



Piața rezidențială la începutul lui 2022

România, București și alte 10 piețe imobiliare locale din județele:
Bihor, Brașov, Cluj, Constanța, Dolj, Iași, Ilfov, Prahova, Sibiu, Timiș

Cele mai importante informații de piață, furnizate de experți

Cuprins

1. Indicatori cheie la sfârșitul anului 2021
2. Radiografia pieței rezidențiale
3. Ce așteptăm în 2022
4. Prețul de tranzacționare și prețul cerut
5. Cerere
6. Oferta piața secundară
7. Oferta piața primară
8. Despre ValorEasy

ValorEasy își rezervă în mod expres toate drepturile asupra acestui document.

Nici o parte a acestei publicații nu poate fi reprodusă, stocată sau făcută publică fără menționarea clară a sursei ValorEasy.ro.

Nu este permis să se facă modificări la conținutul acestui document.





Pentru compunerea acestui document colectăm și verificăm cu grijă date atât din surse interne cât și externe. Totuși, ValorEasy nu garantează corectitudinea sau actualitatea datelor.

ValorEasy garantează că are toate drepturile asupra conținutului pe care îl transmite pentru a fi publicat în acest document. ValorEasy nu își asumă nici o responsabilitate privind posibilele daune provocate de folosirea informațiilor din acest document.

© 2022

Piața rezidențială din România și București

Indicatori cheie la sfârșitul anului 2021

	ROMÂNIA		BUCUREȘTI	
	Prețul de tranzacționare pe piața secundară 1.390 euro Trim IV. 2021 <i>Apartamente din 10 orașe mari</i>	Anual +10%	Prețul mediu de tranzacționare pe piața secundară 1.500 euro Trim IV. 2021 <i>Apartamente</i>	Anual +11%
	Imobile vândute 183.000 unități individuale 2021	Anual +49%	Imobile vândute 52.000 unități individuale 2021	Anual +41%
	Oferta pe piața primară 49.600 locuințe finalizate Trim. I – III 2021	Anual +2%	Oferta pe piața primară 14.500 locuințe finalizate Trim. I – III 2021 <i>Regiunea București - Ilfov</i>	Anual 0%
	Oferta pe piața secundară 6.200 apartamente nou listate Trim IV. 2021 <i>Apartamente din 10 orașe mari</i>	Anual -10%	Oferta pe piața secundară 1.800 apartamente nou listate Trim IV. 2021 <i>Apartamente</i>	Anual -30%

Radiografia pieței rezidențiale 1/3

Scăderea ofertei a dus la creșterea presiunii asupra cumpărătorilor

În ultimul trimestru din 2021, în piața secundară, au fost scoase la vânzare pentru prima dată numai 6.200 de apartamente, un minim istoric înregistrat în ultimii 5 ani. Comparativ cu trimestrul IV al anului anterior, au fost oferite în piața secundară cu 10% mai puține apartamente. Evoluția negativă se datorează scăderilor din principalele două piețe imobiliare, București (-30%), respectiv Cluj-Napoca (-23%) (sursa date: ValorEasy).

Presiunea asupra persoanelor care caută o locuință a crescut, în condițiile creșterii cererii, resimțită pe parcursul întregului an. Un factor determinant al scăderii ofertei din piața secundară este legat de faptul

ca persoanele interesate de achiziția unei noi proprietăți (în principal de apartamentele cu 3-4 camere și case) nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transforma în investiții imobiliare sau le transmit membrilor familiei. Scăderea ofertei în piața secundară nu a fost compensată de locuințele noi finalizate. Constatăm o tendință de încetinire a construcțiilor rezidențiale, în ultimii 3 ani.”

Oferta din piața primară s-a menținut la același nivel în primele trei trimestre din 2021, comparativ cu perioada similară din 2020, aproximativ 50.000 de locuințe finalizate la nivel național (sursa date: INS).

Radiografia pieței rezidențiale 2/3

Prețul mediu de tranzacționare în marile orașe a crescut în 2021 cu 10%

Creșterea deficitului de locuințe disponibile la vânzare a condus din nou la majorări semnificative de preț. Prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor din piețele secundare monitorizate permanent de ValorEasy (București și principalele zece piețe imobiliare locale) a crescut în trimestrul patru al anului 2021 cu până la 10% comparativ cu anul anterior, după ce, la sfârșitul anului 2020, se înregistrase o creștere moderată, ca efect al pandemiei. Rata scăzută a dobânzii pentru creditul ipotecar, procentul ridicat de populație care deține deja o locuință în proprietate și economiile personale au condus la creșterea rapidă a prețurilor în 2021.”

Conform datelor colectate de ValorEasy, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top, cu un preț mediu de tranzacționare al apartamentelor în piața secundară de 1.650 de euro pe metru pătrat util. Pe următoarele locuri se situează Bucureștiul (1.500 de euro), Timișoara (1.420 de euro), Constanța (1.380 de euro), Brașov (1.250 de euro), Craiova (1.200 de euro), Iași și Oradea (1.080 de euro), Sibiu (1.000 de euro), și, în cele din urmă, Ploiești (960 de euro).

Radiografia pieței rezidențiale 3/3

Cererea a stagnat în ultimul trimestru, piețele mari scad ca pondere în vânzări

2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCPI). Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente.

Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021.

Ce așteptăm de la piața rezidențială în 2022

1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare
2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit
3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați
4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție
5. Creșterea cererii de apartamente va încetini
6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde

Ce așteptăm de la piața rezidențială în 2022

7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor
8. Scade oferta existentă în piața secundară
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliara sau le transmit membrilor familiei
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional



PREȚUL DE TRANZACȚIONARE ȘI PREȚUL CERUT

Prețul de tranzacționare al apartamentelor din piața secundară



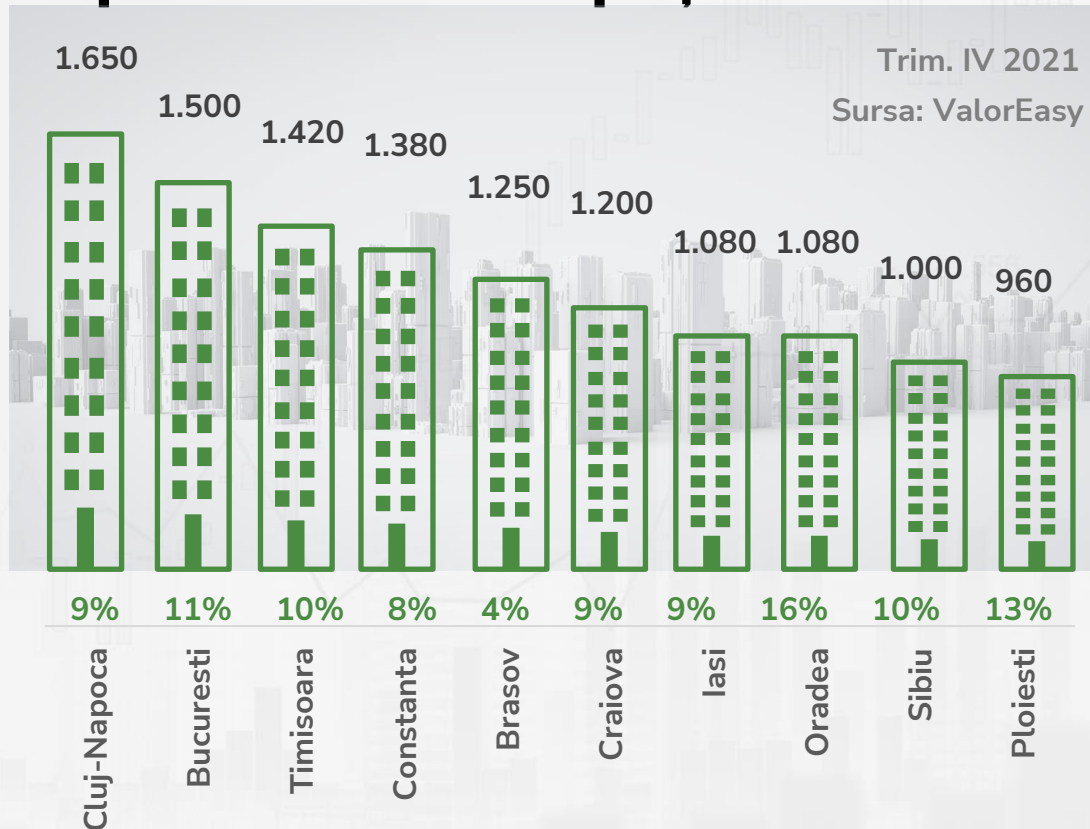
Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top, cu o medie de 1.650 de euro pe metru pătrat util

Pe următoarele locuri în clasamentul preturilor de tranzacționare se situează Bucureștiul (1.500 de euro) și Timișoara (1.420 de euro) și Constanța (1.380 de euro)



+10% creșterea medie în marile orașe

În 2021 am consemnat un avans semnificativ al preturilor de tranzacționare în toate marile orașe monitorizate de ValorEasy. Cea mai mare creștere a fost înregistrată în Oradea (+16%), urmată de Ploiești (+13%) și București (+11%).



Preț tranzacție

Acest raport a fost realizat plecând de la preturile de tranzacționare, acesta fiind indicatorul cel mai de încredere al pieței imobiliare. Prețul cerut (prețul de listă) poate fi considerat prețul inițial pentru negocieri, dar nu este neapărat prețul tranzacționat. S-au avut în considerare doar proprietățile de tipul apartamentelor decomandate, cu finisaje medii, grad I de confort, etaj intermediar, situate în zonele semicentrale ale orașelor.
Sursa datelor: ValorEasy

Prețul de tranzacționare al caselor



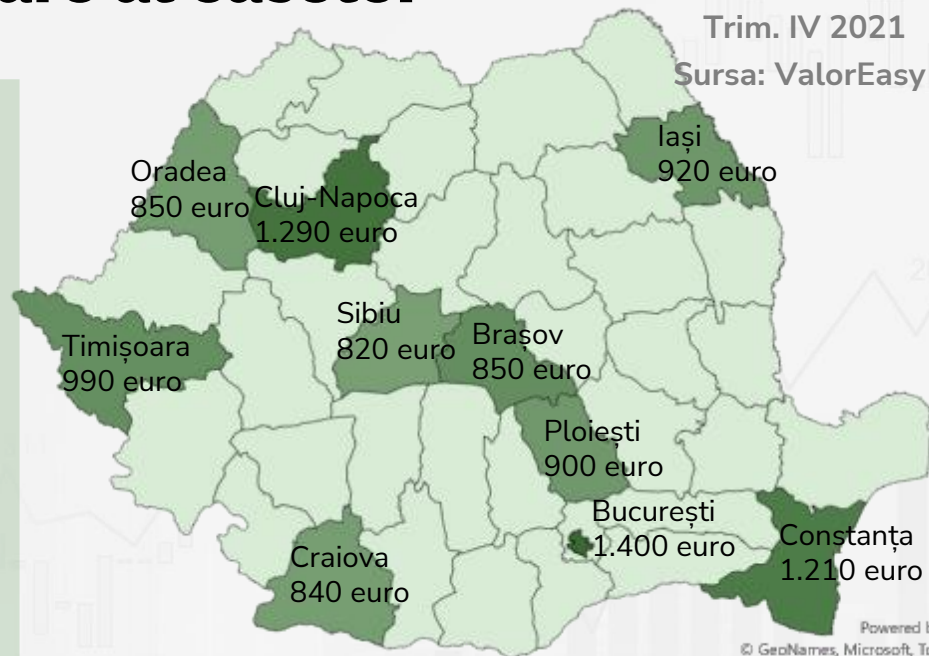
București se află în topul orașelor cu un preț mediu de tranzacționare al caselor de 1.400 de euro pe metru pătrat desfășurat

Doar Cluj-Napoca și Constanța se situează peste pragul de 1.200 de euro, celelalte orașe mari situându-se sub 1.000 de euro



+7% creșterea medie în marile orașe

Cea mai mare creștere a fost înregistrată în Craiova (+15%), urmata de Constanța (+14%) și Timișoara (+13%).



Preț tranzacție

Acest raport a fost realizat plecând de la preturile de tranzacționare, acesta fiind indicatorul cel mai de încredere al pieței imobiliare. Prețul cerut (prețul de listă) poate fi considerat prețul inițial pentru negocieri, dar nu este neapărat prețul tranzacționat. S-au avut în considerare doar proprietățile construite sau pentru care s-au realizat revizii capitale începând cu anul 2010, cu grad mediu de finisare, regim de înălțime P+1E sau P+M, în condițiile unor suprafețe construite desfășurate medii (140 – 150 mp) și suprafețe de teren medii (500 mp), situate în zonele semicentrale ale orașelor. Sursa datelor: ValorEasy

Prețul cerut al apartamentelor din piața secundară



În Cluj-Napoca: cel mai semnificativ decalaj între prețul de tranzacționare și prețul cerut

Pe primul loc în clasamentul preturilor cerute se situează Cluj-Napoca, cu o medie de 1.980 de euro pe metru pătrat util, la distanța de București și Brașov (1.380 euro), cele două orașe fiind urmate de Constanța (1.370 de euro).



+15% cea mai mare creștere medie anuală în Cluj-Napoca

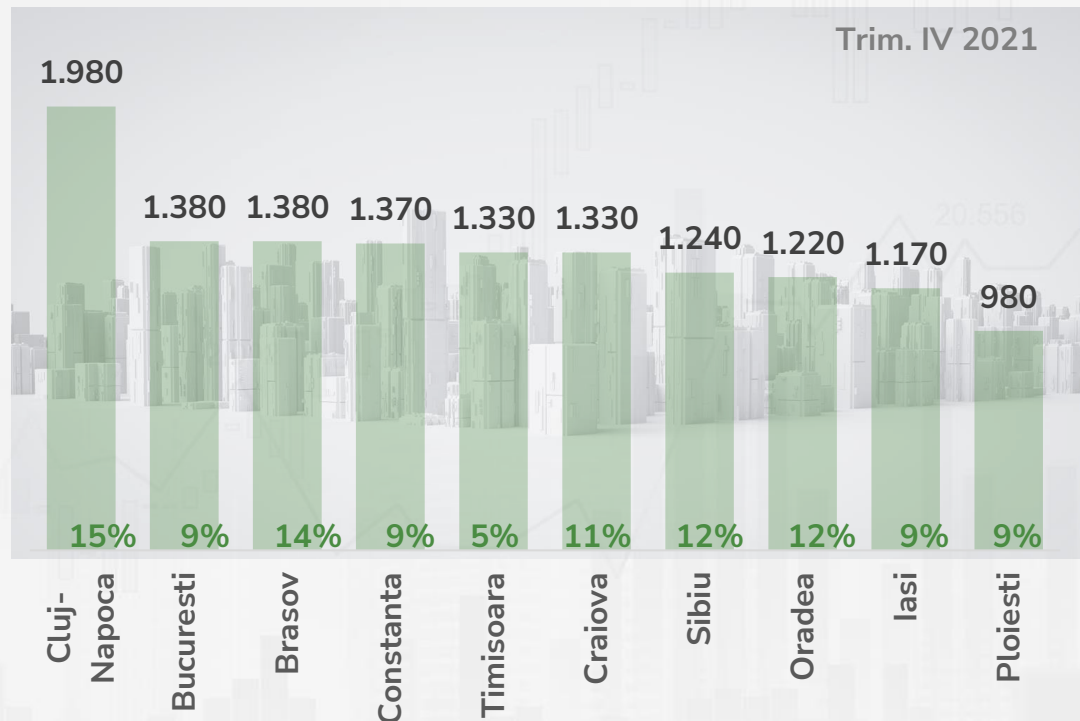
Comparativ cu perioada corespunzătoare din 2020 remarcăm creșteri medii anuale de cel puțin 9%, cu excepția Timișoarei (+5%)

Prețul cerut

În timp ce piața primară este locul unde proprietățile nou construite sunt vândute pentru prima dată de dezvoltatorii imobiliari, piața secundară este piața în care proprietăți existente sunt vândute de către proprietari, după ce au fost achiziționate de la dezvoltatori sau de la alți proprietari.

Prețul cerut este prețul actual solicitat de către proprietari pentru apartamentele la vânzare în piața secundară.

Preț cerut



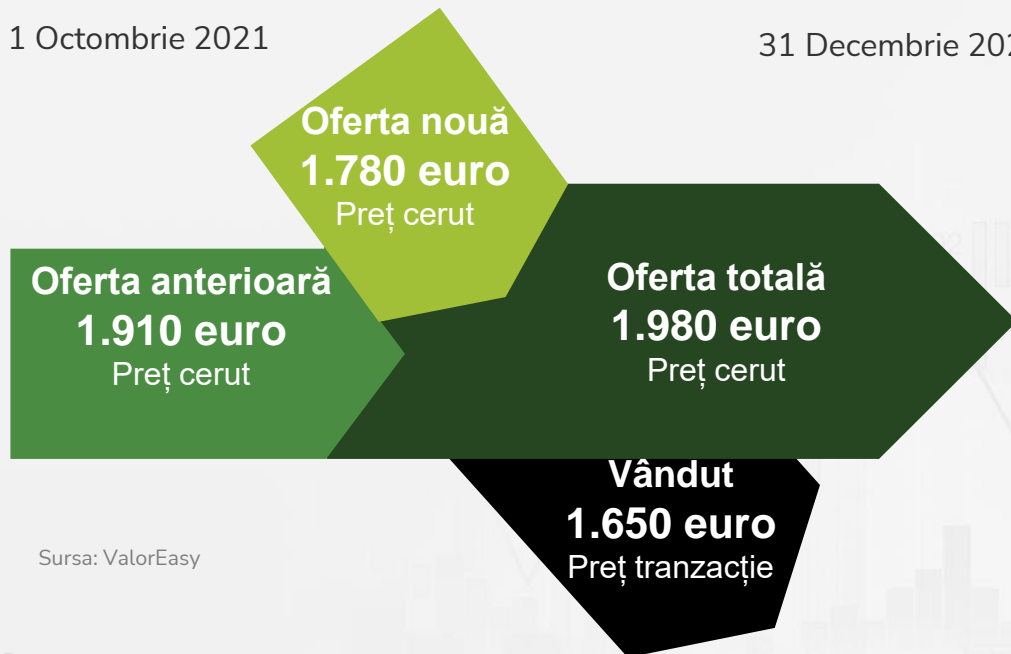
Sursa: ValorEasy

Dinamica trimestrială a prețurilor de vânzare și tranzacționare

Apartamente de vânzare, piața secundară Cluj-Napoca, trim. IV 2021

1 Octombrie 2021

31 Decembrie 2021



Sursa: ValorEasy

În Cluj-Napoca apartamentele vândute din piața secundară au un preț mediu de tranzacționare de 1.650 de euro, în timp ce apartamentele la vânzare au prețul cerut de 1.980 de euro pe metru pătrat util

Asta nu înseamnă ca marja de negociere este 21%; se vând proprietățile corect poziționate în piața, în timp ce segmentul poziționat cu mult peste valoarea de piață rămâne în continuare la vânzare. Deși nu se vând, proprietarii au majorat prețul solicitat, de la 1.910 la 1.980 de euro. De remarcat prețul cerut mai mic al apartamentelor care au fost scoase la vânzare pentru prima dată (1.780 de euro), comparativ cu oferta existentă.



Analiza

Modelul dinamicii trimestriale a prețurilor face posibilă analiza aprofundată a evoluției pieței imobiliare. Putem observa evoluția în timp a diferențelor dintre proprietățile aflate la vânzare la începutul perioadei analizate, proprietățile intrate pentru prima dată în piață, proprietățile tranzacționate și oferta totală existentă.



CERERE

Unități individuale vândute la nivel național



183.000, număr record de unități individuale vândute în ultimii 5 ani

Pe tot parcursul lui 2021 au fost vândute în România un număr de 183.032 unități individuale. Din acestea, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente.



+49%

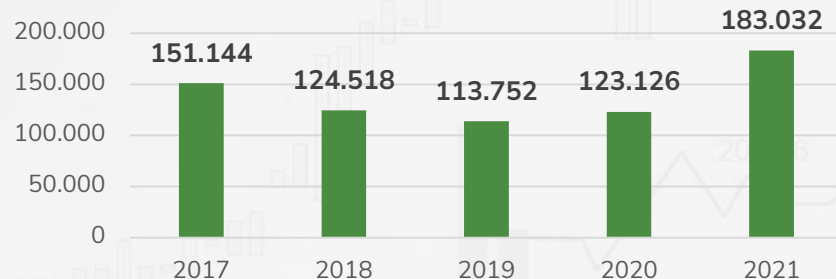
Reprezintă avansul anual, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități individuale. Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor în piața primară (proiectele rezidențiale).



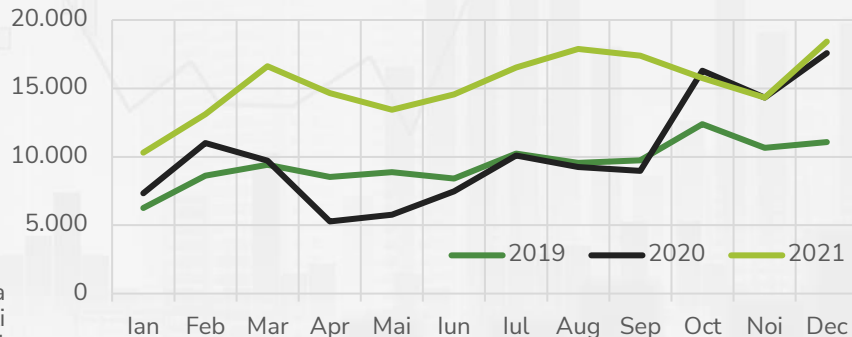
Unități individuale vândute

Potrivit legislației românești privind documentația cadastrală și cartea funciară, pentru înscriere a unui condominiu se întocmesc trei cărți funciare: una pentru imobilul teren, o carte pentru construcție (imobilul colectiv), respectiv carte funciară individuală pentru fiecare proprietate exclusivă (care poate fi un apartament sau un spațiu cu o altă destinație decât cea locativa). Estimăm că cel puțin 80% din unitățile individuale sunt apartamente. Sursa: ANCPI, date prelucrate de ValorEasy

Evoluția anuală a unităților individuale vândute, în România

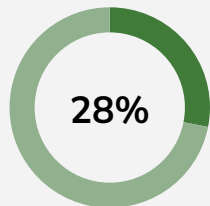


Evoluția lunară a unităților individuale vândute, România



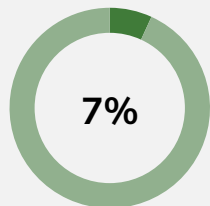
Unități individuale vândute la nivel local

Top trei zone cu cele mai multe unități individuale vândute în 2021



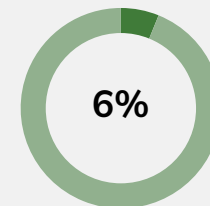
București: 52.000 unități individuale vândute în 2021

Reprezentând 28% din vânzările din România
In creștere cu **40%** față de anul anterior



Jud. Timiș: 12.500 unități individuale vândute în 2021

7% din vânzările din România
In creștere cu **40%** față de anul anterior



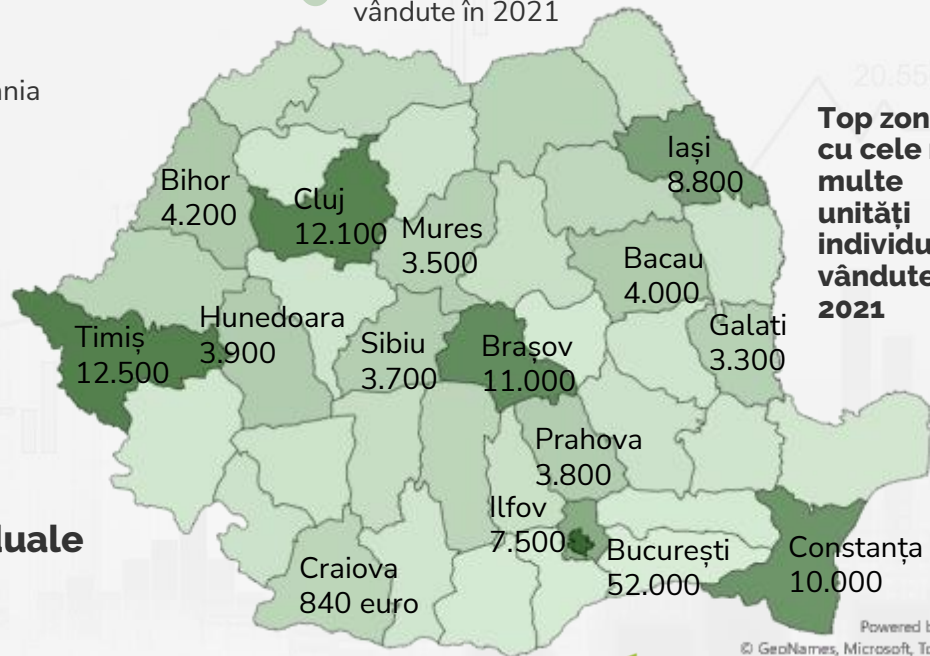
Jud. Cluj: 12.100 unități individuale vândute în 2021

7% din vânzările din România
In creștere cu **13%** fata de anul anterior



+ 108%, Jud. Constanța, cea mai mare creștere anuală dintre județele mari

Depășește pragul de 10.000 de unități individuale vândute în 2021



Top zone cu cele mai multe unități individuale vândute în 2021

Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

VALOREASY

Sursa: ANCP, date prelucrate de ValorEasy

Unități individuale vândute la nivel local

Top cinci județe cu cea mai mare creștere a unităților individuale vândute în 2021 (volum)

Județ	Unități individuale vândute 2022	2022 vs 2021 (+/-)
BUCUREȘTI	52.000	15.000
CONSTANȚA	10.000	5.000
TIMIȘ	12.000	4.000
IAȘI	9.000	4.000
BRAȘOV	11.000	4.000

Județe cu scăderi ale unităților individuale vândute în 2021

Județ	Unități individuale vândute 2022	2022 vs 2021 (%)
CĂLĂRAȘI	400	-13%
ALBA	1.100	-3%

Județe cu cele mai mici creșteri ale unităților individuale vândute în 2021

Județ	Unități individuale vândute 2022	2022 vs 2021 (%)
CLUJ	12.100	13%
ILFOV	7.500	17%



OFERTA PIAȚA SECUNDARĂ

Oferta de apartamente scoase la vânzare pentru prima dată în piața secundară

Trim. IV 2021



6.200 de apartamente listate pentru prima dată la vânzare în piața secundară

În ultimul trimestru din 2021, în piața secundară au fost scoase la vânzare pentru prima dată 6.200 de apartamente, un minim istoric înregistrat în ultimii 5 ani.

-10%

Comparativ cu trimestrul IV al anului anterior, au fost introduse în piața secundară cu 10% mai puține apartamente. Evoluția negativă se datorează scăderilor din principalele două piețe, București (-30%) și Cluj-Napoca (-23%).



Scăderea continuă a ofertei noi din piața secundară

Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei

1760 -30%	820 -23%	520 25%	510 22%	
	Cluj-Napoca	Oradea	Brasov	
770 19%	470 4%	390 7%	380 -21%	
			Timisoara	Constanta
Bucuresti		Craiova	300 17%	260 4%
			Ploiesti	Sibiu

Sursa: ValorEasy

Proprietăți scoase la vânzare prima dată în piața secundară

În timp ce piața primară este locul unde proprietățile nou construite sunt vândute pentru prima dată de dezvoltatorii imobiliari, piața secundară este piața în care proprietăți existente sunt vândute de către proprietari, după ce au fost achiziționate de la dezvoltatori sau de la alți proprietari.

Proprietăți scoase la vânzare prima dată (sau proprietăți noi în piață) sunt oferte care nu au mai fost listate în ultimii 2 ani



Oferta de apartamente scoase la vânzare pentru prima dată în piața secundară

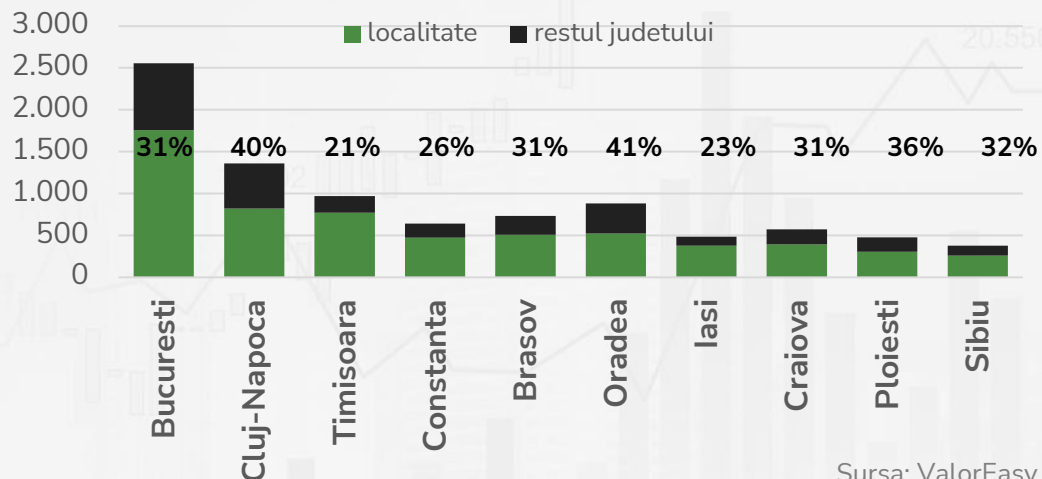
Trim. IV 2021



Apartamentele listate în reședințele de județ reprezintă 68% din totalul înregistrat la nivelul județelor monitorizate

În ultimul trimestru din 2021, în piața secundară din județele monitorizate (mai puțin reședințele de județ), au fost scoase la vânzare, pentru prima dată, 2.900 de apartamente, reprezentând 32% din total

Oferta de apartamente nou intrate la vanzare in piata secundara, resedinta comparativ cu restul judetului



Sursa: ValorEasy



Proprietăți scoase la vânzare prima dată în piața secundară

În timp ce piața primară este locul unde proprietățile nou construite sunt vândute pentru prima dată de dezvoltatorii imobiliari, piața secundară este piața în care proprietăți existente sunt vândute de către proprietari, după ce au fost achiziționate de la dezvoltatori sau de la alți proprietari.

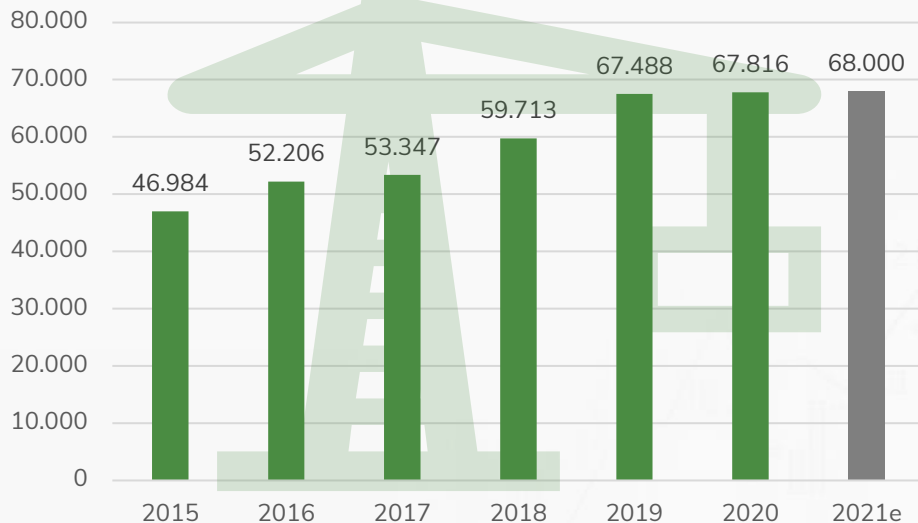
Proprietăți scoase la vânzare prima dată (sau proprietăți noi în piață) sunt oferte care nu au mai fost listate în ultimii 2 ani.



OFERTA PIAȚA PRIMARĂ

Oferta în piața primară, nivel național

Evoluția anuală a locuințelor finalizate, România



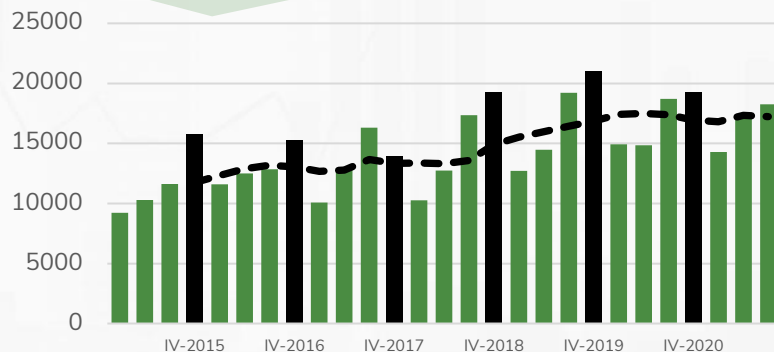
Sursa: ANCP, date prelucrate de ValorEasy
2021e = estimare ValorEasy



Și în 2021 livrările de locuințe se mențin la un nivel ridicat



Deși 2019 și 2020 au adus cele mai mari livrări de locuințe înregistrate în ultimii 30 de ani, totuși remarcăm o tendință de stabilizare, cauzată de descreșterea accentuată a prețurilor materialelor de construcție, la fel ca și întârzierea finalizării unor proiecte aflate în construcție.



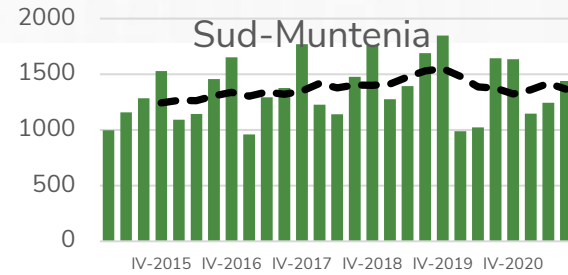
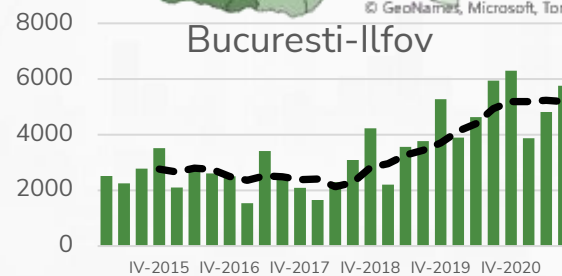
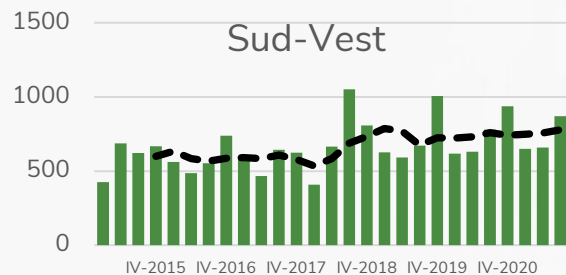
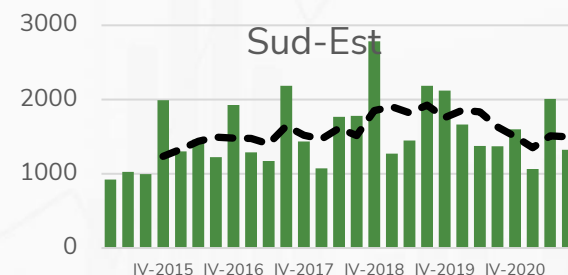
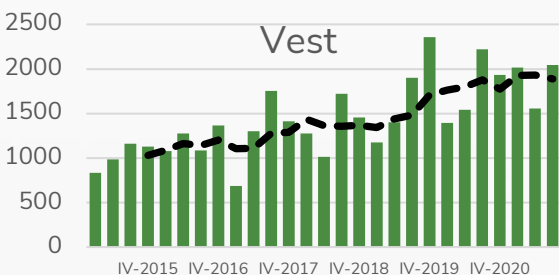
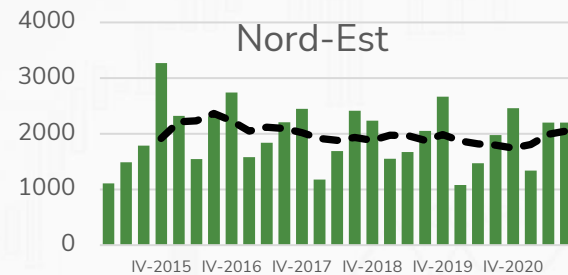
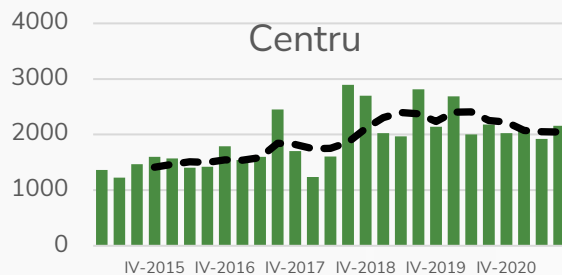
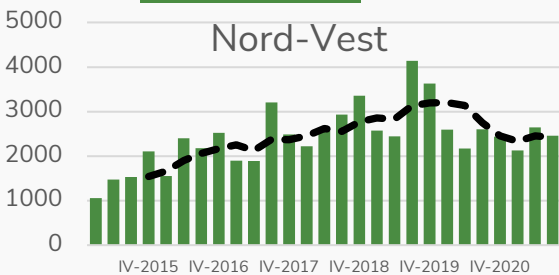
Locuințe în piața primară

Reprezintă numărul de locuințe terminate în cursul perioadei analizate, precum și în curs de execuție la sfârșitul perioadei analizate la care nu s-au realizat încă toate lucrările prevăzute în documentația de execuție sau care au fost terminate dar nerecepționate, conform metodologiei INS.



Finalizat

Oferta în piața primară, nivel regional



ValorEasy

ValorEasy este o platformă independentă, gândită exclusiv în interesul utilizatorilor săi: evaluatori, profesioniștii din domeniul imobiliar și instituțiile de creditare. ValorEasy aduce împreună tot ce au mai bun de oferit tehnologia și experiența noastră în domeniul datelor, analizei pieței și a evaluării proprietăților imobiliare.

Experții noștri au o experiență vastă în **cercetarea pieței imobiliare**, furnizând peste 300 de studii pentru clienți din străinătate și România. Studiile furnizează bază solidă pentru multe decizii luate atât de către investitorii privați cât și de către instituțiile financiar-bancare sau guvernamentale.

Pentru că se bazează pe preturile de tranzacționare, **Indicii de preț ValorEasy** sunt cei mai credibili indici de preț ai locuințelor și terenurilor din România. Sunt actualizați lunar, trimestrial, semestrial și anual, pentru fiecare regiune, județ și reședință de județ, precum și pentru cartierele și zonele din principalele localități din România.

Cu **instrumentul ValorEasy** evaluezi mai multe proprietăți, efiicientizezi procesul și construiești o echipă mai puternică - totul cu o singură aplicație. Nu mai folosești documente de tip Word, Excel și alte medii de editare și stocare, salvezi toate informațiile, rapoartele și documentele în ValorEasy. Rapoartele le actualizezi automat conform standardelor în vigoare.

Pentru mai multe informații vezi: <https://www.valoreasy.ro/>



VALOREASY

Contact

Dorel Niță – coordonator ValorEasy

0748.882.892

 contact@valoreasy.ro

 www.valoreasy.ro/

 facebook.com/valoreasy.ro

 linkedin.com/company/valoreasy-residential/