



THE CONCEPT®

— real estate advisers —

ANALIZA PIETEI REZIDENȚIALE DIN ROMÂNIA

Raport Trimestrial
T3 2022



Viziunea The Concept

Când fac predicții despre piața imobiliară, majoritatea oamenilor se bazează pe emoție și mai puțin pe date factuale.

Cu date relevante și o perspectivă inedită asupra pieței, raportul The Concept te va ajuta să privești obiectiv evoluția de până acum a pieței rezidențiale și scenariile posibile mai departe.



CEO & Founder The Concept

Daniel Tudor

Când te uiți istoric la piața rezidențială, nu ai cum să nu observi caracterul ei sinusoidal mai degrabă decât o traiectorie liniară. Influențată de accesul la finanțare, încrederea populației în economie, stocuri vs. ocuparea acestora și, nu în ultimul rând, decizii politico-administrative, piața de locuințe funcționează în cicluri care se succed cu regularitatea unui ceas.

Pe ciclul imobiliar curent, ne aflăm într-un moment de tumult care poate da, pe termen scurt și pe anumite categorii de piață, o corecție temporară. Deja se întâmplă asta dacă luăm în calcul prețurile ajustate cu inflația, dar mai important este ce probabil se va întâmpla la capătul acestei perioade de corecții. Scenariul cel mai probabil mai departe este cel al unei creșteri explozive a pieței, similară poate doar cu creșterea din perioada 2004-2008 care a dus prețurile și numărul de tranzacții la nivel record față de începutul perioadei.

În rapoartele noastre trimestriale veți putea urmări îndeaproape aceste evoluții și veți lua, informat, mai departe deciziile de cumpărare și investiție în piața imobiliară.



| CUPRINS

05 Evoluția prețurilor ajustate cu inflația

07 Evoluția prețurilor ajustate cu salariul mediu net

08 Indicele puterii de cumpărare

12 Unitățile individuale tranzacționate

14 Raportul cash vs. credit

15 Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale

18 Concluzii

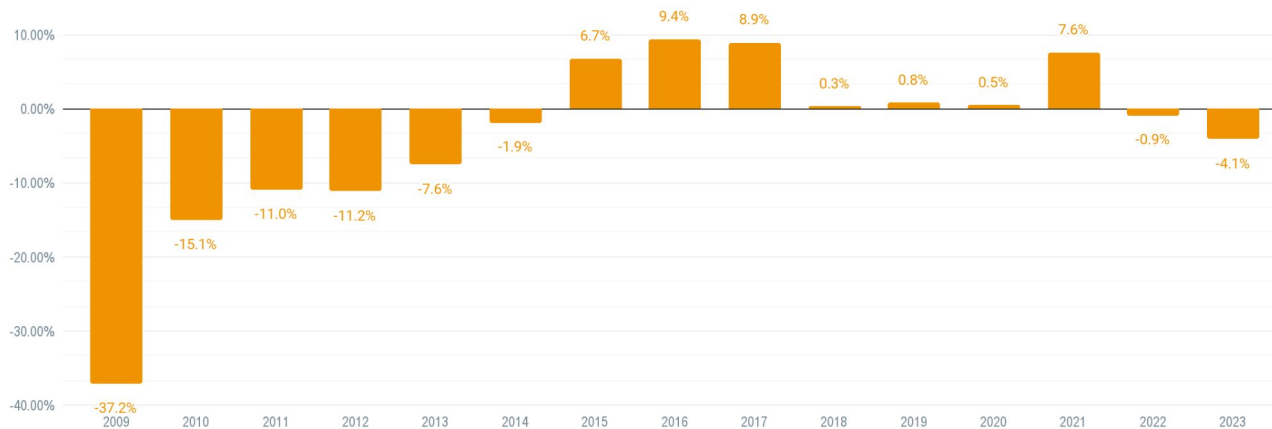
19 Despre The Concept

20 Contact

Evoluția prețurilor ajustate cu inflația*

Inflația a devenit o problemă majoră în economia națională, dar și în cea mondială. Trecând de criza financiară creată tocmai de o bulă imobiliară în perioada 2007-2008, dar și peste perioade cu inflație ce tindea spre zero ori chiar deflație, evenimentele petrecute în ultimii 2 ani, ajutate de deciziile politice luate la nivel internațional, au dus la creșterea galopantă a inflației, aceasta afectând inclusiv domeniul imobiliar în mod direct prin presiunea venită din partea creșterii salariilor și a scumpirii materialelor de construcție.

Evoluția anuală a prețurilor ajustate cu inflația în al 3-lea trimestru



Sursă: Imobiliare.ro, BNR | Date prelucrate de The Concept

* 2023 este estimarea The Concept



În cifre absolute, prețurile imobilelor din România au crescut constant încă din anul 2015, în ultima perioadă înregistrând o accelerare a creșterilor. Privind evoluția prețurilor prin filtrul inflației însă, procentele de creștere indică o stabilizare a pieței din ultimii ani și chiar o scădere, în cifre relative, înregistrată în perioada T3 2021 - T3 2022.

Deși revenirea din perioada de corecție (2009-2014) a fost una abruptă, în afară de evoluția T3 2020 - T3 2021 unde revenirea din lockdown a imprimat un recul puternic al pieței, vedem cum evoluția prețurilor din imobiliare, la nivelul României nu a fost una considerabilă. În graficul din pagina precedentă putem observa cum inflația a produs un efect de scădere a prețurilor reale în ultimul an, iar acest lucru poate deforma imaginea participanților la piață asupra evoluției reale.

+14.8%

Creșterea prețurilor în cifre absolute în perioada T3 2021 - T3 2022, la nivel național

-0.83%

Evoluția prețului mediu în cifre absolute pentru perioada T2 2022 - T3 2022

-46.1%

Evoluția prețului mediu ajustat cu inflația: T3 2022 comparat cu 2008

+38.1%

Evoluția prețului mediu ajustat cu inflația: T3 2022 comparat cu 2014

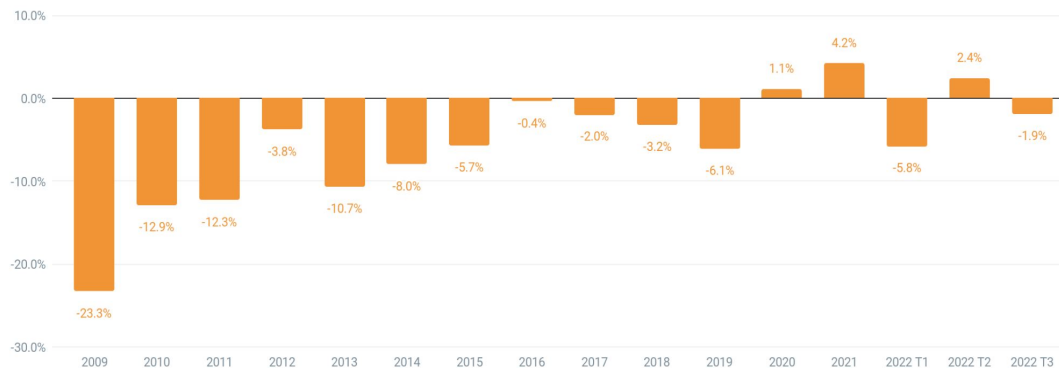
Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



Evoluția prețurilor ajustate cu salariul mediu net

După ce am văzut că inflația a acoperit mare parte din evoluția prețurilor, observăm cum în ultimul deceniu am avut doar 2 ani de evoluție a prețurilor mai mare decât cea a salariilor, mai exact în 2020 și 2021, dar evoluția din primele 3 trimestre din 2022 ne arată destul de clar că nici în anul curent nu vom avea artificii pe această scenă.

Evoluția prețurilor ajustate cu creșterea salariului mediu net*



Sursă: BNR, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept | *calculat în euro la cursul mediu din perioada respectivă

-58.8%

Evoluția prețului mediu ajustată cu evoluția salariului mediu: T3 2022 comparat cu 2008

-11.1%

Evoluția prețului mediu ajustată cu evoluția salariului mediu: T3 2022 comparat cu 2014

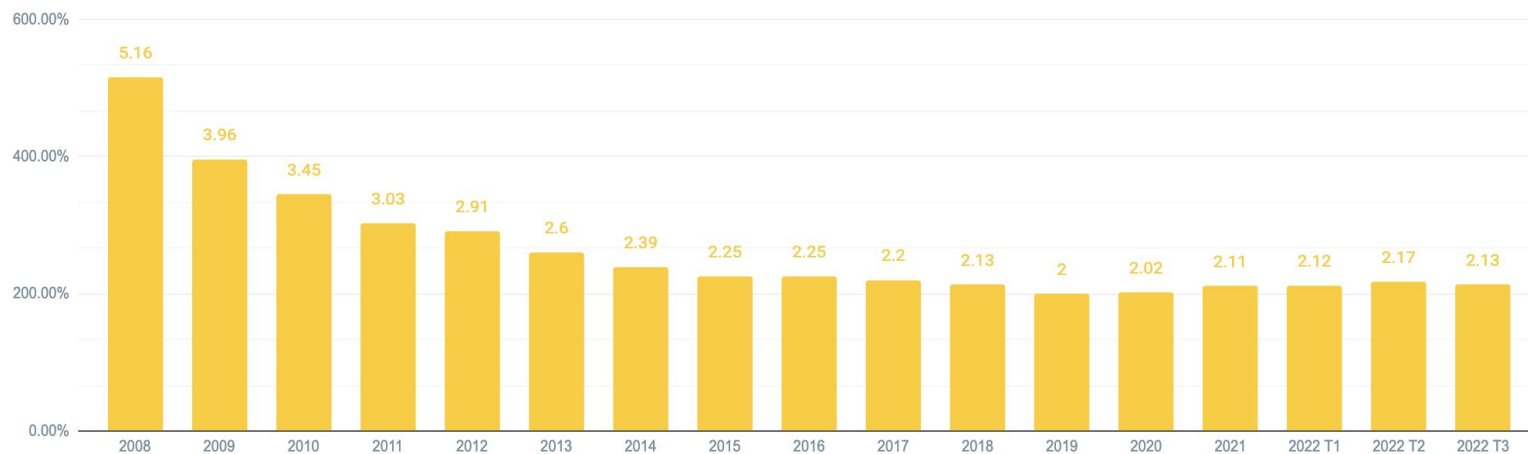
Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



I.P.C. (Indicele Puterii de Cumpărare)

Metricul care pune în perspectiva puterii de cumpărare prețurile imobilelor din România ne arată, de asemenea, o stagnare a prețurilor comparativ cu salariul mediu net la nivel național. Putem vedea cum în trimestrul al treilea din acest an I.P.C. este la același nivel cu cel din anul 2018, valoarea cea mai mică din 2008 și până atunci.

I.P.C. România



Sursă: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



Din această perspectivă putem să vedem că deși prețurile au crescut neconținut în valori absolute, salariile aproape că au ținut pasul, ceea ce determină un echilibru în piață care se menține încă din perioada minimelor din ultimul deceniu, 2014-2015.

3933 LEI

Salariul mediu net în România în luna August

5119 LEI

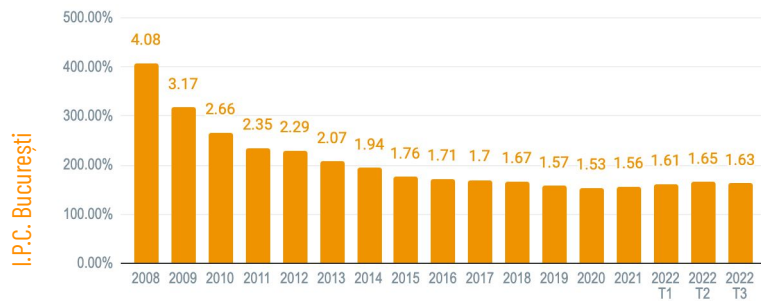
Salariul mediu net în București în luna August

1691 EURO

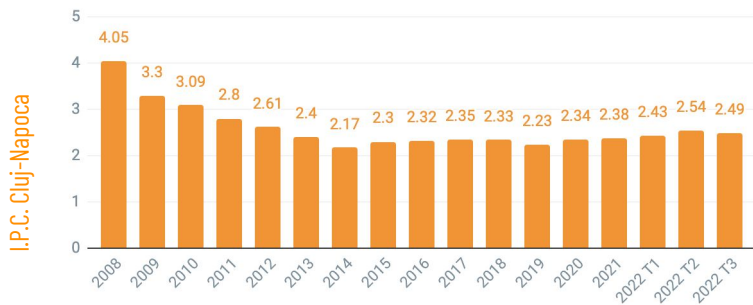
Prețul mediu pe metrul pătrat în primele trei trimestre din 2022

Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

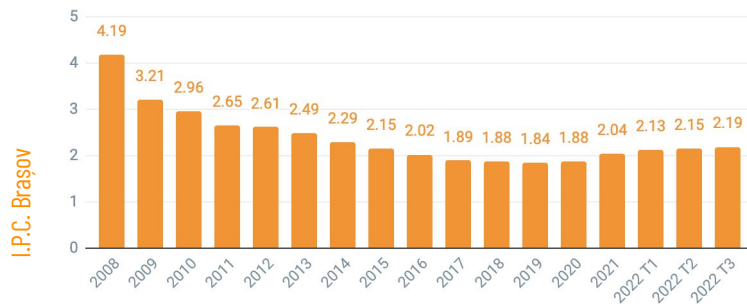
Pe termen scurt, vedem o ușoară scădere a acestui indice, datorată încercării companiilor de a mări salariile în ritmul inflației.



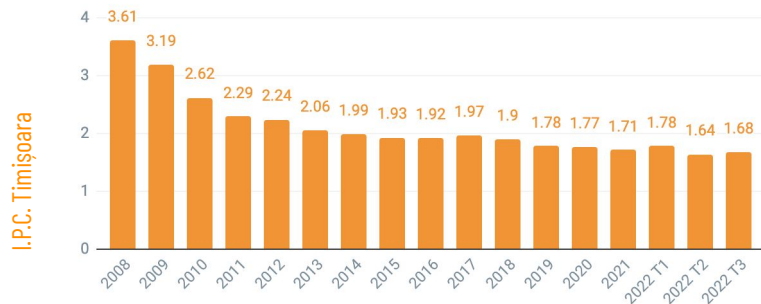
În centrul țării I.P.C. continuă creșterea începută în 2021 ca urmare a creșterii accelerate a prețurilor pe metrul pătrat practicate atât de dezvoltatori, cât și de proprietarii imobilelor vechi.



Capitala copiază perfect tendințele țării, doar că raportul dintre salariul mediu și prețul mediu pe metrul pătrat este mult mai mic. În lunile ce urmează, ne așteptăm la continuarea tendinței de scăderea I.P.C. având în vedere creșterea salariului minim pe economie.



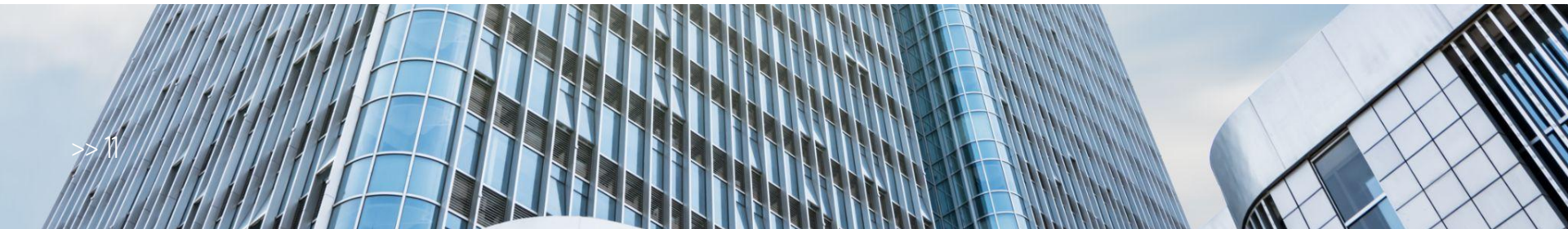
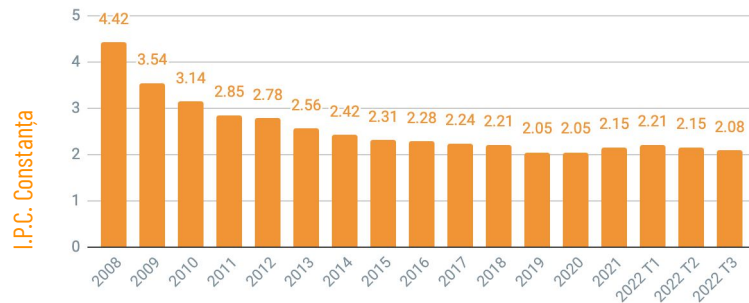
Orașul cel mai titrat când vine vorba de prețurile imobiliarelor, Cluj-Napoca, pare că nu dorește să coreleze prețurile cu salariile asemănător cu celelalte orașe. După un minim de 2,17 în 2014, moment în care a fost mai mic decât media țării, I.P.C. în Cluj-Napoca rămâne la cele mai înalte cote ale orașelor importante.



După perioada nefastă din 2008 când I.P.C. a fost la cele mai înalte cote ale marilor orașe, piața din Constanța a reușit să echilibreze balanța prețurilor cu salariile. După o urcare a indicelui în 2020-2021, în ultimii 2 ani acesta a fost în scădere.

Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Investitorii din Timișoara nu au fost niciodată speriați de o diferență alarmantă între salarii și prețul pe metrul pătrat. După perioada din 2008-2010 în care deși la cote înalte, I.P.C. a fost la minimele orașelor mari, salariile din Timișoara au ținut pasul cu brio creșterilor de preț ale imobilelor.



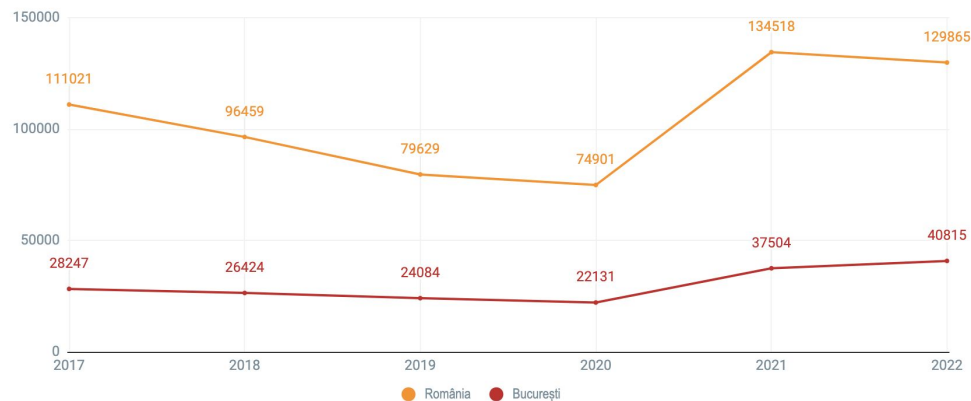


Unitățile individuale tranzacționate

În economie, cererea ne spune dacă prețurile produselor sunt sustenabile sau nu. Pentru a ne da seama de acest lucru, am analizat numărul de unități individuale tranzacționate la nivel național în primele trei trimestre ale ultimilor 5 ani.

Putem observa cum numărul tranzacțiilor a crescut începând cu anul 2021, posibil din cauza unei răbufniri a cumpărătorilor care au așteptat în zadar o corecție majoră în această piață, justificând astfel și o creștere abruptă a prețurilor față de anul 2020.

Tranzacțiile unităților individuale în primele 3 trimestre

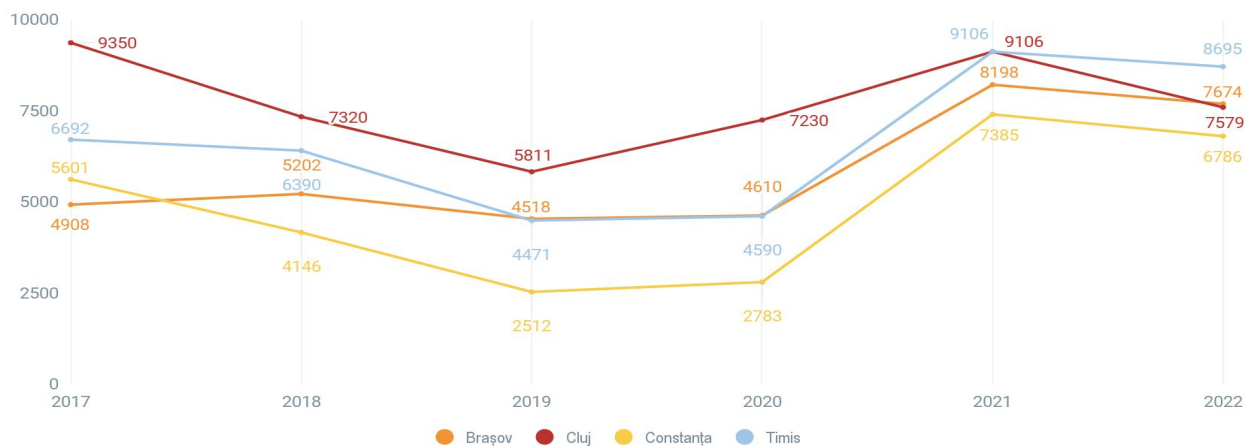


Sursă: ANCP

Deși în ușoară scădere față de primele trei trimestre ale anului precedent, numărul de tranzacții la nivel național se află la cote înalte, fiind cu mult peste datele înregistrate în anii precedenți.

La nivelul marilor orașe, în afară de capitală unde înregistrăm un nou record al tranzacțiilor, toate celelalte orașe respectă țiparul imprimat la nivel național

Tranzacțiile unităților individuale în primele 3 trimestre



Sursă: ANCP

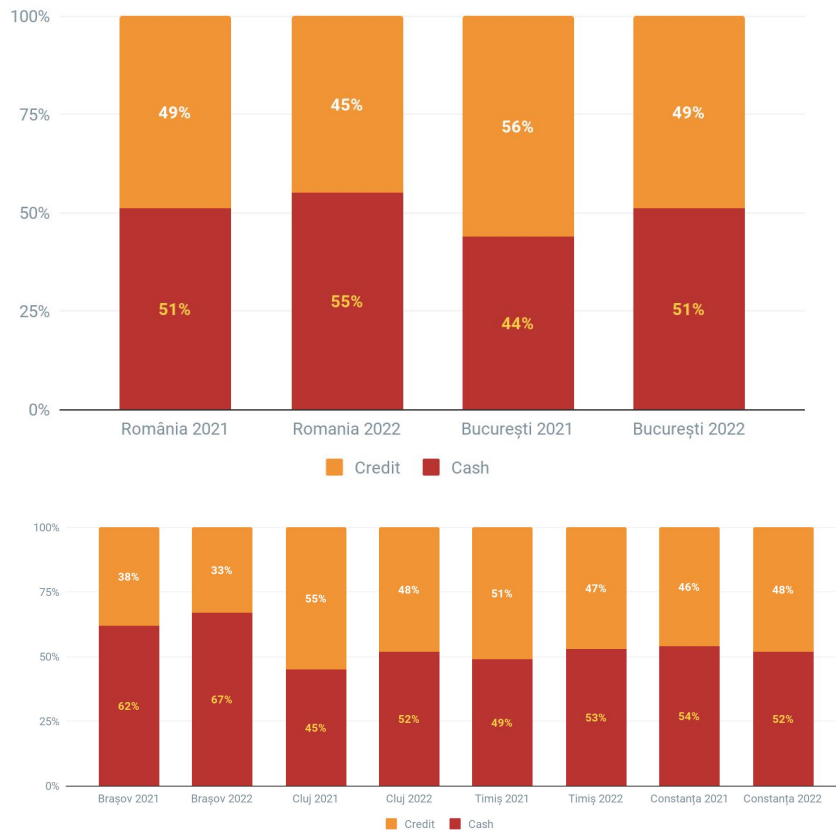


Raportul cash vs. credit

Mult mai puțin luat în considerare față de valoarea sa, Raportul Cash vs. Credit ne prezice cum poate evolua piața în perioada următoare. Trăim perioada în care indicele I.R.C.C. și ROBOR au crescut, punându-i în dificultate pe cei ce au credite. Cumpărătorii așteaptă ca aceștia să își ajusteze așteptările și să vândă la prețuri mai joase, ceea ce înseamnă că proprietățile tranzacționate predominant prin credit sunt pasibile de o corecție în următoarea perioadă.

Totuși media în toate zonele economice importante ale României este în favoarea tranzacțiilor prin cash, ceea ce înseamnă că piața este mult mai rezilientă la fluctuațiile de dobândă.

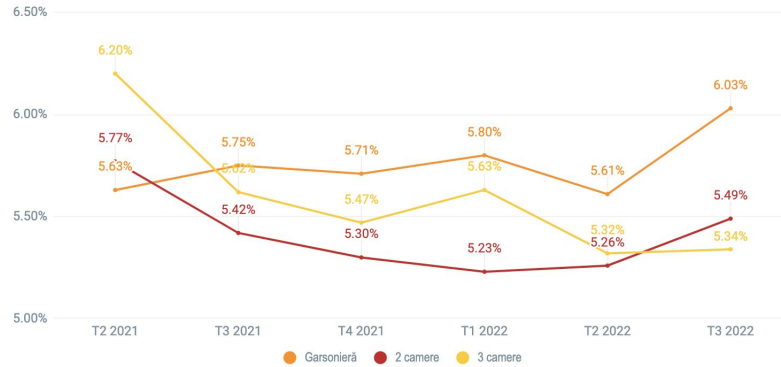
Raportul Cash vs. Credit în primele 3 trimestre



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale

Venind în piață cu un nou concept, nu putem omite perspectiva pieței din prisma chiriilor și a randamentelor brute obținute ținând cont de prețurile și chiriile medii practicate pentru fiecare tip de apartament într-un anumit trimestru.

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în București

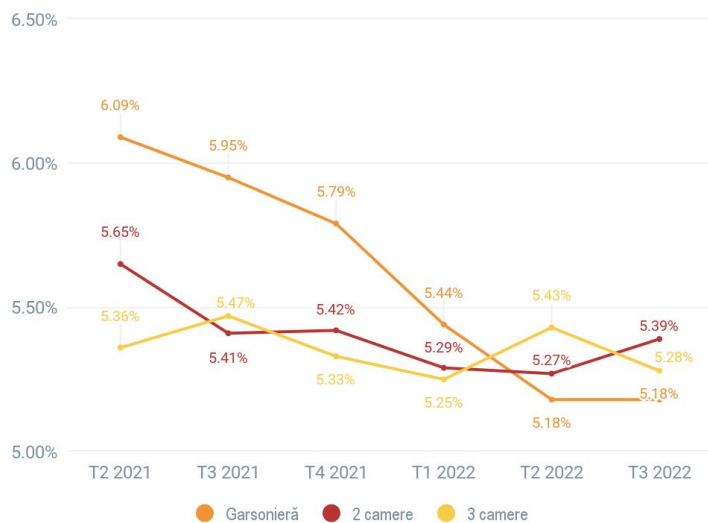


Sursa: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

În București, randamentul mediu brut pentru apartamentele cu 3 camere stagnează în T3 2022, la niveluri sub anii anteriori, pe când investitorii în garsoniere și apartamente cu 2 camere se bucură de o creștere a randamentelor dată în primul rând de revenirea studenților la ore și nevoia acestora de spații de locuire.

Nici celelalte orașe mari nu sunt cu mult diferite de capitală. Și aici studenții au avut un cuvânt important de spus și au crescut prețul chirii simțitor față de perioada verii.

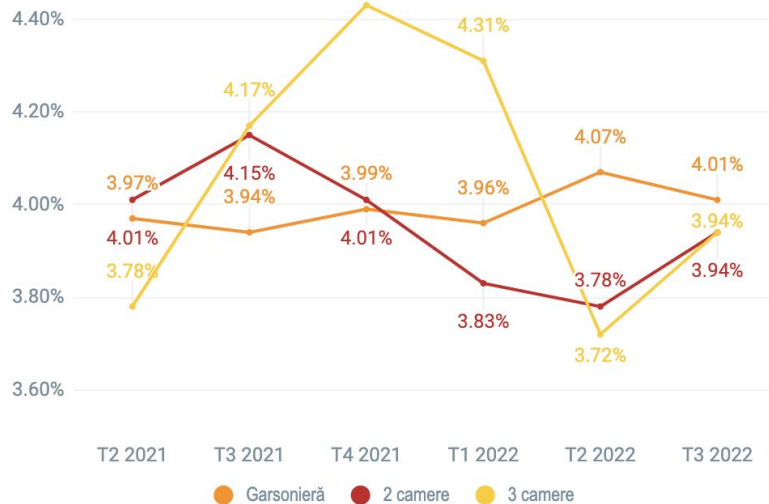
Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Brașov



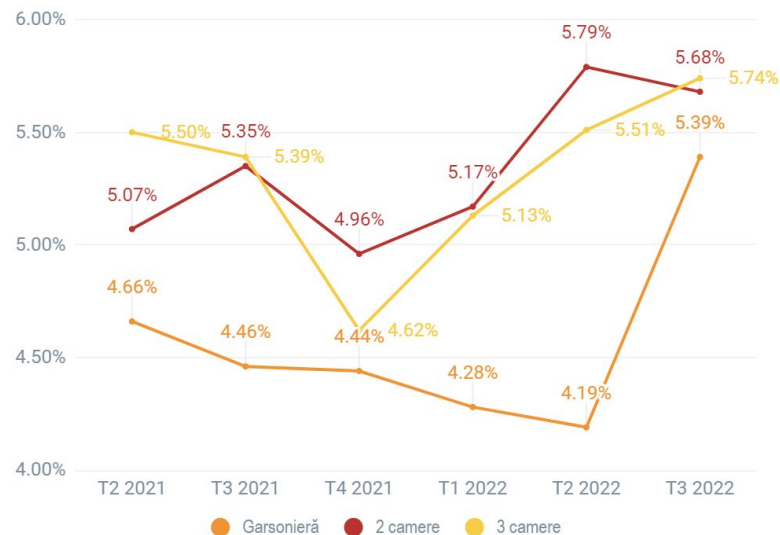
Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Timișoara



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Cluj-Napoca



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Constanța



Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Orașul Cluj-Napoca, cu cele mai mari prețuri medii din România dintre orașele mari, are în mod natural și randamente mai mici investiționale. În mod surprinzător, în T3 2022, randamentele la garsoniere au scăzut la 4.01%, în schimb la apartamentele cu 2 camere și 3 camere crescând la 3.94%.



Concluzii:

1

În valoare reală, ajustată cu inflația, prețul mediu al locuințelor în România a scăzut cu 46.1% în comparație cu 2008, vârful ciclului anterior și s-a apreciat cu 38.1% în comparație cu 2014, nivelul de minim de la care a pornit noul ciclu imobiliar în care ne aflăm acum.

2

Indicele Puterii de Cumpărare este în scădere la nivel național, ceea ce înseamnă că, pe medie, locuințele din România au devenit mai accesibile în T3 2022 în comparație cu trimestrul anterior. În T3 2022 I.P.C. a ajuns la 2.13 la nivel național, de aproximativ 2.5 ori mai scăzut ca în vârful din 2008, locuințele fiind astfel de 2.5 ori mai accesibile ca atunci.

5

Numărul unităților individuale tranzacționate în primele 3 trimestre la nivel național este în scădere cu 3.4% față de aceeași perioadă a anului trecut. În schimb, Bucureștiul are o creștere de 8.8%, în timp ce toate celelalte orașe mari înregistrează scăderi.

7

Randamentul mediu brut al investițiilor imobiliare la garsoniere a crescut în majoritatea orașelor mari în T3 2022, ajungând la valori între 4.01% în Cluj, respectiv 6.03% în București. Randamentul mediu brut al investițiilor imobiliare la apartamentele de 2 camere a crescut, de asemenea, în majoritatea orașelor mari în T3 2022, ajungând la valori între 3.94% în Cluj, respectiv 5.68% în Constanța, Bucureștiul situându-se la 5.49%.

3

În valoare ajustată cu evoluția salariului mediu, prețul mediu al locuințelor în România a scăzut cu 58.8% în comparație cu 2008, vârful ciclului anterior și, de asemenea, a scăzut cu 11.1% în comparație cu 2014, nivelul de minim de la care a pornit noul ciclu imobiliar în care ne aflăm acum.

4

Cele mai accesibile locuințe din România dintre orașele mari sunt în București (I.P.C. 1.63), urmate îndeaproape de Timișoara (I.P.C. 1.68). La polul opus, în Cluj-Napoca cu I.P.C. 2.49 locuințele încă sunt de cca 1.6 ori mai accesibile ca în 2008.

6

Raportul cash vs. credit la nivel național în achizițiile rezidențiale în primele 3 trimestre ale acestui an a crescut la 55%-45% față de 51%-49% cât era în aceeași perioadă a anului trecut. Reculul creditului în favoarea cash-ului poate fi paradoxal un semn de reziliență pentru piața imobiliară într-un moment de dobânzi înalte și eligibilitate mai scăzută a clienților pentru finanțare.

8

Randamentul mediu brut al investițiilor imobiliare la apartamentele de 3 camere a evoluat de asemenea predominant în sus în T3 2022 în aceleași orașe studiate, ajungând la valori între 3.94% în Cluj, respectiv 5.74% în Constanța, capitala situându-se la 5.34%.

Despre The Concept

În viața oricărui dezvoltator sau investitor matur vine un moment în care nu mai poți face totul de unul singur și ai nevoie de profesioniști în jurul tău care să preia responsabilitățile cheie și să le execute riguros.

Noi la The Concept înțelegem că ai nevoie de un partener de încredere care să te ghideze pas cu pas în domeniul imobiliar, bazându-se pe expertiză și date relevante. Dacă vrei să treci la nivelul următor, înconjurat de experți în vânzări și în investiții imobiliare, scrie-ne și alegem împreună din suita de oportunități sau servicii pe care The Concept le oferă.

Fie că ești dezvoltator și ai nevoie de echipe dedicate de vânzări conduse profesionist pentru proiectul tău, fie că ești investitor și ai nevoie de studii profesioniste de piață sau de oportunități de investiții (locuințe în pre-sales, terenuri sau spații comerciale), stabilește o întâlnire cu consultanții noștri în care să alegem soluția sau serviciul potrivit pentru tine.

Suține-ne în misiunea noastră de a ridica standardul serviciilor imobiliare în România și împreună ne vom bucura de o industrie mai educată și mai matură.

#GainTrustandClose





Contactează-ne

Pentru a detalia împreună concluziile studiului și alte servicii ale companiei



0727.722.222



Str. Olari nr. 7A, Etaj 4, Sector 2, București

Raport realizat de:

George-Florian ION

Real Estate Market Analyst

studii@theconcept.ro