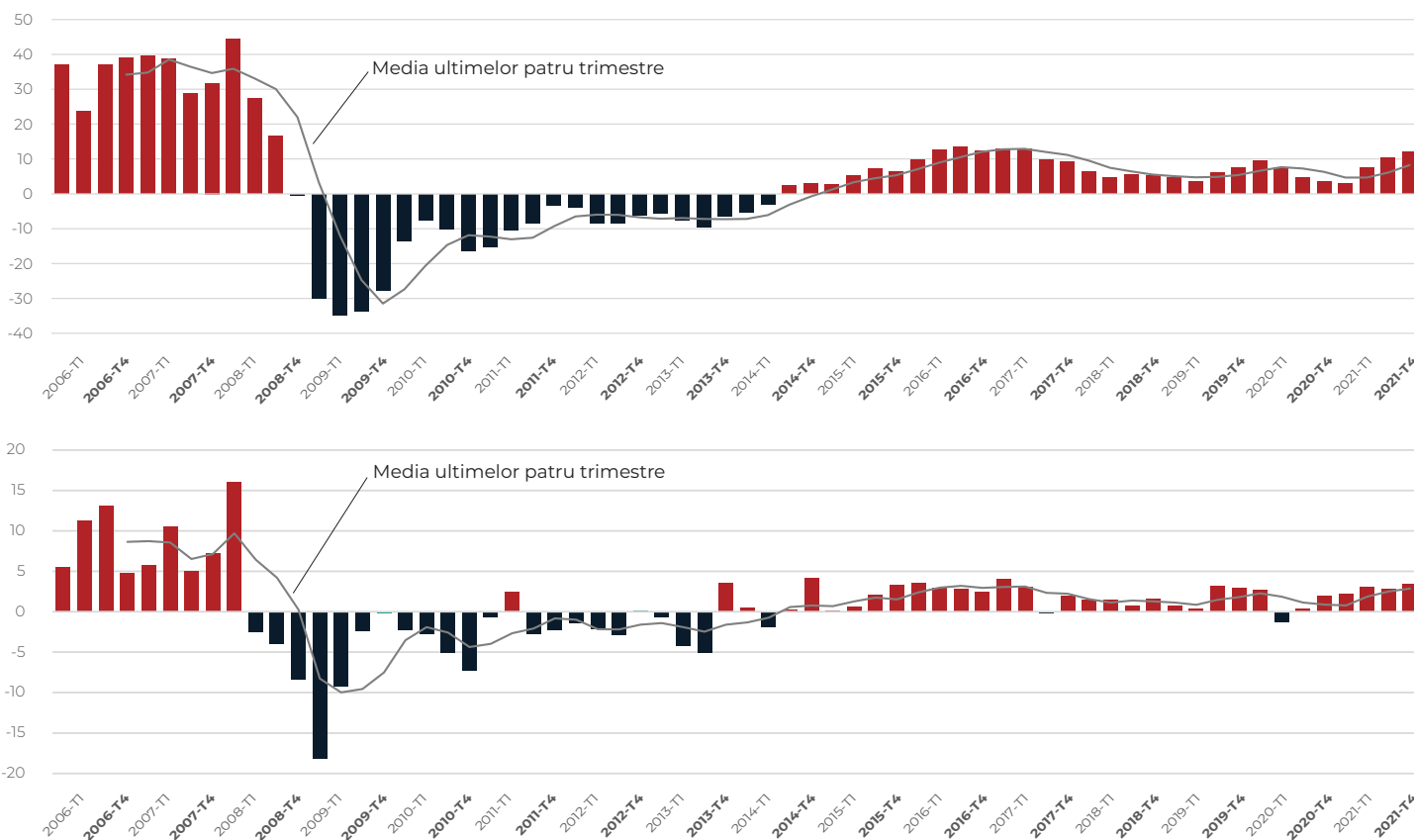
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Faptul că prețurile locuințelor au reușit să-și mențină o traiectorie ascendentă pentru mai bine de 12 luni, în ciuda contextului dificil creat de epidemia de Covid-19, demonstrează că piața este susținută de o cerere solidă. Jucătorii din piață se așteaptă ca tendința de creștere să se mențină și în restul anului, date fiind scumpirile materialelor de construcții, în corelație cu dificultățile întâmpinate în dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare. Acești factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelați cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor și din domeniul energiei, care au potențialul de a limita puterea de cumpărare a populației.

În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale, a ajuns în al patrulea trimestru din 2021, la o valoare de +12% – ceea ce marchează un avans de 1,7% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când aceasta se situa la +10,3%. În primele trei luni ale anului trecut fusese atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii șase ani, respectiv +3%. Nivelul actual este cel mai mare consemnat de acest indicator din a doua jumătate a lui 2017 încoace.

„În ciuda faptului că în primul trimestru al anului trecut a atins un minimum al ultimilor șase ani, diferența de preț la 12 luni a ajuns ca, în T4 2021, să se situeze la cel mai ridicat nivel al ultimilor mai bine de patru ani.”

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Imobiliare.ro au înregistrat, în ultimul trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, doar un singur oraș a înregistrat o marjă de creștere de peste 4%.

Mai exact, cel mai semnificativ avans trimestrial, respectiv +5%, a fost consemnat de Cluj-Napoca, urmat apoi de către Brașov, înregistrând o creștere a prețurilor de 3,7%. Pe următoarele locuri în clasamentul național al creșterilor de preț se situează Iași (+2,9%), Brăila (+2,8%), Ploiești (+1,6%), Constanța (1,5%), Timișoara (+1,4%), Craiova (+1,2%), Galațiul (+0,8%), București (0,7%) și respectiv, Oradea (0,5%).

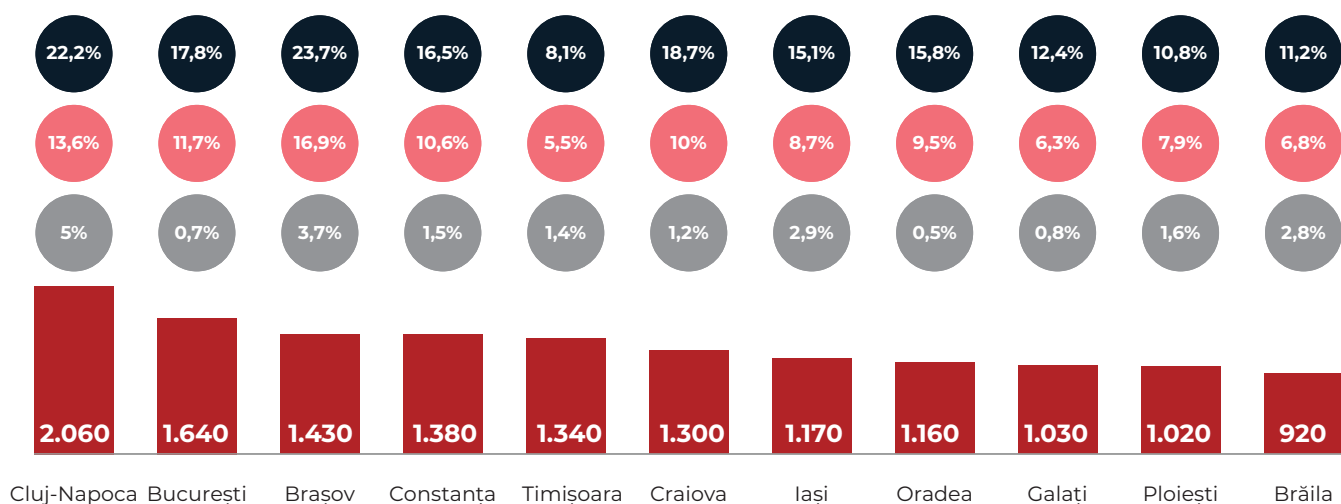
În urma evoluțiilor consemnate în al patrulea trimestru din 2021, în prima jumătate a clasamentului național al marilor centre regionale în funcție de prețurile apartamentelor (noi și vechi) au survenit anumite modificări. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top (cu o medie de 2.060 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.640 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Brașov (1.430 de euro pe metru pătrat), și Constanța (1.380 de euro pe metru pătrat). Pe locul al cincilea în top se situează Timișoara (cu 1.340 de euro pe metru pătrat), aceasta fiind urmată de Craiova

(1.300 de euro pe metru pătrat), dar și de Iași (1.170 de euro pe metru pătrat), care a depășit Oradea (1.160 de euro pe metru pătrat).

De remarcat este că Galațiul se menține în clasamentul orașelor cu peste 200.000 de locuitori și apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util, cu o valoare medie de listare de 1.030 de euro pe metru pătrat în T4 2021. Acest prag psihologic de preț a fost atins, însă, și de Ploiești (1.020 de euro pe metru pătrat), astfel că doar Brăila se mai situează, în momentul de față, sub acest nivel (cu 920 de euro pe metru pătrat).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Brașov (+16,9%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%) și respectiv, Craiova (+10%). Pe următoarele locuri în topul scumpirilor se află Oradea (+9,5%), Iași (+8,7%), Ploiești (+7,9%), Brăila (+6,8%), Galați (+6,3%) și, respectiv, Timișoara (+5,5%). Comparativ cu doi ani în urmă, cea mai mare diferență de preț, respectiv +23,7%, poate fi observată în Brașov, în vreme ce Cluj-Napoca se situează pe poziția secundă în clasament, cu 22,2%, iar Capitala ocupă poziția a patra, cu +17,8%, după Craiova (+18,7%).

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



● Evoluția prețului în ultimii 2 ani % ● Evoluția prețului în ultimele 3 luni %
 ● Evoluția prețului în ultimele 12 luni % ■ Preț mediu/mp util (€)

Sursa: Imobiliare.ro

PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

București:

În Capitală, cele mai scumpe apartamente pot fi găsite, în mod firesc, în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.378 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 2,4% și unul anual de 6,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.738 de euro pe metru pătrat, după un plus de 0,3% la trei luni și, respectiv, 10,3% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.426 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -0,2% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 10,5% față de T4 2020.

Cluj-Napoca:

În orașul de pe Someș, apartamentele scoase la vânzare în zona centrală și cea ultracentrală costă, în medie, 2.455 de euro pe metru pătrat util, după ce au consemnat un avans trimestrial de 3,9% și unul anual de 12,8%. În arealul semicentral, o locuință la bloc are o valoare medie de listare de 2.208 euro pe metru pătrat (+4,6% la trei luni și, respectiv, +15,2% la 12 luni). În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 1.903 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 5,7% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, cu 13,5% față de perioada similară din 2020.

București

6,8% 2,4% 2.378 €	10,3% 0,3% 1.738 €	10,5% -0,2% 1.426 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

12,8% 3,9% 2.455 €	15,2% 4,6% 2.208 €	13,5% 5,7% 1.903 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Timișoara:

În orașul de pe Bega, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.500 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 1,6% la trei luni și, respectiv, 1,6% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.340 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 1% la trei luni și, respectiv, 5,6% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii se cifrează la 1.328 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 1,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 5,1% față de T4 2020.

Iași:

În orașul din nord-estul țării, apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală au o valoare medie de listare de 1.708 de euro pe metru pătrat util, după un avans trimestrial de 3,5% și unul anual de 11,5%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.184 de euro pe metru pătrat, după o creștere de 3% la trei luni și, respectiv, 8% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie solicitată de proprietari este 1.161 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,6% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 8,1% față de T4 2020.

Timișoara

1,6% 1,6% 1.500 €	5,6% 1% 1.340 €	5,1% 1,5% 1.328 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

11,5% 3,5% 1.708 €	8% 3% 1.184 €	8,1% 2,6% 1.161 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Sursa: Imobiliare.ro

PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

Constanța:

În orașul din sud-estul țării, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.467 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui recul trimestrial de -0,9% și, respectiv, o creștere anuală de 10,1%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.433 euro pe metru pătrat, după un plus de 1,7% la trei luni și, respectiv, 10,8% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.231 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,5% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 8,2% la 12 luni.

Brașov:

În orașul de la poalele Tâmppei, locuințele din zona centrală și ultracentrală au o valoare medie de listare de 1.600 de euro pe metru pătrat util, după un avans de 4,8% la trei luni și, respectiv, 20,8% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.415 de euro pe metru pătrat, după un plus de 3,5% la trei luni și, respectiv, 16,1% la 12 luni. În cartierele marginase, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.377 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 3,1% față de trimestrul anterior și, respectiv, cu 15,4% față de T4 2020.

Oradea:

În orașul din nord-vestul țării, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.186 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de 4% la trei luni și, respectiv, una de 8,6% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.155 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 1,3% și, respectiv, unul anual de 8,7%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.117 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -2,8% față de trimestrul anterior și, respectiv, în creștere cu 4,8% față de perioada similară a anului anterior.

Craiova:

În capitala Olteniei, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.563 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui avans trimestrial de 14% și, respectiv, unuia anual de 13,8%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.302 de euro pe metru pătrat, după un plus de 0,5% la trei luni și, respectiv, 12,3% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.351 de euro pe metru pătrat util, în scădere cu -1,3% față de T2 2021 și, respectiv, în creștere cu 10,5% față de T4 2020.

Constanța

10,1%	10,8%	8,2%
-0,9%	1,7%	2,5%
1.467 €	1.433 €	1.231 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Oradea

8,6%	8,7%	4,8%
4%	1,3%	-2,8%
1.186 €	1.155 €	1.117 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Brașov

20,8%	16,1%	15,4%
4,8%	3,5%	3,1%
1.600 €	1.415 €	1.377 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Craiova

13,8%	12,3%	10,5%
14%	0,5%	-1,3%
1.563 €	1.302 €	1.351 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

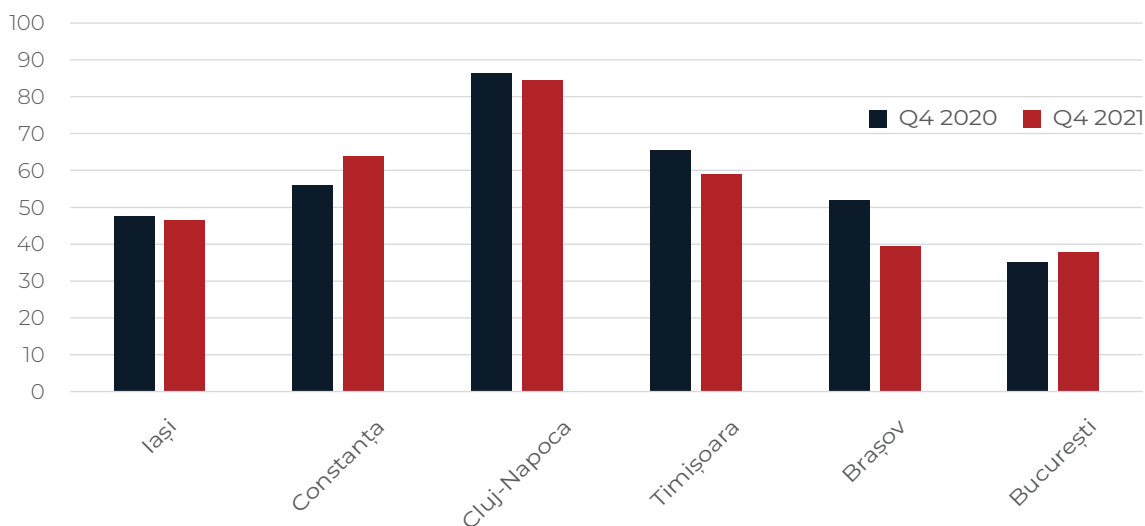
PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR DE VÂNZARE

În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Capitală, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 38 de zile în intervalul octombrie-decembrie 2021. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 84,5 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere de la aproximativ 86,5 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 64, respectiv 59 de zile. În Iași, timpul necesar pentru tranzacționarea unui

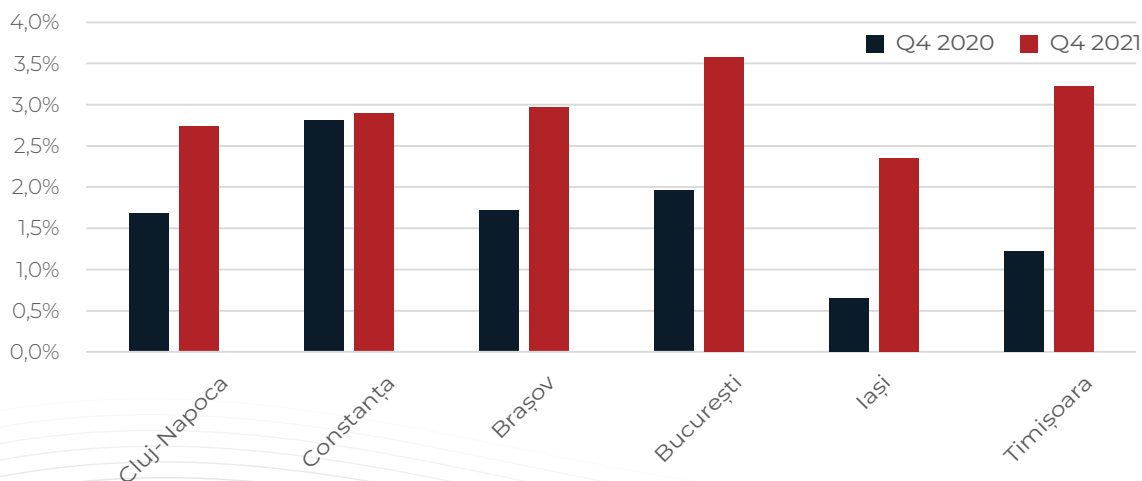
apartament ajunge la 46,5 zile, față de 39,5 zile în Brașov.

În ceea ce privește marja de negociere, înțelesă ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoarea de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată că, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate marile orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 4% în București (în condițiile în care în T4 2020 se situa la 2%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la 3% (comparativ cu 1% în urmă cu un an). Tot la un nivel de 3% se situează acest indicator și în Cluj-Napoca, Brașov și Constanța; în Iași, pe de altă parte, disponibilitatea de negociere a proprietarilor scade la 2%.

Perioada de vânzare (zile)



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



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

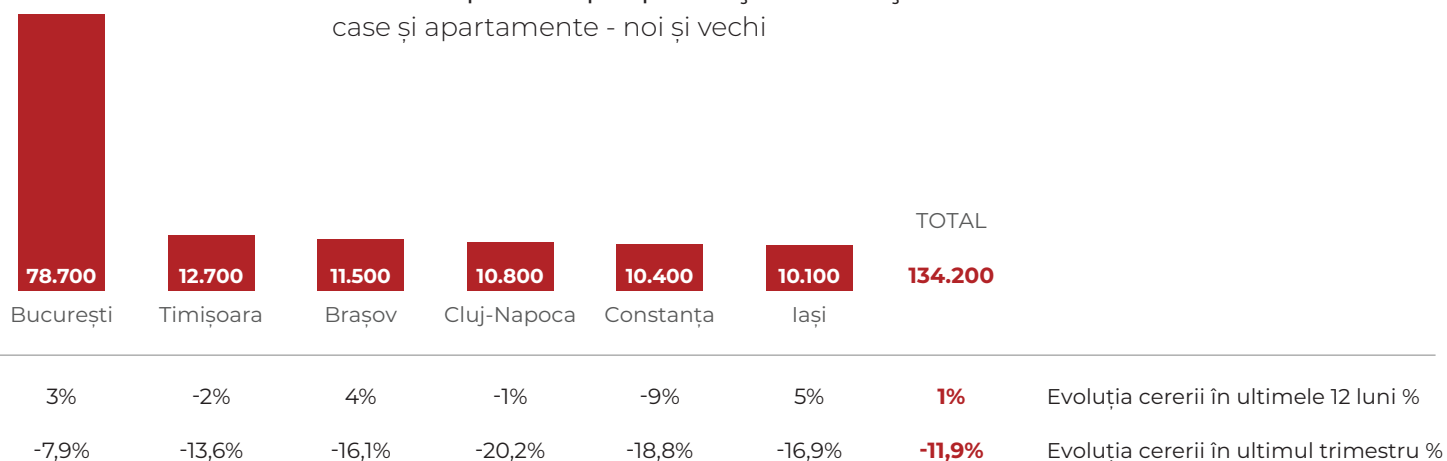
Pe fondul înăsprii restricțiilor privitoare la Covid-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, în T4 2021, la un nivel mai scăzut decât consemnat în cele trei luni anterioare. Astfel, aproximativ 134.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 152.000 în trimestrul anterior. Scăderea de aproape 12% poate fi explicată, desigur, și prin sezonabilitatea specifică pieței, știut fiind că, pe final de an, volumul activității de tranzacționare este mai scăzut.

Raportat la T3 2021, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro, pe o traiectorie descendentă. Cel mai mare declin la acest capitol a fost consemnat în Cluj-Napoca, unde acest indicator s-a diminuat cu 20,2% (până la 10.800 de potențiali cumpărători).

Marje de scădere mai reduse au mai fost consemnate în Constanța (-18,8%, până la 10.400 de vizitatori unici), Iași (-16,9%, până la 10.100 de vizitatori unici), Brașov (-16,1%, până la 11.500 de potențiali cumpărători) și, respectiv, în Timișoara (-13,6%, până la 12.700 de persoane interesate). Bucureștiul este, practic, singurul oraș în care scăderea trimestrială a cererii a fost mai mică de 10% – aici a fost consemnat, mai exact, un declin de 7,9%, până la 78.700 de vizitatori.

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în ultimul trimestru din 2021, cu 1% mai ridicat la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, trei orașe au consemnat scăderi, respectiv Constanța (-9%), Timișoara (-2%) și Cluj-Napoca (-1%). Pe de altă parte, cererea s-a majorat în ultimele 12 luni în Iași (+5%), Brașov (+4%) și, respectiv, București (+3%).

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare case și apartamente - noi și vechi



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

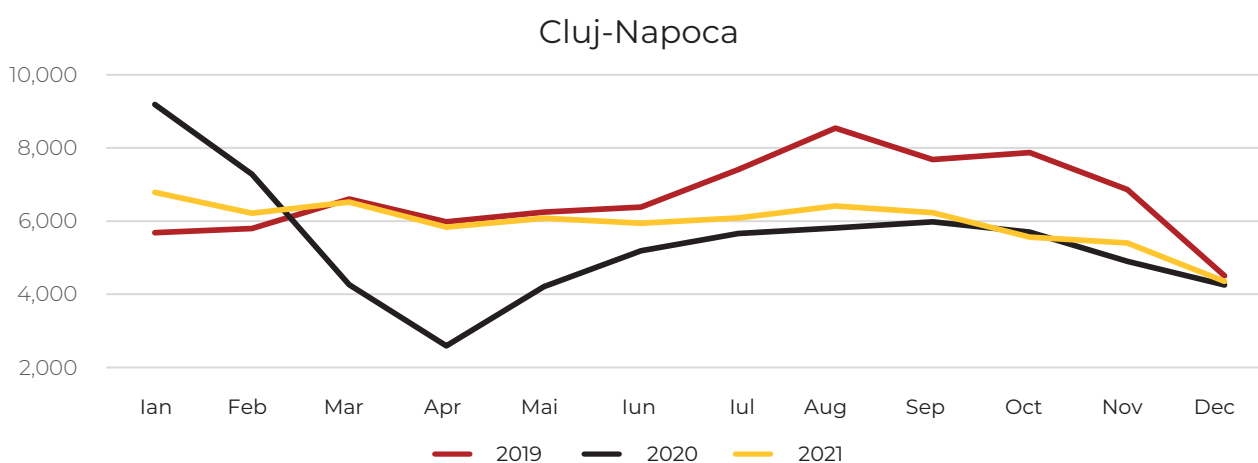
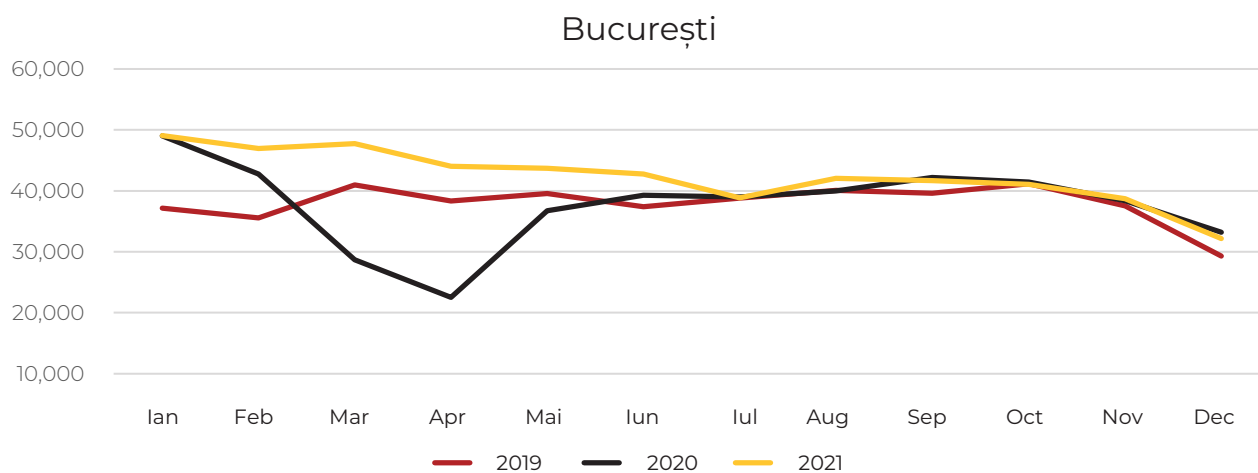
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (București + Cluj-Napoca)

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București se observă că acest indicator a început anul 2021 la un nivel similar celui din 2020, apropiindu-se de pragul de 50.000 de potențiali cumpărători, față de mai puțin de 40.000 la începutul lui 2019. Spre deosebire de anul trecut, însă, când o tendință de scădere s-a manifestat încă din februarie, în prima jumătate a anului trecut interesul pentru achiziția de locuințe s-a menținut, practic, stabil. Interesant de observat este că, începând din luna iulie, acest indicator s-a situat la un nivel foarte apropiat din 2019 încoace – cu mențiunea că în 2020 cererea a fost impulsivă de pauza din timpul perioadei de urgență.

În Cluj-Napoca, interesul pentru achiziția de locuințe era, la începutul lui 2021, mai scăzut decât în 2020, dar mai ridicat decât în perioada similară din 2019; Imobiliare.ro înregistra, astfel, puțin sub 7.000 de potențiali cumpărători, față de aproximativ 9.000 în urmă cu un an și, respectiv, mai puțin de 6.000 în urmă cu doi ani. Ca și în București, curba evoluției cererii a fost mult mai stabilă pe tot parcursul anului trecut, iar la finele anului acest indicator se situa la un nivel foarte apropiat celui atins în 2019 și 2020. Spre deosebire de Capitală, nivelul cererii a fost sensibil mai ridicat în a doua jumătate a lui 2019 atât față de 2020, cât și față de 2021.



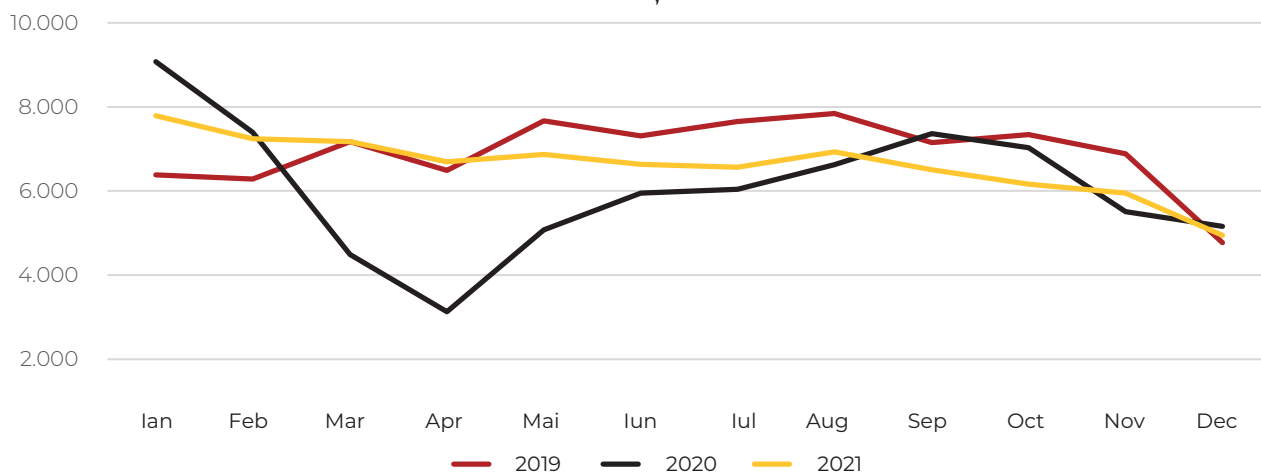
Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (Timișoara + Iași)

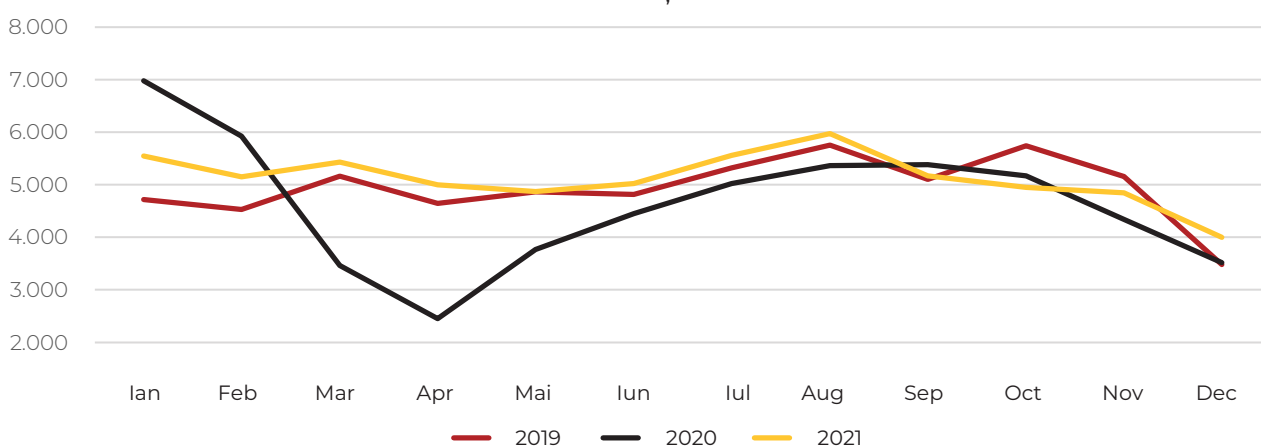
Și în Timișoara, cererea pentru proprietăți rezidențiale era, la începutul lui 2021, mai scăzută decât în 2020, dar mai ridicată decât în 2019: Imobiliare.ro consemna, astfel, aproape 8.000 de potențiali cumpărători în luna ianuarie, față de aproximativ 9.000 în urmă cu 12 luni și, respectiv, mai puțin de 6.500 în urmă cu doi ani. Interesul pentru achiziția de locuințe s-a menținut destul de constant pe tot parcursul anului trecut, deși în mare parte sub nivelul consemnat în 2019 – iar în toamnă coborând sub cel din 2020. Cu toate acestea, nivelul cererii s-a aliniat, la finalul anului, la nivelurile aferente celor doi ani anteriori.

La începutul lui 2021, interesul pentru achiziția de locuințe se situa, în Iași, la un nivel mai scăzut comparativ cu 2020, dar mai ridicat comparativ cu 2019; astfel, cel mai mare portal autohton de anunțuri imobiliare înregistra aproximativ 5.500 de potențiali cumpărători în ianuarie 2021, în scădere față de cei circa 7.000 din perioada similară a lui 2020, dar în creștere față de cei aproximativ 5.700 de vizitatori de la începutul lui 2019. Și pe piața ieșeană, cererea pentru proprietăți rezidențiale a fost caracterizată de o evidentă stabilitate pe parcursul anului trecut. Pe final de an acest indicator a consemnat o scădere, însă evoluția poate fi considerată sezonieră, la fel ca în cei doi ani anteriori.

Timișoara



Iași



Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda dificultăților create de epidemia de Covid-19, anul 2021 a fost caracterizat, per ansamblu, de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare, atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) relevă că pe tot parcursul anului trecut au fost tranzacționate la nivelul întregii țări 698.756 de imobile, adică cu aproape 16% mai mult, respectiv 95.951 de imobile, comparativ cu anul anterior.

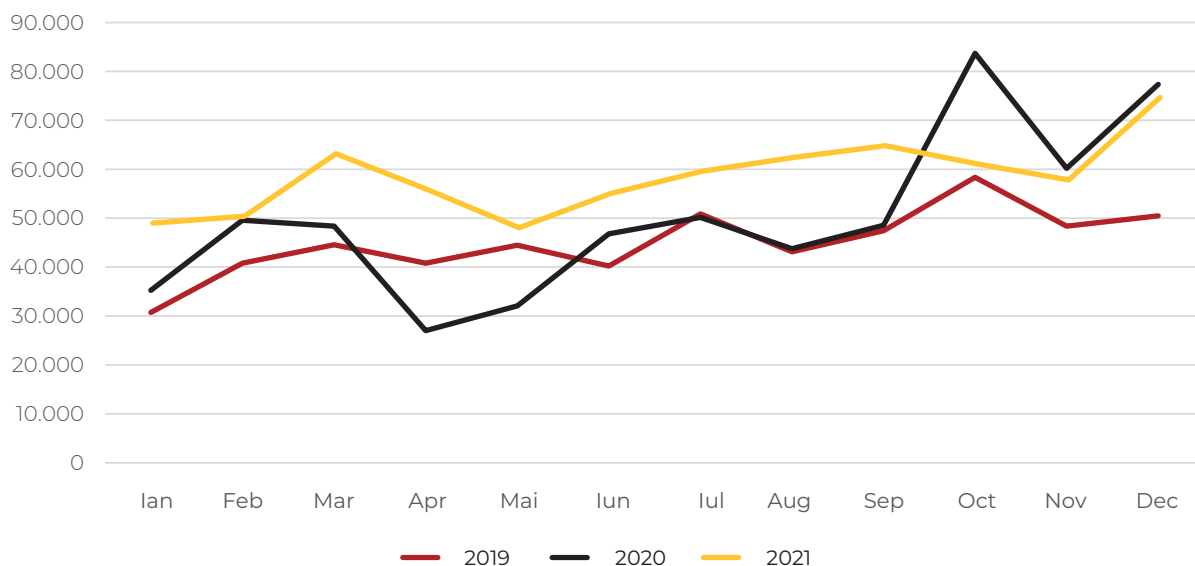
În ciuda evoluției general ascendente, în cel de-al patrulea pătrar al anului trecut au fost vândute aproximativ 192.000 de imobile la nivel național, în scădere cu circa 14% față de perioada similară a anului anterior, când erau

tranzacționate circa 223.000 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un declin mult mai redus, de 3,4%, de la circa 50.000 de imobile vândute, la circa 48.000.

Potrivit statisticilor oficiale, cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat anul trecut în luna decembrie (74.429 de unități), iar cele mai puține, în mai (47.773). Spre comparație, în anul 2020, cele mai multe tranzacții au fost consemnate în octombrie (83.675), iar cele mai puține, în aprilie (27.021). De menționat este că pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național cu 11,6% mai multe imobile (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni.

„Deși numărul imobilelor vândute la nivel național a fost mai mic în ultimul trimestru din 2021 comparativ cu perioada similară din 2020, pe tot parcursul anului a fost consemnată o evoluție pozitivă, marja anuală de creștere fiind de 16%.“

Vânzări imobile



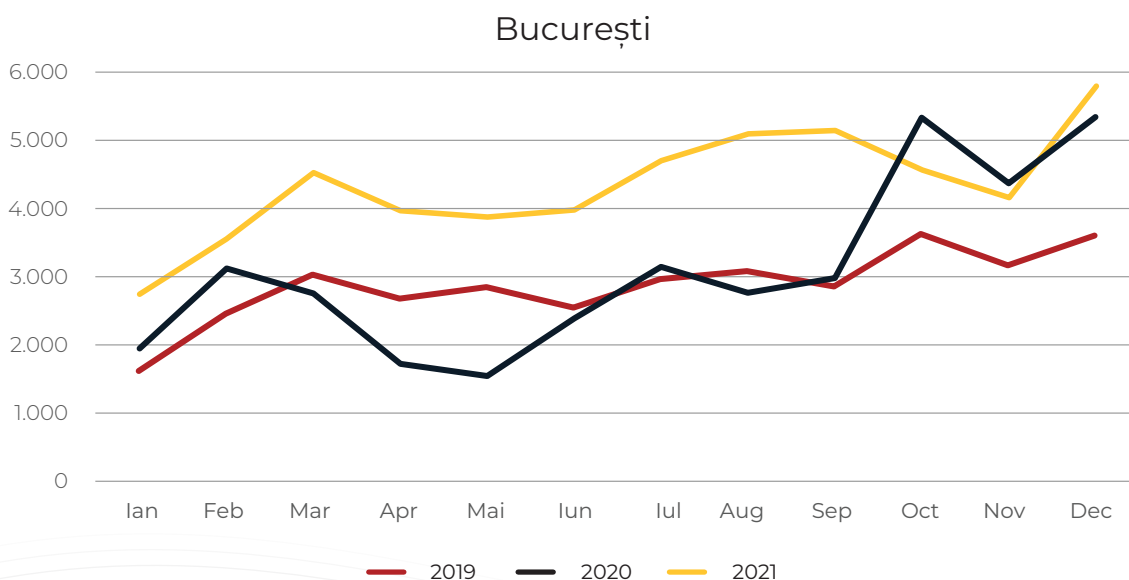
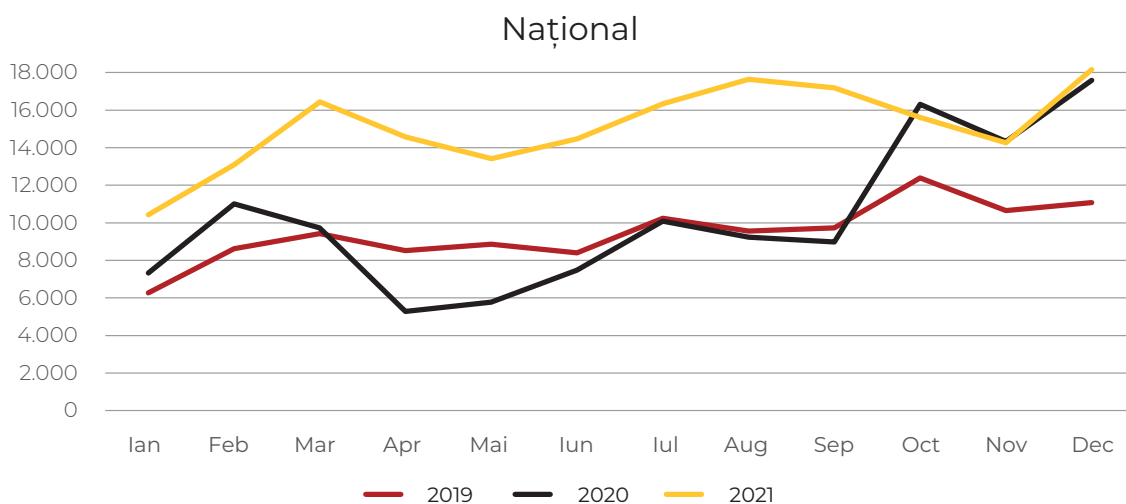
Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(Național + București)

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, din care Imobiliare.ro estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o tendință de creștere în lunile iulie și august, urmată de scăderi în lunile de toamnă. Astfel, în septembrie erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 17.404 asemenea operațiuni, în octombrie, 15.749, iar în noiembrie, 14.335. În luna decembrie a fost atins punctul maxim al vânzărilor de unități individuale raportat la întregul an: în ultima lună a anului au fost achiziționate, astfel, 18.430 de asemenea proprietăți. Spre comparație, în decembrie 2020 erau tranzacționate 17.593 de imobile, față de 11.081 în ultima lună din 2019.

În Capitală poate fi observată o curbă de creștere foarte asemănătoare cu cea de la nivel național în ceea ce privește activitatea de tranzacționare pe segmentul unităților individuale. Astfel, în august 2021, numărul unităților individuale achiziționate la nivelul Capitalei s-a cifrat la peste 5.000, față de circa 2.700 în urmă cu 12 luni și, respectiv, puțin peste 3.000 în urmă cu 24 de luni. În luna septembrie volumul achizițiilor pe piața din București a ajuns la aproximativ 5.138, în condițiile în care în anii anteriori erau tranzacționate puțin sub 3.000 de asemenea imobile. În decembrie anul trecut au fost achiziționate 5.792 de imobile, față de 5.316 în aceeași perioadă din 2020, respectiv 3.605 în 2019.



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

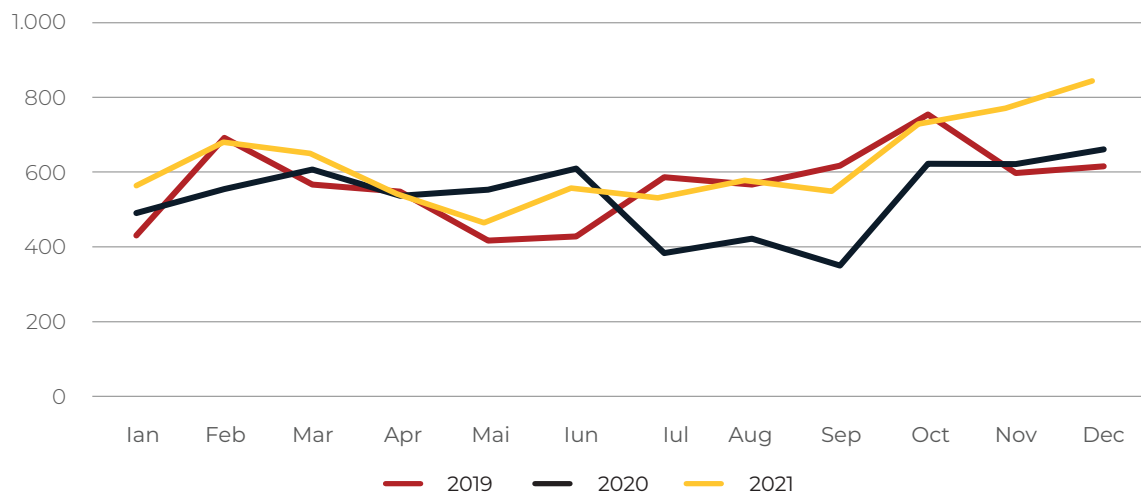
VÂNZĂRI UNITĂȚI INDIVIDUALE

(jud. Ilfov + Cluj)

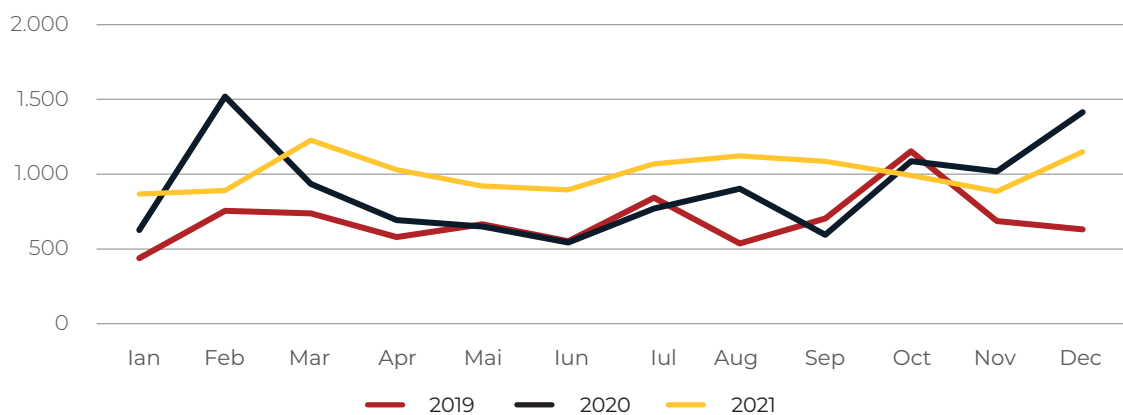
Pe segmentul unităților individuale, în județul Ilfov poate fi remarcată o evoluție mai diferită la capitolul achiziții, atât comparativ cu Bucureștiul, cât și cu situația observată la nivel național. Astfel, rezultatele consemnate în iulie 2021 relevă încheierea a 523 de asemenea achiziții – cifră mai ridicată decât cea consemnată în aceeași perioadă din 2020 (383), dar mai scăzută comparativ cu nivelul din 2019 (586). În următoarele două luni, volumul vânzărilor de unități individuale s-a menținut peste nivelul consemnat anul trecut, iar în august s-a apropiat de valoarea din 2019, cu 576 de unități tranzacționate. În septembrie, curba achizițiilor a scăzut puțin, dar a revenit pe creștere în următoarele două luni.

Spre deosebire de cele trei luni anterioare, interesul pentru achiziția de unități individuale din județul Cluj s-a situat sub nivelul atins în 2020 pe tot parcursul celui de-al patrulea trimestru din 2020. Astfel, numărul imobilelor vândute în octombrie 2021 s-a cifrat la 991, față de mai puțin de 1.087 în aceeași perioadă a anului anterior. Activitatea de tranzacționare a continuat să scadă în a doua lună de toamnă, când au fost vândute 884 de unități individuale – față de circa 1.019 în 2020 și, respectiv, 686 în 2019. În decembrie 2021 numărul achizițiilor de unități individuale a fost de 1.150, față de aproximativ 1.414 în perioada similară din 2020 și, respectiv, 630 în 2019.

Jud. Ilfov



Jud. Cluj



Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

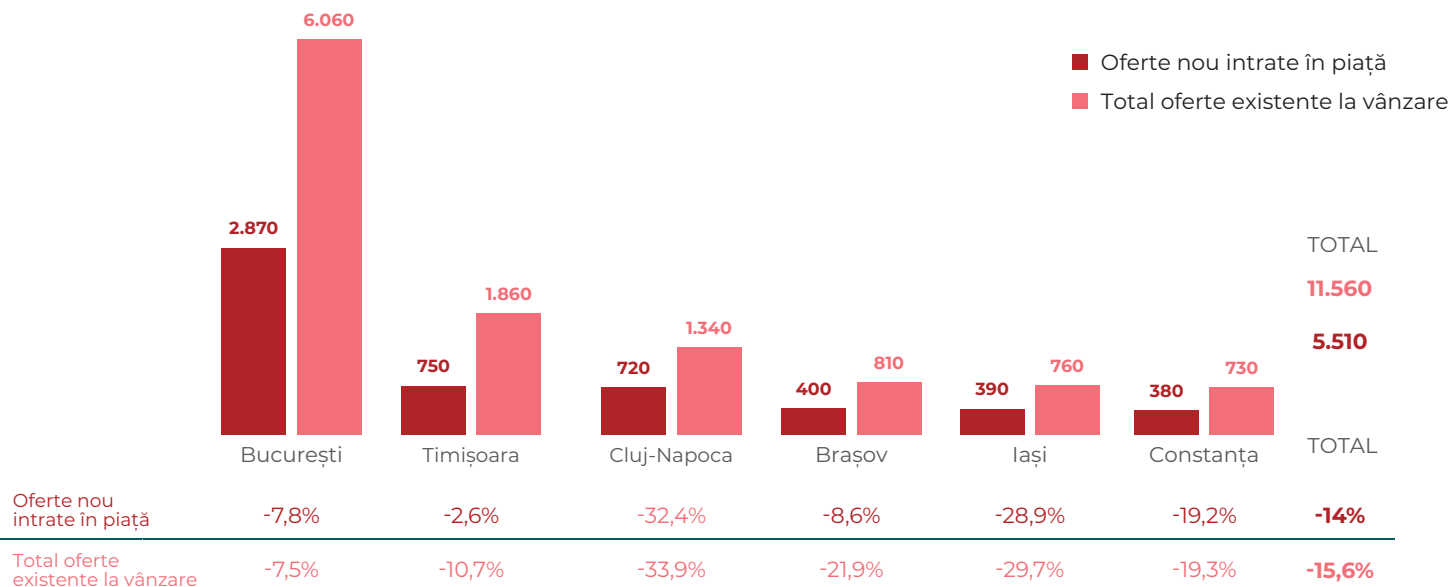
Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele șase mari orașe analizate s-a cifrat, în T4 2021, la 11.560 de oferte, față de 18.920 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență negativă, în cuantum de 15,6%.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, aproape toate marile orașe analizate au consemnat diminuări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de scădere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 33,9%, a avut loc în Cluj-Napoca, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 1.340 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iașiul, cu un minus de 29,7% (până la 760 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa 21,9% (până la un total de 810 anunțuri). Un declin anual de 19,3% a avut loc în Brașov (unde au fost

scoase la vânzare 730 de proprietăți), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Timișoara (-10,7%, până la 1.860 de oferte) și, respectiv, București (-7,5%, până la 6.060 de oferte). În perioada analizată, practic, cea mai mică marjă de scădere a ofertei a fost consemnată în București, adică pe cea mai mare piață imobiliară a țării ca volum.

Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 5.510 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 14% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Și de data aceasta, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele, începând cu Cluj-Napoca (-32,4%) și continuând cu Iașiul (-28,9%), Constanța (-19,2%), Constanța (-22,3%), Oradea (-19,4%), Iașiul (-15,2%), Brașov (-8,6%), București (-7,8%) și, în cele din urmă, Bucureștiul (-8%).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T4-2021 apartamente și case construite înainte de 2000



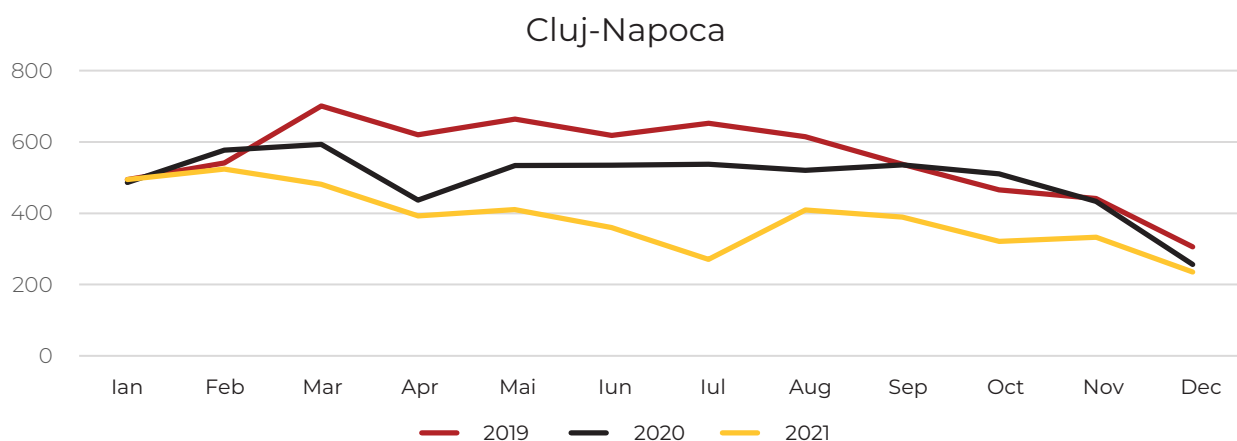
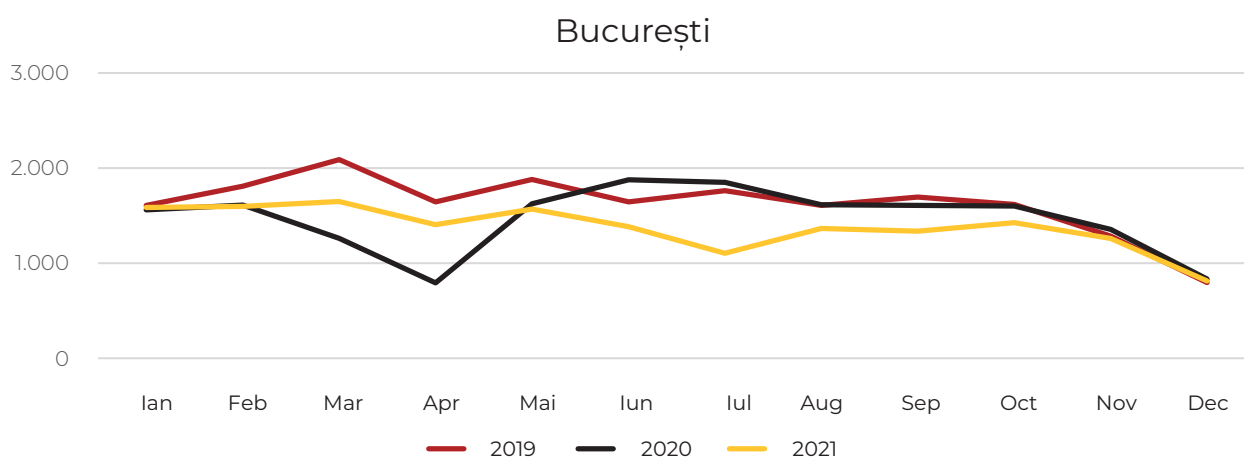
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ vândute de particulari

În ceea ce privește numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară (imobile vechi, vândute de proprietari), în Capitală se poate observa că acest indicator s-a menținut, în octombrie 2021, sub nivelurile atinse în perioada similară a celor doi ani anteriori. Astfel, în prima lună de toamnă a anului trecut au intrat circa 1.100 de proprietăți noi pe acest segment al pieței bucureștene, față de peste 1.700 în 2019 și, respectiv, peste 1.800 în 2020. În noiembrie și în decembrie, însă, numărul ofertelor din această categorie s-a aliniat cu nivelurile consemnate în anii anteriori: în a doua lună de toamnă a anului trecut au fost consemnate, astfel, 1.260 de oferte noi, iar în decembrie, 812.

Spre deosebire de Capitală, numărul de oferte noi de pe piața rezidențială secundară din Cluj-Napoca (apartamente și case vândute de proprietari) s-a situat, în cel de-al patrulea trimestru al anului în curs, semnificativ sub nivelurile atinse în 2019 și 2020. Mai exact, în octombrie 2021 au intrat circa 300 de proprietăți noi pe acest segment al pieței clujene, față de peste 466 în 2019 și, respectiv, peste 500 în 2020. În noiembrie 2021, numărul ofertelor din această categorie s-a situat la 320 de anunțuri, față de circa 430 în perioada similară a celor doi ani anteriori. În luna decembrie, numărul de anunțuri noi a coborât spre pragul de 200 – acest nivel fiind, însă, destul de apropiat celui înregistrat în anii anteriori.

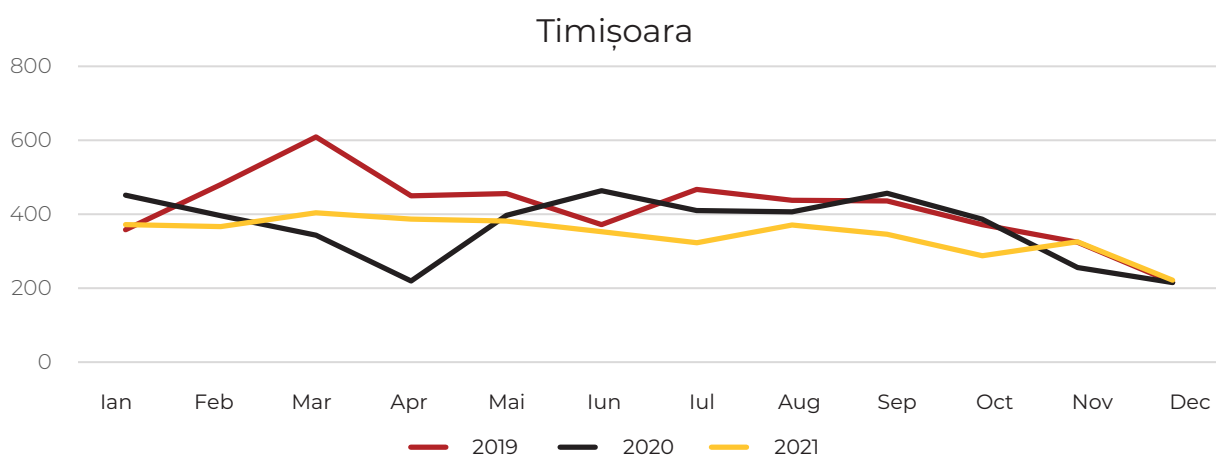
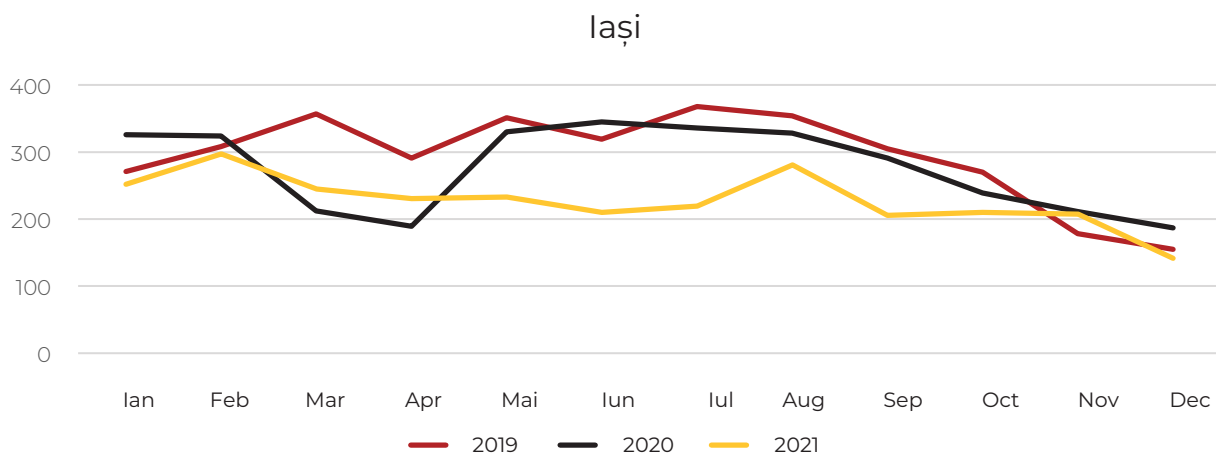


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

APARTAMENTE ȘI CASE NOU INTRATE ÎN PIAȚĂ vândute de particulari

Exceptând luna noiembrie, în trimestrul al patrulea din 2021, numărul de oferte de apartamente și case nou intrate pe piața secundară a fost mai mic decât în cei doi ani anteriori și în capitala Moldovei. Astfel, în octombrie 2021 au fost scoase la vânzare aproximativ 200 de proprietăți rezidențiale noi pe acest segment al pieței ieșene, față de circa 270 în 2019 și, respectiv, 240 în 2020. În noiembrie, însă, deși numărul ofertelor noi de pe piață a rămas, practic, la același nivel ca în octombrie, rezultatele consemnate au fost apropiate de cele din 2020 și chiar mai bune decât cele din 2019. În ultima lună a anului, numărul ofertelor noi intrate pe piață s-a cifrat la 119, față de 155 în 2019 și, respectiv, 187 în 2020.

La fel ca în celelalte trei mari orașe analizate, numărul de imobile vechi proaspăt scoase la vânzare pe piața timișoreană a fost mai mic în octombrie 2021 comparativ cu același interval din cei doi ani anteriori. Mai exact, în a doua lună de toamnă a anului trecut pe acest segment al pieței locale au intrat aproape 290 de proprietăți noi, față de peste 370 în 2019 și 2020. În noiembrie 2021, numărul ofertelor din această categorie a ajuns la circa 326, nivel similar celui consemnat în perioada similară din 2019, dar mai ridicat decât cel înregistrat în 2020. În ultima lună a anului, în piață au intrat 222 de anunțuri, nivel practic identic celui înregistrat în 2019 și 2020.

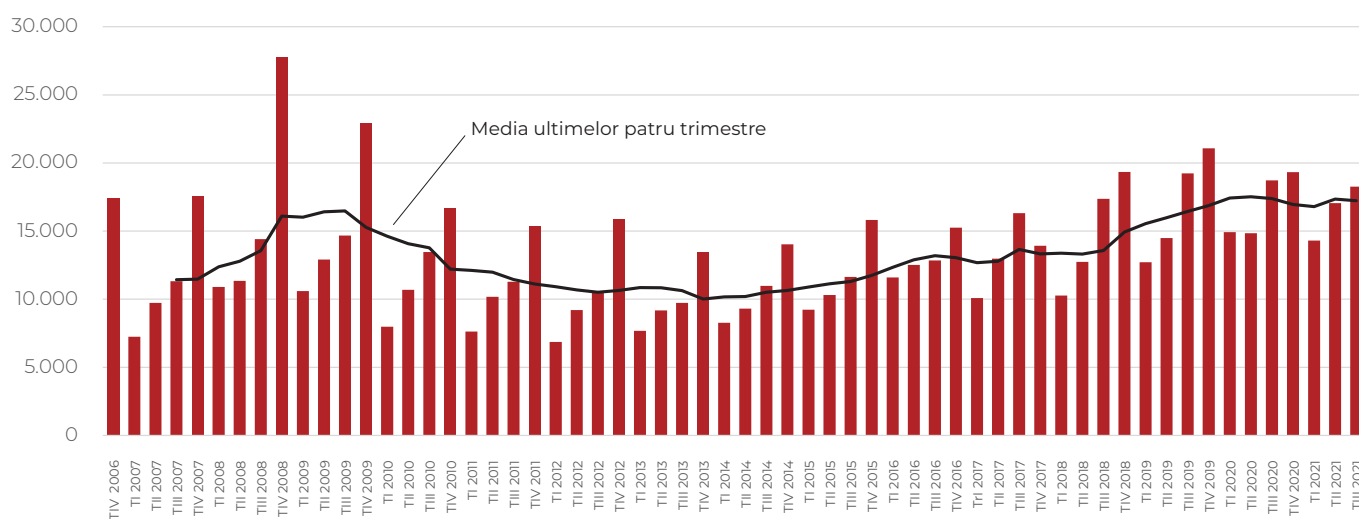


Sursa: Imobiliare.ro, potențiali cumpărători

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în cel de-al treilea trimestru al anului în curs au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 18.266 de unități locative – cifră ce relevă un avans de aproximativ 7%, comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost

date în folosință 17.053 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 19.326 de unități locative, poate fi observată o scădere de aproximativ 5,5%.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

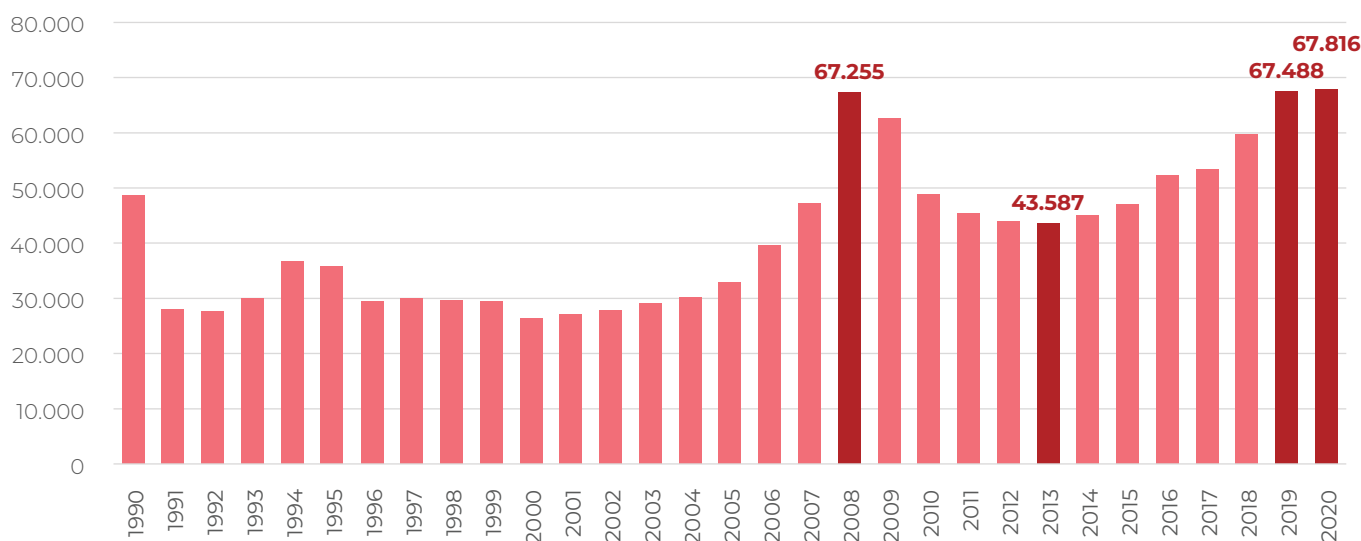
CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

În urma evoluției consemnate pe parcursul celui de-al treilea trimestru, numărul unităților locative finalizate la nivel național în primele nouă luni din 2021 s-a cifrat la 49.621. Această cifră marchează un avans ușor, de 1% față de perioada similară a anului anterior, când erau date în folosință 49.091 locuințe. În 2020, volumul total al livrărilor de locuințe a ajuns la 67.816 unități, potrivit datelor oficiale. Spre comparație, în anul precedent, erau finalizate, la nivel național, mai puține locuințe, anume 67.488.

De precizat este faptul că, în condițiile în care anul 2019 a reprezentat atingerea unui apogeu în ceea ce privește livrările de locuințe noi, 2020 a devenit, practic, noul record pe acest segment de piață de la Revoluție încoace. Având în vedere că prima jumătate a anului în curs a marcat un avans al livrărilor de locuințe, rămâne de văzut dacă tendința ascendentă se va menține, astfel încât 2021 să devină noul record în materie de construcții rezidențiale.

„Comparativ cu perioada similară a anului anterior, în cel de-al treilea trimestru al anului trecut a avut loc o creștere de circa 7% a volumului de unități locative finalizate la nivel național, până la 18.266 de unități.”

Evoluție anuală



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

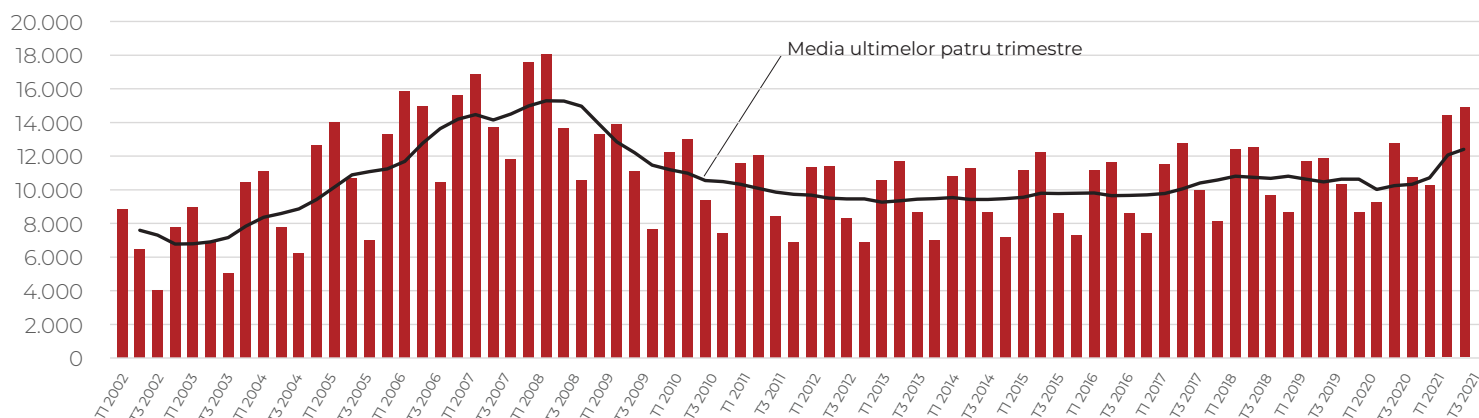
AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Un alt indicator important de luat în seamă într-o analiză a evoluției pieței rezidențiale este numărul autorizațiilor eliberate pentru construirea unor clădiri de locuințe. Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), la nivel național au fost emise, în al treilea trimestru din 2021, 14.663 de asemenea avize. De menționat este că această cifră echivalează cu un avans ușor față de trimestrul anterior, când erau eliberate 14.242 de autorizații de construire.

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, când erau acordate 12.734 de autorizații la nivel național, poate fi observată o tendință vizibil ascendentă a indicatorului analizat. Este vorba, mai exact, de un avans de circa 15% – evoluție ce s-ar explica printr-un plus de încredere conferit

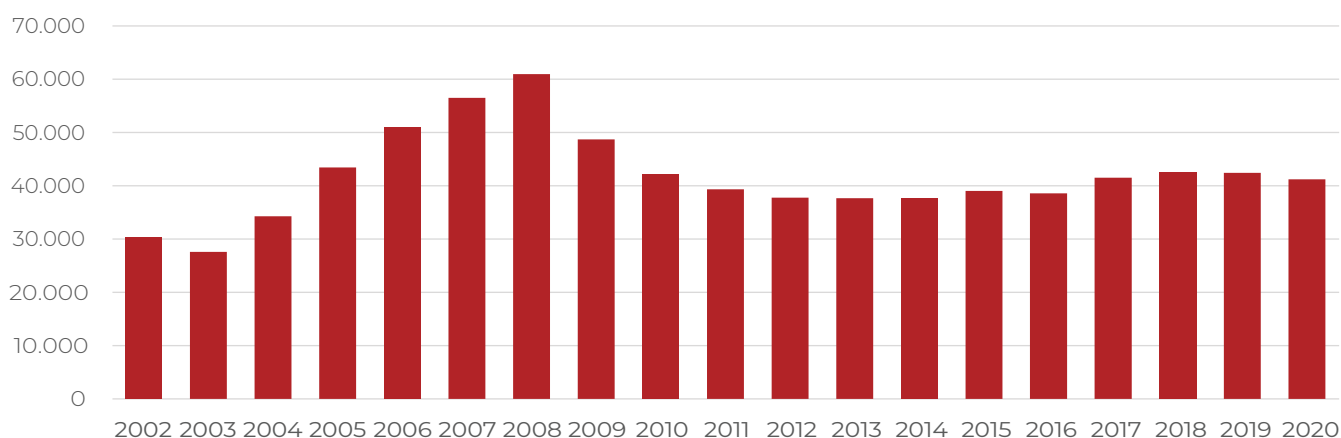
pieței rezidențiale de relaxarea restricțiilor legate de Covid-19, în corelație cu cererea existentă pe piață.

În ciuda tendinței de scădere a numărului de autorizații eliberate pe durata stării de urgență, acest indicator a consemnat, pe tot parcursul lui 2020, doar un recul ușor, de aproximativ 3% față de 2019, de la 42.541 la 41.311 de avize pentru clădiri rezidențiale. De menționat este că acest rezultat final reprezintă o îmbunătățire evidentă față de jumătatea anului, dat fiind că diferența față de 2019 se cifra, în T2 2020, la 12%. Per ansamblu, statisticile oficiale privind autorizațiile de construire eliberate anul trecut, dar și în primele nouă luni din 2021, sugerează o evoluție satisfăcătoare a activității de dezvoltare pe piața rezidențială în perioada următoare.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

Evoluție anuală



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

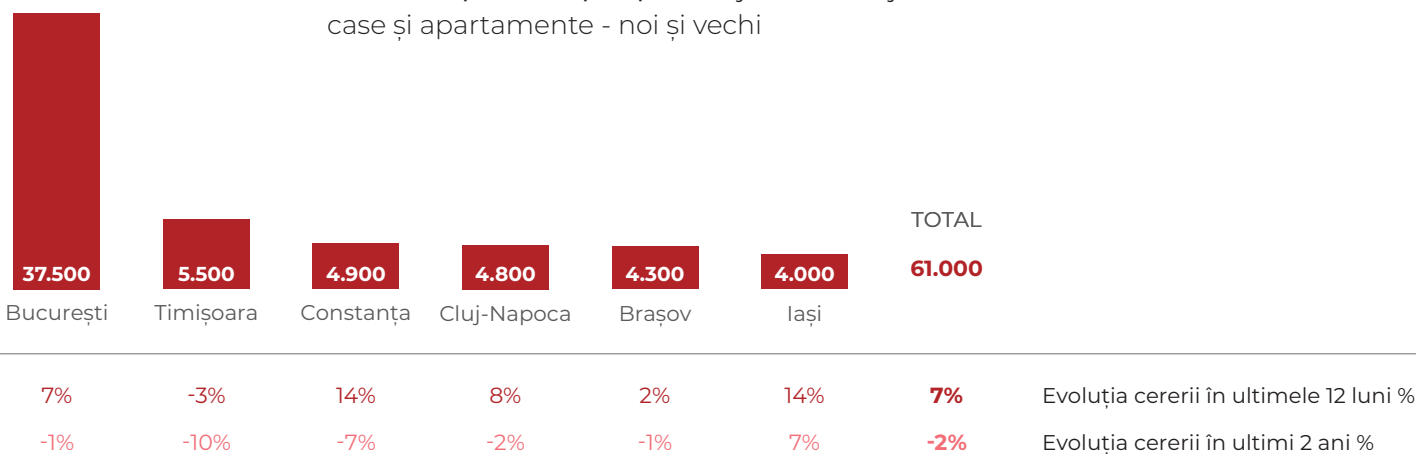
Cu toate că lucrul de la distanță (sau în varianta „hibrid”) se menține pe piața muncii, datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel ușor mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior, cel puțin la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada octombrie-decembrie, aproximativ 61.000 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în creștere cu 7% față de intervalul similar din 2020.

De remarcat este că cinci dintre cele șase mari orașe analizate au consemnat un avans la acest capitol, în vreme ce o scădere a avut loc doar în Timișoara. Majorări ale interesului pe acest segment de piață au fost observate,

astfel, în Constanța (+14%) și Iași (+14%), urmate de Cluj-Napoca (+8%), București (+7%) și, respectiv, Brașov (+2%). Pe de altă parte, cererea de locuințe de închiriat s-a diminuat în capitala Banatului cu 3% față de perioada similară a anului anterior.

În ceea ce privește volumul brut al cererii existente pe acest segment de piață, Bucureștiul ocupă, în mod firesc, prima poziție în clasament, la o distanță considerabilă față de celelalte mari orașe, aici fiind înregistrați 37.500 de potențiali chiriași în T4 2021. Următoarele locuri în top sunt ocupate de Timișoara, cu 5.500 de vizitatori interesați de proprietăți de închiriat, apoi de Constanța (cu 4.900), Cluj-Napoca (4.800), Brașov (cu 4.300) și, respectiv, Iași (cu 4.000 de potențiali clienți).

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de închiriat case și apartamente - noi și vechi



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

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

Sursa: Imobiliare.ro

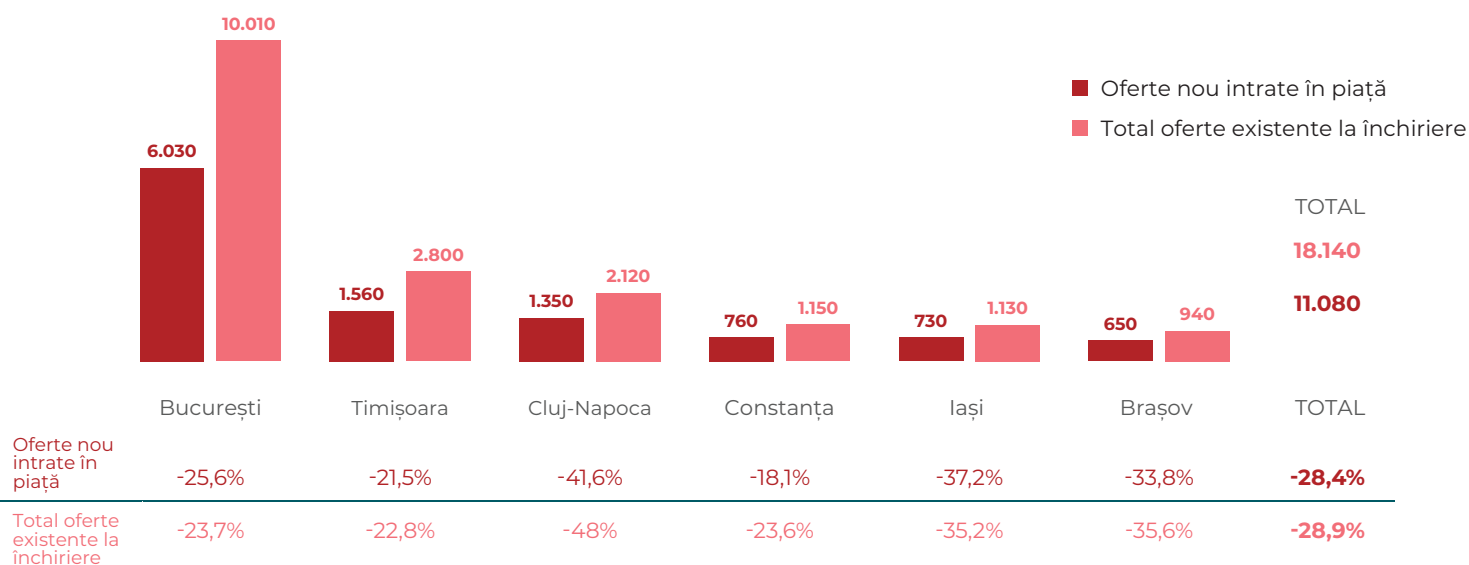
OFERTA DE PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE LA ÎNCHIRIERE

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T4 2021, cu 28,9% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la peste 18.140 de oferte. O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate cele șase mari orașe, în frunte cu Cluj-Napoca, unde a fost consemnat un declin de 48%, până la 2.120 de anunțuri.

În Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de 35,6% (până la aproape 940 de oferte), iar în Iași, una de 35,2% (până la 1.130 de anunțuri). Scăderi semnificative, tot de câte două cifre, au mai fost consemnate în București (-23,7%, până la aproximativ 10.000 de oferte), Constanța (-23,6%, până la 1.150 de oferte) și, respectiv, Timișoara (-22,8%, până la 2.800 de oferte).

O tendință general descendentă poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 11.080 în T4 2021, echivalând cu un minus de 28,4% față de perioada similară din 2020. Și în acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele șase orașe analizate, începând tot cu Cluj-Napoca (-41,6%) și continuând cu Iași (-37,2%), Brașov (-33,8%), București (-25,6%), Timișoara (-21,5%) și, respectiv, Constanța (-18,1%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada octombrie-decembrie a fost de 6.030 în Capitală, 1.560 în Timișoara, 1.350 în Cluj-Napoca, 760 în Constanța, 730 în Iași, respectiv 650 în Brașov.

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T4-2021 apartamente și case construite înainte de 2000



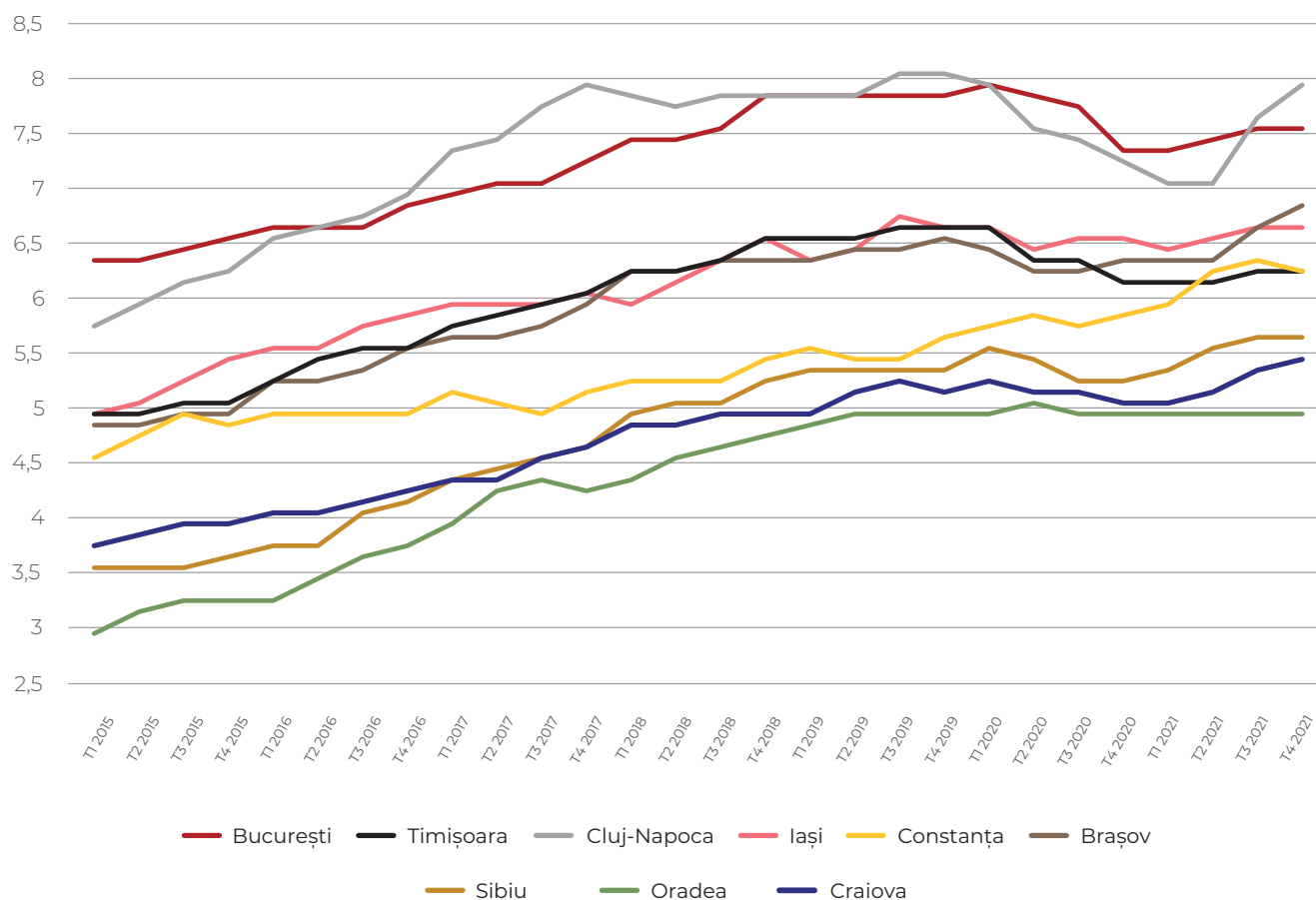
Evoluție nr. de oferte în ultimele 12 luni %

Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca și Brașov pot fi observate, și în T4 2021, curbe de creștere vizibil mai abrupte decât în celelalte șase mari orașe ale țării, comparativ cu cele trei luni anterioare. Pe de altă parte, în București, Iași, Timișoara și Craiova și Oradea pretențiile proprietarilor s-au menținut mult mai stabile în perioada analizată.

Privind la marile centre regionale ale țării, se poate observa că singurul oraș în care a avut loc o scădere vizibilă a nivelului chiriilor în ultimul trimestru al anului trecut este Constanța. Acest lucru trebuie pus în legătură, desigur, cu sezonalitatea pieței închirierilor de pe litoral, unde cererea din partea turiștilor se diminuează sensibil pe durata sezonului rece. De remarcat este că, în cel de-al treilea trimestru al anului trecut, avusese loc un avans la acest capitol.



Sursa: Imobiliare.ro, prețul mediu cerut/ mp

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. IV

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 8 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, în creștere cu 9,6% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Bucureștiul (cu o medie de 7,6 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,7%), acesta fiind urmat de Brașov (6,9 euro pe metru pătrat, în creștere cu 7,8%), Iași (6,7 euro pe metru pătrat, în creștere cu 1,5%), apoi de

Timișoara (6,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 1,6%) și Constanța (6,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6,8%), Craiova (5,7 euro pe metru pătrat, în stagnare), Sibiu (5,5 euro pe metru pătrat, în creștere cu 7,8%) și, respectiv, Oradea (5 euro pe metru pătrat, în stagnare).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	7,6	2,7%
Cluj-Napoca	8	9,6%
Iași	6,7	1,5%
Brașov	6,9	7,8%
Timișoara	6,3	1,6%
Constanța	6,3	6,8%
Oradea	5	0%
Craiova	5,7	7,5%
Sibiu	5,5	7,8%

Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE ÎN TRIM. IV

În ceea ce privește chiriile solicitate pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află, în mod firesc, în fruntea marilor orașe, cu valori medii de 270 de euro pe lună pentru garsoniere, 400 de euro pe lună pentru două camere și, respectiv, 570 de euro pe lună pentru trei camere. Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde proprietarii solicită tot 270 de euro pe lună pentru o locuință monocamerală, respectiv 400 de

euro pe lună pentru una bicamerală, dar 500 de euro pe lună pentru una tricamerală. Dintre cele nouă mari orașe analizate, cele mai accesibile locuințe de închiriat pot fi găsite în Oradea, prețurile medii lunare cifrându-se aici la 170 de euro pentru o locuință monocamerală, la 250 de euro pentru una bicamerală, și, respectiv, la 300 de euro pentru una tricamerală.

	Garsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	270	400	570
Cluj-Napoca	270	400	500
Iași	250	330	400
Brașov	250	360	450
Timișoara	200	320	350
Constanța	200	320	400
Oradea	170	250	300
Craiova	200	280	350
Sibiu	200	280	380

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





„Fii inovator, ascultă-ți clienții.”

Rămânem fideli și astăzi îndemnului din 1874 al fondatorului companiei noastre, Johann Vaillant. Ceea ce a început în Remscheid, a devenit în timp, muncă în echipă la nivel mondial.

În prezent, dezvoltăm soluții economice pentru încălzire, ventilație și producerea de apă caldă menajeră, ecologice și eficiente din punct de vedere energetic. Asigurăm necesarul de încălzire și apă caldă menajeră, atât centralizat pentru spațiile mari, cât și individual pentru locuințe unifamiliale și multifamiliale.

Pentru că  **Vaillant** gândește înainte

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

Lavinia Iordan - Research

Adriana Drăgușin - Editor

Lucian Husac - Graphic Designer

Anda Manea - Marketing Consultant

Daniel Crainic - CMO

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

www.imobiliare.ro