



NORDIS

GROUP



ROMÂNIA 2021

EVOLUȚIA PIETEI IMOBILIARE



SUMAR

De-a lungul anului trecut s-au vândut cu aproximativ 50% mai multe apartamente decât în anul precedent.

Media prețului pe metru pătrat de construcție este în Europa mult superioară față de media prețului din România pentru aceeași suprafață.

România ocupă locul 2 în topul european, după Austria, în privința numărului de locuințe care au început să fie construite.

Conform experților europeni, piața imobiliară din România este subevaluată cu aproximativ 30%, raportat la resursele financiare, dinamica economică și oportunitățile de investiții din țară.

Proprietățile premium rămân în preferințele românilor ca modalitate de investiție - cea mai mare investiție a unui singur client în ansamblurile Nordis, realizată în anul 2021, depășește 6 milioane de lei.

2021

DINAMICA POZITIVĂ A PIETEI IMOBILIARE SFIDEAZĂ CONTEXTUL PANDEMIC

În ciuda crizei sanitare și a restricțiilor din ultimii doi ani, piața imobiliară din România a înregistrat un reviriment considerabil în 2021, an în care s-au înregistrat evoluții pozitive notabile prin comparație cu 2020, dar și cu anii precedenți.

Perioada 2020-2021 a marcat o creștere a interesului potențialor clienți față de piața rezidențială, concomitent cu creșteri constante și consistente în ceea ce privește volumul efectiv al tranzacțiilor – atât ca unități vândute, cât și din perspectiva valorii acestor tranzacții.

În 2021 s-au vândut cu aproximativ 50% mai multe apartamente decât în anul precedent (atât pe piața primară, cât și pe cea secundară), în contextul în care totalul tranzacțiilor de piața imobiliară (terenuri, spații de birouri, spații comerciale) a depășit cu 16% rezultatele din 2020. Datele sintetizate de diverse firme de consultanță imobiliară arată un avans de 12% față de anul precedent, în ceea ce privește piața de apartamente noi.

Dinamica pozitivă a pieței imobiliare s-a menținut în 2021 pe fondul creșterilor moderate de prețuri, influențate la rândul lor de majorarea prețurilor la materialele de construcții, dar și în ciuda restricțiilor care își puteau pune amprenta asupra ritmului de derulare a noilor proiecte imobiliare.

Modificarea condițiilor de aplicare a TVA redus la locuințe, ritmul de derulare a noilor proiecte imobiliare, precum și cererea de pe piață oferă perspectiva continuării actualei dinamici și în anul în curs.

2021 a fost un an de creștere a vânzărilor și pentru Nordis Group, care și-a continuat, accelerat, evoluția pozitivă din ultimii ani. Dacă în 2019, volumul total al vânzărilor se situa în jurul cifrei de 24 milioane de euro, în 2021 acesta a ajuns la aproximativ 80 de milioane de euro. Se remarcă, pe acest fond, creșterea interesului potențialilor clienți față de achiziționarea de locuințe de vacanță și pentru investiții, dar și creșterea optimismului de cumpărare la nivelul populației.

Deși factorii exogeni – precum creșterea prețurilor la materialele de construcții sau evoluțiile crizei sanitare – vor avea în continuare influență asupra pieței imobiliare, dinamica din 2021 oferă mai multe speranțe decât temeri pentru 2022.

2





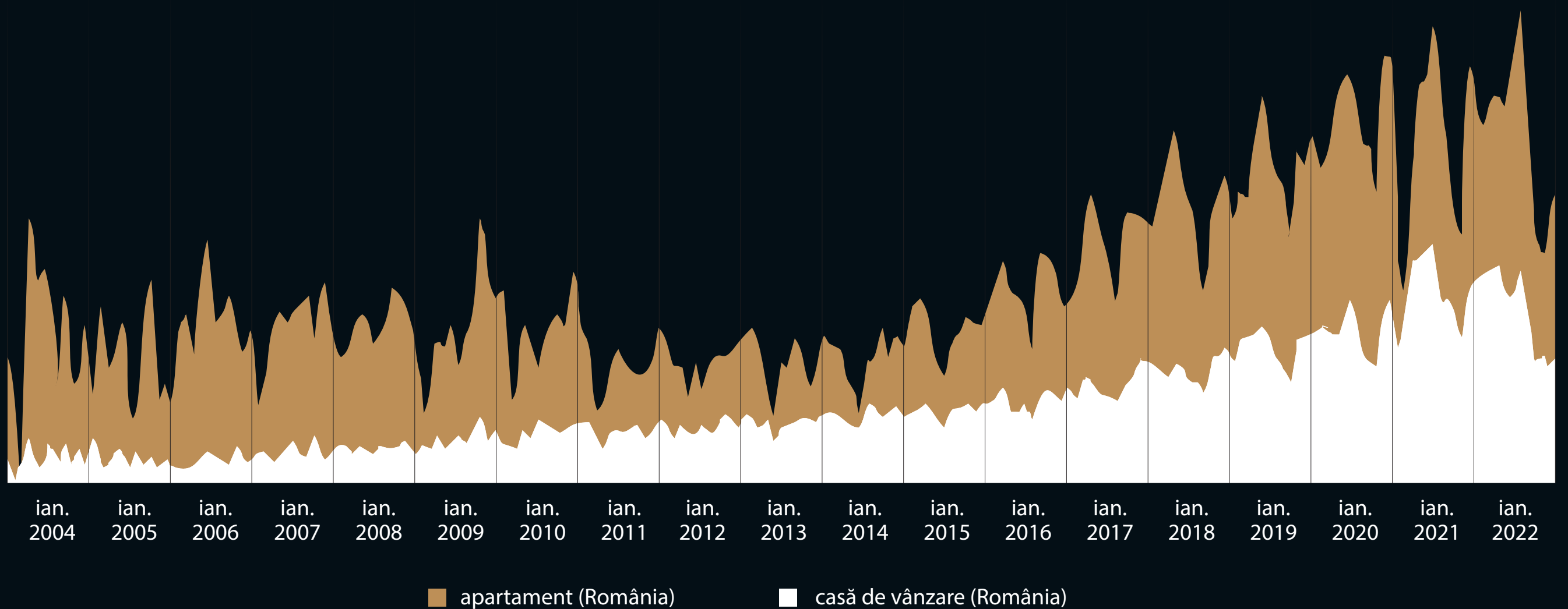
INTERESUL PENTRU PIAȚA REZIDENȚIALĂ

A CRESCUT CONSTANT ÎN ULTIMII ANI

La nivelul ultimilor 18 ani, numărul de căutări pe Google pentru "apartament" sau "case de vânzare" a cunoscut o creștere semnificativă începând cu 2017, cu vârf al interesului în perioada 2020-2021. Se confirmă astfel creșterea interesului la nivelul potențialilor cumpărători față de ofertele de pe piața imobiliară.

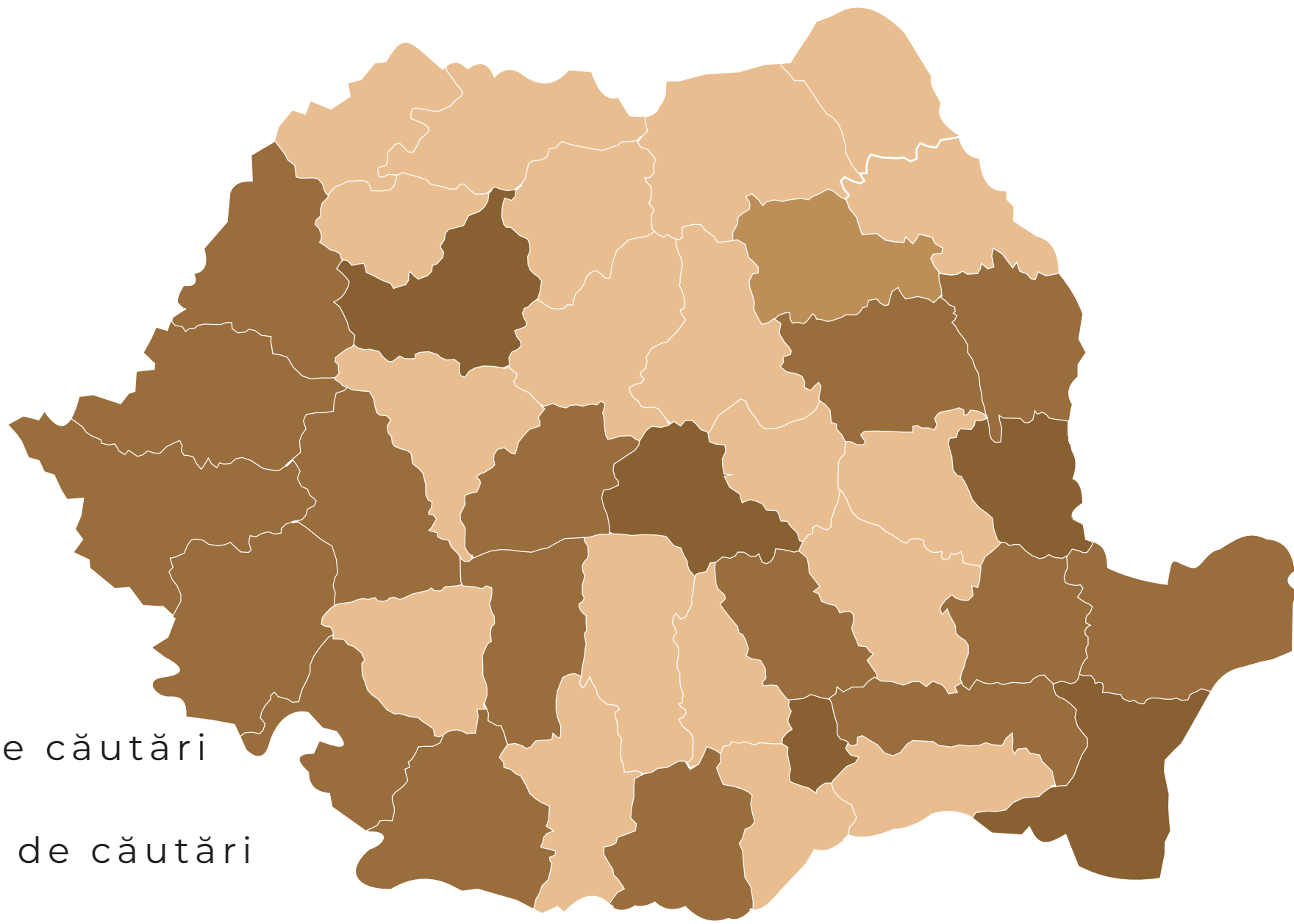
Pe ambele zone, interesul cel mai ridicat s-a manifestat în zona de Vest a țării. În cazul apartamentelor, există însă interes ridicat și în regiunea București-Ilfov sau Constanța, în timp ce interesul față de locuințele de tip casă se manifestă mai ales în județe precum Bihor sau Arad.

TENDINȚE DE CĂUTARE PE GOOGLE IAN. 2004 - IAN. 2022



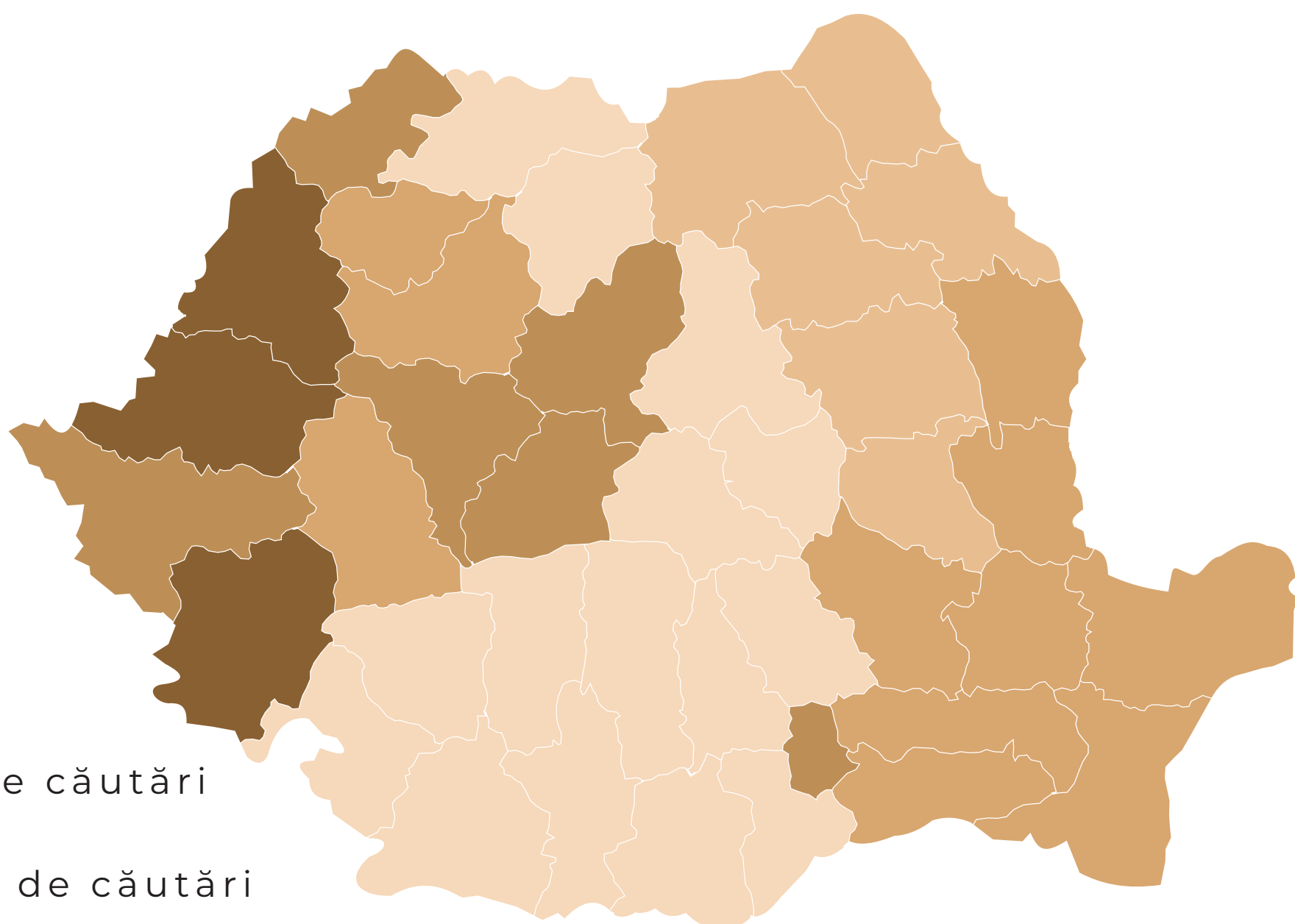


Tendințe de căutare la nivel național pentru "apartament" ian. 2004 - ian. 2022



- nr. ridicat de căutări
- nr. moderat de căutări
- nr. scăzut de căutări

Tendințe de căutare la nivel naționa pentru "casă de vânzare" ian. 2004 - ian. 2022



- nr. ridicat de căutări
- nr. moderat de căutări
- nr. scăzut de căutări

Sursă: date Google Trends România



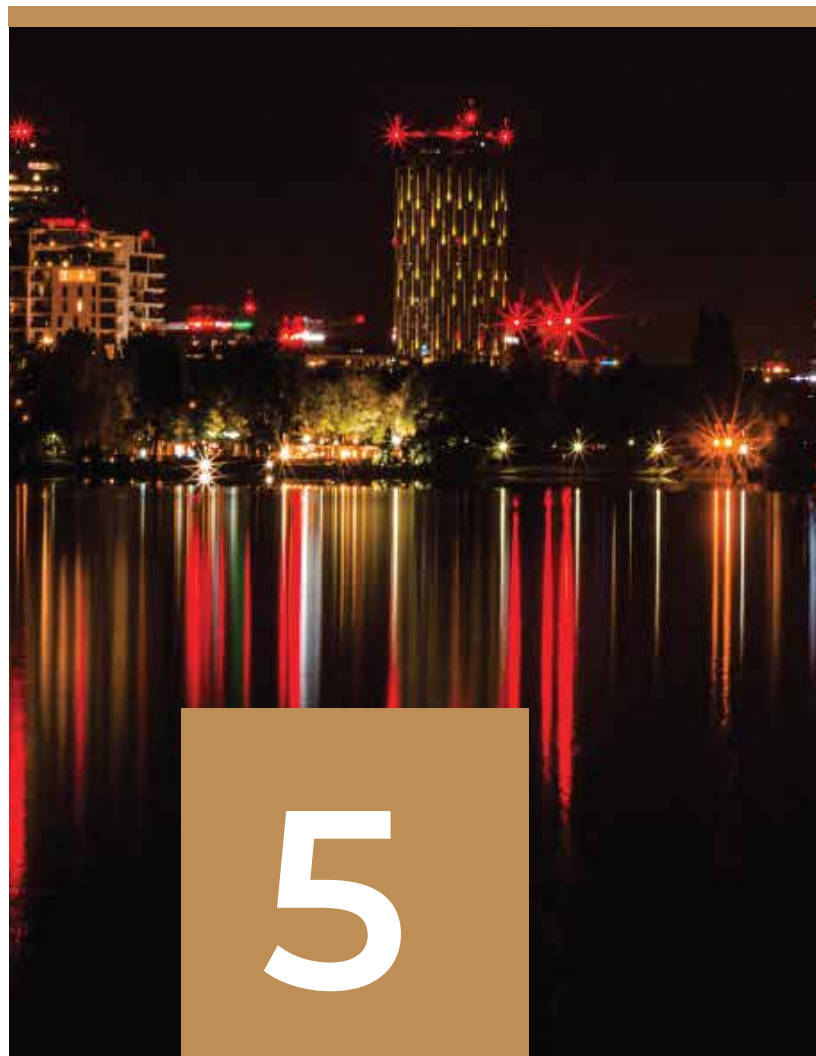
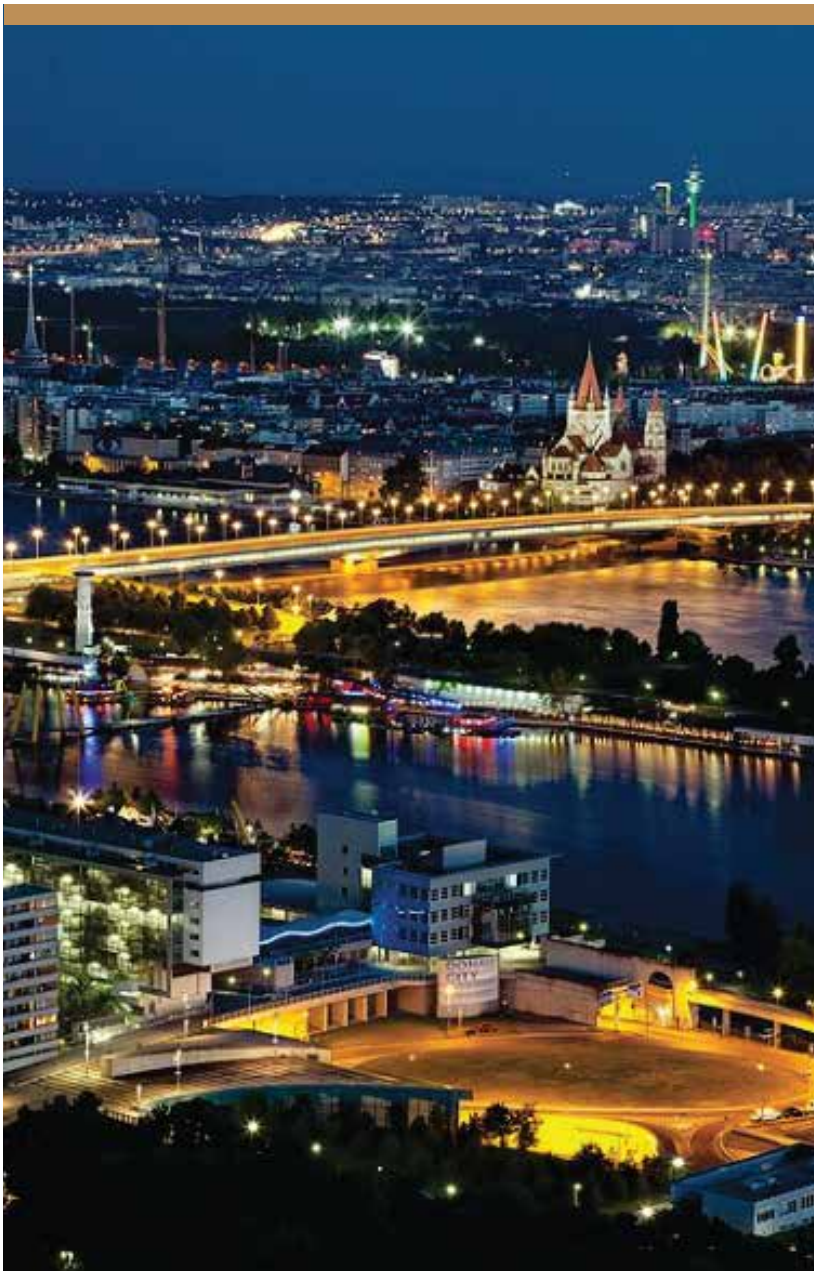
ROMÂNIA, LOCUL 2 ÎN TOPUL EUROPEAN
PENTRU LOCUINȚE NOU CONSTRUITE

CUM AM INTRAT ÎN 2021

Conform Deloitte Property Index 2020, Paris (12.917 euro/mp) este cel mai scump oraș din Europa în ceea ce privește costul de achiziție al metrului pătrat la apartamente, urmat de Tel-Aviv (10.322 euro/mp) și Munchen (8.700 euro/mp). Singurul oraș unde a scăzut prețul locuințelor noi este Roma (-3,11%).

Cele mai active piețe în 2020 au fost Germania, cu o valoare de 71 miliarde euro a tranzacțiilor, urmată de Marea Britanie, cu 70 miliarde euro și Franța cu 32 miliarde de euro. Raportul a luat în considerare țările care au înregistrat tranzacții de peste 1 miliard de euro.

Austria se află în top în privința a doi indicatori: cea mai mare intensitate de noi construcții raportate la populație (10,9/1000 locuitori în 2020) și cel mai scump preț mediu al apartamentelor noi (4,457 euro), fiind urmată de România, conform aceluiași raport al Deloitte.



5





2021

AN DE SUCCES AL
PIEȚEI IMOBILIARE

+16%

în anul 2021



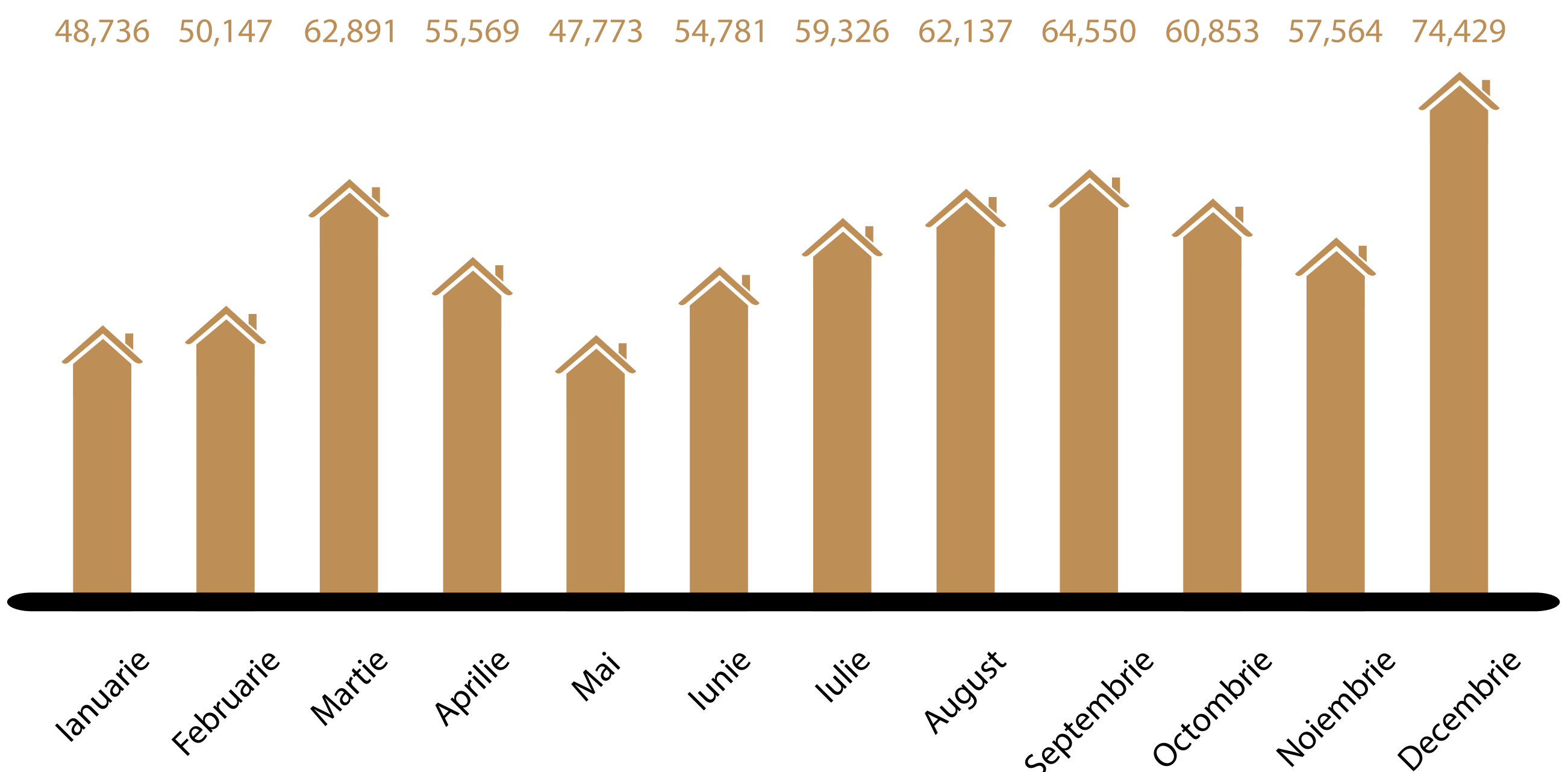
6





VOLUMUL TRANZACȚIILOR ÎN ANUL 2021

Numărul tranzacțiilor imobiliare din România a fost mai mare cu 16% în anul 2021 față de 2020, conform datelor transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI). Pe parcursul anului 2021 au fost tranzacționate în total 698.756 de imobile (din toate categoriile), cu 95.951 mai mult față de 2020. În 2021, cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat în luna decembrie – 74.429, iar cele mai puține, în mai – 47.773.

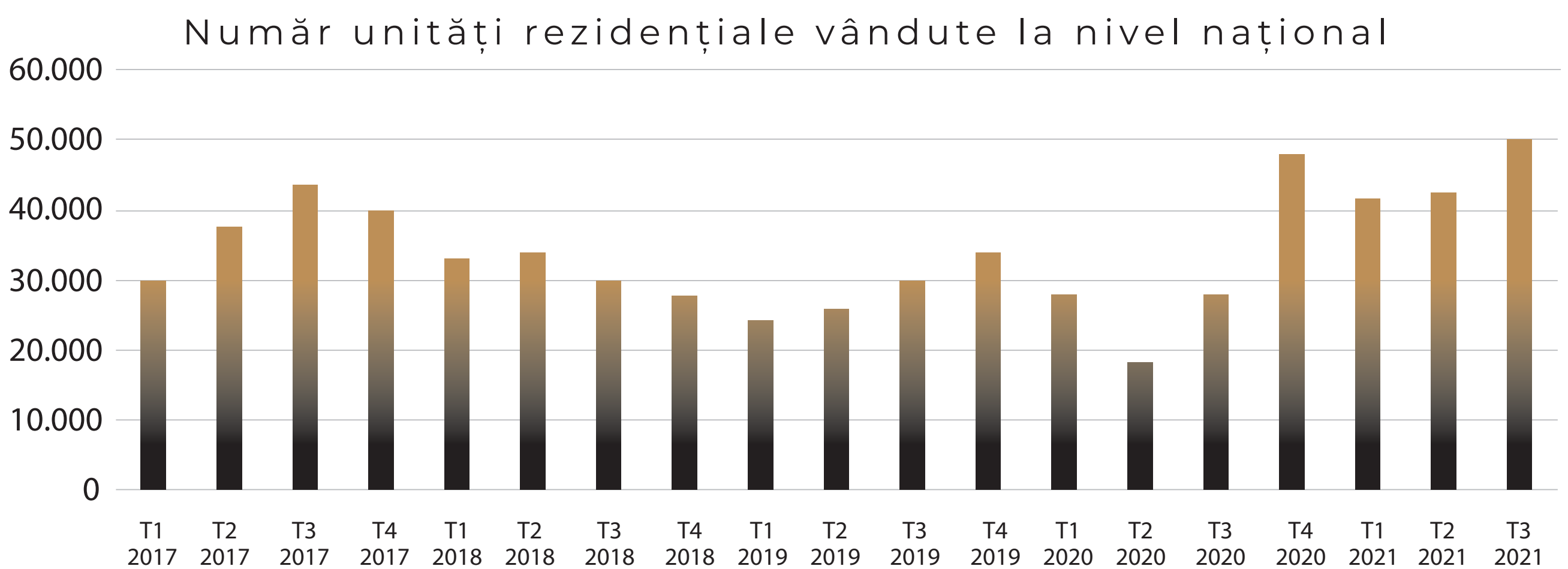


Sursă date: Agenția Națională de Cadastru și Publicitate imobiliară.



VÂNZĂRI ÎN CREȘTERE ÎN 2021

2017-2021



CEL MAI BUN AN DIN ISTORIE



Segmentul rezidențial a fost cel mai performant în 2021, din punct de vedere al creșterii cererii și livrărilor.

În primele 10 luni fuseseră vândute cu 65% mai multe unități rezidențiale noi față de perioada similară din 2020. Piața rezidențială nouă iese în evidență cu un avans de 12% față de anul precedent, conform consultanților SVN România.

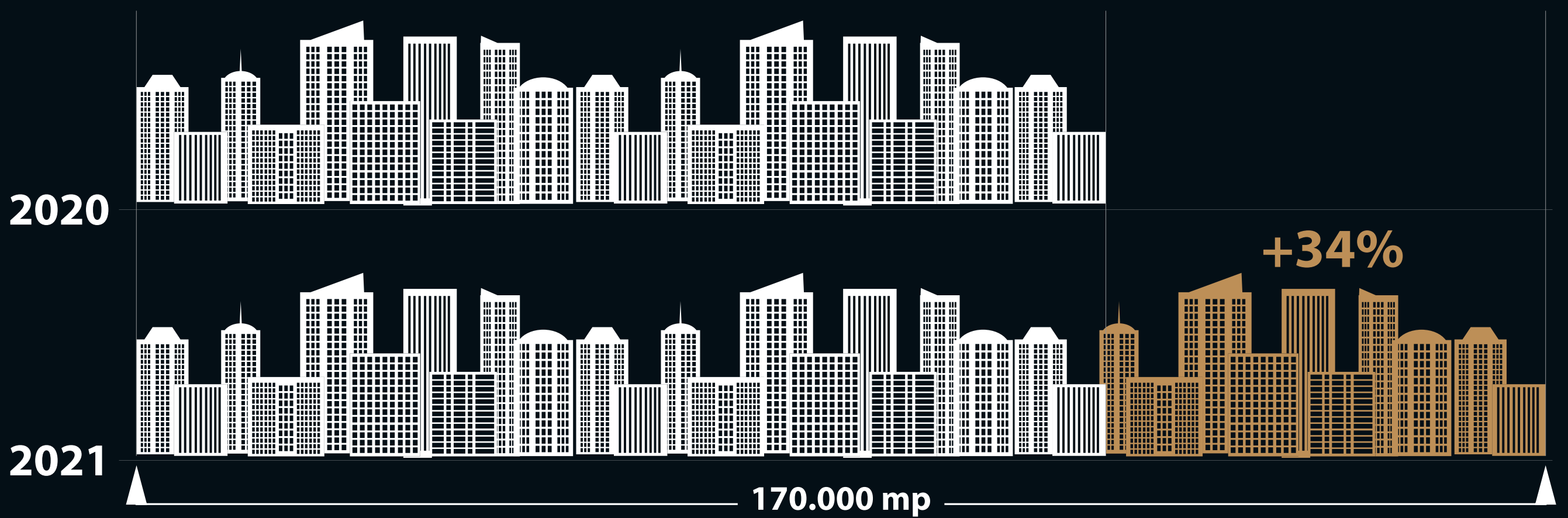
Una dintre tendințele care s-a impus încă din 2020 și s-a menținut și în 2021, inclusiv în România, a fost orientarea cumpărătorilor către spații mai mari, ceea ce reprezintă potențial pentru dezvoltarea zonei de middle market.

Sectorul rezidențial se află în topul preferințelor de finanțare bancară, conform barometrului KPMG Property Lending, 2021.

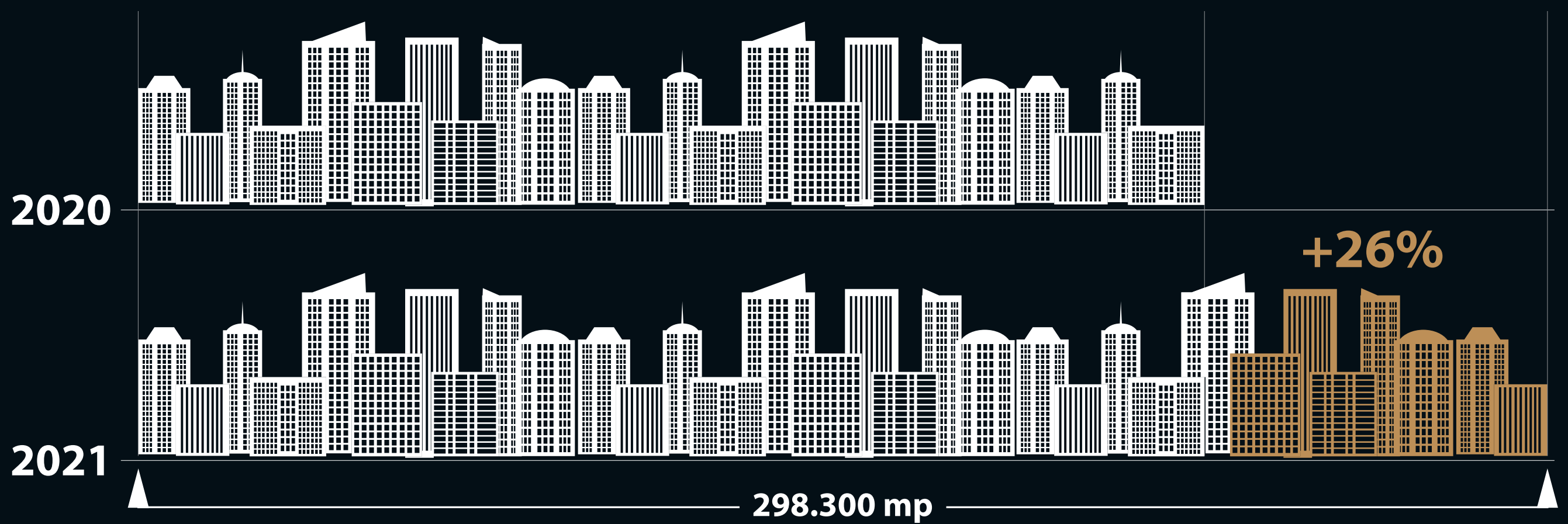
Peste 25.000 de locuințe erau în construcție în 2021 doar în București și zonele adiacente, însumând investiții de peste 750 de milioane de euro, în timp ce investițiile la nivel național, în anul trecut, au depășit 1,5 miliarde de euro, conform Raportului „Residential 2021 Market Drive” realizat de SVN România.



CERERE NETĂ SPAȚII DE BIROURI 2021 vs. 2020



CERERE TOTALĂ SPAȚII DE BIROURI 2021 vs. 2020



Sursă: raport Cushman&Wakefeld Echinox



SPAȚII DE BIROURI

După primul an de pandemie în care sectorul spațiilor de birouri a fost cel mai afectat, anul 2021 a deschis noi oportunități datorate în special regimului de muncă hibrid care a devenit tot mai popular. Modificarea viziunii asupra muncii în pandemie s-a concretizat în cifre importante pentru acest sector.

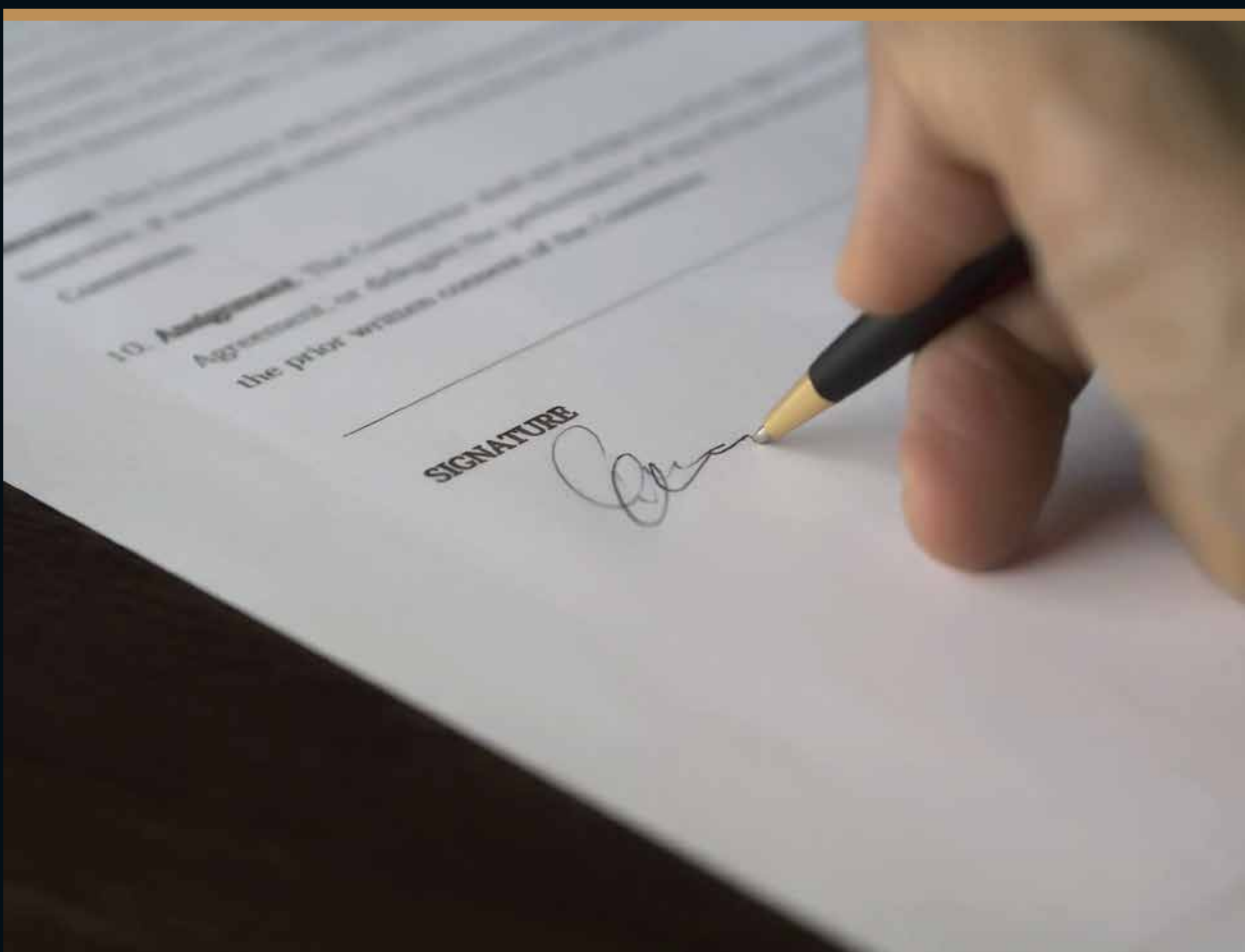
Cererea netă, adică închirieri de spații noi de birouri, excluzând reînnoirile de contracte existente, s-a situat în 2021 la 170.000 metri pătrați, cu aproape 34% mai mult decât în 2020. Cererea totală, respectiv noi închirieri de spații de birouri, plus reînnoirile de contracte existente a crescut în 2021 cu 26% la 298.300 metri pătrați (raport Cushman & Wakefeld Echinox).



TERENURI DESTINATE PROIECTELOR IMOBILIARE REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE

Piața terenurilor destinate exclusiv proiectelor rezidențiale și comerciale a înregistrat un record în 2021 cu tranzacții ce au depășit 800 milioane de euro, cea mai mare valoare din ultimii 15 ani. 90% din totalul acestor tranzacții au fost destinate proiectelor rezidențiale și de retail.

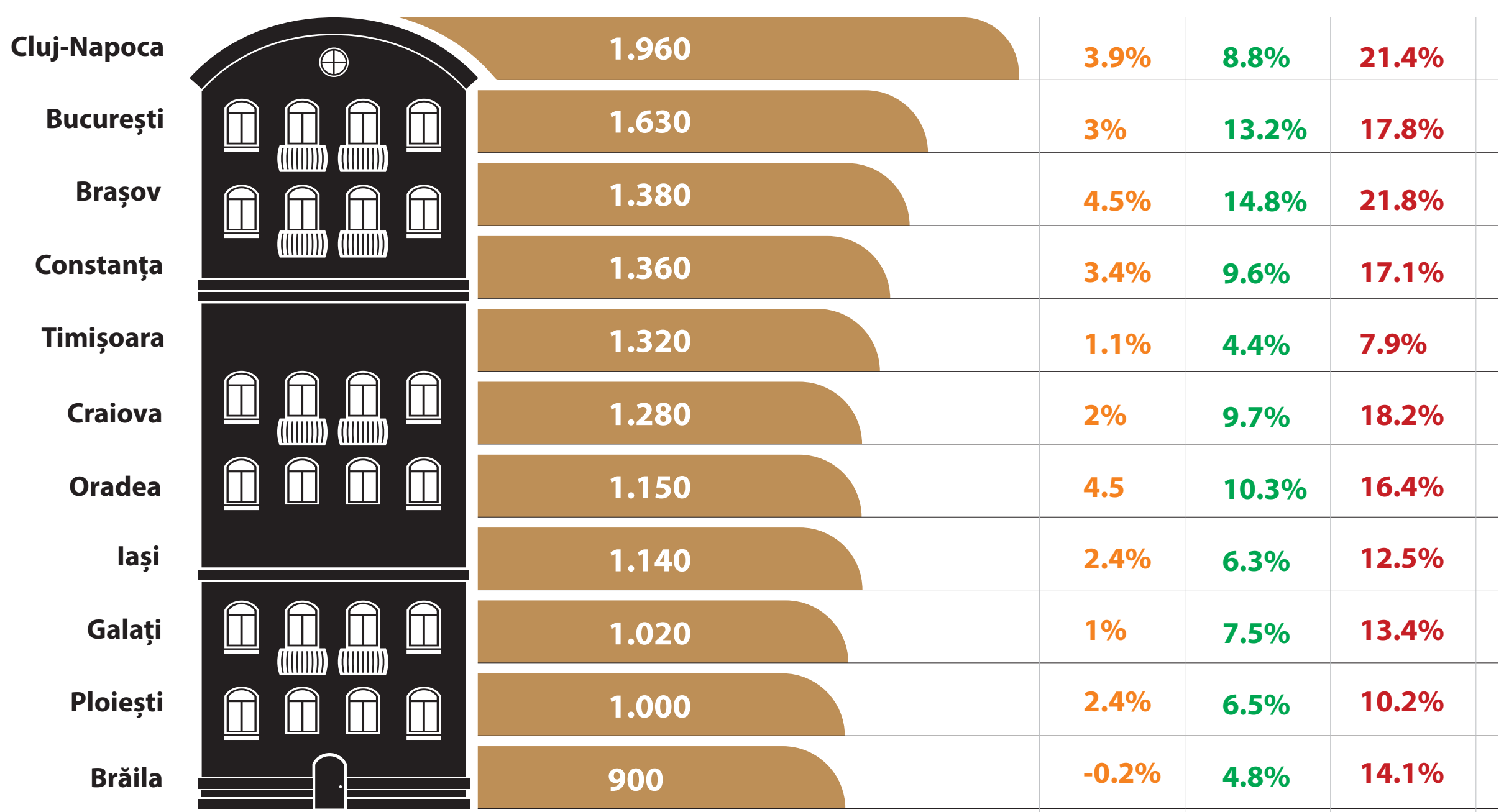
Volumul total al achizițiilor s-a cifrat la peste 800 de milioane de euro, cifră de peste 2,5 ori mai mare decât cea estimată pentru 2020, respectiv 310 milioane de euro (Colliers).





EVOLUȚIA PREȚURILOR APARTAMENTELOR ÎN CELE MAI MARI ORAȘE

În urma evoluțiilor înregistrate în trimestrul III din 2021, în clasamentul național al marilor orașe, în ceea ce privește prețurile apartamentelor (noi și vechi), Cluj-Napoca rămâne pe prima poziție (cu o medie de 1.960 euro pe metru pătrat), la o distanță semnificativă de București (cu 1.630 euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Brașov (cu 1.380 euro pe metru pătrat), care a depășit Constanța (1.360 euro pe metru pătrat).



■ Prețul mediu pe mp (€) ■ Modificarea prețului în ultimele 3 luni %
■ Modificarea prețului în ultimele 12 luni % ■ Modificarea prețului în ultimii 2 ani %



POTENȚIAL DE CREȘTERE MINIM 30% A PIETEI REZIDENȚIALE DIN BUCUREȘTI, ÎN ULTIMUL AN

Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) sintetizate de consultanții SVN România, anul 2021 a marcat un nou record în ceea ce privește numărul tranzacțiilor imobiliare în regiunea București-Ilfov.

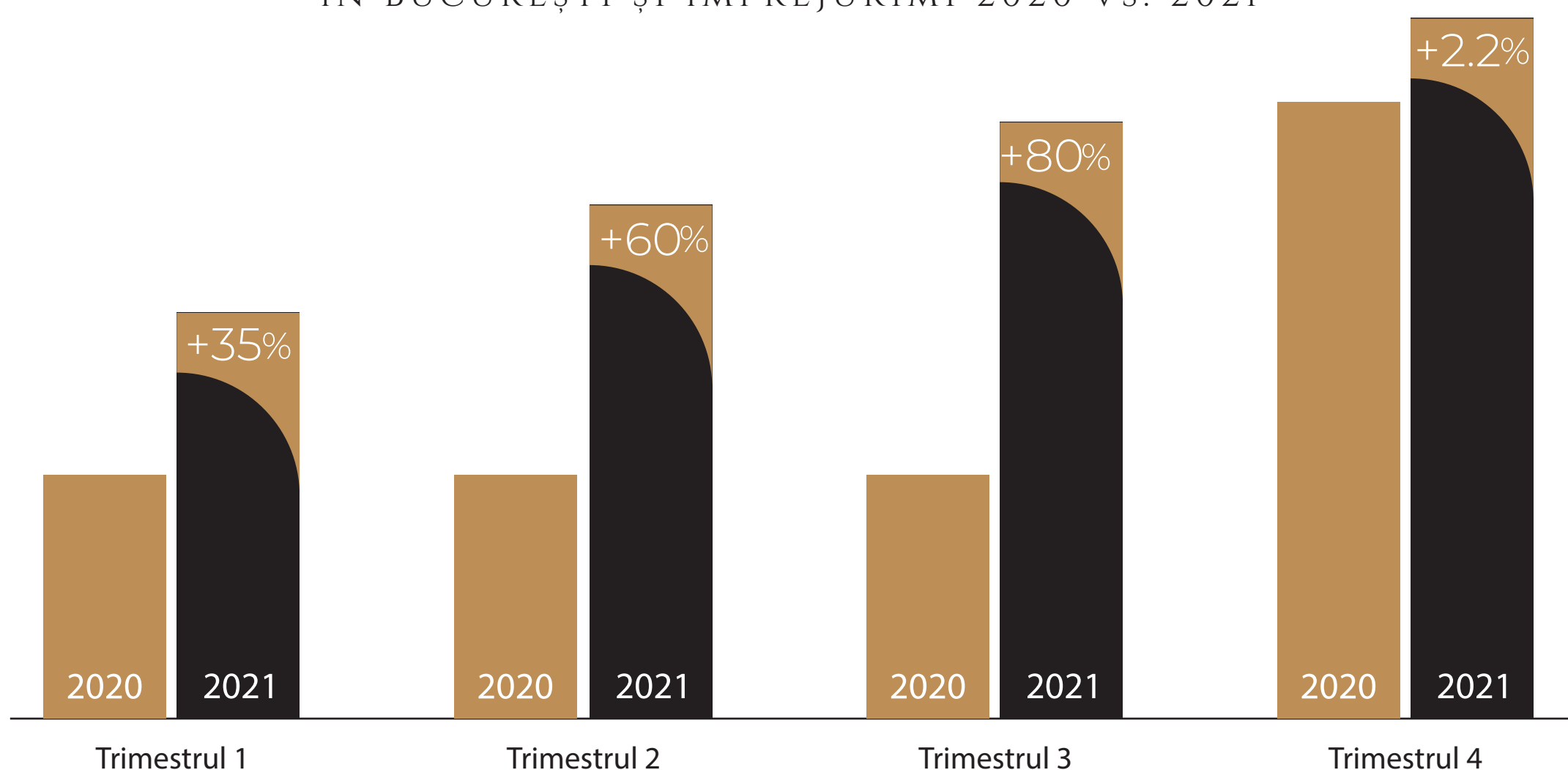
Per ansamblu, în primul trimestru al anului 2021 au avut loc cu peste 35% mai multe tranzacții prin comparație cu perioada similară din 2020.

În trimestrul 2 al anului 2021, numărul tranzacțiilor a crescut cu peste 60% comparativ cu aceeași perioadă din 2020. Perioada aprilie-iunie 2021 a fost una dintre cele mai bune din ultimii ani, în ceea ce privește numărul de tranzacții efectuate.

Numărul de proprietăți vândute în trimestrul al treilea în regiunea București-Ilfov a fost cu peste 80% mai mare decât numărul tranzacțiilor din perioada similară a lui 2020.

Deși cu o creștere de doar 2,2% față de perioada similară din 2020, trimestrul 4 din 2021 a adus cel mai mare număr de unități rezidențiale vândute într-un trimestru în București și împrejurimi, stabilind un nou record de vânzări – precedentul record fusese stabilit chiar în trimestrul 4 din 2020.

NUMĂR TRANZACȚII IMOBILIARE PER TRIMESTRU
ÎN BUCUREȘTI ȘI ÎMPREJURIMI 2020 VS. 2021



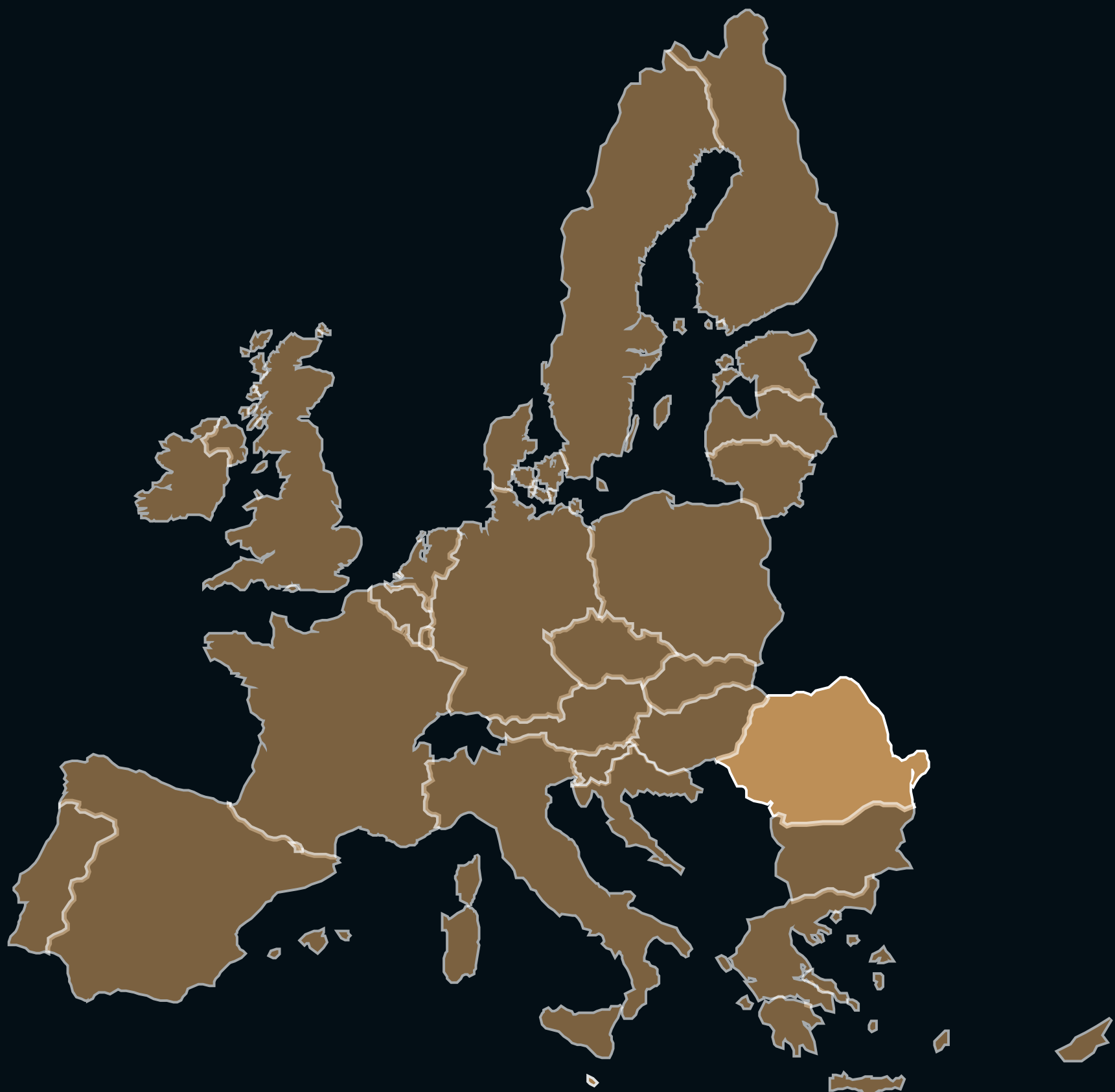


DE CE ESTE OPORTUN SĂ INVESTIM? PIAȚA VA CREȘTE

Investițiile imobiliare vor da din ce în ce mai mult randament, în condițiile în care piața imobiliară din România este acum subevaluată.

Conform ultimului raport al European Systemic Risk Board (ESRB) media prețului pe metru pătrat de construcție este în Europa mult superioară față de media prețului din România pentru aceeași suprafață. Conform experților europeni, piața imobiliară din România este subevaluată cu aproximativ 30%.

Tendința este însă aceea de apropiere a României de media europeană.

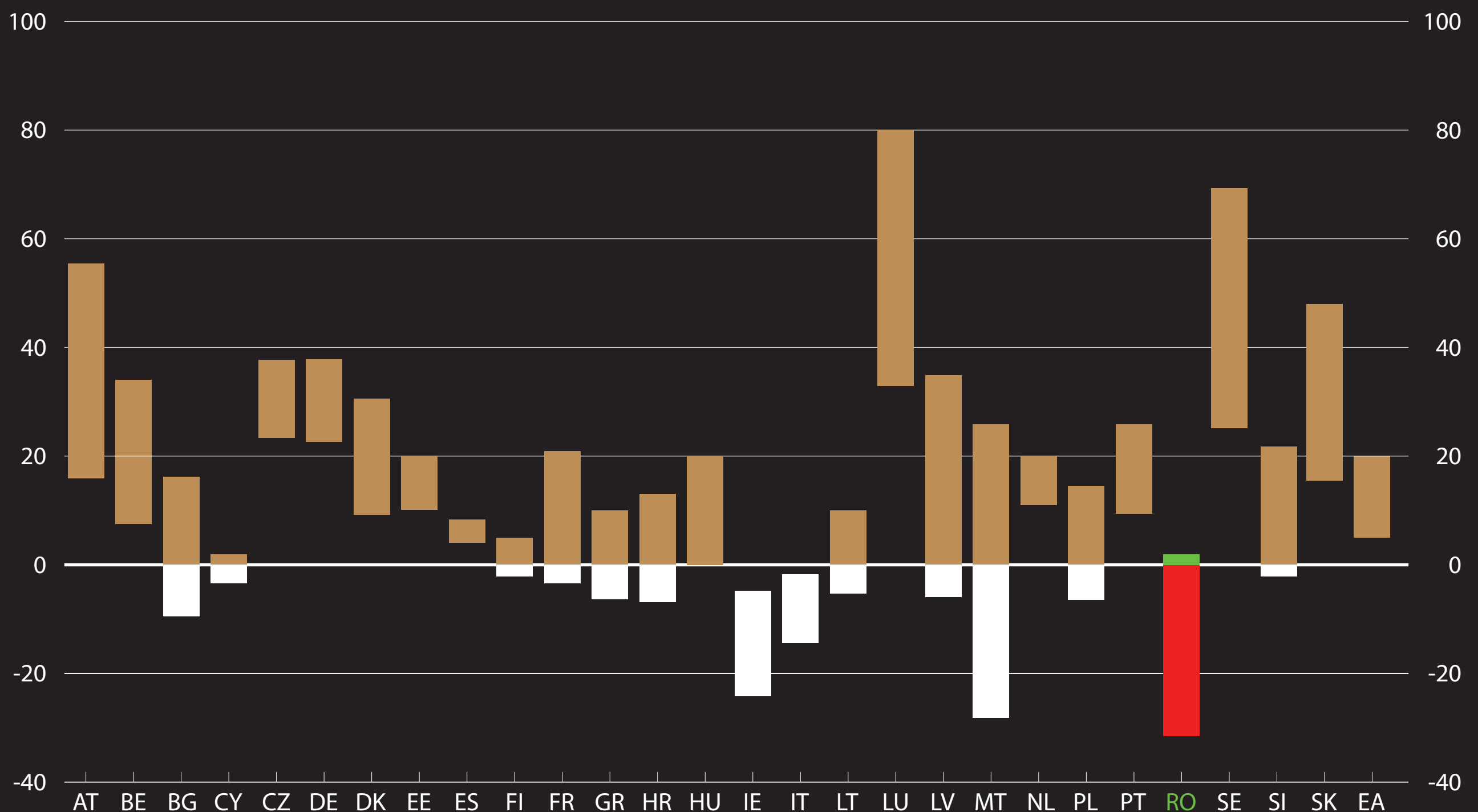




DE UNDE PLECĂM, CĂTRE CE NE ÎNDREPTĂM

Investițiile imobiliare în general și noile proiecte în derulare, vor contribui în mod substanțial la stabilirea unei dinamici pozitive și corecte a pieței, inclusiv în privința evoluției prețurilor. Conform graficului de mai jos, piața din România este subevaluată cu 30%

Estimări supraevaluare și subevaluare a pieței,
în statele europene (ESRB)



Sursă: ESRB risk dashboard
(conform datelor sintetizate de Eurostat)



NORDIS ÎN 2021 VÂNZĂRI DE PESTE

80€ MIL.

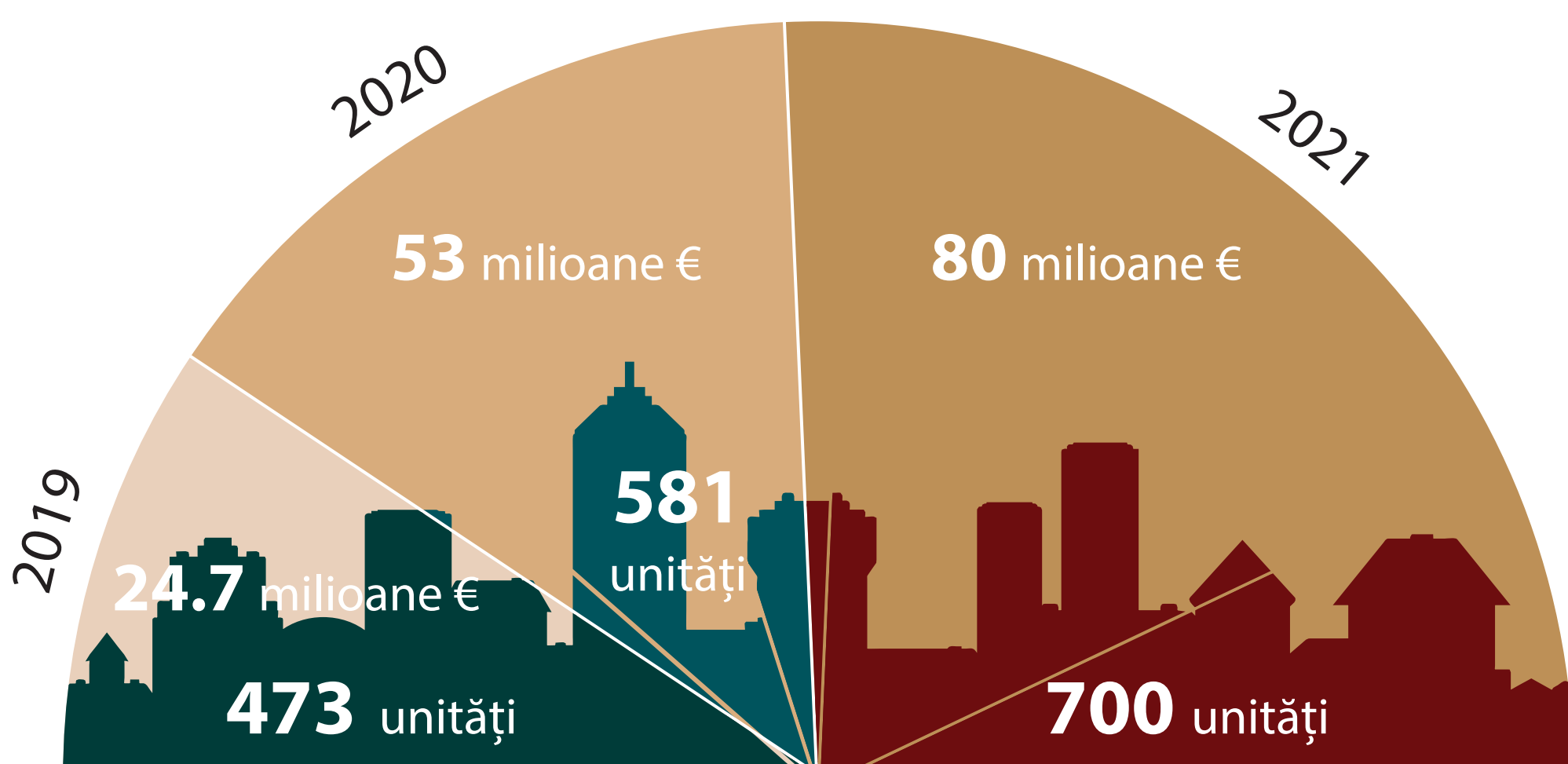
TREI ANI DE CREȘTERE PENTRU NORDIS GROUP

În anul 2021, Nordis Group a vândut peste 700 de unități la mare, la munte și în București, dintre care 571 de proprietăți numai pe litoral. În etapa 2 a ansamblului Nordis Mamaia, au fost vândute 258 de unități din luna august până în decembrie.

Vânzările de la nivelul anului 2021 au însumat peste 80 de milioane de euro.

Aceste rezultate consolidează creșterea volumului de vânzări al Nordis Group din ultimii trei ani. În 2020, proiectele din portofoliul Nordis Group au ajuns la un număr de 581 de unități vândute, în valoare de aproximativ 53 de milioane de euro, în creștere față de 2019, când au fost vândute 473 de unități, însumând o valoare de 24.7 milioane de euro.

EVOLUȚII VÂNZĂRI NORDIS GROUP 2019-2021



Sursă: Nordis Group



CREȘTE INTERESUL ROMÂNILOR PENTRU PROPRIETĂȚILE PREMIUM

Proprietățile premium rămân în preferințele românilor ca modalitate de investiție, iar cifrele o demonstrează: cea mai mare investiție a unui singur client realizată în 2021 depășește 6 milioane de lei. De altfel, aproape toți clienții Nordis sunt familiarizați cu beneficiile de a deține proprietăți imobiliare. Un procent de 86% dintre aceștia mai au și alte investiții imobiliare, iar 53% dintre ei dețin o altă locuință de vacanță.





Contrar aparențelor și amenințărilor pandemiei, Nordis Group a înregistrat o creștere a cererii de apartamente de lux rezidențiale și de vacanță.

Privind cifrele de anul trecut, constat că ne aflăm într-unul dintre cele mai bune momente al pieței imobiliare premium din România, iar trendul este ascendent. Ne bucură interesul tot mai crescut al românilor pentru investiții pe termen lung alături de Nordis.

În perioada 2021-2022, interesul clienților este unul crescut în ceea ce privește piața rezidențială și hotelieră de lux din România. Tot mai multe persoane doresc să aibă parte de cât mai multe facilități premium și suntem pregătiți să oferim aceste servicii și experiențe, Nordis Group fiind singurul dezvoltator de ansambluri rezidențiale și hoteliere din România.



INVESTIȚIA ÎN NORDIS ÎNSEAMNĂ INVESTIȚIE ÎN VIITOR

Investiția în Nordis înseamnă profit sigur pe termen lung. Modelul de business propus de Nordis Group inovează domeniul imobiliar prin două aspecte importante. Primul îl constituie posibilitatea de a cumpăra un apartament de vacanță cu facilități de 5 stele, în zone turistice foarte ofertante.

Toate proprietățile au avantaje incomparabile la închiriere și apreciere net superioară prin unicitatea produsului: a deține o proprietate cu toate facilitățile unui hotel de 5 stele.

Totodată, un alt beneficiu Nordis este investiția în camera de hotel care aduce proprietarului randament garantat pe o perioadă de 30 ani. Acest lucru înseamnă venit pasiv asigurat și o proprietate care se apreciază cu minim 40% după lansare.



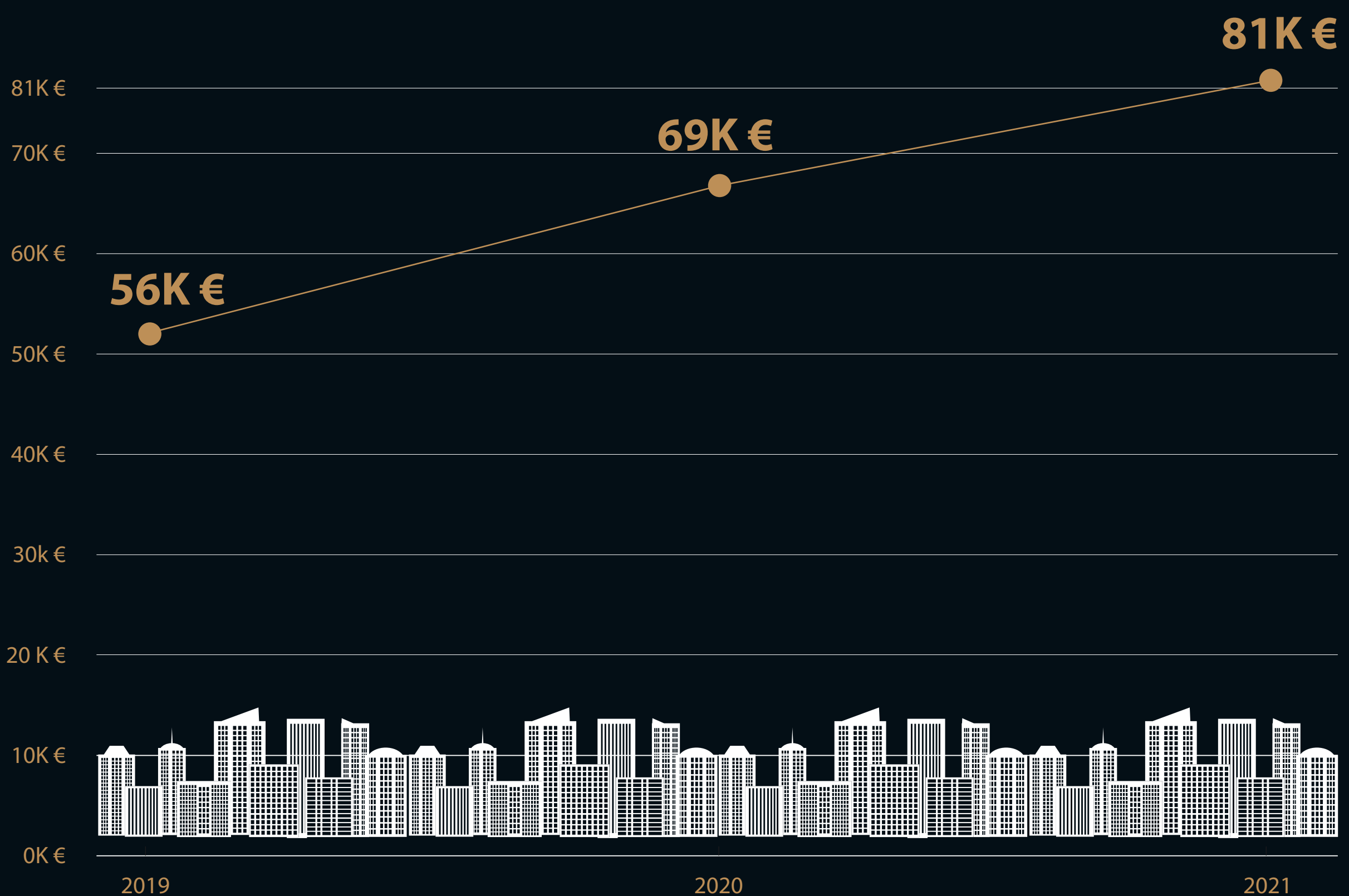


RANDAMENTUL INVESTIȚIILOR ÎN PROIECTELE NORDIS GROUP. STUDIU DE CAZ

64,29%

Un studio de tip Ibiza din Nordis Mamaia, construit în faza 1 a proiectului, a cunoscut o apreciere de 64,29% din 2019, până în 2021.

Aprecierea unui studio Nordis Mamaia
între 2019-2021



Sursă: Nordis Group

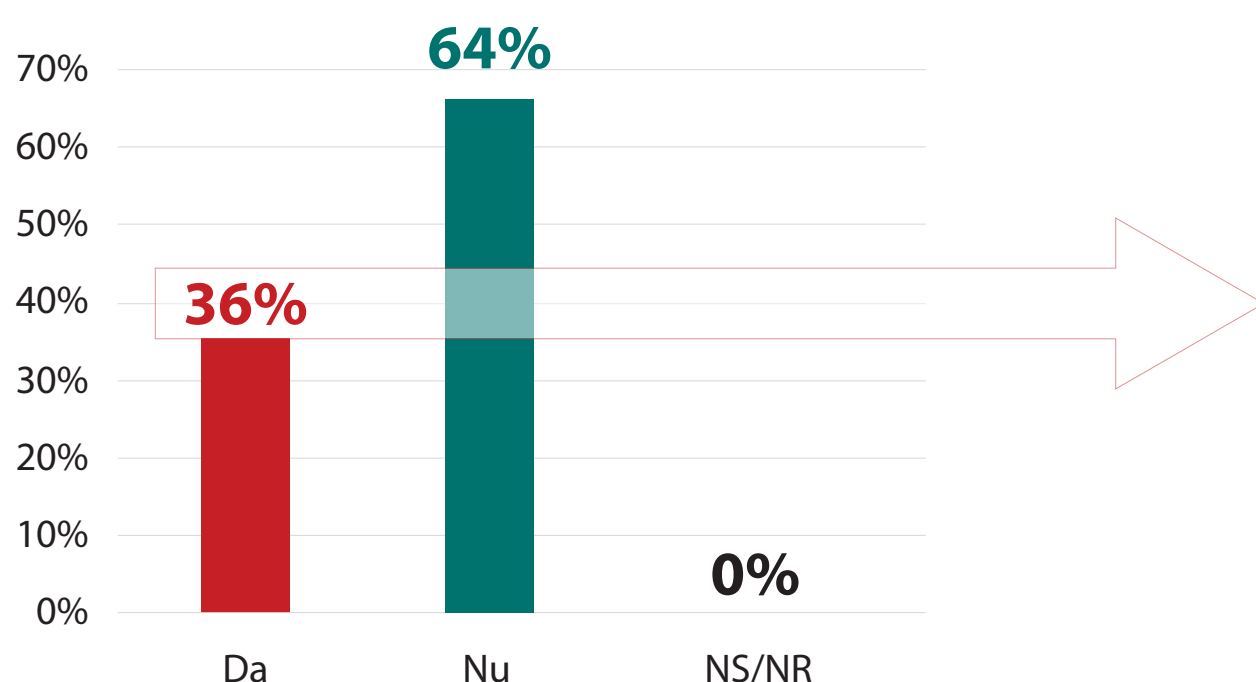


CASELE DE VACANȚĂ DEVIN O OPȚIUNE PENTRU MULȚI DINTRE ROMÂNII

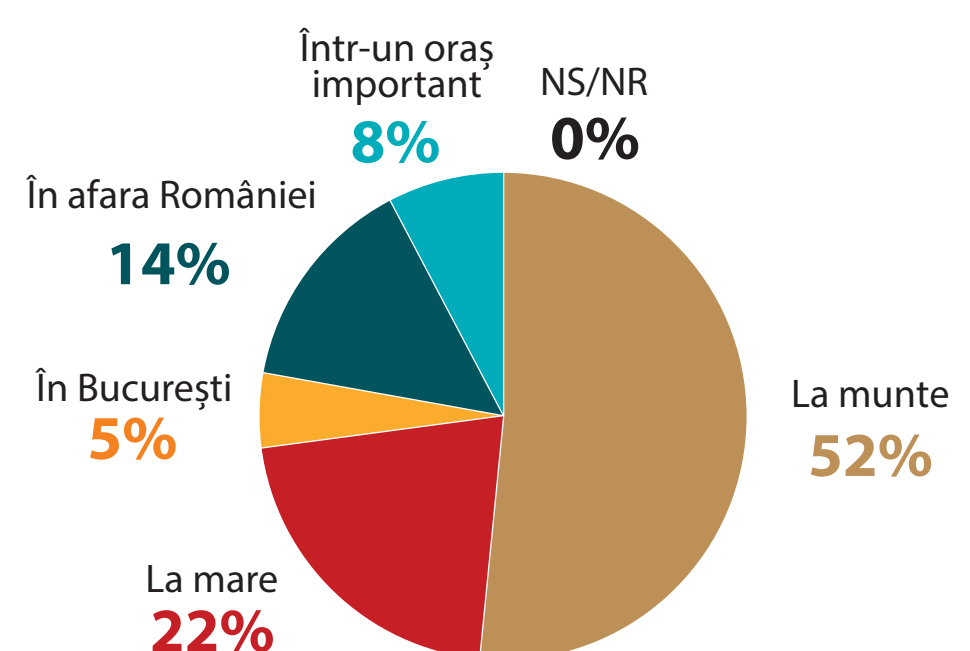
Peste 35% dintre români se gândesc la cumpărarea unei case de vacanță. Cei mai mulți dintre aceștia consideră zona montană și litoralul ca locurile în care și-ar dori cel mai mult să achiziționeze o locuință de vacanță.

INTENȚIE DE CUMPĂRARE A UNEI CASE DE VACANȚĂ

Dvs. personal, ați fi interesat de cumpărarea unui apartament sau case de vacanță?



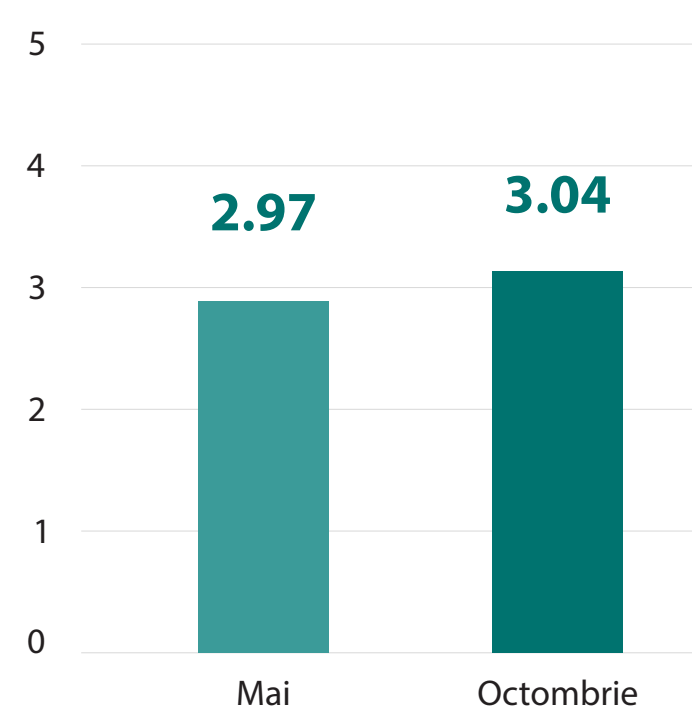
Dacă DA. Dacă ați avea de ales să vă cumpărați un apartament de vacanță, unde anume ați prefera să îl achiziționați? (o singură opțiune)



OPTIMISM DE CUMPĂRARE ACHIZIȚII IMPORTANTE

Comparativ cu prima parte a anului, în a doua parte a lui 2021 crește optimismul românilor privind propria situație financiară, dar și perspectivele unei achiziții importante.

Indicele Major Purchase este rezultat din analiza datelor de sondaj, în care publicului i s-a cerut să estimeze disponibilitatea de a cumpăra în viitor o casă sau o mașină. Date relevante pentru publicul cu venituri medii sau mari.



Surse: Sondaje realizate de SOCIAL MONITOR la comanda Nordis Group



2022

PERSPECTIVE | AȘTEPTĂRI

Reducerea TVA la 5% pentru locuințe se aplică de la 1 ianuarie 2022, ceea ce va duce la o creștere accelerată a sectorului rezidențial, în următorii ani.

În 2021 s-au aplicat regulile existente privind TVA-ul redus, de 5%, pentru achiziția de locuințe cu valoarea de până în 450.000 de lei.

Din 1 ianuarie 2022, plafonul valorii locuințelor la care se aplică TVA redus a fost majorat la 680.000 de lei (sau echivalentul a 700.000 lei).

Pe lângă elementele de ordin legislativ, factorii care vor impulsiona în continuare pe un trend ascendent piața imobiliară rezidențială este inflația ridicată prognozată și pentru anul acesta, depozitele bancare ale românilor care sunt în creștere. Acești factori vor menține un apetit ridicat al românilor pentru achiziții imobiliare în scop investițional.



NORDIS – VÂRF DE LANCE AL DIPLOMAȚIEI ECONOMICE ÎN 2021

Grupul Nordis a fost sponsorul oficial al Pavilionului României la Expo 2020 Dubai, organizând în cadrul Pavilionului un eveniment special care a pus accent pe promovarea țării noastre din punct de vedere economic, cultural și turistic la care au participat oameni de afaceri din zona imobiliară, media, membri ai corpului diplomatic acreditat în Emiratele Arabe Unite.



Pe 1 Decembrie, cu ocazia Zilei Naționale a României, milioane de oameni din întreaga lume au vizionat cele mai frumoase imagini din România în cadrul unui spot video difuzat pe mega ecrane outdoor amplasate în cele mai mari orașe din Statele Unite, Orientul Mijlociu, Europa și Australia. Imaginile care au constituit spotul sunt cele câștigătoare ale concursului de fotografie Romania NOW, inițiat de Nordis Group în luna noiembrie. Prin această campanie outdoor, potențialul turistic, frumusețea și valorile României au depășit granițele și au cucerit publicul din șapte țări diferite.



EVOLUȚIA PIETEI FINANCIARE ÎN 2021

16,4%

creștere a depozitelor
firmelor și ale populației

51.400

număr depozite peste
100.000 euro în 2021

6.600

creștere număr depozite
față de 2020

9,9%

inflație prognozată
pentru 2022



NORDIS

GROUP