

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

Trimestrul I 2019



CONȚINUT

3	Pulsul pieței imobiliare rezidențiale
5	Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale
6	Evoluția trimestrială a prețurilor proprietăților rezidențiale
7	Evoluția prețurilor în reședințele de județ
11	Evoluția prețurilor pe zone și cartiere
21	Cererea pentru apartamente și case
23	Numărul de proprietăți existente la vânzare în marile orașe
24	Numărul de proprietăți existente la închiriere în marile orașe
25	Tranzacții imobile
26	Tranzacții în principalele județe
31	Perioada de vânzare
32	Construcțiile de locuințe
34	Tranzacții imobiliare în Sectorul 2
36	Despre noi

PULSUL PIEȚEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE



Prețurile proprietăților rezidențiale sunt încă în creștere, dar într-un ritm mai redus

Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, s-a menținut și în primul trimestru din 2019. Prețurile și-au continuat traiectoria ascendentă într-un ritm și mai redus decât anul trecut, astfel încât diferența anuală a prețurilor proprietăților rezidențiale a ajuns la +4,6%, în condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de +5,3%.

Similar, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% în Uniunea Europeană, respectiv 5,3% pentru piața locală, demonstrând încă o dată alinierea evidentă a României cu ceea ce se întâmplă pe piața imobiliară europeană.

2019: o piață în echilibru?

Deși în ultimul an apartamentele noi s-au scumpit de aproximativ patru ori mai mult în București comparativ cu restul țării, totuși avansul general al prețurilor locuințelor consemnat în primul trimestru din 2019 a fost de doar 0,8% la nivel național.

Această stabilizare ar putea indica o piață aflată în echilibru. Cu toate că pe termen scurt presiunea din partea cererii a scăzut (în T1 2019 volumul cererii a fost cu 20% mai mic la nivelul celor șase mari centre regionale ale țării, comparativ cu perioada similară din 2018), față de 2015 interesul pentru achiziția de locuințe este cu 40% mai mare. Începând cu a doua jumătate a anului trecut au fost consemnate mai puține tranzacții decât în 2017, iar

trendul pare a se menține și în 2019 (cel puțin la început de an).

Pe de altă parte, toată oferta excedentară existentă la începutul actualului ciclu de creștere s-a „evaporat”: în primul trimestru din 2019 au fost disponibile spre vânzare cu aproape 50% mai puține apartamente și case în imobile vechi decât în 2015. Pe piața veche, potențialii cumpărători au acum prea puține opțiuni de achiziție față de anii anteriori, iar odată cu avansul prețurilor au atins plafonul maxim al bugetului. Dar nici vânzătorii nu sunt dispuși, pe o piață încă în creștere, să-și ajusteze prețul solicitat.

Maturizarea și potențialul pieței rezidențiale

Cu toate că anul trecut s-au finalizat, la nivel național, aproape 60.000 de locuințe (al cincilea an în care volumul de livrări s-a înscris pe un trend ascendent și cel mai bun an din 2009 încoace), considerăm că oferta nouă este insuficientă. În România, raportul este de o cameră per locuitor, pe când media UE este 1,6 camere. Numărul mediu de persoane care locuiesc sub același acoperiș este 2,8 în Iași, 2,5 în Brașov sau 2,4 în București. În alte capitale din regiune, densitatea este mai scăzută, respectiv 2,3 în Budapesta sau 2,0 în Sofia. La nivel național, deficitul locativ este de câteva sute de mii de locuințe.

În perioada 2004-2018, în Varșovia (care are un număr similar de locuitori cu Bucureștiul) s-au construit 230.000 de locuințe, de peste cinci ori mai mult decât în capitala României, unde au fost finalizate doar 43.000 de unități locative. De punctat este, totuși, faptul că Varșovia are o suprafață dublă (517 km pătrați) comparativ cu Bucureștiul (228 km pătrați).

2019 se anunță a fi un an dinamic pe piața proiectelor rezidențiale, un număr de peste 25.000 de unități locative urmând să fie finalizate în cele mai importante regiuni ale țării, anume în București-Ilfov și regiunea Nord-Vest. Remarcăm creșterea ofertei de apartamente premium, sau de apartamente cu o localizare mai favorabilă, aproape de centrele de interes. Proiectele au devenit mai complexe, facilităților dorite de cumpărători le sunt adăugate componente de office, retail sau HoReCa, ce compensează dezvoltarea insuficientă a infrastructurii. Din punctul de vedere al calității unor proiecte noi, ne apropiem de alte capitale europene, dar în România locuințele rămân mai accesibile, având prețuri relativ scăzute.

Toate acestea sunt semne pozitive, de maturizare a pieței.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

CLUJUL SFIDEAZĂ PREDICȚIILE DE CRIZĂ

După primul trimestru din 2019, situația pieței imobiliare la nivelul municipiului Cluj-Napoca și a zonelor limitrofe se prezintă stabilă, fără dezechilibre semnificative, menținându-și trendul crescător început din anii trecuți, dar cu o viteză ceva mai temperată.

Consider că nivelul prețurilor a evoluat într-o marjă de 10 puncte procentuale, cu mici corecții locale pe cartiere, compensate de creșteri în alte zone, remarcându-se temperarea ritmului de creștere. Din punct de vedere al numărului de proprietăți tranzacționate de Blitz, nivelul este similar cu cel al primului trimestru din anul precedent, atât pe tranzațiile de cumpărare, cât și de închiriere.

Durata de luare a deciziei de cumpărare s-a mărit în 2019, clienții dorind să exploreze mai multe opțiuni decât în anii anteriori. Am remarcat din partea lor mai multă precauție, aceștia dorind o paletă mai largă de variante înainte de a lua decizia. Consider că în ultima vreme cumpărătorii sunt mai educați, iau hotărâri mai calculate, și apelează mai des la ajutor profesionist.

Mai specific, în prima lună din an am remarcat o dinamică ascendentă a activității, resimțind mai mult interes din partea potențialilor cumpărători. Multe dintre discuțiile începute în lunile precedente s-au finalizat cu tranzacții în această perioadă. Indicele Blitz, ce reflectă prețurile apartamentelor oferite la vânzare, a înregistrat o ușoară corecție față de luna precedentă, de la 1.506 la 1.452 euro/mp. Consider că această tendință a reflectat o ușoară reaşezare a cererii și ofertei, după o lună mai lentă cum a fost decembrie.

În februarie și martie am identificat un interes în special din partea cumpărătorilor, alimentat de perspectivele alocării fondurilor guvernamentale pentru programul Prima Casă. Indicele Blitz a înregistrat o medie de 1.534 euro/mp în luna martie, o creștere de 66 de euro/mp față de februarie, tendință care se menține și în primele săptămâni din aprilie.

O altă notă pozitivă a fost adusă de recente modificări legislative ce au avut un impact în special pe piața de locuințe familiale, prin eliminarea anumitor restricții la achiziție. În speță, e vorba de pragul redus al TVA-ului de 5%, care era aplicabil doar o singură dată pentru achiziția unei locuințe. Sunt de părere că modificarea făcută a fost



de natură să aducă o injecție de activitate pentru acest tip de imobile.

În același timp, cred că limitarea la 40% din venituri a gradului de îndatorare al clienților persoane fizice care accesează credite în lei, respectiv 20% pentru cele în moneda europeană, nu a fost de natură să frâneze semnificativ dinamica pieței, efectele acestei norme resimțindu-se în special în cazul clienților cu venituri reduse, care caută apartamente în zone situate la periferie. Având în față aceste tendințe ale primului trimestru, mă aștept la un an 2019 stabil, fără mari interferențe, cu prețuri într-un trend de stabilitate până la sfârșitul anului, și cu un număr similar de tranzacții cu cel înregistrat în 2018.

Cătălin Priscornică

CEO at Blitz Imobiliare

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primele trei luni ale anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,8% față de ultimul trimestru din 2018, după cum arată datele centralizate de Analize Imobiliare. Mai exact, Indicele trimestrial al prețurilor solicitate de către vânzători a ajuns la valoarea de 134,9, în creștere de la 133,9 în ultimul pătrar al anului precedent. De menționat este că nivelul actual al prețurilor se situează la un nivel apropiat de cel consemnat la începutul lui 2010, după declinul important consemnat în primii doi ani de recesiune (mai ales în 2008). Spre comparație, baza de calcul, respectiv 100, se aplică pentru anul 2015.

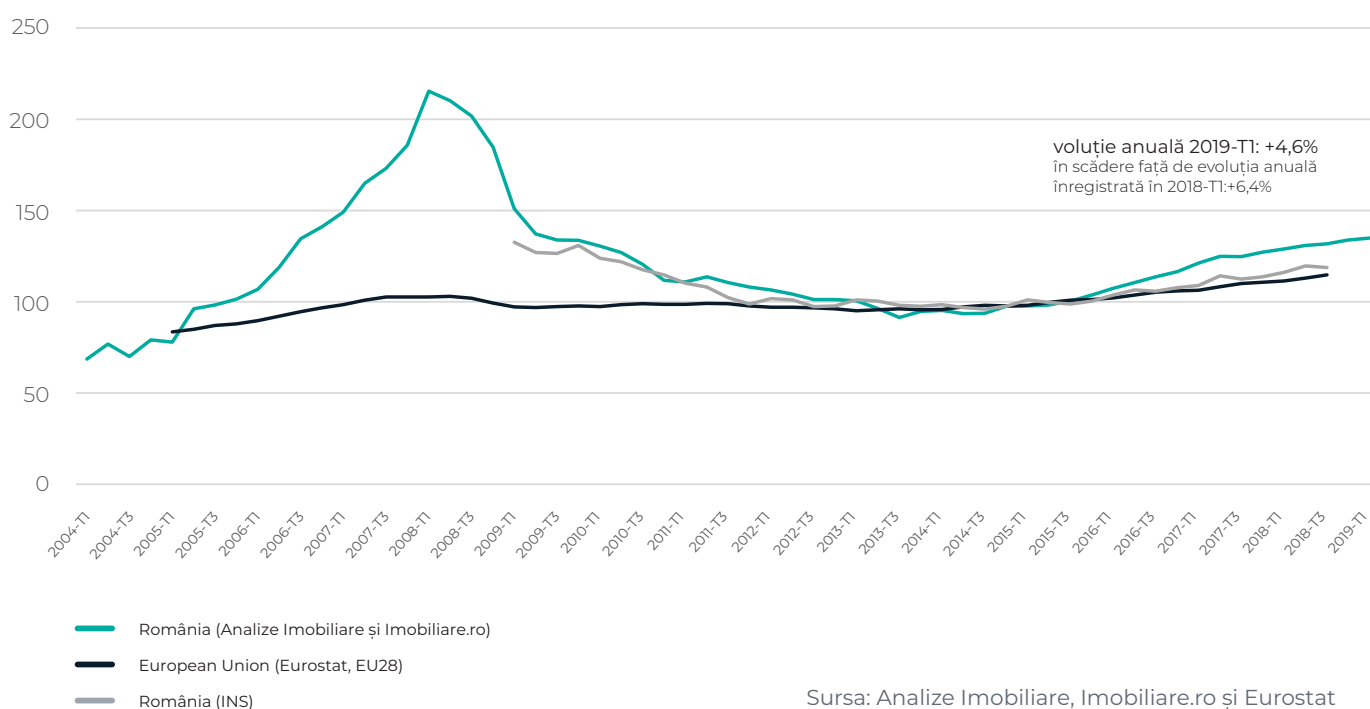
Cât despre ritmul anual de creștere a prețurilor proprietăților rezidențiale, de menționat este că acesta a scăzut la 4,6% în primul trimestru din 2019 – asta în

condițiile în care, în cele trei luni anterioare, același indicator se situa la o valoare de 5,3%. Se poate spune, așadar, că tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată de Analize Imobiliare încă din a doua jumătate a anului 2017, se menține.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al patrulea trimestru din 2018, un avans anual de 4,2% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea anuală a fost de 5,3%, corespunzând, astfel, cu cea consemnată de Analize Imobiliare.

„Tendința de temperare a ritmului de creștere a prețurilor, identificată încă din a doua jumătate a anului 2017, se menține.”

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



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro și Eurostat

EVOLUȚIA TRIMESTRIALĂ A PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

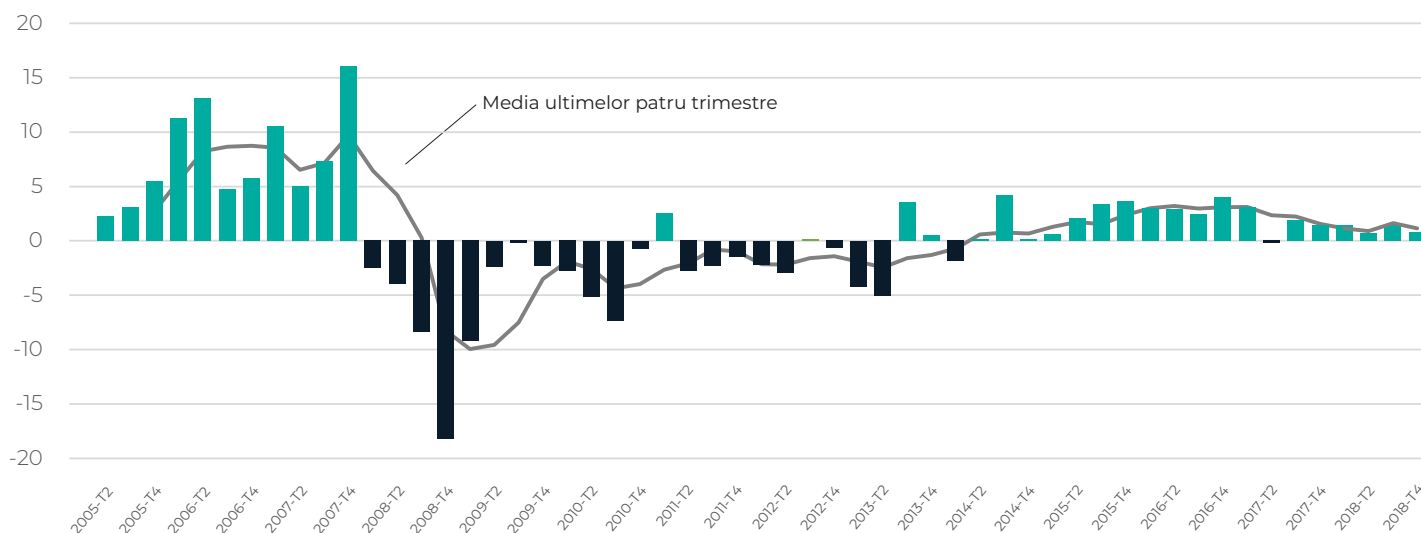
În cel dintâi trimestru al anului, pretențiile vânzătorilor de locuințe din România s-au majorat cu 0,8% în raport cu cele trei luni anterioare. Este semnificativ faptul că această creștere reprezintă, practic, jumătate din avansul consemnat în trimestrul anterior, care s-a situat la 1,6%. Spre comparație, în primele trei luni din 2018 așteptările proprietarilor se majorau cu 1,4%, pentru ca ritmul trimestrial de creștere a prețurilor să încetinească la 0,7% în T2 și, respectiv, în T3 2018. Rămâne de văzut la ce nivel va ajunge, în 2019, media trimestrială a variațiilor de preț de pe segmentul rezidențial – indicator care s-a situat la 1,2% în 2018, potrivit Analize Imobiliare (în scădere de la 2,2% în

2017 și, respectiv, de la 2,9% în 2016).

La fel ca și în anii trecuți, evoluția prețurilor în 2018 a fost diferită în Capitală față de restul țării, discrepanțe importante fiind consemnate și în funcție de segmentul de piață analizat. Astfel, în ultimul an apartamentele vechi (imobile construite până în anul 2000) s-au apreciat, în medie, cu 2,7% în București, dar cu 3,6% în restul țării. Pe de altă parte, apartamentele noi au consemnat un avans anual de 8,6% în București, față de un plus de 2% în restul țării.

„În ultimul an, apartamentele noi s-au scumpit de aproximativ patru ori mai mult în București comparativ cu restul țării.”

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ

apartamente de vânzare/închiriere



Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

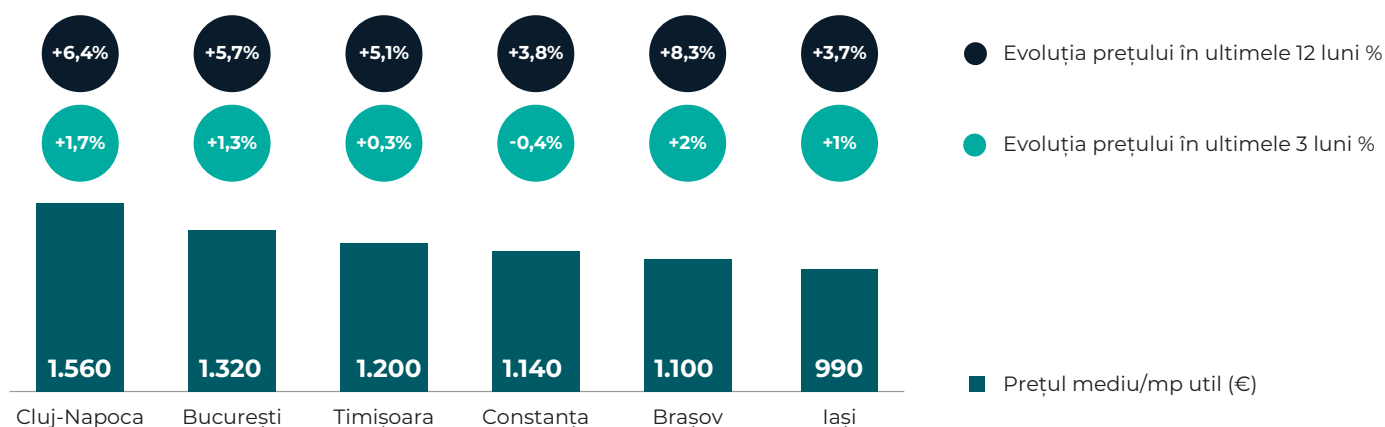
În marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, prețurile apartamentelor au tins, în general, să se majoreze în primele trei luni din 2019. În patru din șase cazuri, creșterile de preț au fost mai mari decât media națională – chiar dacă, la fel ca în cele două trimestre anterioare, acestea nu au depășit pragul de 2%. Excepția de la regula creșterilor de preț o constituie Constanța, acolo unde pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 0,4%, până la o valoare de 1.140 de euro pe metru pătrat util.

Pentru cel de-al patrulea trimestru consecutiv, Brașovul s-a situat în fruntea clasamentului creșterilor de preț consemnate în marile orașe ale țării. Aici, apartamentele s-au apreciat cu 2% în primele trei luni din 2019, ajungând la o medie de 1.100 de euro pe metru pătrat util (față de 1.080 de euro pe metru pătrat util). Astfel, orașul de la poalele Tâmppei continuă să ocupe primul loc și în clasamentul scumpirilor anuale din marile orașe, cu un avans de 8,3%.

După Brașov, Cluj-Napoca se situează pe locul secund în clasamentul creșterilor de preț – atât în cel trimestrial, cât și în cel anual. Aici, prețul mediu solicitat pentru un apartament s-a majorat cu 1,7% în primul pătrar din 2019, până la o valoare de 1.560 de euro pe metru pătrat util (față de 1.530 de euro pe metru pătrat util în cele trei luni anterioare). Acest avans este unul important, propulsând capitala Transilvaniei de pe locul al patrulea pe cel de-al doilea în clasamentul scumpirilor anuale din marile orașe. Diferența de preț la 12 luni ajunge, în momentul de față, la 6,4%.

În primul pătrar al anului, Bucureștiul ocupă locul al treilea în topul scumpirilor: aici, vânzătorii și-au majorat pretențiile cu 1,3%, un apartament ajungând să coste 1.320 de euro pe metru pătrat util (față de 1.300 de euro pe metru pătrat). Și raportat la 12 luni, Capitala se situează după Brașov și Cluj-Napoca în ceea ce privește creșterile de preț, cu un avans de 5,7%. Pe următoarele locuri se află Timișoara (+5,1% anual), Constanța (+3,8%) și Iași (+3,7%).

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

La fel ca în cele două trimestre anterioare, în T1 2019 au existat câteva reședințe de județ unde au avut loc creșteri de preț sensibil mai mari decât în marile centre regionale, dar și decât media națională. Pe primul loc în clasamentul național al scumpirilor se află, astfel, Botoșaniul, cu un avans de 7,1%, până la o medie de 800 de euro pe metru pătrat util. Orașul din nord-estul țării este urmat, la relativ mică distanță, de Miercurea-Ciuc, cu un plus de 6,3% (până la 900 de euro pe metru pătrat), apoi de Drobeta Turnu Severin (+5,3%, până la 670 de euro pe metru pătrat), Târgu-Jiu (+5,2%, până la 980 de euro pe metru pătrat) și Sibiu (+4,5%, până la 940 de euro pe metru pătrat).

În ciuda variațiilor trimestriale consemnate la nivelul fiecărui oraș, clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai mari prețuri medii pentru un metru pătrat de apartament rămâne, în esență, neschimbat. Potrivit datelor Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, în România există în continuare șase mari centre regionale unde pretențiile vânzătorilor se situează la peste 1.000 de euro pe metru pătrat util. Cel mai ridicat nivel de preț, anume 1.560 euro pe metru pătrat util, este consemnat în

Cluj-Napoca, orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.320 euro pe metru pătrat util), apoi de Timișoara (cu 1.200 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.140 de euro pe metru pătrat), de Craiova (1.090 euro pe metru pătrat) și Brașov (cu 1.100 de euro pe metru pătrat).

Deși cele mai ieftine apartamente scoase la vânzare pot fi găsite în continuare în reședințele de județ din jumătatea de sud a țării, componența acestui clasament este ușor schimbată comparativ cu trimestrele anterioare. Astfel, primul loc este ocupat acum de Giurgiu, cu o medie de 500 de euro pe metru pătrat util, în vreme ce Reșița a trecut pe poziția secundă (cu o valoare de 510 euro pe metru pătrat). Aceste două orașe sunt urmate de Alexandria, unde un cumpărător trebuie să scoată din buzunar 600 de euro pentru un metru pătrat util de apartament, de Târgoviște (640 de euro pe metru pătrat util) și, respectiv, Slobozia (660 de euro pe metru pătrat util) – după ce capitala județului Ialomița a scos din clasament Drobeta Turnu-Severin.

Cele mai mari prețuri/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mici prețuri/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Cele mai mari creșteri de preț/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni



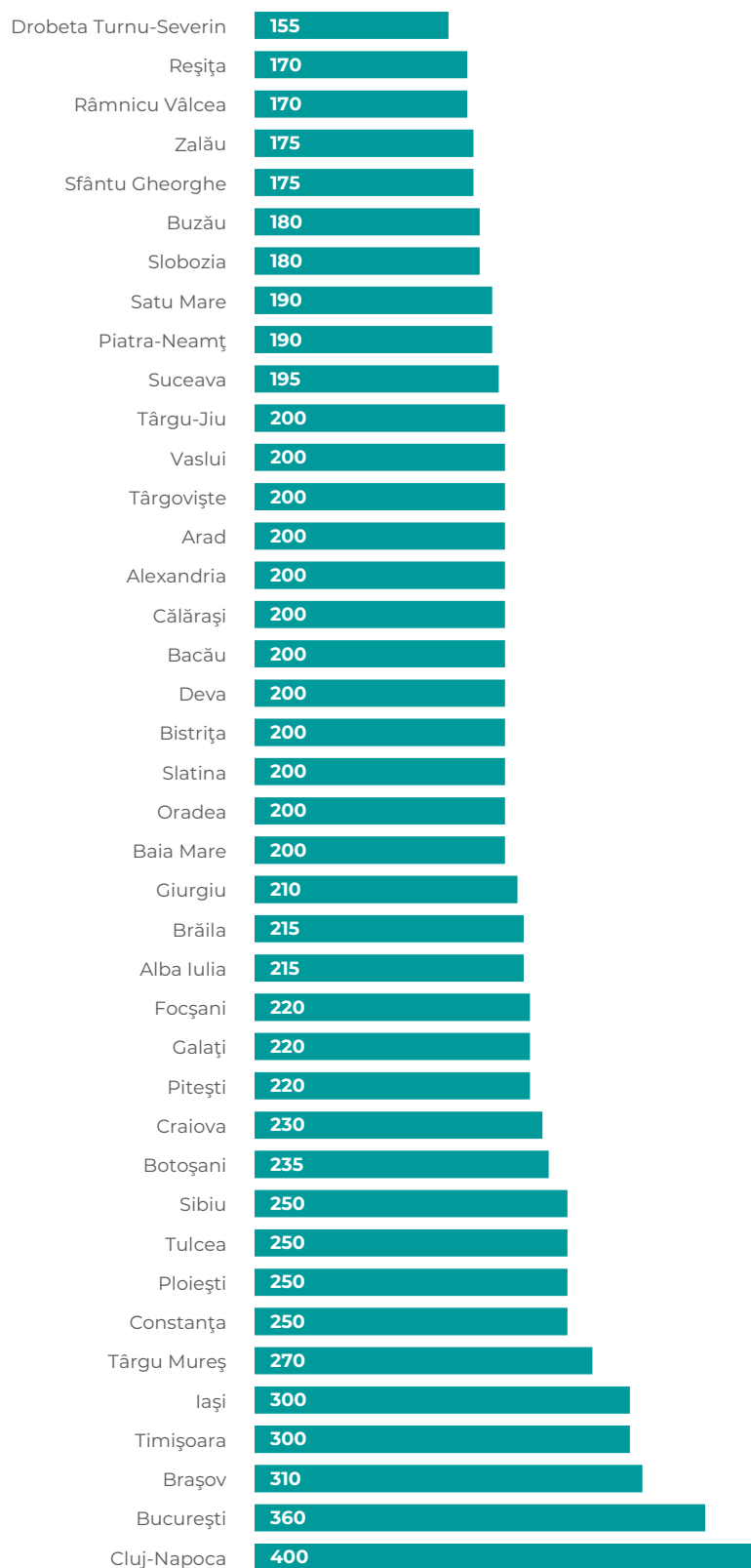
Cele mai mici creșteri de preț/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Nivelul chiriilor

prețului mediu cerut de închiriere lunar pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, construit între 1980-2000



La fel ca în trimestrul anterior, piața închirierilor de apartamente s-a menținut, în primul pătrar din 2019, la un nivel stabil din punctul de vedere al prețurilor solicitate de către proprietari. Și pe acest segment de piață, Cluj-Napoca se situează pe primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri medii – aici, un apartament cu două camere de tip confort 1, construit între anii 1980 și 2000, poate fi închiriat în continuare cu 400 de euro pe lună. O ușoară scădere a pretențiilor proprietarilor a avut loc în București, unde prețul mediu solicitat pentru o locuință similară a ajuns la 360 de euro pe lună (față de 370 de euro pe lună).

La începutul acestui an, și chiriile medii din Iași și Timișoara, alte centre universitare importante, au rămas, practic, la un nivel constant. În aceste două orașe, un apartament de același tip, cu o suprafață utilă cuprinsă între 50 și 60 de metri pătrați, costă, în medie, 300 de euro pe lună (la fel ca în trimestrele anterioare). Și în Brașov, valoarea medie de închiriere pentru o asemenea proprietate s-a menținut la o valoare de 310 euro pe lună.

În ciuda unor mici variații pe alocuri, stabilitatea pieței închirierilor poate fi observată și în reședințele de județ cu cele mai accesibile chirii. În Drobeta Turnu-Severin, un apartament cu două camere poate fi închiriat cu 155 de euro pe lună (în ușoară creștere de la 150 de euro pe lună), în vreme ce un chirieș va trebui să scoată din buzunar 170 de euro pe lună în Reșița și, respectiv, în Râmnicu Vâlcea (la fel ca trimestrul trecut). Pe de altă parte, un apartament bicameral va costa 175 de euro pe lună în Zalău (în scădere de la 180 de euro pe lună) și, respectiv, 176 de euro pe lună în Sfântu Gheorghe.

Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR PE ZONE ȘI CARTIERE

Timișoara

12

București

Cluj-Napoca

Cluj-Napoca - apartamente

1.560 €
Prețul mediu/mp

+1,7% 
Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+6,4% 
Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Cluj-Napoca

După un plus de 1,7% față de cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de apartamente din capitala Transilvaniei au ajuns, în primul pătrar din 2019, la un nivel de 1.560 de euro pe metru pătrat util. Cel mai mare avans al prețurilor, în cuantum de 5,9%, a avut loc, perioada analizată, în cartierul Someșeni: aici, prețul mediu solicitat pentru un apartament a ajuns la 1.280 de euro pe metru pătrat util (față de 1.210 euro pe metru pătrat trimestrul anterior). O creștere importantă, de 3,5%, a avut loc și în Baci, o „localitate-dormitor” a capitalei Transilvaniei, unde așteptările proprietarilor au ajuns la 1.010 euro pe metru pătrat (de la 980 de euro pe metru pătrat). Creșteri importante au mai avut loc și în Plopilor (+3,2%), precum și în zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (+2,5%) și Iris (tot +2,5%).

Ca și în trimestrul anterior, câteva cartiere din Cluj-Napoca au cunoscut și ieftiniri la începutul acestui an. Cea mai importantă scădere de preț, în valoare de 2,1%, a fost consemnată în Florești, unde un apartament a ajuns să coste, în medie, 880 de euro pe metru pătrat util. Deprecieri mai temperate, mai mici de 1%, au avut loc și în Gruia-Dâmbul Rotund-Gară-Bulgaria (-0,8%), precum și în cartierul Zorilor (-0,4%). Pe de altă parte, cele mai mici creșteri de preț au fost înregistrate în arealul central și ultracentral (+0,2%), dar și în Măraști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (+0,8%).

În clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente din Cluj-Napoca, arealul central și ultracentral se situează, în continuare, pe primul loc, cu o valoare medie de listare de 1.800 de euro pe metru pătrat util pentru un apartament. Pe poziția secundă, la o distanță relativ redusă, se află cartierul Plopilor, unde o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată cu 1.770 de euro pe metru pătrat util. De menționat sunt și zonele Gheorgheni-Andrei Mureșanu (unde pretențiile vânzătorilor ajung la 1.680 de euro pe metru pătrat util), Zorilor (cu 1.580 de euro pe metru pătrat) și Măraști-Între Lacuri-Aurel Vlaicu (tot cu 1.580 de euro pe metru pătrat).

Ceva mai altfel stau lucrurile în clasamentul zonelor cu cele mai accesibile apartamente din Cluj-Napoca. În primul rând, ecartul dintre primele două poziții s-a accentuat, Floreștiul coborând sub pragul de 900 de euro pe metru pătrat util, iar Baci sărind de nivelul de 1.000 de euro pe metru pătrat. Următoarele două poziții din top sunt ocupate, în continuare, de zonele Someșeni (cu 1.280 de euro pe metru pătrat) și Iris (1.400 de euro pe metru pătrat), în vreme ce arealul Mănăștur-Borhanci-Câmpului a fost depășit de Gruia-Dâmbul Rotund-Gară-Bulgaria (cu 1.440 de euro pe metru pătrat).

“920 de Euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Cluj - Central/Ultracentral(1.800€) și cea mai ieftină zonă - Florești (800€)”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Someșeni	1.280€ / +5,9%
Baciu	1.010€ / +3,5%
Plopilor	1.770€ / +3,2%
Gheorgheni - Andrei Mureșanu	1.680€ / +2,5%
Iris	1.400€ / +2,5%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Florești	880€ / -2,1%
Gruia - Dâmbul Rotund - Gara - Bulgaria	1.440€ / -0,8%
Zorilor	1.580€ / -0,4%
Central - Ultracentral	1.800€ / +0,2%
Mărăști - Între Lacuri - Aurel Vlaicu	1.580€ / +0,8%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Florești	880€ / -2,1%
Baciu	1.010€ / +3,5%
Someșeni	1.280€ / +5,9%
Iris	1.400€ / +2,5%
Gruia - Dâmbul Rotund - Gara - Bulgaria	1.440€ / -0,8%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

București - apartamente

1.320 €

Prețul mediu/mp

+1,3% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+5,7% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din București

Deși apartamentele din București s-au scumpit, per ansamblu, mai puțin decât cele din Cluj-Napoca (un plus de 1,3% față de 1,7%), cel mai mare oraș al țării a consemnat, totuși, creșteri punctuale vizibil mai mari decât orașul de pe Someș – majoritatea în arealul de centru-nord al orașului. Cel mai mult, respectiv cu 11,4%, s-au apreciat locuințele din Kiseleff-Aviatorilor (de menționat este însă că în acest cartier al Capitalei prețurile scăzuseră substanțial în ultimele două trimestre din 2018, anume cu 5,6% în T3 și, respectiv, cu 13,8% în T4). Majorări importante au avut loc și în Dorobanți-Floreasca (+9,7%), în Ștefan cel Mare (+9,4%), Parcul Carol-Cantemir Mărășești (+6,8%) și Victoriei-Romană-Universitate (+4,9%).

Ca și în cele trei luni anterioare, Bucureștiul a depășit Cluj-Napoca nu doar în ceea ce privește scumpirile, ci și în ceea ce privește cuantumul scăderilor de preț. Ieftiniri au avut loc, în general, în cartiere mai slab cotate, fie „muncitorești”, fie, cel mult, din perimetrul semicentral. Pe primul loc în acest clasament, cu un declin trimestrial de 5,6%, se situează zona Griviței-Gara de Nord, aceasta fiind urmată de Ferdinand (-3,1%), Pantelimon (-3%), Moșilor (-2,8%) și, respectiv, Ghencea (-0,9%).

În ciuda avansului important consemnat în primul trimestru al anului, zona Kiseleff-Aviatorilor nu a reușit

să-și recâștige întâietatea în topul bucureștean al cartierelor cu cele mai scumpe apartamente. În fruntea acestuia se situează, așadar, tot Herăstrău-Nordului, unde pretențiile vânzătorilor au stagnat la o valoare de 2.560 de euro pe metru pătrat util. La o distanță considerabil mai mică decât trimestrul anterior se află acum locuințele din Kiseleff-Aviatorilor, care ajung la o medie de 2.340 de euro pe metru pătrat util. Tot pe locul al treilea în clasament, dar semnificativ peste pragul de 2.000 de euro pe metru pătrat util, se află acum Dorobanți-Floreasca (cu 2.190 de euro pe metru pătrat util). În rândul celor mai bine cotate zone ale Capitalei intră și Aviației (cu 1.920 euro pe metru pătrat util) și, respectiv, Unirii (cu 1.750 euro pe metru pătrat util).

Cel puțin ca ordine, clasamentul zonelor bucureștene cu cele mai ieftine apartamente disponibile spre vânzare a rămas, și el, neschimbat. Pe primul loc se găsește tot Ghencea (cu o medie de 890 de euro pe metru pătrat, la fel ca trimestrul anterior), acest cartier fiind urmat de Rahova (cu 980 de euro pe metru pătrat), apoi de Giurgiului (1.000 de euro pe metru pătrat), Giulești (tot 1.000 de euro pe metru pătrat) și Drumul Taberei (cu 1.060 de euro pe metru pătrat).

“1670 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă (Herăstrău-Nordului - 2.560€) și cea mai ieftină zonă (Ghencea - 890€).”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Kiseleff-Aviatorilor	2.340€ / +11,4%
Dorobanți-Floresca	2.190€ / +9,7%
Ștefan-Cel-Mare	1.650€ / +9,4%
Parcul Carol (Cantemir-Mărăsești)	1.630€ / +6,8%
Victoriei-Romana- Universitate	1.730€ / +4,9%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Griviței- Gara de Nord	1.180€ / -5,6%
Ferdinand	1.280€ / -3,1%
Pantelimon	1.100€ / -3%
Moșilor	1.470€ / -2,8%
Ghencea	890€ / -0,9%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ghencea	890€ / -0,9%
Rahova	980€ / +2,5%
Giurguiului	1.000€ / 0%
Giulești	1.000€ / 0%
Drumul Taberei	1.060€ / +1,9%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Timișoara - apartamente

1.200 €

Prețul mediu/mp

+0,3% 

Evoluția prețului
în ultimele 3 luni

+5,1% 

Evoluția prețului
în ultimele 12 luni



Cartiere și zone din Timișoara

Cu toate că s-a menținut, practic, la același nivel al prețurilor în primul pătrar al anului – anume 1.200 de euro pe metru pătrat util –, Timișoara și-a păstrat locul al treilea în clasamentul național al orașelor cu cele mai scumpe apartamente. Ca și în trimestrele anterioare, marjele de creștere consemnate pe zone au fost mai mici atât în comparație cu Bucureștiul, cât și cu orașul de pe Someș. Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de 3,4%, a fost înregistrat în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii (după un trimestru de scădere și unul de stagnare). Tot creșteri au avut loc și în Complex Studențesc-Dacia-Elisabetin-Olimpia-Stadion (+3,1%), în Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (+2,3%), în Girocului-Soarelui-Buziașului (+1%), dar și în Lipovei-Aradului (+0,6%).

Spre deosebire de celelalte două mari centre regionale ale țării, București și Cluj-Napoca, prețurile apartamentelor au scăzut trimestrul trecut într-un singur cartier timișorean. Este vorba despre Braytim, unde pretențiile vânzătorilor s-au diminuat ușor, anume cu 0,2% în decurs de trei luni. În Torontalului, pe de altă parte, prețurile au stagnat, în vreme ce creșteri ușoare au fost înregistrate în Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua (+0,1%), Circumvalațiunii (+0,3%) și Bucovina - Simion Bărnuțiu - Gării - Dorobanților - Mircea cel Bătrân (+0,5%).

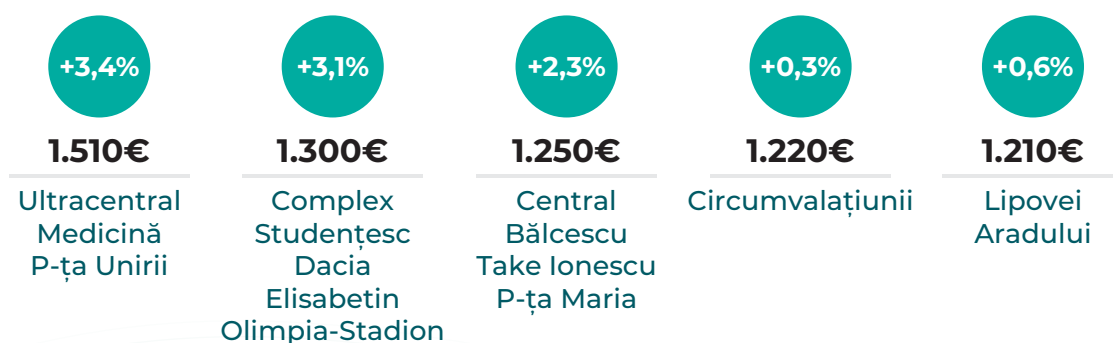
În ceea ce privește clasamentul zonelor cu cele mai mari prețuri la apartamente, Ultracentral-Medicină-Piața Unirii se situează, în mod firesc, pe primul loc, la o distanță considerabilă față de cartierul de pe poziția secundă, anume Complex Studențesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion – este vorba despre o diferență de peste 200 de euro pe metru pătrat, de la 1.510 la 1.300 de euro pe metru pătrat util. Zonele de pe următoarele poziții sunt, însă, mult mai apropiate ca nivel de preț: un apartament poate fi achiziționat cu 1.250 de euro pe metru pătrat în Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria, cu 1.220 de euro pe metru pătrat în Circumvalațiunii și, respectiv, cu 1.210 euro pe metru pătrat în Lipovei-Aradului.

În mod specific pentru Timișoara, zonele cu cele mai accesibile apartamente din oraș nu prezintă diferențe foarte mari de preț față de aceste din urmă trei zone. Astfel, un cumpărător interesat de un apartament ar trebui să scoată din buzunar 1.160 de euro pe metru pătrat în Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, 1.170 de euro pe metru pătrat în Braytim, 1.180 de euro pe metru pătrat în Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân, 1.190 de euro pe metru pătrat în Girocului-Soarelui-Buziașului și, respectiv, 1.200 de euro pe metru pătrat util în Torontalului.

“350 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1510€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.160€).”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Cartierele cu cele mai mari creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Ultracentral Medicină - P-ța Unirii	1.510€ / +3,4%
Complex Studentesc Dacia Elisabetin Olimpia Stadion	1.300€ / +3,1%
Central - Bălcescu Take Ionescu P-ța Maria	1.250€ / +2,3%
Girocului Soarelui Buziașului	1.190€ / +1%
Lipovei - Aradului	1.210€ / +0,6%

Cartierele cu cele mai mici creșteri de preț/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Braytim	1.170€ / -0,2%
Torontalului	1.200€ / 0%
Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	1.160€ / +0,1%
Circumvalațiunii	1.220€ / +0,3%
Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	1.180€ / +0,5%

Cartierele cu cele mai mici prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni

Șagului Dâmbovița Iosefin Steaua	1.160€ / +0,1%
Braytim	1.170€ / -0,2%
Bucovina Simion Bărnuțiu Gării Dorobanților Mircea cel Bătrân	1.180€ / +0,5%
Girocului Soarelui Buziașului	1.190€ / +1%
Torontalului	1.200€ / 0%

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

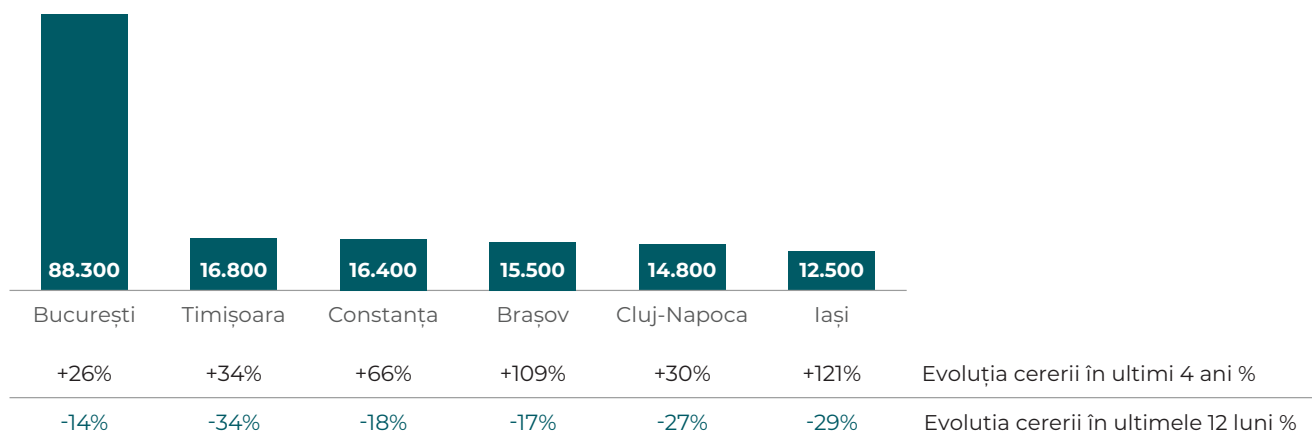
Pe parcursul primului trimestru al anului 2019, aproximativ 164.000 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare prin intermediul Imobiliare.ro, cu aproape 30% mai mult decât în cele trei luni anterioare. Comparativ cu perioada similară din 2018, însă, volumul cererii este, per ansamblu, cu 20% mai mic la nivelul celor șase mari centre regionale ale țării – trend descrescător ce poate fi observat în toate marile orașe supuse analizei.

În cuantum de 34%, cel mai mare declin anual în ceea ce privește căutările online de apartamente și case a avut loc trimestrul trecut în Timișoara, orașul de pe Bega fiind urmat de Iași (-29%) și Cluj-Napoca (-27%). Scăderi ceva mai mici, dar tot de două cifre, au fost consemnate și în Constanța (-18%), Brașov (-17%), dar și București (-14%). De menționat este că în capitala țării acest indicator

consemna, trimestrul trecut, un recul anual de doar 4%.

Dincolo de această tendință de scădere de la an la an, de menționat este că interesul pentru achiziția de locuințe este, totuși, semnificativ mai ridicat decât în urmă cu patru ani. Astfel, comparativ cu primul trimestru din 2015, moment la care piața rezidențială autohtonă se afla deja în creștere, cererea de locuințe este acum cu 41% mai mare în cele șase mari centre regionale analizate. Cel mai mare avans al cererii, respectiv 121%, a avut loc, în decurs de patru ani, în Iași, orașul din nord-estul țării fiind urmat îndeaproape de Brașov (cu un plus de 109%). Pe următoarele locuri în ceea ce privește majorarea cererii se situează Constanța (+66%), Timișoara (+34%), Cluj-Napoca (+30%) și, respectiv, București (+26%).

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).

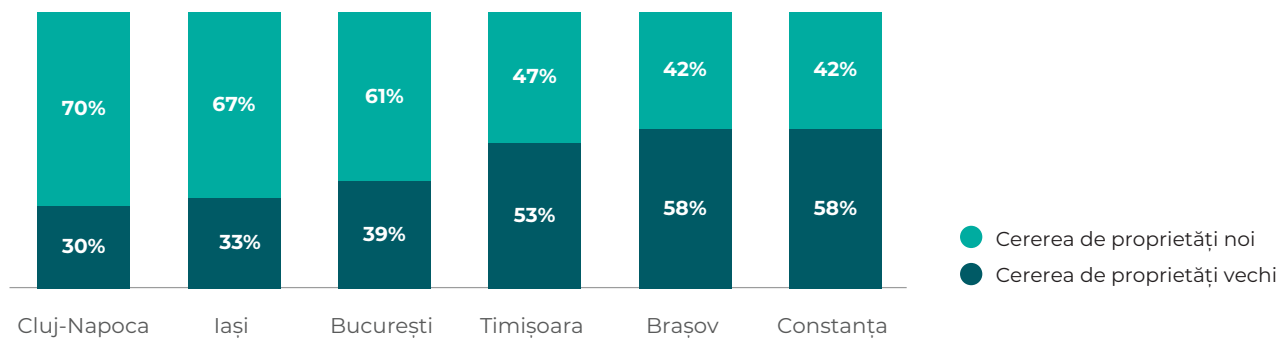
Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Apartamente și case nou vs vechi

În ceea ce privește preferințele potențialilor cumpărători de locuințe, acestea rămân, în mare parte, la fel ca în trimestrele anterioare. În cele șase mari orașe analizate, locuințele nou-construite (apartamente și case) sunt, în continuare, mai populare decât cele vechi, cu o pondere de 57% din totalul căutărilor (la fel ca în T4 2018). Unitățile locative finalizate după anul 2000 își mențin preponderența în aceleași trei centre regionale ale țării,

respectiv Cluj-Napoca (unde dețin o cotă de piață de 70%, la fel ca trimestrul trecut), Iași (67%, în ușoară scădere de la 68%) și București (61%, la fel ca în ultimele șase luni). În celelalte trei mari orașe ale țării, locuințele noi dețin o pondere importantă în preferințele cumpărătorilor – chiar dacă nu majoritară: 47% în Timișoara, 42% în Brașov și, respectiv, 42% în Constanța.

Cererea pentru nou vs vechi în T1-2019



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

Spre deosebire de ultimul trimestru al anului trecut, datele Analize Imobiliare arată, pentru primele trei luni din 2019, o majorare a cererii în cele șase centre regionale analizate. Astfel, numărul total de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în aceste mari orașe ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a consemnat, per ansamblu, o creștere de 15,4% față de cele trei luni anterioare – tendință resimțită, chiar dacă în măsură diferită, pe toate piețele. Cel mai mare avans la acest capitol a avut loc în Brașov (+32,5%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Constanța (+26,6%), Timișoara (+17,3%), Iași (16,2%), Cluj-Napoca (+14,5%) și București (+11,1%).

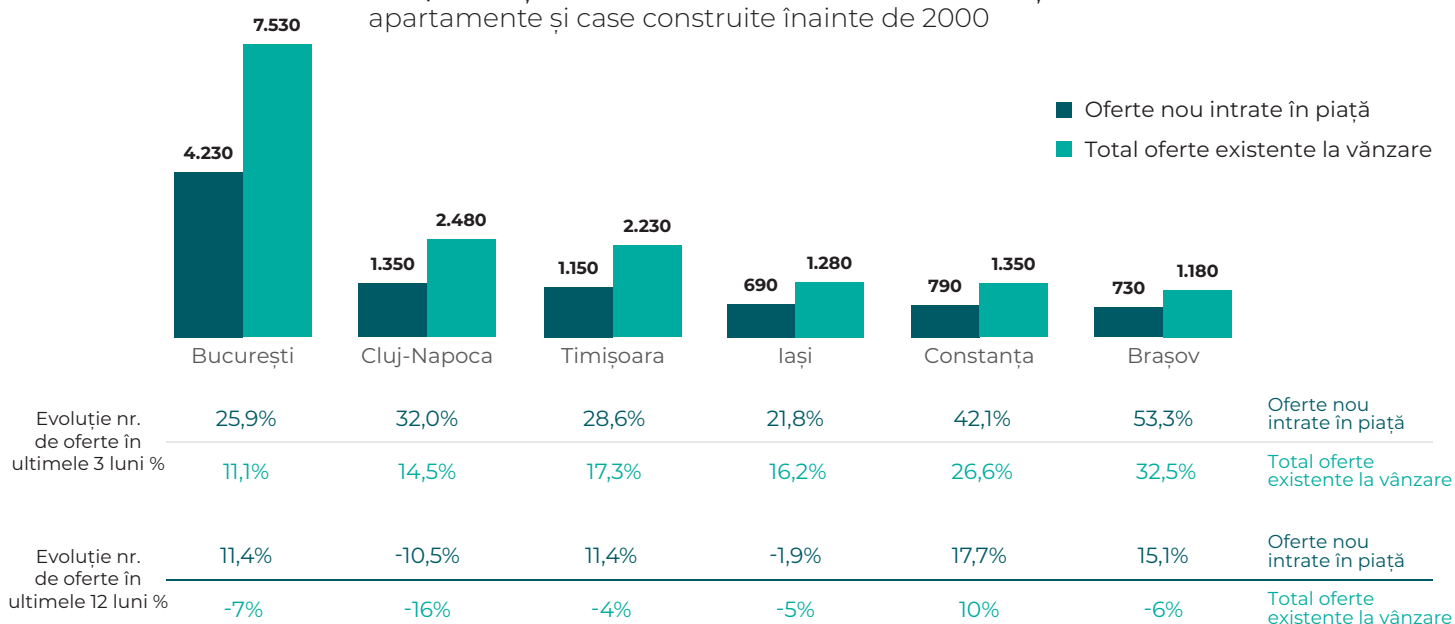
Comparativ cu perioada similară din 2018, însă, în marile orașe ale țării este vizibilă o tendință de scădere a ofertei, acest indicator fiind cu 7% mai mic decât în urmă cu 12 luni. Scăderi la acest capitol au avut loc în cinci centre regionale, mai exact în Cluj-Napoca (-16%), București (-7%), Brașov (-6%), Iași (-5%) și, respectiv, Timișoara (-4%). Excepția de la regulă o constituie, ca și trimestrul anterior, Constanța, unde oferta de locuințe este cu 10% mai mare

decât în urmă cu 12 luni. Putem observa, așadar, că, la nivel anual, tendința de diminuare a cererii este contrabalansată, cel puțin în parte, de cea a ofertei.

În ceea ce privește proprietățile nou introduse pe piață, numărul acestora este, per ansamblu, cu 30% mai mare în primul trimestru din 2019 comparativ cu ultimul pătrar al anului precedent. Tendința de creștere poate fi observată în toate marile orașe analizate, în frunte cu Brașov, unde numărul anunțurilor noi din piață s-a majorat cu 53,3%. Orașul de la poalele Tâmppei este secondat de Constanța, cu un avans trimestrial de 42,1%.

Și comparativ cu perioada similară a anului 2018 volumul de noi anunțuri rezidențiale este, cel puțin la modul general, mai mare – la nivelul centrelor regionale analizate a avut loc, în decurs de 12 luni, un avans cumulativ de 7,1%. De menționat este însă că majorări la acest capitol au avut loc doar în patru dintre cele șase mari orașe, anume în Constanța (+17,7%), Brașov (+15,1%), Timișoara (+11,4%) și București (tot +11,4%). Cluj-Napoca și Iași, pe de altă parte, au consemnat scăderi – de 10,5% și, respectiv, 1,9%.

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1-2019 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

În primele trei luni din 2019, numărul apartamentelor și caselor disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) s-a majorat cu aproximativ 8% față de trimestrul anterior, ajungând la un total de 17.020 de anunțuri (față de 15.690). Cea mai consistentă ofertă de locuințe de închiriat se găsește, în mod firesc, în București, unde în T1 2019 au fost disponibile 8.380 de asemenea anunțuri (în creștere de la 7.600 în cele trei luni anterioare). În perioada analizată, piața din Cluj-Napoca și-a recăștigat poziția secundă în clasamentul ofertelor de închiriere, aici fiind disponibile 2.790 de anunțuri, comparativ cu 2.440 în Timișoara, cea care a surclasat orașul de pe Someș trimestrul trecut.

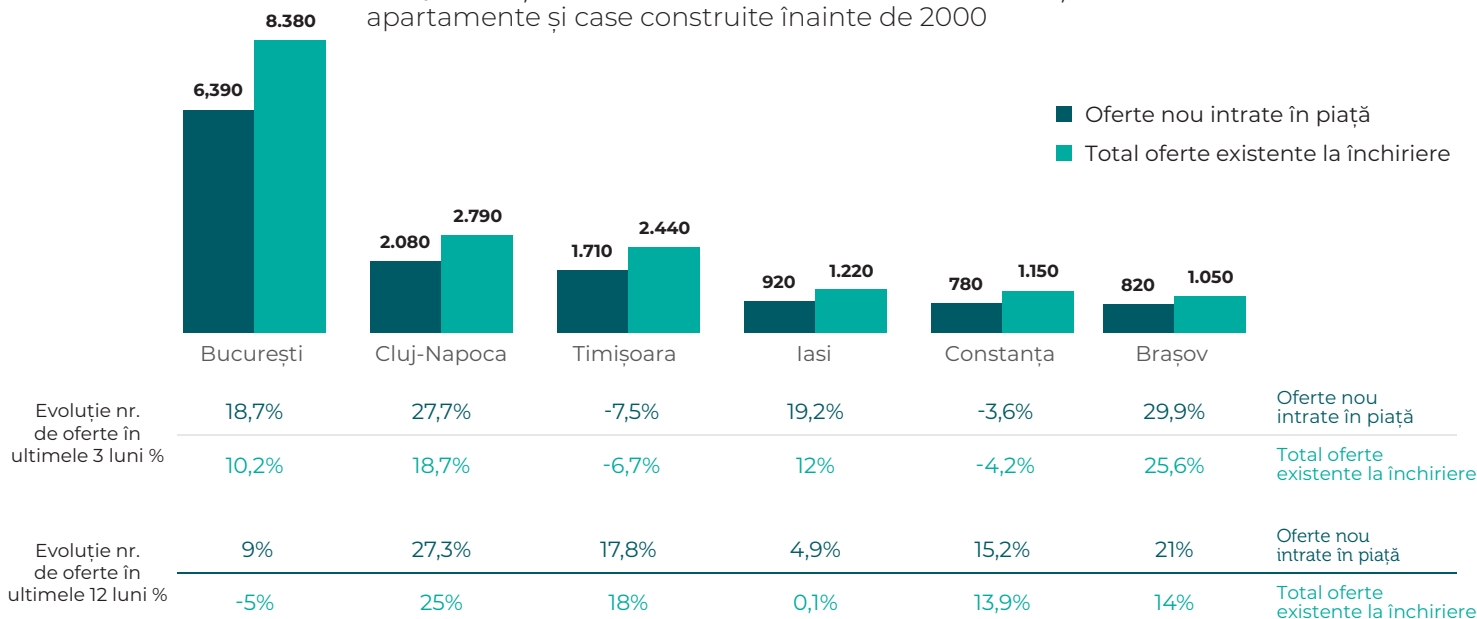
Tendința generală de suplimentare a ofertei de locuințe disponibile spre închiriere a fost resimțită trimestrul trecut doar în patru dintre cele șase mari orașe analizate. Procentual, cele mai mari creșteri din acest punct de vedere au fost consemnate în Brașov (+25,6%), Cluj-Napoca (+18,7%), Iași (+12%) și București (+10,2%). Pe de altă parte, scăderi au avut loc în Timișoara (-6,7%) și Constanța (-4,2%). Și raportat la ultimele 12 luni, oferta de

închirieri s-a majorat, marja cumulată de creștere în centrele regionale fiind de 4%. Și în acest caz, patru din șase orașe au înregistrat creșteri (cu un maximum de +25% în Cluj-Napoca), iar celelalte două scăderi (-5% Bucureștiul și -2% Iașiul).

Cât despre anunțurile de închiriere nou introduse pe piață, datele Analize Imobiliare relevă un avans general de 14,7% în primul trimestru din 2019 față de ultimul pătrar din 2018. Și acest indicator a evoluat diferit în piețele supuse analizei: a consemnat creșteri în Brașov (29,9%), Cluj-Napoca (27,7%), Iași (19,2%), București (18,7%) și scăderi în Timișoara (-7,5%) și Constanța (-3,6%).

Față de aceeași perioadă din 2018, numărul anunțurilor de închiriere nou introduse pe piață în primul trimestru al anului curent a fost, per ansamblu, cu 13,3% mai mare. Creșteri din acest punct de vedere au fost înregistrate în toate piețele analizate, pe primul loc situându-se Cluj-Napoca (+27,3%), urmat de Brașov (+21%), Timișoara (+17,8%), Constanța (17%), București (+9%) și, respectiv, Iași (+0,4%).

Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T1-2019 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

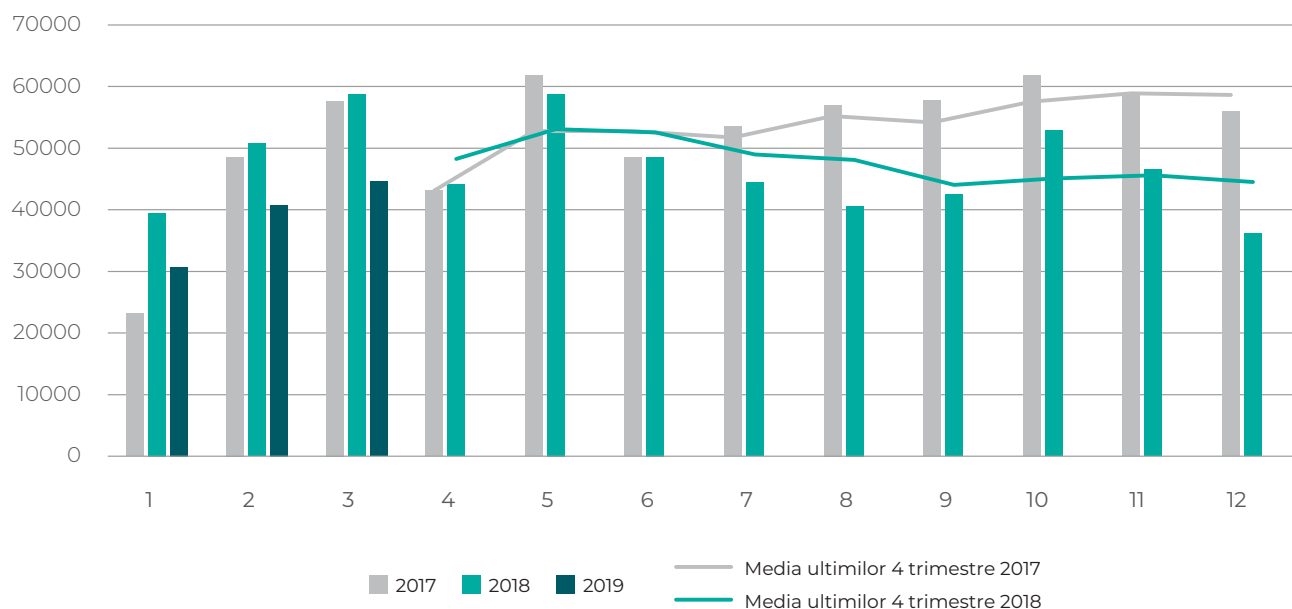
TRANZACȚII IMOBILE

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), în primul trimestru al anului în curs au fost încheiate, pe plan național, un număr de 116.109 de vânzări de imobile – nivel ce marchează o scădere de 22% față de perioada similară din 2018, când la nivel de țară erau consemnate 148.951 de asemenea operațiuni. De menționat este totuși că, cel puțin în parte, această scădere poate fi pusă pe seama faptului că lunile ianuarie și februarie, cele care au înregistrat și cele mai slabe rezultate, au fost marcate de oprirea programului Prima Casă (care susține, încă, o parte importantă din cererea de locuințe existentă în piață).

De remarcat este că, în conformitate cu trendul observat în ultimii doi ani, numărul tranzacțiilor de vânzare a crescut, în primul trimestru, de la lună la lună. Astfel, în ianuarie au fost înregistrate, la nivel național, 30.733 de operațiuni de vânzare, în februarie au avut loc 40.810, iar în martie 44.566. Pe parcursul primului trimestru din 2019, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au avut loc în București (19.698 de tranzacții), pe următoarele locuri în top situându-se județele Ilfov (cu 10.082 de contracte), Cluj (7.017), Timiș (6.572), Brașov (6.120), Constanța (4.025) și Iași (3.527).

„În primul trimestru din 2019, cea mai intensă activitate de tranzacționare a fost consemnată în luna martie, când la nivel național au avut loc 44.566 de vânzări de imobile.”

Vânzări imobile



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în principalele județe

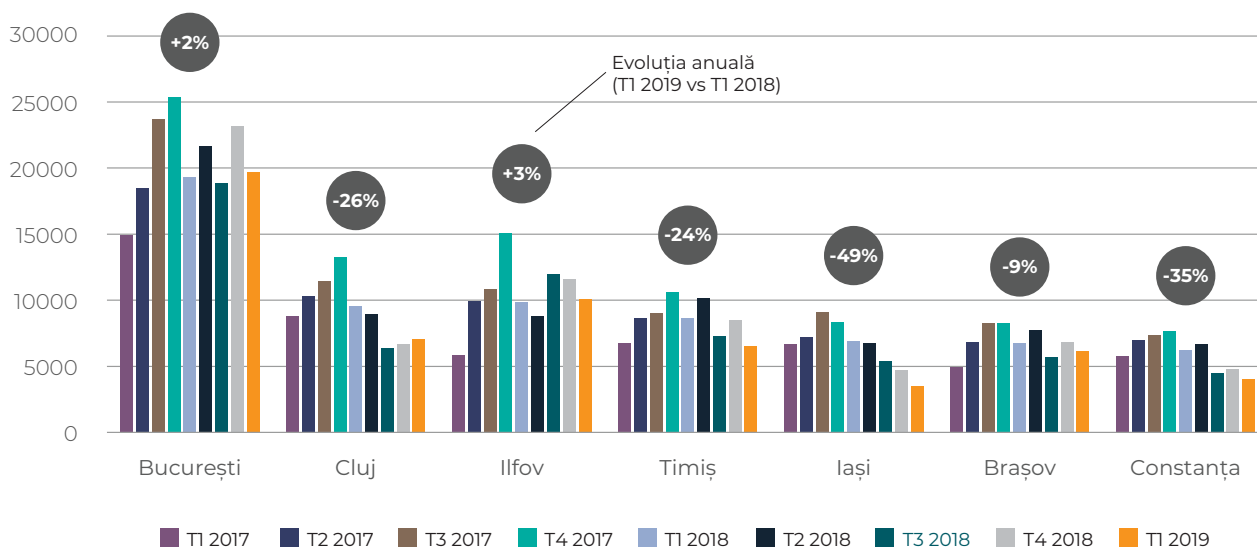
În consonanță cu ceea ce s-a întâmplat la nivel de țară, volumul tranzacțiilor imobiliare încheiate în primele trei luni din 2019 a scăzut comparativ cu anul precedent în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate. În perioada analizată, cel mai semnificativ declin, anume 49%, a avut loc în Iași. Aici, numărul achizițiilor de imobile a scăzut cu peste 3.000 de contracte, de la un total de 6.905 atins în primul trimestru din 2018.

Locul al doilea în clasamentul scăderilor este ocupat de Constanța, unde în primul pătrar al anului trecut erau încheiate 6.225 de contracte de vânzare, astfel că declinul consemnat în 2019 a fost de 35%. O scădere importantă, de 26%, a avut loc și în județul Cluj (de la 9.543 de operațiuni

de vânzare în perioada similară din 2018), ca și în Timiș (-24%, de la 8.685 de achiziții). Un recul anual ceva mai redus, de 9%, s-a petrecut în Brașov, de la 6.750 de tranzacții în primul pătrar din 2018.

La fel ca anul trecut, dintre județele cele mai active în materie de vânzări de imobile, doar Bucureștiul și Ilfovul nu au consemnat scăderi în ceea ce privește activitatea de tranzacționare la început de 2019. Ambele au înregistrat creșteri în această privință, însă nu foarte mari – în București a avut loc un avans de 2% (de la 19.333 de contracte încheiate în primul trimestru din 2018) iar în Ilfov unul de 3% (de la 9.829 de tranzacții în urmă cu 12 luni).

Total imobile vândute



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

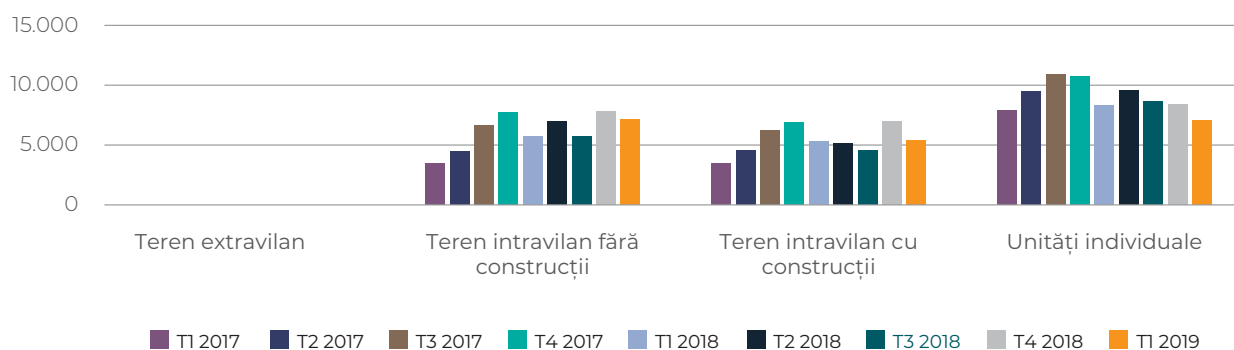
Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în București și Ilfov

Spre deosebire de cele două trimestre anterioare, în perioada ianuarie-martie 2019, cele mai multe tranzacții imobiliare încheiate în București, anume 7.173 din totalul de 19.698, au avut ca obiect terenuri intravilane fără construcții (în scădere de la 7.806 contracte în ultimul trimestru din 2018). Tranzacțiile cu unități individuale, care au scăzut de la 8.389 la 7.106 contracte, au trecut, astfel, pe locul al doilea ca pondere în totalul operațiunilor de vânzare. Achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, pe de altă parte, au ajuns la un total de 5.419, în scădere de la 7.020 în cele trei luni anterioare.

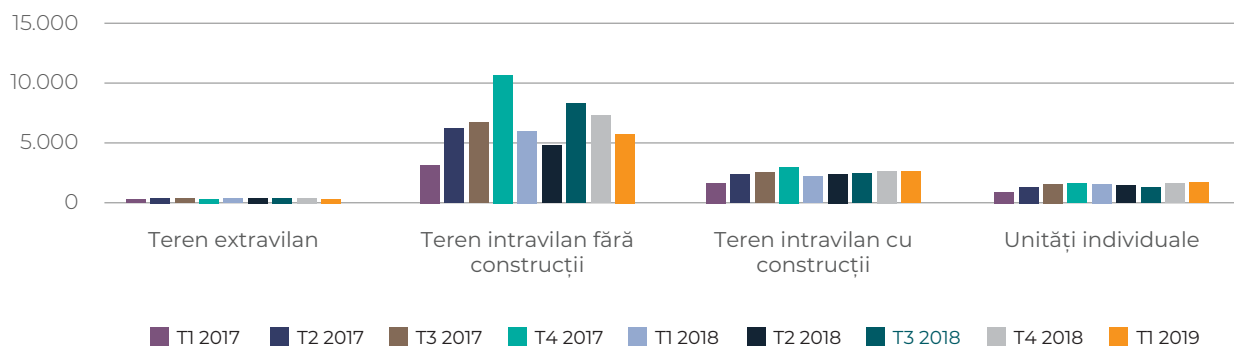
În județul Ilfov, mai bine de jumătate din tranzacțiile imobiliare încheiate în primul pătrar din 2019 au avut ca

obiect terenuri intravilane fără construcții – este vorba, mai exact, de 5.537 de contracte (în scădere de la 7.031), dintr-un total de 10.082. Pe locul al doilea în clasament, dar la o distanță considerabilă, se află achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care s-au ridicat la 2.514 (față de 2.581 în trimestrul anterior). Operațiunile vizând unități individuale au fost în număr de 1.689 (în creștere la 1.572), iar cele cu terenuri extravilane au ajuns la 342 (față de 398 în ultimul trimestru din 2018). La fel ca în trimestrele anterioare, această „radiografie” a activității de tranzacționare relevă faptul că interesul pentru construcții noi (locuințe în special) continuă să fie ridicat în preajma Capitalei.

București



Jud. Ilfov

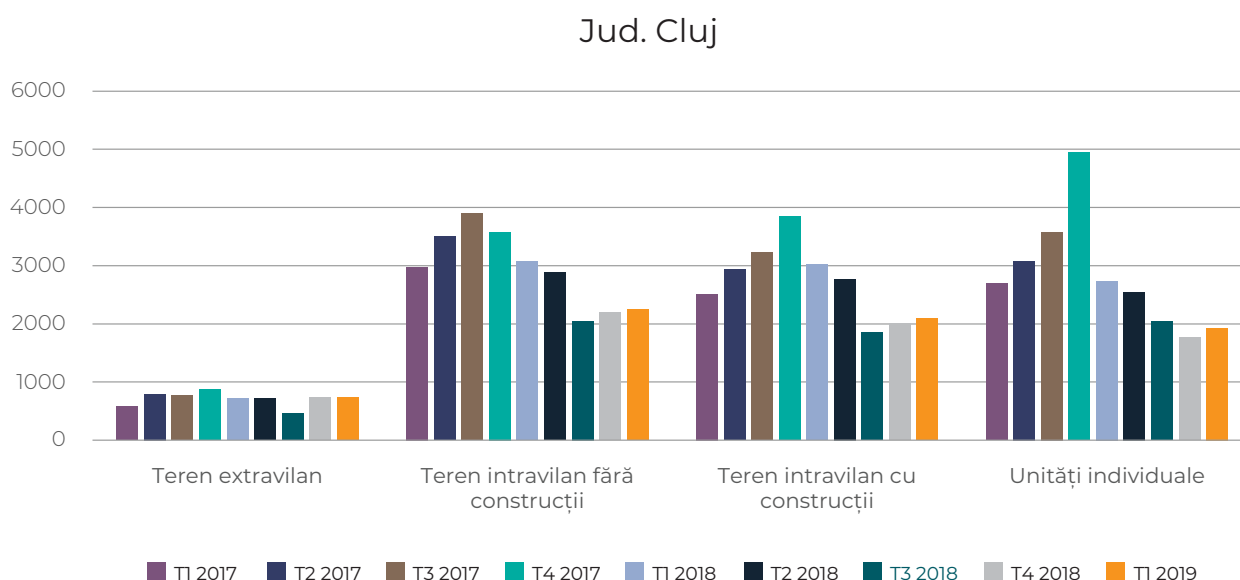


Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Cluj

La fel ca în București, activitatea imobiliară din județul Cluj a fost, pe parcursul primului trimestru din an, destul de echilibrată. Cele mai numeroase au fost, în perioada analizată, achizițiile de terenuri intravilane fără construcții – acestea au ajuns la un nivel de 2.253 (dintr-un total de 7.017), în creștere de la cele 2.194 de contracte încheiate în trimestrul anterior. La fel ca în Ilfov, dar și în București, ponderea însemnată a achizițiilor de acest gen indică apetitul ridicat pentru dezvoltări imobiliare (dintre care majoritatea ar fi, probabil, rezidențiale).

Pe locul al doilea ca număr de tranzacții în Cluj se situează segmentul terenurilor intravilane cu construcții, care a atras trimestrul trecut 2.095 de achiziții (în creștere de la 2.009). Nu cu mult mai puține au fost, în perioada analizată, contractele având ca obiect unități individuale – acestea s-au ridicat la 1.931, față de 1.764 în cele trei luni anterioare. De menționat este că o cotă importantă de piață, de peste 10% din total, este reprezentată de achizițiile de terenuri extravilane, care au ajuns la un total de 738 (de la 737).

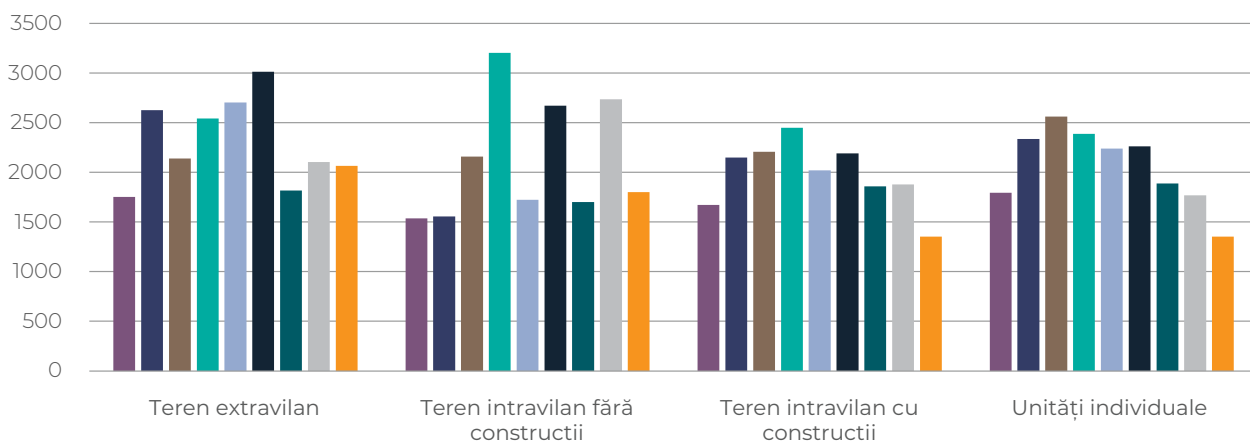


Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Timiș

Spre deosebire de celelalte județe analizate, în județul Timiș tranzacțiile vizând terenuri extravilane au fost cele mai numeroase în primul trimestru din 2019; acestea au însumat 2.064 de contracte (din totalul de 6.572), în ușoară scădere de la un nivel de 2.105 în ultimul trimestru din 2018. Pe locul al doilea se situează achizițiile de terenuri

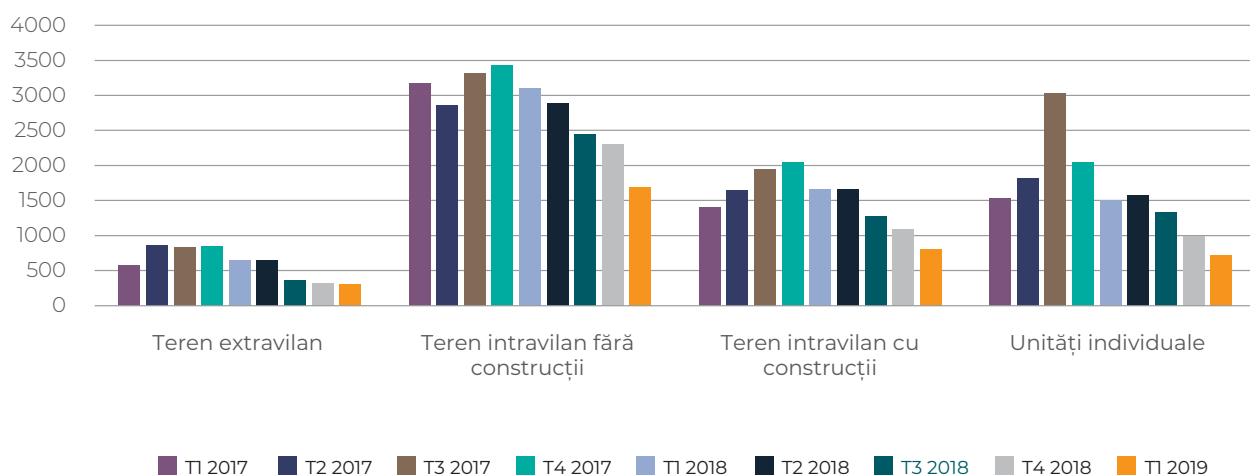
intravilane fără construcții, care au ajuns la 1.800 – un recul serios față de cele trei luni anterioare, când erau consemnate 2.736 de asemenea operațiuni. Pe de altă parte, achizițiile de unități individuale și cele de terenuri intravilane cu construcții se situează la egalitate, cu un total de câte 1.354 de tranzacții încheiate.



Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Iași

În județul Iași, tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții dețin, de departe, supremația: potrivit datelor ANCPI, trimestrul trecut au fost înregistrate 1.685 de asemenea operațiuni (din totalul de 3.527), în comparație cu 2.301 în ultimul pătrar din 2018. La o distanță considerabilă se situează achizițiile de terenuri intravilane

cu construcții (în număr de 806, în scădere de la 1.092), dar și cele având ca obiect unități individuale (726, față de 996 în ultimul pătrar al anului precedent). Nu în ultimul rând, cele 310 (în scădere de la 321) tranzacții cu terenuri extravilane dețin o cotă de piață mai mică de 10%.

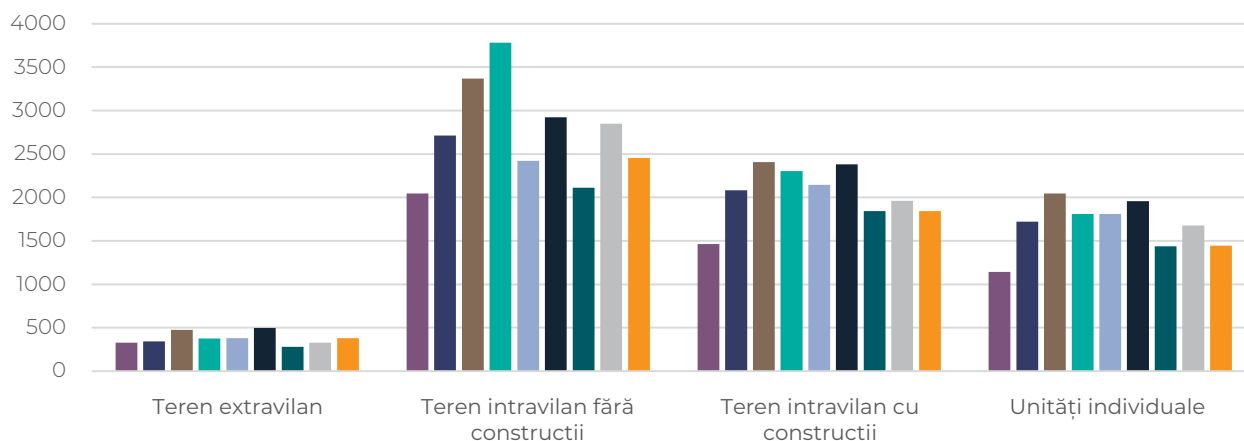


Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Brașov

Și în județul Brașov tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții au fost cele mai numeroase: acestea au fost, în primele trei luni din 2019, în număr de 2.455 (din totalul de 6.120), în scădere de la 2.850 în trimestrul precedent. Pe locul al doilea în clasament se situează achizițiile de terenuri intravilane cu construcții, care au ajuns la 1.843 în

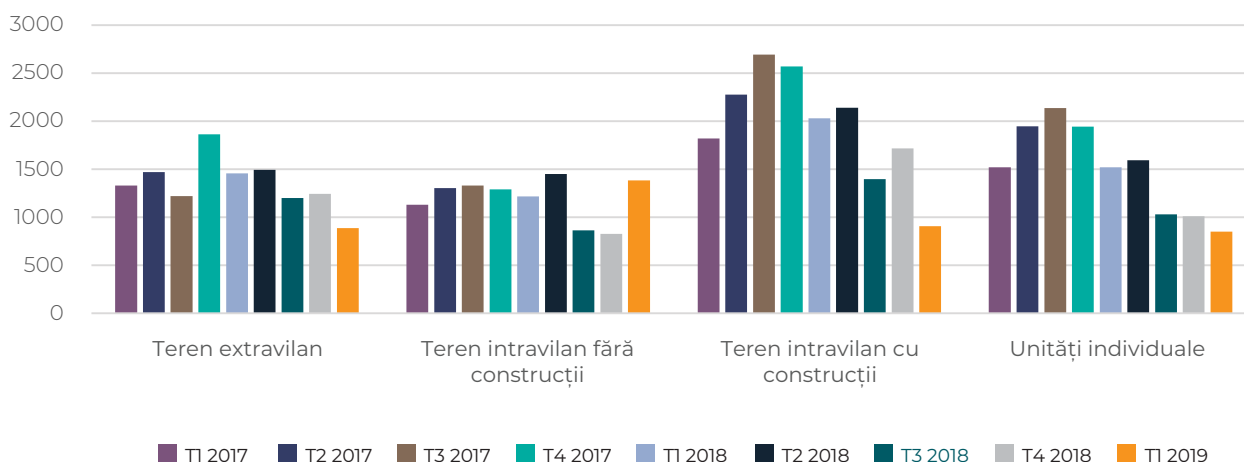
perioada analizată (în scădere de la 1.962). Tranzacțiile cu unități individuale, pe de altă parte, s-au ridicat la 1.444, de la 1.675 în cele trei luni anterioare. Pe de altă parte, tranzacțiile cu terenuri extravilane, în număr de 378 (în creștere de la 328), dețin o cotă de piață destul de mică.



Evoluția numărului de tranzacții pe trimestre în județul Constanța

La fel ca în Iași și Brașov, în județul Constanța tranzacțiile cu terenuri intravilane fără construcții au fost cele mai numeroase în primele trei luni din 2019: numărul acestora a crescut semnificativ față de trimestrul anterior, de la 826 la 1.382 de operațiuni (dintr-un total de 4.025). Interesant este, totodată, că în ultimul pătrar al lui 2018, acest

segment deținea cea mai mică cotă de piață. În perioada ianuarie-martie, pe celelalte segmente de piață au fost consemnate volume apropiate de tranzacționare: 906 achiziții de terenuri intravilane cu construcții, 888 de terenuri extravilane și, respectiv, 849 de unități individuale.



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

PERIOADA DE VÂNZARE

În intervalul ianuarie-martie 2019, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament în capitala țării s-a majorat față de ultimul trimestru din 2018, ajungând la o medie de 100 de zile (față de 90 de zile în cele trei luni anterioare). Cel puțin în parte, această evoluție poate fi pusă pe seama faptului că primele două luni ale anului au fost caracterizate de o anumită expectativă în piața rezidențială, în contextul în care unii potențiali cumpărători au așteptat deblocarea fondurilor pentru Prima Casă.

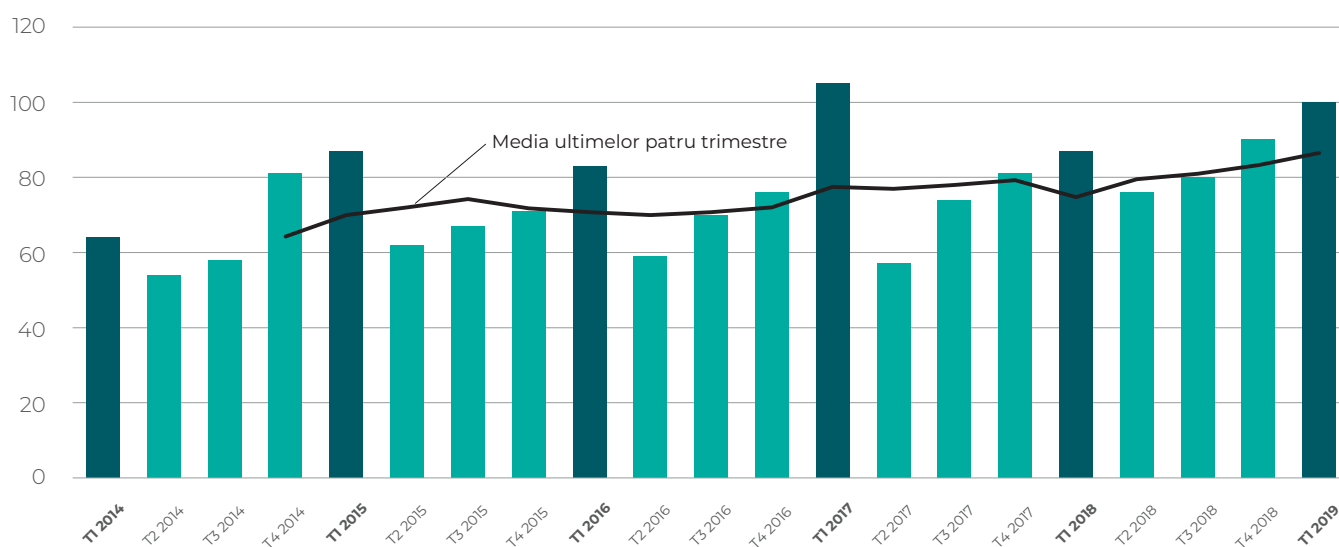
Pe de altă parte, privind variațiile trimestriale ale acestui indicator, se poate remarca, de altfel, că această creștere a perioadei de vânzare este una strâns legată de sezonalitatea pieței. Astfel, primul trimestru al anului este caracterizat, în general, de cea mai îndelungată perioadă de vânzare – în contextul în care potențialii cumpărători

tind să își aloce acest timp pentru identificarea proprietății potrivite. În contextul „relaxării” pieței, excepție de la această regulă a făcut anul 2018, când perioada medie de vânzare consemnată în T4 (90 de zile) a depășit-o pe cea din T1 (87 de zile)

Analizând la evoluția acestui indicator din 2014 încoace, se poate observa, totuși, un trend de majorare a timpului mediu de vânzare pentru un apartament în Capitală. Valoarea maximă din acest punct de vedere a fost atinsă în primul trimestru din 2017, când o asemenea unitate locativă se vindea, în medie, în 105 zile. Această tendință poate fi pusă pe seama faptului că, în ultimii ani, oferta și cererea de locuințe s-au mai echilibrat, la fel ca piața per ansamblu, iar cumpărătorii nu se mai simt presați să ia rapid o decizie de achiziție.

„Cea mai mare perioadă medie necesară pentru vânzarea unui apartament, anume 105 zile, a fost consemnată în primul trimestru al anului 2017.”

Perioada de vânzare a apartamentelor în București (zile)



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în cel de-al patrulea trimestru al anului trecut au fost finalizate, la nivel național, un număr de 19.347 de unități locative – ceea ce marchează un avans de aproximativ 11% față de cele trei luni anterioare, când au fost livrate 17.363 de unități locative. Tot o tendință de creștere a fost resimțită și în comparație cu perioada similară a anului 2017, când erau predate, la nivel național, 13.929 de locuințe – volumul de livrări consemnat ultimul pătrar al anului trecut fiind, așadar, cu aproape 39% mai mare (o diferență de 5.418 unități locative).

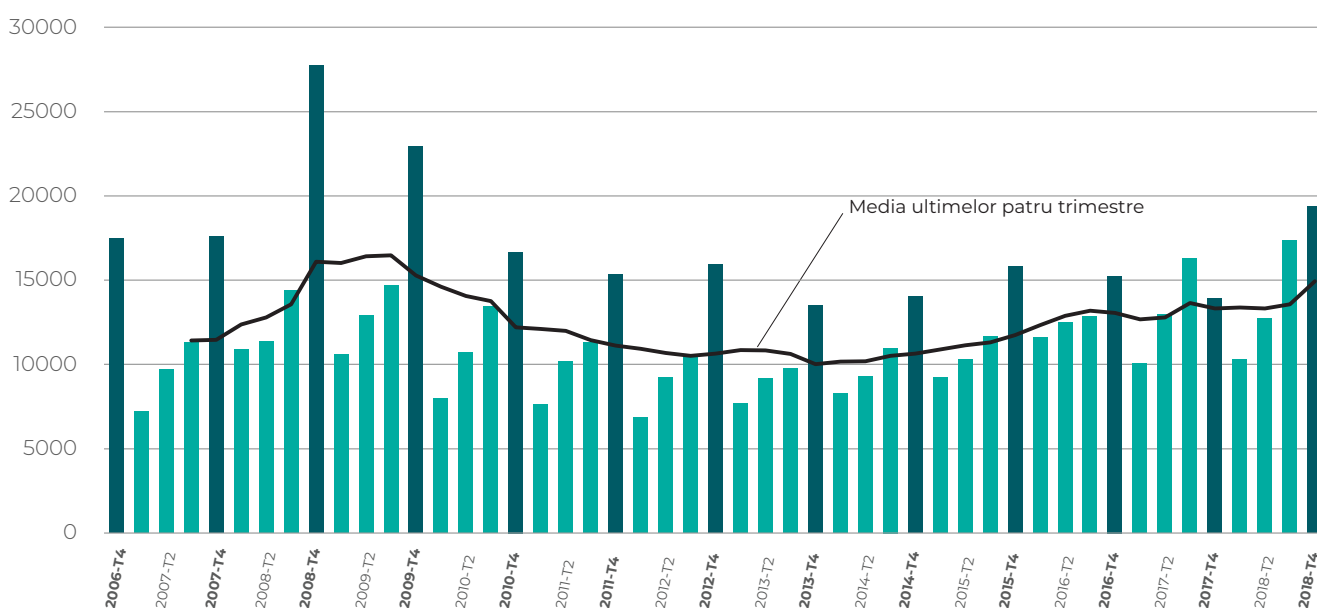
Pe parcursul lui 2017 poate fi observată o evidentă tendință de creștere în domeniul construcțiilor rezidențiale. Potrivit statisticilor oficiale, anul trecut au fost finalizate, la nivel național, un total de 59.725 de locuințe. Această cifră echivalează cu un avans de circa 12% (6.424 de unități locative) față de 2017, când volumul livrărilor a

atins 53.301 unități. De menționat este că, în condițiile în care livrările din 2017 s-au situat sub așteptări, elanul ascendent al pieței s-a manifestat doar în a doua jumătate a lui 2018 și în special în ultimul trimestru (asta în condițiile în care rezultatele din primul semestru erau destul de apropiate de cele consemnate în anul precedent).

În condițiile în care 2018 este cel de-al cincilea an în care volumul locuințelor finalizate la nivel național s-a înscris pe un trend ascendent, avansul semnificativ consemnat anul trecut reprezintă un important semnal pozitiv pentru piața rezidențială autohtonă. Asta cu atât mai mult cu cât anul trecut a fost, practic, cel mai bun an pentru construcțiile noi din ultimii din 2009 încoace – astfel, în 2008 au fost livrate, la nivel de țară, 64.400 de unități locative, iar în 2009, 61.100 de unități. Rămâne de văzut, așadar, dacă anul 2019 va reuși să depășească aceste performanțe.

„Volumul locuințelor finalizate în al patrulea trimestru din 2018 a fost cu aproape 40% mai mare decât cel consemnat în perioada similară a anului precedent.”

Construcții de locuințe



Sursa INS, date prelucrate de Analize Imobiliare

Locuințe construite în România pe regiuni

Cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că pe tot parcursul anului 2018 au fost consemnate majorări ale numărului de locuințe finalizate (comparativ cu anul anterior) în aproape toate regiunile de dezvoltare ale țării. Singura excepție de la regulă o reprezintă zona de Nord-Est, unde volumul anual al livrărilor a scăzut de la 8.082 la 7.522 de unități locative. În rest, au avut loc creșteri: de la 6.083 la 7.408 în Sud-Est, de la 5.357 la 5.615 în Sud-Muntenia, de la 2.315 la 2.932 în Sud-Vest-Oltenia, de la 5.153 la 5.465 în Vest, de la 9.482 la 11.074 în Nord-Vest, de la 7.296 la 8.437 de unități în regiunea Centru și, respectiv, de la 9.533 la 11.272 de locuințe în regiunea București-Ilfov.

În urma evoluțiilor consemnate anul trecut, topul regiunilor în funcție de numărul anual al locuințelor

predede a suferit doar o mică schimbare comparativ cu anul 2017: pe primele două locuri se află tot zona București-Ilfov și, respectiv, cea de Nord-Vest. Poziția a treia este ocupată însă acum de regiunea Centru (care în 2017 se situa pe locul al patrulea), urmată de zona de Nord-Est (după ce a pierdut locul al treilea). La mică distanță ca volum de livrări este zona de Sud-Est, lista fiind completată, la fel ca în 2017, de Sud-Muntenia, Vest și Sud-Vest-Oltenia. De menționat este că ultima regiune din clasament se distinge printr-un număr de locuințe finalizate sensibil mai mic decât restul zonelor, anume sub 3.000 de unități anual – adică de peste trei ori mai puțin decât prima clasată, București-Ilfov.

„Spre deosebire de anul 2017, două regiuni ale țării au consemnat, în 2018, un volum anual de livrări de peste 10.000 de unități locative - este vorba de zona București-Ilfov, urmată îndeaproape de Nord-Vest.”

Număr de locuințe construite pe regiuni



Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

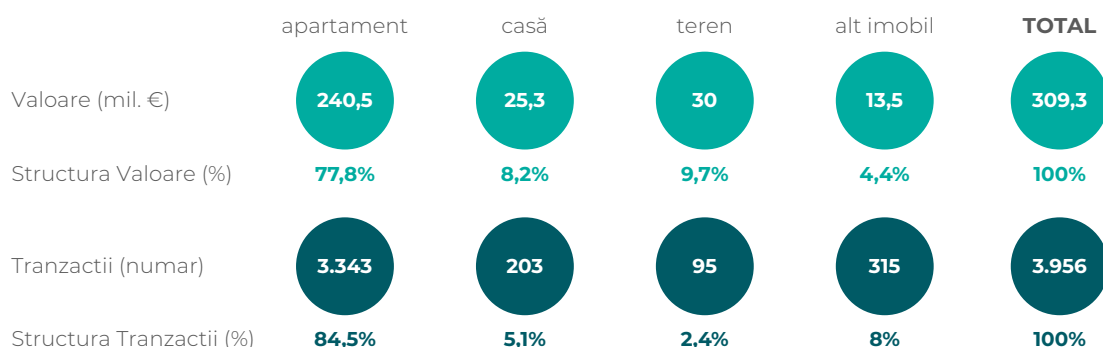
În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în anul 2018, 3.956 de tranzacții imobiliare, în valoare totală de 309,3 milioane de euro. Cele mai multe asemenea operațiuni, anume 3.343, au avut ca obiect apartamente, acestea echivalând cu o cotă de 84,5% din total; pe de altă parte, 203 contracte au vizat case sau vile (5,1% din total), 95 terenuri (2,4%) și 315 alte tipuri de imobile (8%). Din punct de vedere valoric, cota deținută de fiecare dintre aceste categorii este diferită: apartamentele reprezintă tot o pondere majoritară, dar mai redusă, respectiv 77,8% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează 8,2%, terenurile 9,7%, iar celelalte imobile 4,4%.

Cele 315 tranzacții cu alte tipuri de imobile s-au ridicat la o valoare totală de 13,5 milioane de euro; cele cu spații

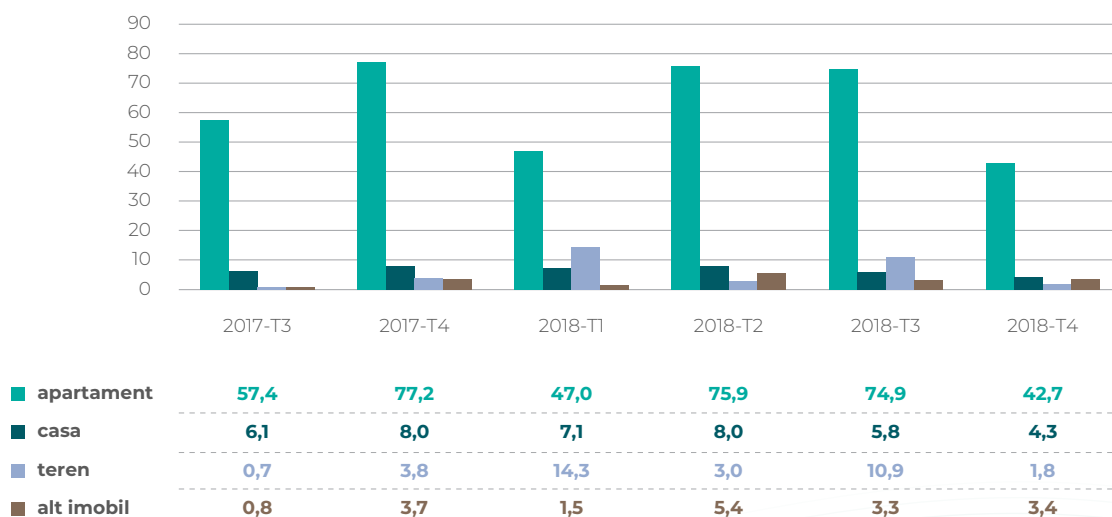
comerciale au reprezentat 8,8 milioane de euro (44 de operațiuni), cele cu locuri de parcare 2,9 milioane de euro (177 de vânzări), cele cu boxe/pivnițe 1,3 milioane de euro (80 de contracte), cele cu spații destinate unor cabinete medicale 0,5 milioane de euro (6 tranzacții), iar cele cu garaje 0,1 milioane de euro (8 contracte).

Din punctul de vedere al numărului de acorduri încheiate în 2018, în cel de-al doilea pătrar al anului au fost consemnate cele mai bune rezultate, atunci având loc 1.169 tranzacții (în valoare de 92,3 milioane de euro). Ca valoare, însă, trimestrul al treilea a fost cel mai prolific, acesta aducând vânzări de 94,9 milioane de euro (pentru un total de 1.154 de tranzacții).

Tranzacțiile imobiliare din Sectorul 2 în 2018



Valoare tranzacții (mil.€)

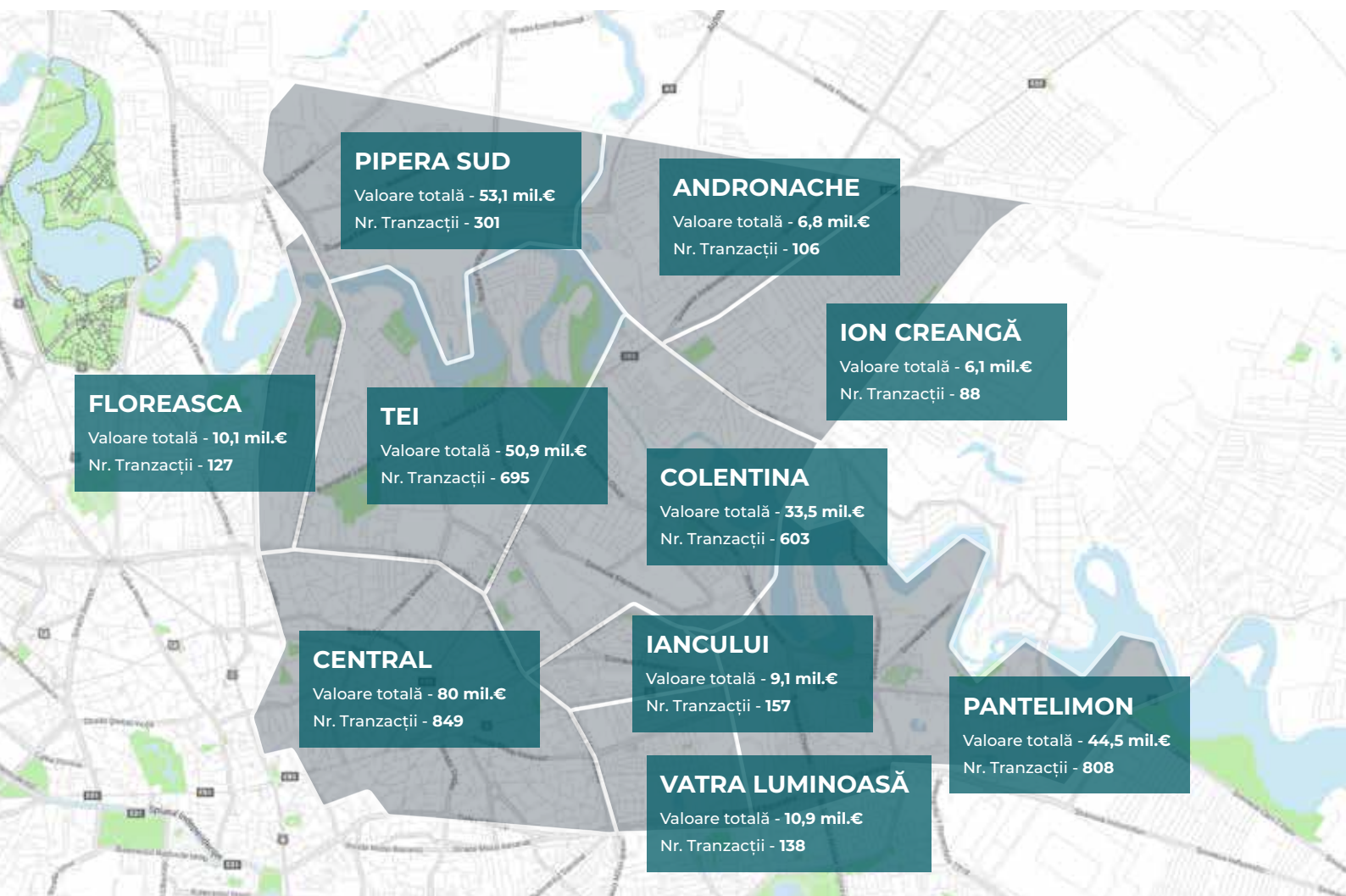


Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate în anul 2018, cele mai active zone din Sectorul 2, la o distanță considerabilă de celelalte, au fost Centrul (849 de vânzări), apoi cartierele Pantelimon (808 achiziții), Tei (695 vânzări) și, respectiv, Colentina (603 contracte). Ca valoare a proprietăților vândute, însă, zona centrală (cu 80 de milioane de euro) este urmată de Pipera Sud (cu un total de 53,1 milioane de euro, pentru doar 301 tranzacții), Tei (50,9 milioane de euro), Pantelimon (44,5 milioane de euro) și, abia pe locul al cincilea, de Colentina (33,5 milioane de euro). Bineînțeles că discrepanțele între cele două clasamente nu fac decât să sublinieze valorile comparativ mai mari ale proprietăților tranzacționate în centrul și nordul Capitalei.

Comparând ultimul pătrar din 2018 cu aceeași perioadă a anului 2017, în toate zonele de mai sus se poate remarca o scădere a numărului de tranzacții imobiliare: în Centru de la 235 la 189, în Pantelimon de la 316 la 160, în Tei de la 240 la 142, în Colentina de la 172 la 137, iar în Pipera Sud de la 52 la 23. Aceeași tendință descendentă poate fi observată și ca valoare, suma tranzacțiilor diminuându-se de la 27,9 la 13,8 milioane de euro în Centru, de la 17,4 la 9,5 milioane de euro în Pantelimon, de la 16,8 la 10,7 milioane de euro în Tei, de la 10,3 la 7,3 milioane de euro în Colentina și, respectiv, de la 5,3 la 1,3 milioane de euro în Pipera Sud.



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

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 1.650.000 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 18 ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 88% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu efectuat în decembrie 2016).

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 2017, a ajuns la o cifră de 70 de angajați. În acest moment, peste 1.200 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro

AnalizeImobiliare.ro

Lansată în 2011, AnalizeImobiliare.ro este prima platformă de Real Estate Data Intelligence din România, dezvoltată de Imobiliare.ro în colaborare cu statisticieni și evaluatori de top din țară și străinătate.

În acest moment, peste 200 de clienți corporate - companii de top din domeniul evaluării, al investițiilor imobiliare și financiar-bancare - au beneficiat sau beneficiază în continuare de expertiza echipei AnalizeImobiliare.ro

Beneficiul suprem al platformei este accesul la cea mai mare bază de date imobiliară din România, cu informații în peste 9,000 de localități despre Cerere, Oferta (anunțuri de vânzare și închiriere de la particulari, agenții imobiliare, bănci și dezvoltatori imobiliari), Tranzacții, Prețuri de vânzare și închiriere pentru apartamente, case, terenuri, spații comerciale, industriale și birouri.

Verificăm în peste 10 orașe mari și suburbii dacă ofertele sunt reale, dacă prezentarea datelor este completă și corectă și înregistrăm adresa proprietății.

Furnizăm partenerilor noștri diverse studii periodice ale pieței imobiliare, indici de prețuri, analize de benchmarking și lichiditate.

Am dezvoltat rapoarte dedicate dezvoltatorilor imobiliari: Monitorizarea proiectelor rezidențiale în principalele orașe și localități suburbane, Analiza pieței și competiției

Evaluăm portofolii ale băncilor din 2015 în parteneriat cu firme renumite de consultanță și evaluare imobiliară. Modelul a fost dezvoltat împreună cu Momentum Technologies, lideri în domeniul evaluării automate în Olanda.

Platforma EPI

Cele mai performante companii
de evaluare și bănci din
România folosesc instrumente
și baze de date inteligente

+40 748.882.826

vanzari@analyzeimobiliare.ro

www.analyzeimobiliare.ro



Contactează echipa
noastră de experți

DOREL NIȚĂ
HEAD OF DATA & RESEARCH

+40 748.882.892
dorel.nita@analizeimobiliare.ro

ANDREEA POPA
SALES MANAGER

+40 748.882.826
vanzari@analizeimobiliare.ro

REALIZATORII RAPORTULUI:

Dorel Niță - Head of Data & Research

Alin Bănuți - Senior SQL Developer

Cristian Pop - SQL Developer

Alina Marincan - Research

Adriana Lefter - 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.analizeimobiliare.ro