



INDICELE IMOBILIAR

DARIAN[®]

standarde îndrăznețe

2008-2016

INDICELE IMOBILIAR 2008-2016

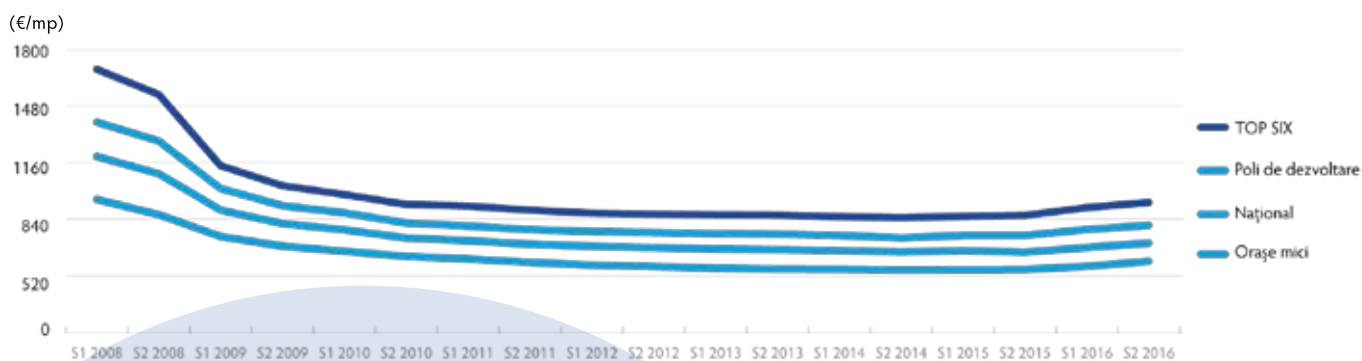
Din 2005 și până în anul 2008 prețurile proprietăților imobiliare din România au crescut accelerat, înregistrând creșteri și de 100% în decursul unui singur an, cele mai mari creșteri înregistrându-se în anul 2007, după care a urmat o scădere bruscă în 2008, tranzacțiile la începutul anului 2009 realizându-se la prețuri și cu 50% mai mici decât în anul precedent. Scăderea a încetinit însă în a doua jumătate a

anului 2009, prețurile tinzând să se stabilizeze în cursul anului 2011.

La nivelul celui de-al doilea semestru din 2016, media națională a prețurilor la apartamente sunt cu aproximativ 40% mai mici decât la începutul anului 2008, scăzând de la aproximativ 1.200 eur/mp la aproximativ 720 eur/mp.

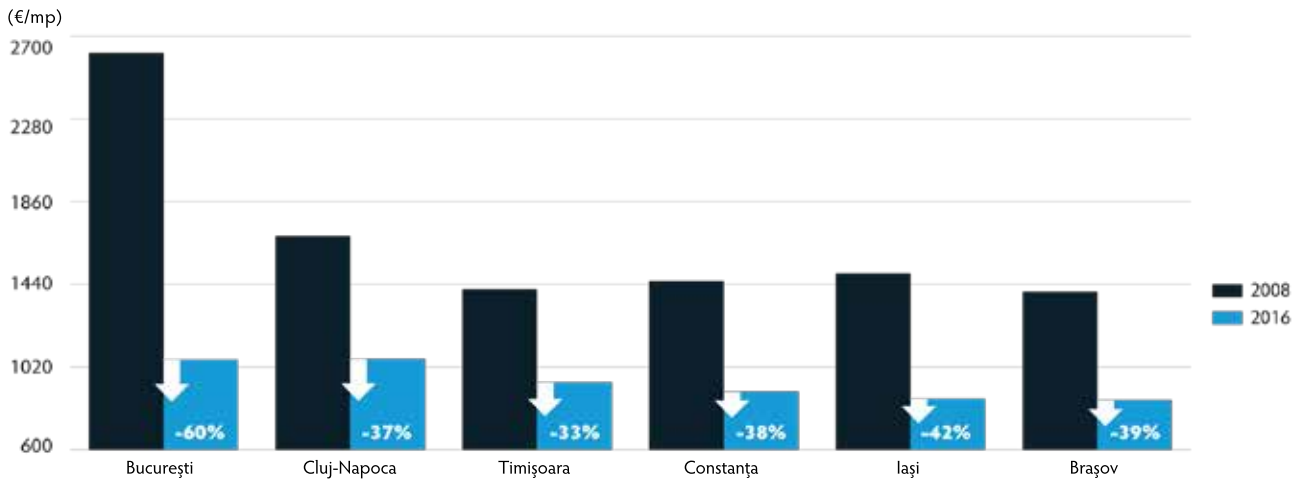
TOP SIX

Lupta pentru supremația primelor 6 poziții



Lupta pentru supremația primelor 6 poziții ("TOP SIX") în 2017 ca și în 2008 se dă între aceleași orașe, respectiv București, Cluj-Napoca, Timișoara, Constanța, Iași și Brașov.





2016 TOP CELE MAI MARI PREȚURI



Dacă în **București** media prețurilor în 2008 era de 2.614 eur/mp, la finalul anului 2016 aceasta se situează la aproximativ 1.058 eur/mp, Capitala înregistrând și cea mai mare scădere din cele 27 de orașe analizate (aproximativ 60%).

La finele anului 2016, **Clujul** a înregistrat o medie a prețurilor mai mare chiar și decât capitala (aproximativ 1.058 eur/mp), în condițiile în care în 2008 acest oraș se situa pe locul secund în spatele Bucureștiului.

Timișoara coboară de pe poziția a 5 a de la 1.414 eur/mp în 2008, pe poziția a 3-a, în 2016, la o medie de aproximativ 943 eur/mp, înregistrând o scădere de aproximativ 33%.

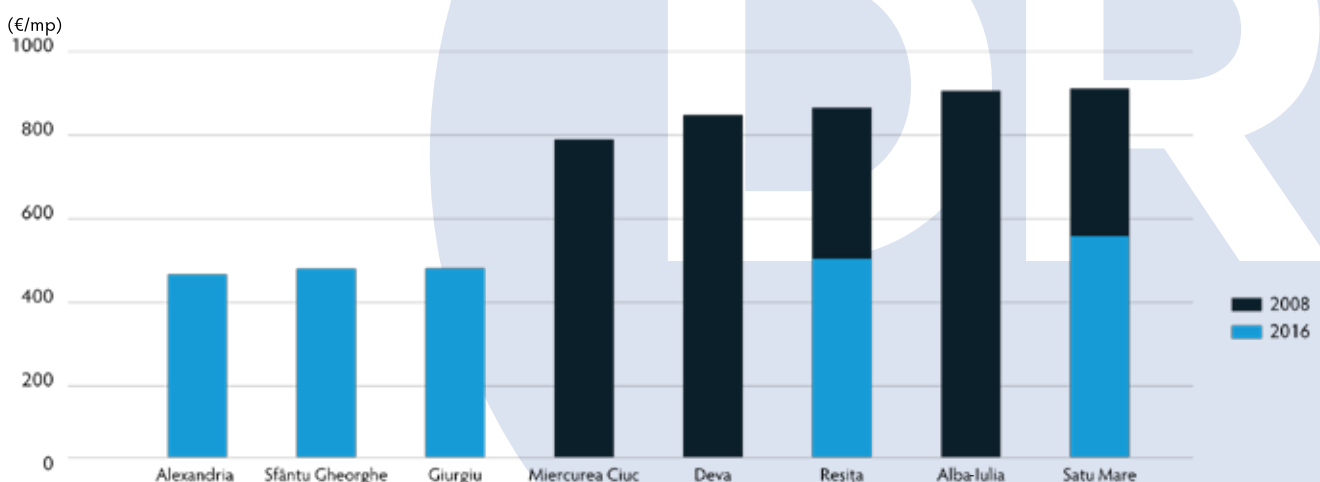
A patra poziție în top, în 2016, este ocupată de **Constanța**, care înregistrează un preț mediu de 896 eur/mp, în scădere cu aproximativ 38% față de vârful imobiliar din 2008.

Poziția a 5-a este ocupată de **Iași** cu o medie de aproximativ 860 eur/mp, în scădere cu aproximativ 42% comparativ cu 2008.

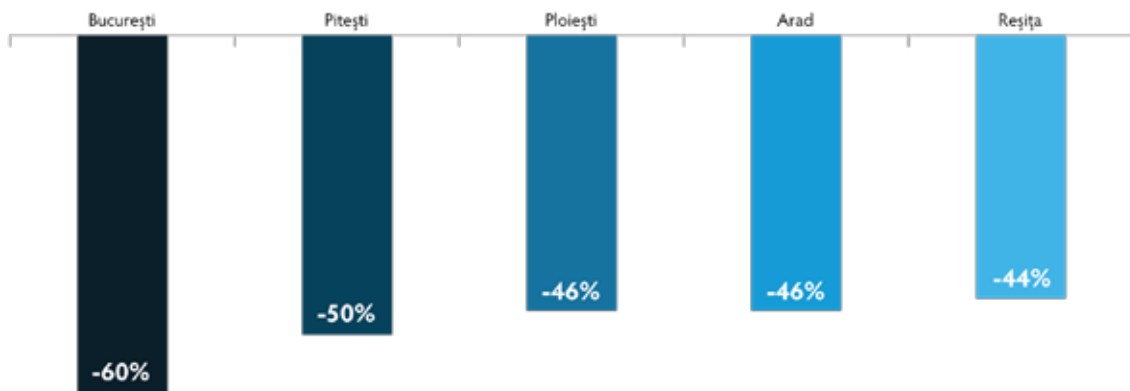
Brașovul are o scădere de aproximativ 39% de la peste 1.400 eur/mp, până la puțin peste 850 eur/mp.

Cât privește cele mai mici prețuri, în top 5 (spre deosebire de cel de mai sus) doar 2 orașe se regăsesc atât în 2008 cât și în 2016 (**Reșița** și **Satu Mare**), celelalte 3 fiind diferite în cele două perioade. Astfel, cele mai mici prețuri în 2008 s-au înregistrat în **Miercurea Ciuc, Deva, Reșița, Alba Iulia și Satu Mare**, pe când în 2016 minimul prețurilor de tranzacționare s-a înregistrat în **Alexandria, Sfântu Gheorghe, Giurgiu, Reșița și Satu Mare**.

TOP FIVE Cele mai mici prețuri



Cele mai mari scăderi de prețuri



Începând cu anul 2009, în ciuda scăderii masive a prețurilor, tranzacțiile imobiliare au fost tot mai puține, iar cele care existau se realizau la bugete mult mai mici comparativ cu perioada de dinainte de 2008. Așadar dacă până în 2008 o mare parte din cerere era reprezentată de prețuri de peste 80.000 eur (la acest prag regăsindu-se și multe apartamente cu două camere), începând cu 2009 cea mai mare parte a tranzacțiilor era încadrată într-un buget cuprins între 60 și 80.000 eur.

Pe la jumătatea anului 2009, bugetul de 60.000 eur reprezenta principalul etalon de preț pentru cele mai căutate apartamente, respectiv cele cu două și trei camere, motiv pentru care intervenția Guvernului, prin introducerea programului Prima Casă (în iunie 2009), a oferit un adevărat debuseu al pieței rezidențiale autohtone.

Pentru a răspunde noii configurații a cererii de pe piața românească, dezvoltatorii imobiliari au fost nevoiți să-și reconfigureze și ei produsele, în schimbul apartamentelor cu suprafețe generoase aceștia orientându-se către construcția de apartamente cu suprafețe mai mici. Au fost întâlnite nenumărate situații de dezvoltări imobiliare începute înainte de criză, care inițial vizau, spre exemplu, pe fiecare etaj câte 3 apartamente cu 3 camere și care, după această reconfigurare, s-au transformat în 5 sau chiar 6 apartamente cu 2 camere, dar cu suprafețe mai mici. Tendința a fost așadar reducerea numărului de camere, dar și scăderea suprafețelor cu aproximativ 25% față de cele dezvoltate înainte de criză.

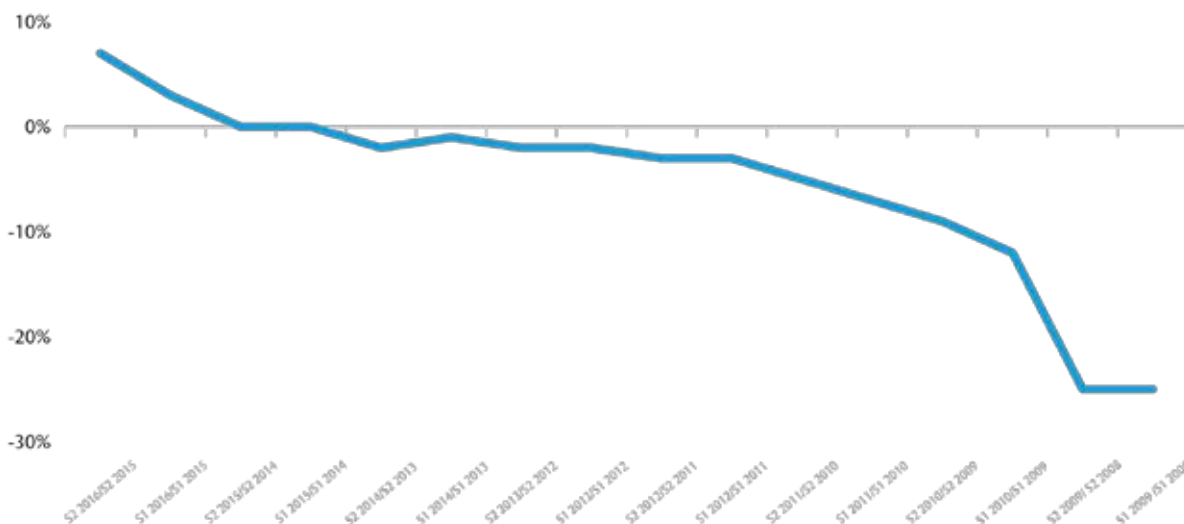
Cele mai mari scăderi de prețuri din 2008 până în prezent s-au înregistrat în **București, Pitești, Ploiești, Arad și Reșița.**

După cum se poate remarca din graficul de mai sus, scăderea prețurilor pentru majoritatea orașelor a continuat într-un ritm mai ridicat până în Semestrul 1 din 2011, după acest moment prețurile fiind în continuare pe o pantă descendentă, însă mult mai ușoară.

Această scădere a continuat până la mijlocul anului 2014, când prețurile au început să înregistreze primele creșteri după 2008. Această tendință se manifestă însă la nivelul mediei pentru cele 27 de orașe analizate, analiza la nivelul primelor 6 orașe fiind un pic diferită. Astfel, primul care atinge pragul minim este **Constanța**, acest punct fiind atins în cea de-a doua parte a lui 2013, pentru **Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov** pragul minim este atins în prima parte a anului 2014. **Capitala** începe recuperarea abia în a doua parte a lui 2014, acesta fiind poate și unul dintre motivele pentru care începând cu anul 2016 supremația în ceea ce privește prețurile nemaifiind deținută de capitală (cu o medie de 1.058 eur/mp), locul acesteia fiind luat de **Cluj** (cu o medie la nivelul celui de-al doilea semestru din 2016 de aproximativ 1.061 eur/mp). **Iași-ul** este ultimul oraș din cele 6 care atinge minimul perioadei la jumătatea anului 2015.

	Locul 1	Locul 2	Locul 3	Locul 4	Locul 5
S2 2016	13%	9%	7% în 2016, 8% în 2015	7%	6%
	Cluj-Napoca	Timișoara	București	Iași	Constanța, Brașov

Evoluții procentuale anuale (la nivel național)



2017

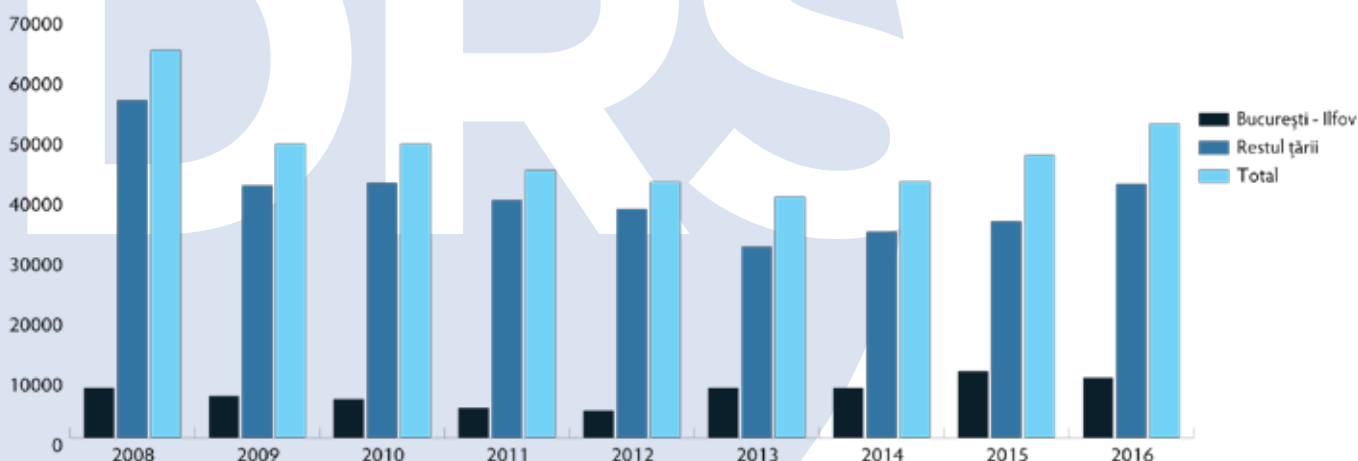
O NOUĂ ETAPĂ ÎN DEZVOLTAREA PIEȚEI IMOBILIARE ROMÂNEȘTI

Deși după criza imobiliară din 2008, Prima Casă a constituit principalul instrument care a stabilizat piața imobiliară din România, pentru anul în curs însă influența acestui program începe să se diminueze, în aceste condiții atât băncile cât și clienții fiind nevoiți să găsească soluții alternative de finanțare. Și se pare că la scurt timp după intrarea în vigoare a eLegii dării în plată, băncile și-au readaptat ofertele la nevoile pieței și ale consumatorilor. Este de asemenea important de semnalat o nouă tendință începând cu finalul anului 2016 și anume ieșirea din expectativă a consumatorilor cu venituri superioare, pentru care achitarea unui avans mai ridicat de 5% nu mai reprezintă un inconvenient.

În ceea ce privește 2017, acesta se prefigurează un an

bun, având în vedere că vine după un 2016, care în ciuda provocărilor determinate de legea dării în plată și incertitudinile cu privire la alocarea fondurilor pentru Prima Casă, a fost cel mai bun an din istoria modernă a imobiliarelor autohtone. Conform datelor furnizate de INS, construcția de locuințe în 2017 a înregistrat un avans de aproximativ 10% față de aceeași perioadă a anului trecut.

Nivelul maxim al locuințelor construite la nivel național, din 2008, încă nu a fost atins, însă trebuie semnalat că în ceea ce privește capitala și Județul Ilfov, acest prag a fost depășit chiar din 2013. Evoluția numărului de locuințe este reprezentată prin graficul de mai jos:



Așteptările în ceea ce privește întreg anul 2017 este de a avea o piață rezidențială matură, cu creșteri de prețuri organice de până în 10%, fundamentate și de avansurile bancare relativ stabile și a unei oferte variate din partea băncilor, adaptate cererii de pe piața rezidențială autohtonă. Tendința de creștere a prețurilor în sectorul rezidențial va fi determinată de creșterea prețurilor terenurilor, posibil și de o majorare a costurilor cu materialele de construcție și a forței de muncă, însă în foarte mică măsură de investițiile speculative. Dacă până în 2008 cea mai mare parte a investițiilor în sectorul imobiliar aveau cu preponderență un fond speculativ, în 2017 această direcție nu mai este de actualitate, majoritatea investițiilor realizându-se de către clienții finali. Chiar dacă acești clienți finali nu realizează însă achizițiile pentru uz personal, ci pentru a le închiria așa cum se întâmplă în cele

mai multe cazuri, tendința începând cu 2017 este că aceste achiziții să nu mai fie realizate în scopul revânzării.

Având în vedere că există totuși o presiune certă asupra prețurilor, considerăm că aceasta va genera în primul rând o scădere a chiriilor, înainte ca ea să se repercuteze asupra prețurilor de tranzacționare a imobilelor.

România devine tot mai atractivă pentru sectorul imobiliar, cu precădere odată cu mult așteptata stabilitate pe piața bancară. Această atractivitate se manifestă și în condițiile în care în țara noastră a început încă din 2016 să fie rentabilă achiziția, chiar și prin credit ipotecar, a imobilelor destinate închirierii, rata bancară fiind de cele mai multe ori inferioară chiriei încasate.



DRS

INDICELE
IMOBILIAR
DARIAN
2008-2016

DRS



darian@darian.ro
www.darian.ro