



Rezidențial • Terenuri

Analiza pieței imobiliare

România, Semestrul II - 2020



REZUMATUL ANALIZEI DE PIAȚĂ

Prețul apartamentelor vechi

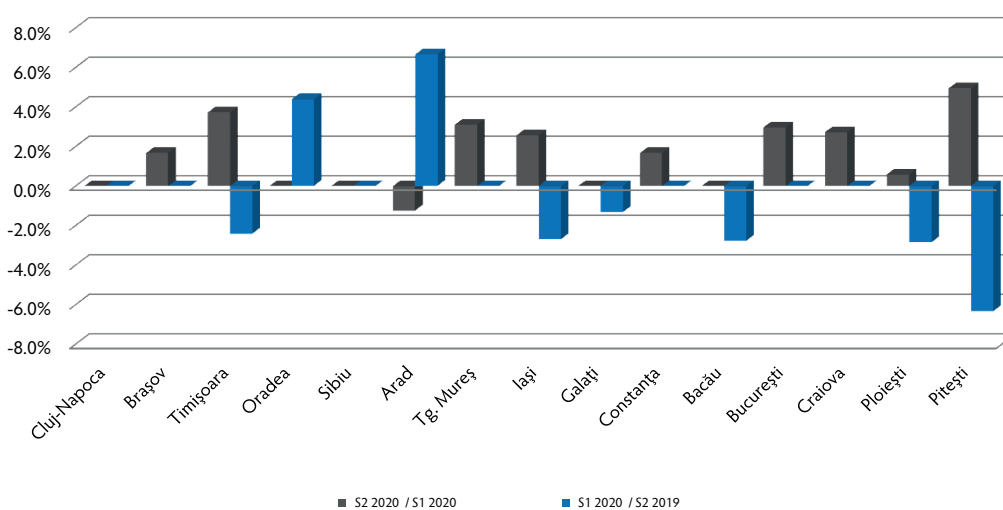
În cele 15 orașe considerate poli de dezvoltare avem prețuri cuprinse între 700 €/mp la Bacău și 1.500 €/mp la Cluj Napoca, rezultând astfel o medie la nivelul polilor de 1026 €/mp, în creștere cu 2% față de semestrul trecut.

La nivelul polilor de dezvoltare, cea mai mare scădere din S 2 2020 comparativ cu S 1 2020, a fost înregistrată în Arad (1%), în timp ce, cea mai mare creștere s-a înregistrat în Pitesti (5%).

APARTAMENTE VECHI			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția prețului
			S2 2020 / S1 2020
			6 luni
1,026 €/mp	1,009 €/mp	1,018 €/mp	2%

În București nu s-au înregistrat modificari notabile în S 2 2020 față de semestrul anterior (S 1 2020).

Evoluția prețurilor la apartamente vechi - poli



Dintre **orașele mici**, cu populație sub 125.000 locuitori, apartamentele vechi s-au vândut cu cel mai mare preț în Drobeta Turnu Severin (910 €/mp), pe când cel mai mic preț este prezent în Giurgiu, unde prețul de tranzacționare a apartamentelor vechi se situează la 460 €/mp. Pentru Semestrul II al anului 2020, media la nivelul orașelor mici este de 739 €/mp, în creștere cu 2% în ultimele 6 luni.

APARTAMENTE VECHI			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția prețului
			S2 2020 / S1 2020
			6 luni
739 €/mp	722 €/mp	718 €/mp	2%

De asemenea, în funcție de zonele geografice din care fac parte cele 41 orașe care fac obiectul prezentei analize, se diferențiază media prețului de tranzacționare a apartamentelor vechi, după cum se poate observa în tabelele următoare:

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE VECHI			Evoluția prețului
	S2 2020	S1 2020	S2 2019	S2 2020 / S1 2020
				6 luni
Cluj-Napoca	1,500 €/mp	1,500 €/mp	1,500 €/mp	0%
Brașov	1,220 €/mp	1,200 €/mp	1,200 €/mp	2%
Timișoara	1,255 €/mp	1,210 €/mp	1,240 €/mp	4%
Oradea	950 €/mp	950 €/mp	910 €/mp	0%
Sibiu	930 €/mp	930 €/mp	930 €/mp	0%
Arad	790 €/mp	800 €/mp	750 €/mp	-1%
Tg. Mureș	1,000 €/mp	970 €/mp	970 €/mp	3%
Reșița	536 €/mp	550 €/mp	550 €/mp	-3%
Deva	850 €/mp	800 €/mp	800 €/mp	6%
Alba Iulia	730 €/mp	730 €/mp	730 €/mp	0%
Bistrița	660 €/mp	640 €/mp	600 €/mp	3%
Zalău	550 €/mp	550 €/mp	550 €/mp	0%
Baia Mare	776 €/mp	740 €/mp	775 €/mp	5%
Satu Mare	691 €/mp	680 €/mp	675 €/mp	2%
Miercurea Ciuc	850 €/mp	850 €/mp	750 €/mp	0%
Sfântu Gheorghe	850 €/mp	800 €/mp	600 €/mp	6%
Medie zona	884 €/mp	869 €/mp	846 €/mp	2%
Medie poli	1,092 €/mp	1,080 €/mp	1,071 €/mp	1%
Medie orase mici	721 €/mp	704 €/mp	670 €/mp	2%

MOLDOVA + DOBROGEA				Evoluția prețului
	S2 2020	S1 2020	S2 2019	S2 2020 / S1 2020
				6 luni
Iași	998 €/mp	973 €/mp	1,000 €/mp	3%
Galați	740 €/mp	740 €/mp	750 €/mp	0%
Constanța	1,220 €/mp	1,200 €/mp	1,200 €/mp	2%
Bacău	700 €/mp	700 €/mp	720 €/mp	0%
Suceava	898 €/mp	871 €/mp	900 €/mp	3%
Botoșani	732 €/mp	722 €/mp	750 €/mp	1%
Piatra Neamț	725 €/mp	709 €/mp	725 €/mp	2%
Vaslui	640 €/mp	620 €/mp	600 €/mp	3%
Focșani	730 €/mp	730 €/mp	750 €/mp	0%
Tulcea	890 €/mp	875 €/mp	875 €/mp	2%
Medie zona	827 €/mp	814 €/mp	827 €/mp	2%
Medie poli	915 €/mp	903 €/mp	918 €/mp	1%
Medie orase mici	769 €/mp	755 €/mp	767 €/mp	2%

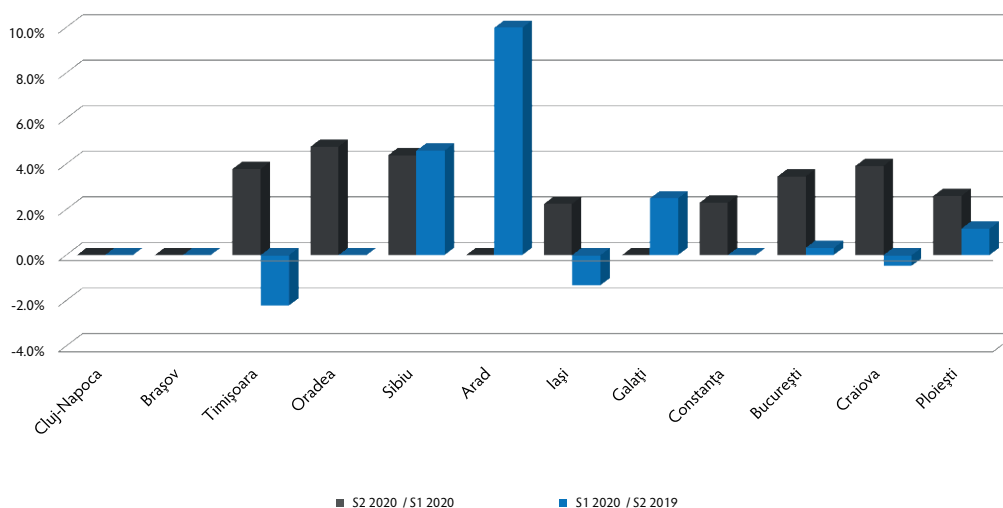
OLTENIA + MUNTENIA	S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului
				S2 2020 / S1 2020
				6 luni
București	1,390 €/mp	1,350 €/mp	1,350 €/mp	3%
Craiova	1,130 €/mp	1,100 €/mp	1,100 €/mp	3%
Ploiești	855 €/mp	850 €/mp	875 €/mp	1%
Pitești	914 €/mp	871 €/mp	930 €/mp	5%
Buzău	910 €/mp	880 €/mp	850 €/mp	3%
Brăila	725 €/mp	685 €/mp	700 €/mp	6%
Alexandria	530 €/mp	515 €/mp	515 €/mp	3%
Slobozia	700 €/mp	650 €/mp	650 €/mp	8%
Călărași	660 €/mp	615 €/mp	615 €/mp	7%
Giurgiu	460 €/mp	450 €/mp	500 €/mp	2%
Dr. Tr. Severin	910 €/mp	910 €/mp	910 €/mp	0%
Râmnicu Valcea	740 €/mp	740 €/mp	790 €/mp	0%
Târgoviște	685 €/mp	680 €/mp	675 €/mp	1%
Slatina	800 €/mp	800 €/mp	800 €/mp	0%
Târgu Jiu	860 €/mp	850 €/mp	875 €/mp	1%
Medie zona	818 €/mp	796 €/mp	809 €/mp	3%
Medie poli	1,072 €/mp	1,043 €/mp	1,064 €/mp	3%
Medie orase mici	725 €/mp	707 €/mp	716 €/mp	3%

Prețul apartamentelor noi

În cele 15 orașe considerate poli de dezvoltare avem prețuri cuprinse între 820 €/mp (la Galați) și 1.670 €/mp (în București), rezultând astfel o medie la nivelul polilor de dezvoltare de 119 €/mp, în creștere ușoară față de perioada similară a anului trecut.

APARTAMENTE VECHI			
Media la nivelul polilor de dezvoltare			
Preț mediu			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului S2 2020 / S1 2020
			6 luni
1,199 €/mp	1,178 €/mp	1,168 €/mp	2%

Evoluția prețurilor la apartamente noi - poli



Dintre **orașele mici**, cu populație sub 125.000 locuitori, apartamentele noi s-au vândut cu cel mai mare preț în Botosani (980 €/mp), pe când cel mai mic preț este prezent în Zalău, unde prețul de tranzacționare a apartamentelor noi se situează la 670 €/mp.

Pentru semestrul II al anului 2020, media la nivelul orașelor mici este de 842 €/mp, în ușoară scădere față de semestrul trecut.

APARTAMENTE VECHI			
Media la nivelul polilor de dezvoltare			
Preț mediu			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului S2 2020 / S1 2020
			6 luni
842 €/mp	816 €/mp	817 €/mp	3%

De asemenea, în funcție de zonele geografice din care fac parte cele 41 orașe care fac obiectul prezentei analize, se diferențiază media prețului de tranzacționare a apartamentelor noi, după cum se poate observa în tabelele ce urmează:

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE VECHI			Evoluția prețului S2 2020 / S1 2020 6 luni		
	S2 2020	S1 2020	S2 2019			
	Cluj-Napoca	1,625 €/mp	1,625 €/mp		1,625 €/mp	0%
	Brașov	1,300 €/mp	1,300 €/mp		1,300 €/mp	0%
Timișoara	1,370 €/mp	1,320 €/mp	1,350 €/mp	4%		
Oradea	1,100 €/mp	1,050 €/mp	1,050 €/mp	5%		
Sibiu	950 €/mp	910 €/mp	870 €/mp	4%		
Arad	1,100 €/mp	1,100 €/mp	1,000 €/mp	0%		
Tg. Mureș	1,050 €/mp	1,000 €/mp	1,000 €/mp	5%		
Deva	900 €/mp	800 €/mp	770 €/mp	13%		
Alba Iulia	935 €/mp	960 €/mp	960 €/mp	-3%		
Bistrița	700 €/mp	700 €/mp	675 €/mp	0%		
Zalău	670 €/mp	670 €/mp	670 €/mp	0%		
Baia Mare	800 €/mp					
Satu Mare	737 €/mp	700 €/mp	700 €/mp	5%		
Miercurea Ciuc	800 €/mp	800 €/mp	800 €/mp	0%		
Medie zona	1,003 €/mp	995 €/mp	982 €/mp	3%		
Medie poli	1,214 €/mp	1,186 €/mp	1,171 €/mp	3%		
Medie orase mici	792 €/mp	772 €/mp	763 €/mp	3%		

MOLDOVA + DOBROGEA				Evoluția prețului S2 2020 / S1 2020 6 luni		
	S2 2020	S1 2020	S2 2019			
	Iași	1,135 €/mp	1,110 €/mp		1,125 €/mp	2%
	Galați	820 €/mp	820 €/mp		800 €/mp	0%
Constanța	1,330 €/mp	1,300 €/mp	1,300 €/mp	2%		
Suceava	957 €/mp	925 €/mp	930 €/mp	3%		
Botoșani	980 €/mp	943 €/mp	940 €/mp	4%		
Piatra Neamț	868 €/mp	846 €/mp	850 €/mp	3%		
Focșani	870 €/mp	870 €/mp	860 €/mp	0%		
Tulcea	940 €/mp	900 €/mp	900 €/mp	4%		
Medie zona	988 €/mp	964 €/mp	963 €/mp	2%		
Medie poli	1,095 €/mp	1,077 €/mp	1,075 €/mp	2%		
Medie orase mici	923 €/mp	897 €/mp	896 €/mp	3%		

OLTENIA + MUNTENIA	S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului	
				S2 2020 / S1 2020	
				6 luni	
București	1,670 €/mp	1,600 €/mp	1,600 €/mp	4%	
Craiova	1,250 €/mp				
Ploiești	960 €/mp	1,000 €/mp	1,000 €/mp	-4%	
Pitești	1,120 €/mp				
Buzău	920 €/mp	955 €/mp	950 €/mp	-4%	
Brăila	800 €/mp	750 €/mp	750 €/mp	7%	
Alexandria					
Slobozia	800 €/mp	750 €/mp	750 €/mp	7%	
Călărași	850 €/mp	750 €/mp	750 €/mp	13%	
Giurgiu					
Dr. Tr. Severin					
Râmnicu Valcea	742 €/mp	700 €/mp	760 €/mp	6%	
Târgoviște	890 €/mp	850 €/mp	875 €/mp	5%	
Slatina					
Târgu Jiu					
Medie zona	1,000 €/mp	919 €/mp	929 €/mp	4%	
Medie poli	1,250 €/mp	1,300 €/mp	1,300 €/mp	0%	
Medie orase mici	834 €/mp	793 €/mp	806 €/mp	6%	

Case și vile

În ceea ce privește Casele/vilele, s-au luat 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).

Din tabele de mai jos reiese faptul că cele mai scumpe case/vile s-au vândut în București, la un preț mediu de 1490 €/mp, în creștere fata de ultimele 6 luni. Pe locul secund se situează Cluj-Napoca cu un preț mediu de 1150 €/mp.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	CASE / VILE			Evoluția pretului S2 2020 / S1 2020 6 luni		
	S2 2020	S1 2020	S2 2019			
	Cluj-Napoca	1,150 €/mp	1,150 €/mp		1,150 €/mp	0%
	Brașov	850 €/mp	800 €/mp		780 €/mp	6%
Timișoara	920 €/mp	900 €/mp	920 €/mp	2%		
Oradea	750 €/mp	745 €/mp	745 €/mp	1%		
Sibiu	800 €/mp	800 €/mp	800 €/mp	0%		
Arad	620 €/mp	620 €/mp	620 €/mp	0%		
Tg. Mureș	800 €/mp	800 €/mp	800 €/mp	0%		
Reșița	500 €/mp	500 €/mp	500 €/mp	0%		
Deva	650 €/mp	650 €/mp	600 €/mp	0%		
Alba Iulia	690 €/mp	670 €/mp	670 €/mp	3%		
Bistrița	600 €/mp	600 €/mp	600 €/mp	0%		
Zalău	575 €/mp	575 €/mp	575 €/mp	0%		
Baia Mare	516 €/mp	470 €/mp	470 €/mp	10%		
Satu Mare	543 €/mp	512 €/mp	525 €/mp	6%		
Miercurea Ciuc	500 €/mp	475 €/mp	475 €/mp	5%		
Sfântu Gheorghe	600 €/mp	575 €/mp	450 €/mp	4%		
Medie zona	692 €/mp	678 €/mp	668 €/mp	2%		
Medie poli	841 €/mp	831 €/mp	831 €/mp	1%		
Medie orase mici	575 €/mp	559 €/mp	541 €/mp	3%		

MOLDOVA + DOBROGEA				Evoluția pretului S2 2020 / S1 2020 6 luni		
	S2 2020	S1 2020	S2 2019			
	Iași	856 €/mp	846 €/mp		850 €/mp	1%
	Galați	600 €/mp	600 €/mp		600 €/mp	0%
Constanța	1,070 €/mp	1,050 €/mp	1,050 €/mp	2%		
Bacău	625 €/mp	620 €/mp	600 €/mp	1%		
Suceava	596 €/mp	586 €/mp	585 €/mp	2%		
Botoșani	549 €/mp	544 €/mp	545 €/mp	1%		
Piatra Neamț	680 €/mp	675 €/mp	675 €/mp	1%		
Vaslui	400 €/mp	400 €/mp	400 €/mp	0%		
Focșani	600 €/mp	600 €/mp	600 €/mp	0%		
Tulcea	580 €/mp	580 €/mp	580 €/mp	0%		
Medie zona	656 €/mp	650 €/mp	649 €/mp	1%		
Medie poli	788 €/mp	779 €/mp	775 €/mp	1%		
Medie orase mici	568 €/mp	564 €/mp	564 €/mp	1%		

În semestrul analizat, media pretului de tranzactionare al **CASELOR**, la nivelul celor **15 poli de dezvoltare**, a înregistrat o creștere de 2% raportat la intervalul de 6 luni, media la nivelul polilor situându-se la aproximativ 852 €/mp Sd. Dintre aceste 15 orașe, cele mai mari prețuri s-au înregistrat în Capitală, media fiind de 1490 €/mp Sd, urmat de Cluj Napoca cu o medie de 1150 €/mp Sd, Constanța cu 1070 €/mp Sd și Timișoara cu 920 €/mp Sd.

CASE			
Media la nivel național			
Preț mediu			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului
			S2 2020 / S1 2020
			6 luni
682 €/mp	666 €/mp	658 €/mp	2%

CASE			
Media la nivelul polilor de dezvoltare			
Preț mediu			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului
			S2 2020 / S1 2020
			6 luni
852 €/mp	834 €/mp	829 €/mp	2%

CASE			
Media la nivelul oraselor mici			
Preț mediu			
S2 2020	S1 2020	S2 2019	Evoluția pretului
			S2 2020 / S1 2020
			6 luni
584 €/mp	569 €/mp	559 €/mp	3%



DARIAN®
Created to change
SINCE 1990

CLUJ-NAPOCA

6 Gheorghe Lazăr Street
Cluj-Napoca, 400183
Telefon: 0264 438 033
Email: darian@darian.ro

BUCUREȘTI

33 Aviatorilor Blvd., 1st floor
District 1, Bucharest, 011853,
Telefon: 021 312 2786
Email: darian@darian.ro

TIMIȘOARA

30B/4, Mihai Viteazu Blvd.
Timisoara, 300222
Telefon: 0256 432 822
Email: darian@darian.ro

CRAIOVA

11, Spania Street, 2nd floor
Craiova, 200505
Telefon: 0251 315 478
Email: darian@darian.ro

www.darian.ro

