



THE CONCEPT®

— real estate advisers —

ANALIZA PIETEI REZIDENȚIALE DIN ROMÂNIA

Raport Trimestrial
T2 2023



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.



I CUPRINS

05 Prețul imobilelor la nivel național

06 Evoluția prețurilor ajustate cu inflația

08 Evoluția prețurilor ajustate cu salariul mediu net

09 Indicele puterii de cumpărare

13 Unitățile individuale tranzacționate

15 Raportul cash vs. credit

17 Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale

21 Concluzii

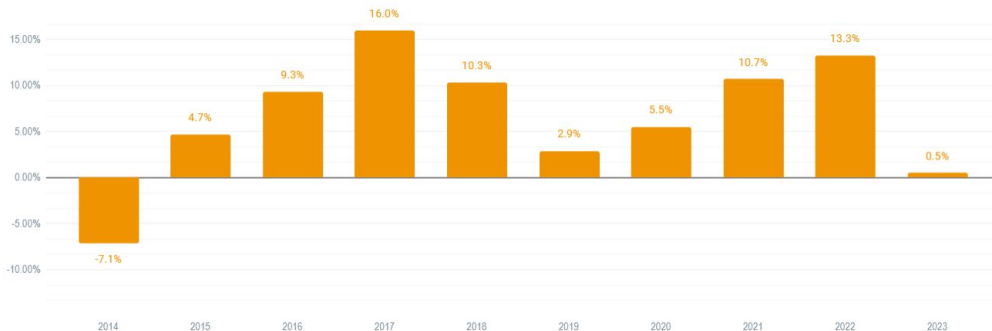
22 Despre The Concept

23 Contact

Prețul imobilelor la nivel național

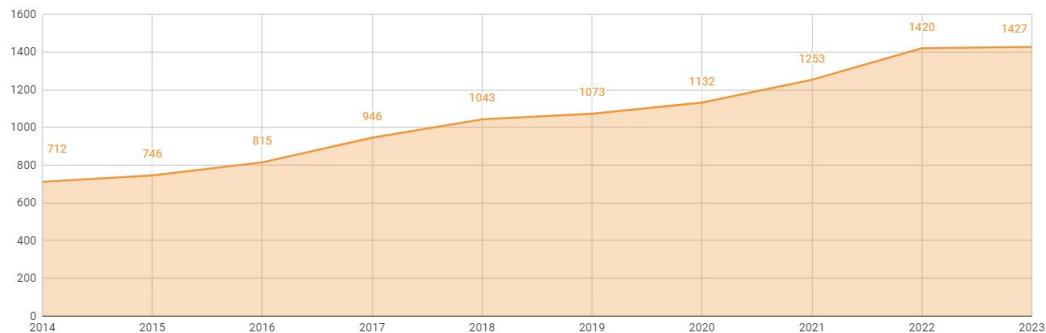
La nivel național, prețul mediu pe metrul pătrat a trasat în ultimul an o zonă de plafon păstrându-se în jurul valorii de 1420 euro. Menținerea nivelului de preț în condițiile actuale de piață denotă reziliența pieței imobiliare din România.

Evoluția anuală a prețurilor în al doilea trimestru



Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Prețul mediu pe metrul pătrat în România, în al doilea trimestru al anului



Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Revenind din perioada de recesiune ce a marcat perioada 2008 - 2014, prețurile în cifre absolute înregistrează în ultimul an cea mai mică creștere din ultimii 8 ani.

Oprirea prețurilor din creștere într-o perioadă cu o inflație de 2 cifre ne duce ușor cu gândul la repetarea pattern-ului din perioada 2015-2017, când inflația va reveni la cote normale.

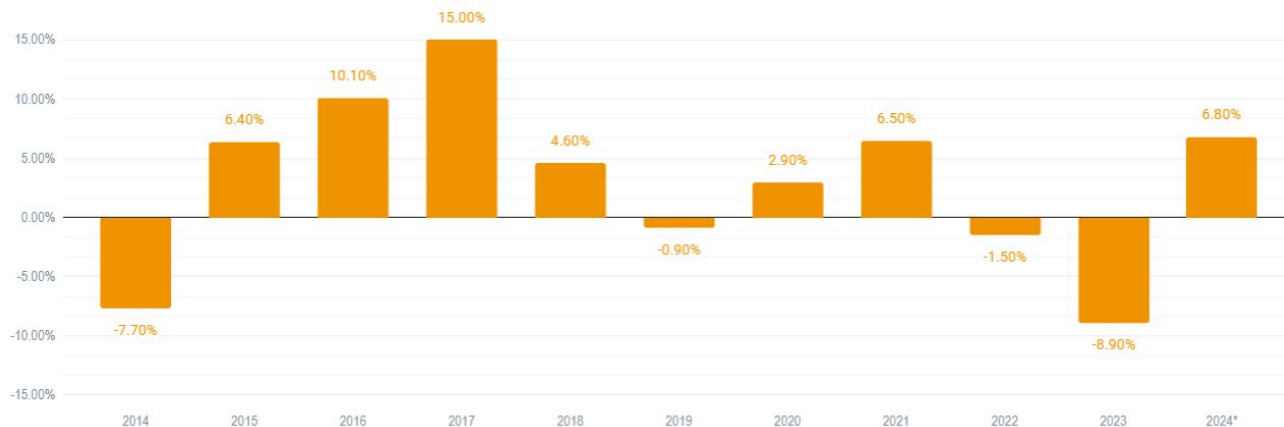
www.theconcept.ro

Evoluția prețurilor ajustate cu inflația

Luând în considerare inflația înregistrată în perioada iunie 2022 - iunie 2023 putem observa cum, în cifre reale, prețul mediu al imobilelor din România a avut de suferit înregistrând o scădere de aproape 9 procente.

Estimarea The Concept pentru T2 2024 presupune o creștere de +6,8% comparativ cu cifrele din prezent ținând cont de estimarea BNR pentru inflație de 4,9%, în momentul calculului.

Evoluția anuală a prețurilor ajustate cu inflația în trimestrul 2



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

* 2024 este estimarea The Concept



Dublarea prețurilor înregistrate în 2014 menținută încă de acum un an are un mare impact asupra investitorilor începători sau a celor deconectați de evoluția reală a pieței. În toată această perioadă de creștere susținută, atât inflația, dar și veniturile românilor au crescut considerabil.

Privind în continuare din prisma inflației, prețul mediu pe metrul pătrat se află la +38% față de minimul ciclului financiar imobiliar actual din anul 2014. În cifre absolute diferența este de 101,4%, de unde rezultă și percepția că piața imobiliară este foarte scumpă acum.

În anul 2014, prețul mediu pe metrul pătrat în România a fost de 709 euro, comparativ cu 1427 euro în T2 2023.

+0,5%

Creșterea prețurilor în cifre absolute în perioada T2 2022 -T2 2023, la nivel național

+101,4%

Evoluția prețului mediu în cifre absolute pentru perioada 2014 - T2 2023

+38%

Evoluția prețului mediu ajustat cu inflația: T2 2023 comparat cu 2014

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

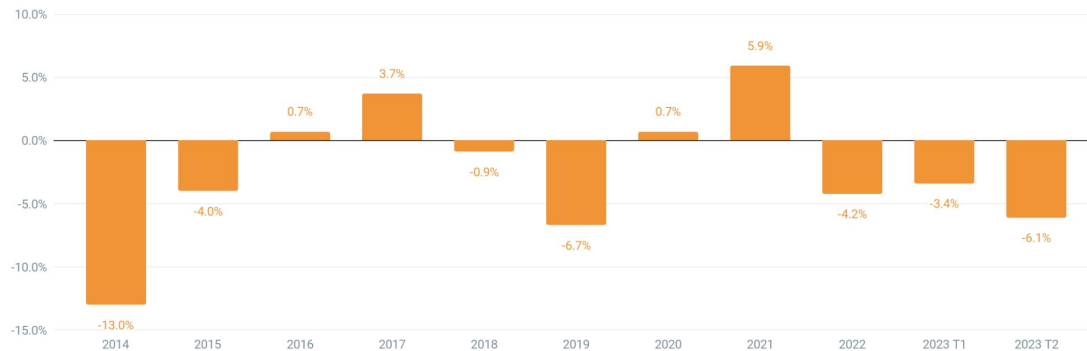


Evoluția prețurilor ajustate cu salariul mediu net

Ajustând evoluția prețurilor cu evoluția salariului mediu din România, vedem cum prețul imobilelor se află în continuă scădere, ajungând la -6,1% în T2 2023 față de trimestrul trecut.

Scăderea de 16,7% față de 2014 nu poate decât să întărească cele observate în evoluția an la an.

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

141,6%

Evoluția salariului mediu net din 2014 până în T2 2023.

-16,7%

Evoluția prețului mediu ajustată cu evoluția salariului mediu: T2 2023 comparat cu 2014

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

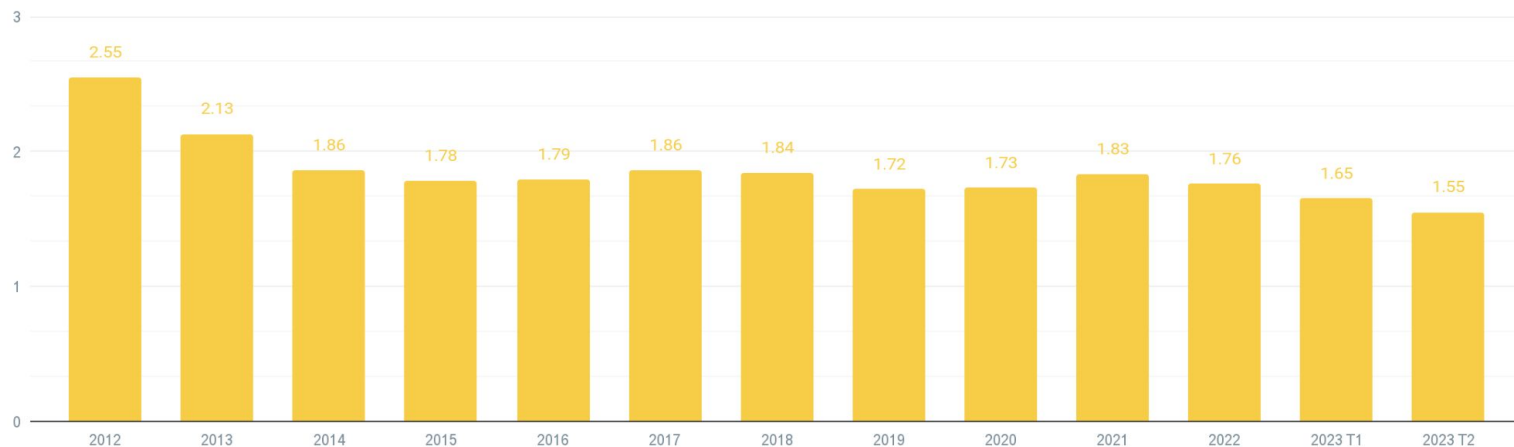


I.P.C. (Indicele Puterii de Cumpărare)

Indicele Puterii de Cumpărare este calculat ca raport între salariul mediu și prețul mediu pe metru pătrat și ne arată de câte salarii avem nevoie pentru a achiziționa un metru pătrat de locuință.

La nivel național, acest indice este în continuare în scădere și se află la un minim de 1.56 în al doilea trimestru al acestui an.

I.P.C. România





Ca într-un ecosistem sustenabil, pe termen lung prețurile păstrează în continuare o creștere direct proporțională cu salariile încă din ieșirea din zona de corecție, acest lucru arătând maturitatea pieței și încrederea oferită investitorilor.

Chiar dacă prețul mediu pe metru pătrat este cu puțin mai mare în București comparativ cu media națională, puterea de cumpărare este mult mai mare, iar asta face ca în termeni reali, prețurile să fie mult mai mici.

4564 LEI

Salariul mediu net în România în luna
Aprilie 2023

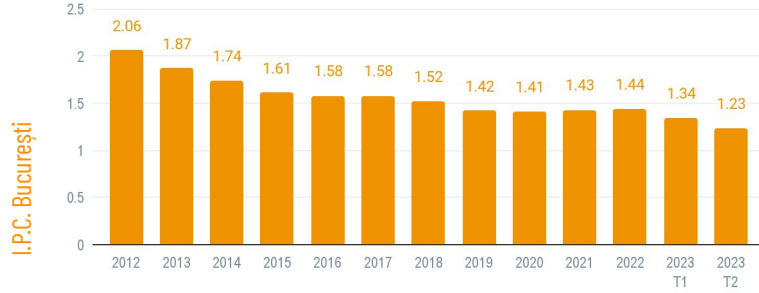
6042 LEI

Salariul mediu net în București în luna
Aprilie 2023

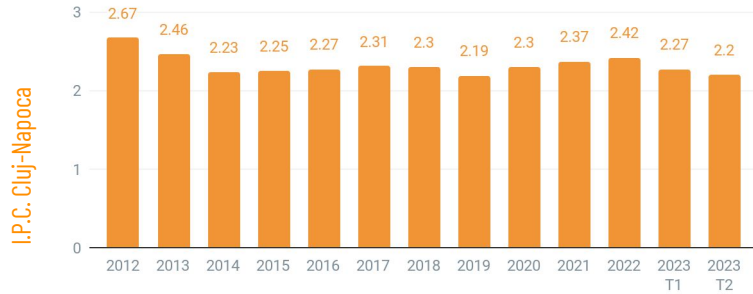
1427 EURO

Prețul mediu pe metrul pătrat în România în
T2 2023

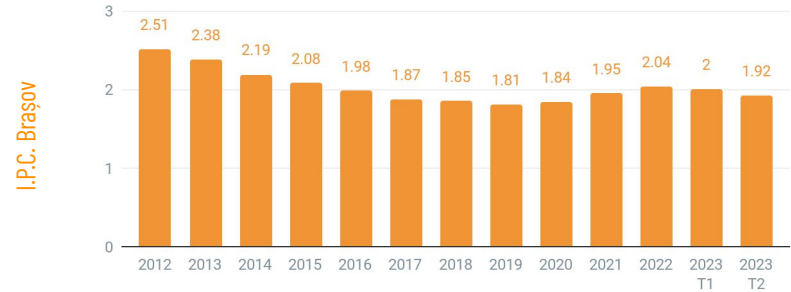
Sursa: INS, Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



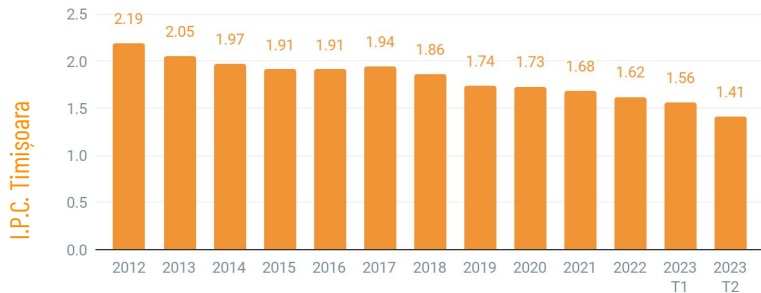
În centrul țării, la Brașov, I.P.C. dă semne de scădere. Prețurile au crescut mai puțin decât salariile în ultimele două trimestre, dar imobilele rămân mai scumpe pentru brașoveni față de alte zone, aceștia având nevoie de 1,9 salarii pentru un singur metru pătrat de locuință.



Încă o dată, Indice al Puterii de Cumpărare din București se dovedește a fi cel mai mic dintre orașele mari. Cumpărătorii din capitală au nevoie de doar 1,23 salarii medii pentru un metru pătrat de locuință.



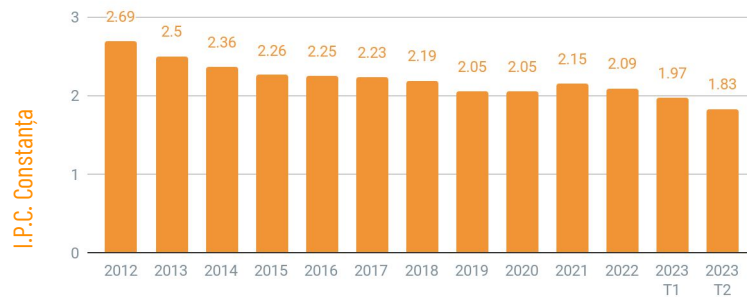
În Cluj-Napoca observăm cum localnicii au nevoie de mai mult de două salarii pentru a achiziționa un metru pătrat de locuință. Indicele Puterii de Cumpărare scade în ultimele două trimestre către 2,2, Clujul rămânând în continuare cea mai scumpă piață din România.



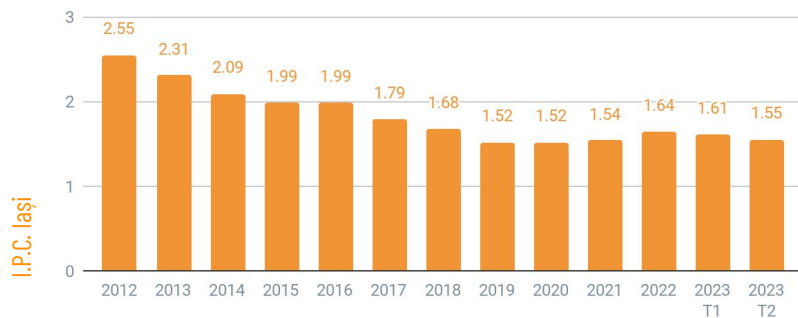
Timișoara este singurul oraș mare ce își apropie datele de cele din capitală.

Observăm cum trendul continuă scăderea către un I.P.C. de doar 1.41%.

Trendul descrescător al I.P.C. se regăsește și în Constanța care devine un oraș interesant pentru investitori. La malul mării înregistrăm o valoare de doar 1.83 a indicelui, cea mai mică din prezentul ciclu imobiliar.



Iași ne arată că zona Moldovei prezintă potențial de creștere, deși până de curând nu exista interes extern pentru această zonă. Raportând prețurile la salariile localnicilor avem un I.P.C. de 1.55.



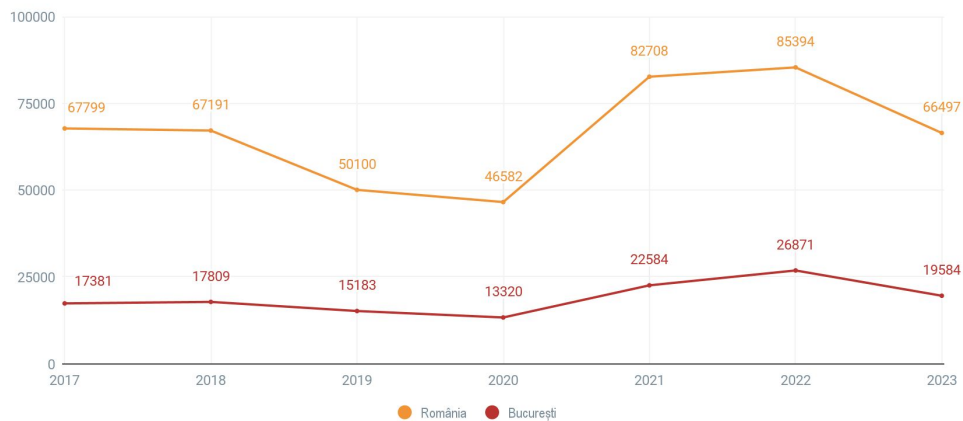


Unitățile individuale tranzacționate

În primele două trimestre ale anului observăm cum numărul unităților individuale tranzacționate se află în scădere față de aceeași perioadă a anilor 2021 și 2022, dar avem totuși mai multe tranzacții decât în anii 2017 - 2019. Față de aceeași perioadă a anului 2022, au fost înregistrate cu 22% mai puține tranzacții ale unităților individuale.

În București, volumul tranzacțiilor păstrează același trend, înregistrând în luna aprilie o scădere de aproximativ 38% față de aceeași lună a anului trecut, cu doar 2879 tranzacții.

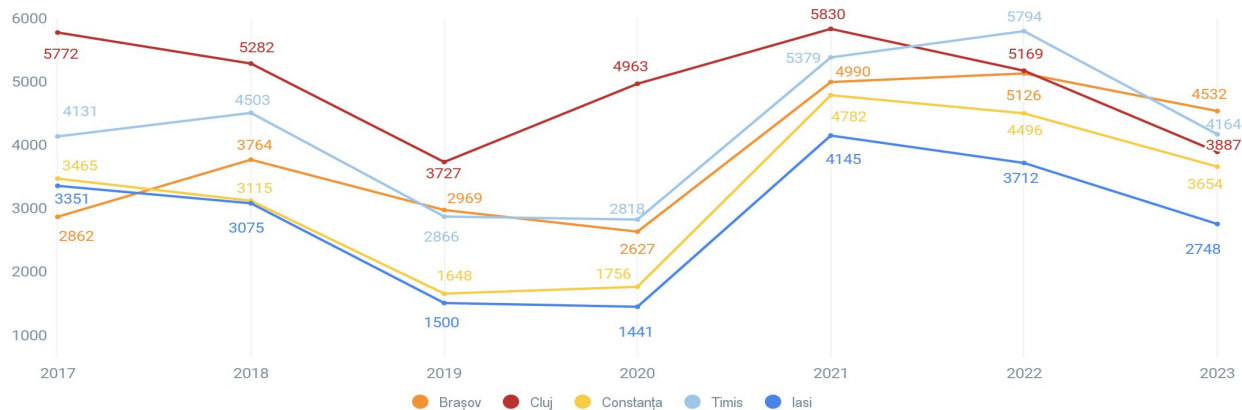
Tranzacțiile unităților individuale în primele două trimestre



Sursă: ANCP

Toate orașele mari din România înregistrează o scădere a numărului de tranzacții ale unităților individuale, trendul descendent fiind prezent chiar de doi ani în unele orașe. Deși se tranzacționează mult mai puțin, în aceste orașe prețul imobilelor a rămas constant, fără scăderi abrupte. Din nou, aceste date ne arată reziliența pieței imobiliare din România.

Tranzacțiile unităților individuale în primele două trimestre

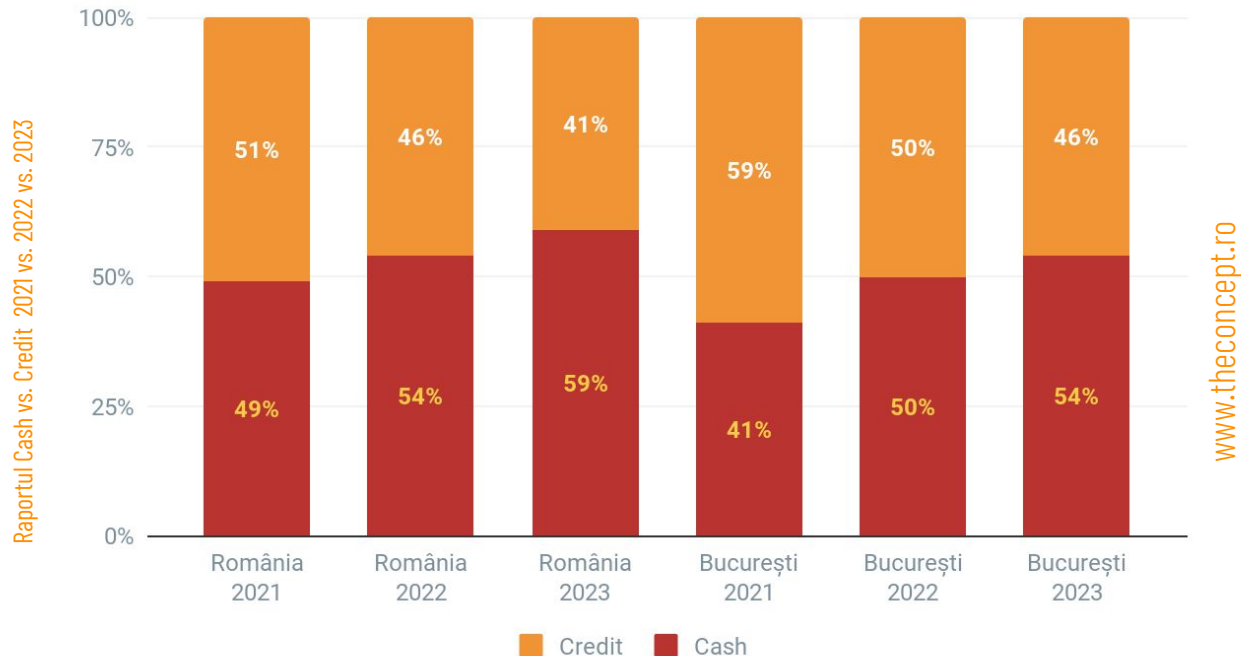


Sursă: ANCP

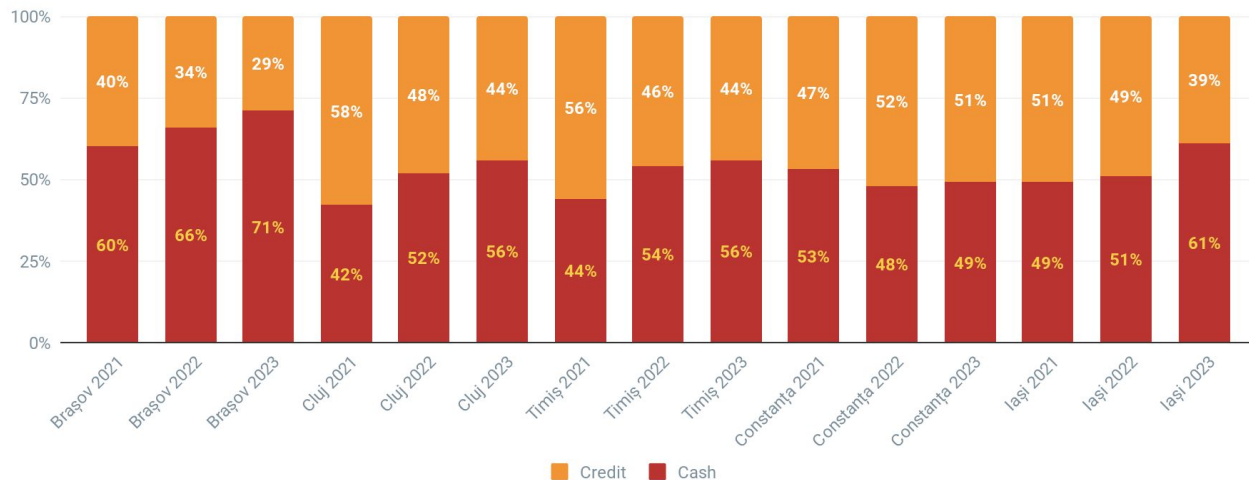
Raportul cash vs. credit

Raportul Cash vs. Credit ne arată dacă investitorii folosesc metode de finanțare proprii pentru achiziția imobilelor sau prețurile actuale sunt susținute preponderent de credite. Deși ofertele băncilor au adus dobânzi mai mici la creditele ipotecare în T2 față de T1 2023, achizițiile prin credit au înregistrat o scădere atât la nivel național, cât și în marile orașe.

La nivel național, 6 apartamente din 10 au fost achiziționate prin finanțare proprie.



Raportul Cash vs. Credit 2021 vs. 2022 vs. 2023



Putem observa de ce numărul scăzut al tranzacțiilor imobiliare nu impactează foarte mult prețul. Datele ne arată cum în majoritatea orașelor în România, peste jumătate de tranzacții se fac fără credit. Vârful de lance rămâne în continuare Braşov cu 71% dintre tranzacții efectuate fără credit.

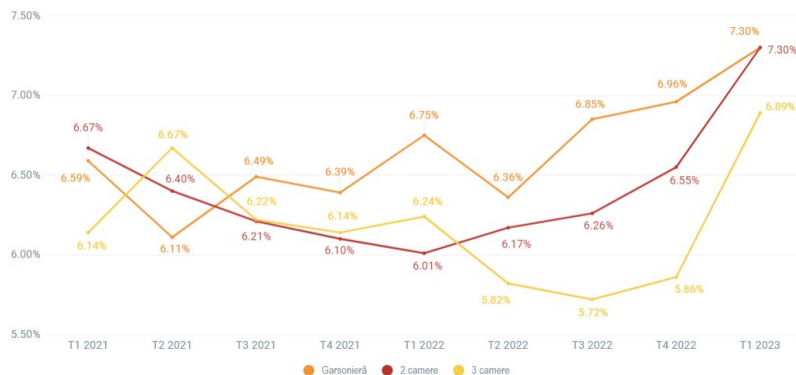
La polul opus Constanța are doar 49% dintre tranzacții efectuate cu cash, ceea ce face piața mai vulnerabilă la creșterea ratelor.

Sursă: INS | Date Prelucrate de The Concept

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în T1 2023

Ca și investitor, cifrele cele mai importante sunt cele ale randamentului. Deși în calculul acestuia trebuie să luăm în considerare o iminentă creștere a chiriei, cât și o apreciere în timp a imobilului, am decis să calculăm randamentul la moment, pentru investitorul mediu, cel care nu dorește să depună efort pentru a avea un profit mai mare. Calculat cu valorile chiriilor medii pentru fiecare categorie de imobil, acesta arată investitorilor ce așteptări să aibă încă din prima zi de după achiziție, pe termen lung cifrele fiind mult mai mari.

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în București

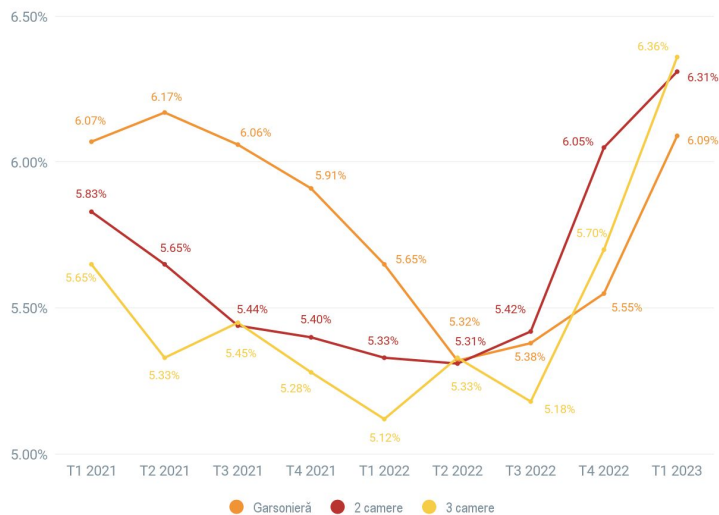


Sursa: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Investitorii din capitală au parte de o surpriză plăcută în acest an. Nu numai că prețul imobilelor a scăzut ușor, dar și chiriile au crescut și aduc un randament mult mai bun decât în orice alt oraș din România.

Creșterea abruptă a chiriilor din Brașov continuă și în prezentul trimestru analizat, toate tipurile de apartamente înregistrând un randament mediu brut de peste 6%. Chiriile din Timișoara rămân în continuare într-o zonă mai puțin efervescentă, dar aici identificăm și o stabilitate foarte mare.

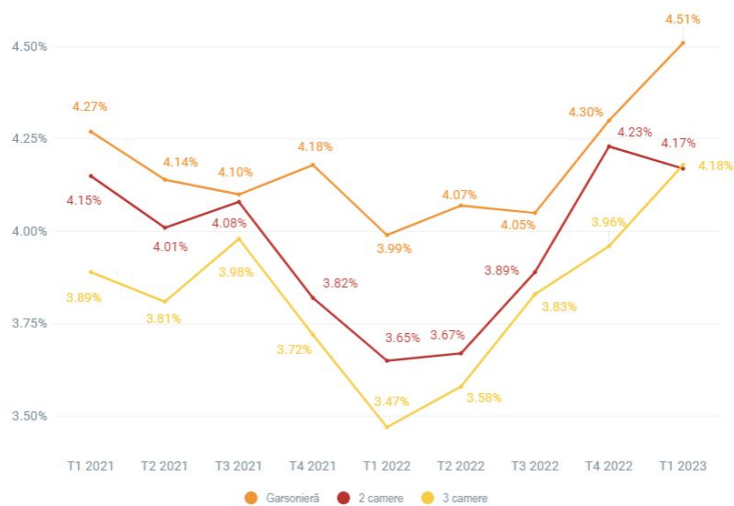
Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Brașov



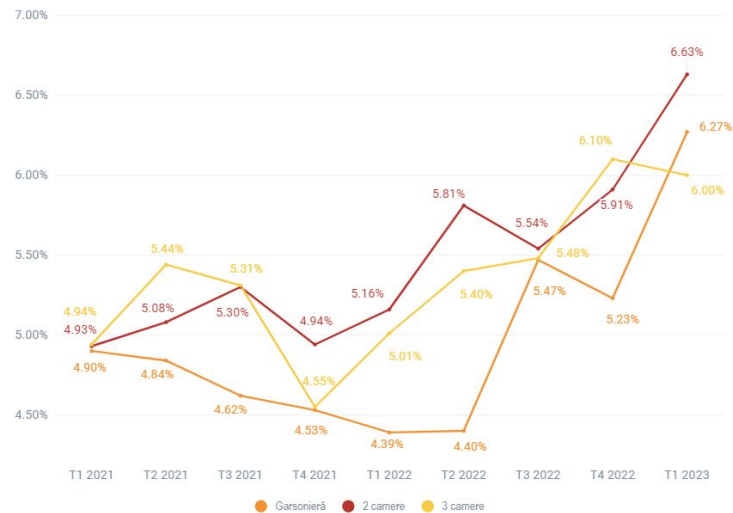
Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Timișoara



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Cluj-Napoca



Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Constanța

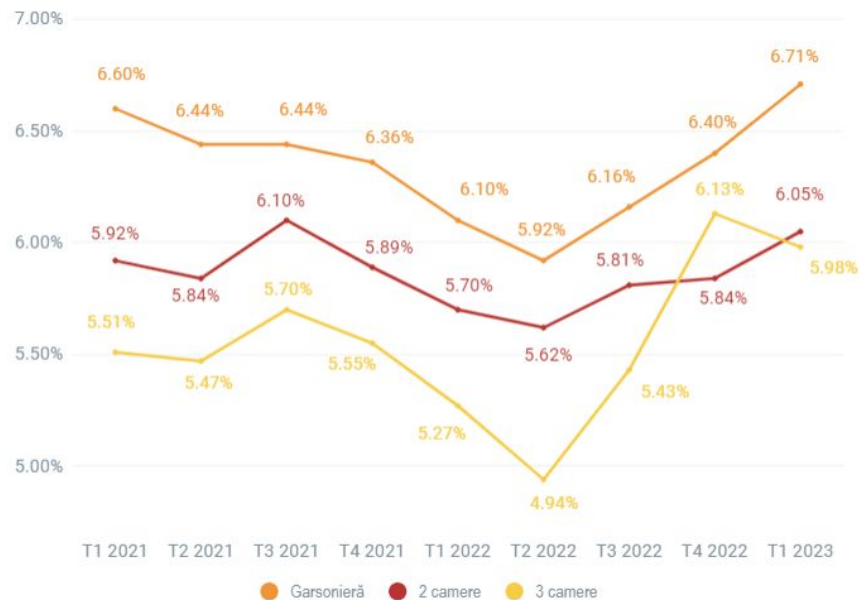


Sursă: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept

Atât Cluj-Napoca, cât și Constanța păstrează trendul principal de creștere în principiu bazat pe stagnarea prețurilor și creșterea chirii pentru toate tipurile de apartamente.

Și în Iași randamentele continuă creșterea începută la jumătatea anului 2022 atât pentru garsoniere cât și pentru apartamentele cu două camere. Apartamentele cu 3 camere înregistrează o ușoară scădere după ce au avut o creștere explozivă a randamentului.

Randamentul mediu brut al investițiilor rezidențiale în Iași



Sursa: Imobiliare.ro | Date prelucrate de The Concept



Concluzii:

1

În valoare reală, ajustată cu inflația, prețul mediu al locuințelor din România s-a apreciat cu 38% în comparație cu 2014, nivelul minim de la care a pornit noul ciclu imobiliar în care ne aflăm acum, mult mai puțin decât valoarea absolută de 101,4%.

3

În medie, locuințele din România au devenit mai accesibile deoarece Indicele Puterii de Cumpărare este în scădere. În T2 2023 I.P.C. este 1,55 la nivel național, cel mai mic nivel înregistrat în datele noastre.

5

Numărul unităților individuale tranzacționate în T2 2023 la nivel național este în scădere cu aproximativ 22% față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 85394 la 66497. În același ton, capitala țării înregistrează o scădere de aproximativ 27% a tranzacțiilor unităților individuale cu doar 19584 de unități tranzacționate.

7

Randamentul mediu brut al investițiilor imobiliare din București înregistrează o creștere abruptă, apartamentele cu două camere și garsonierele din capitală oferind un randament de 7,3%, iar apartamentele cu trei camere rămân ușor în urmă cu 6,89%.

2

Dacă privim datele din punct de vedere al veniturilor și ajustăm creșterea prețului imobilelor cu creșterea salariului mediu net, observăm cum în prezent imobilele sunt mai ieftine cu 16,7% decât în anul 2014.

4

Bucureștiul are în continuare cele mai accesibile prețuri raportate la câștigul salarial mediu Indicele Puterii de Cumpărare fiind de doar 1,23. Capitala este urmată de Timișoara - 1,41, Iași - 1,55, Constanța - 1,83, Brașov - 1,92, iar în capul listei avem deja obișnuitul Cluj-Napoca cu un I.P.C. de 2,2.

6

Raportul cash vs. credit la nivel național a crescut pentru achizițiile rezidențiale de la 54% cash în primele două trimestre ale anului 2022 la 59% în aceeași perioadă a anului curent. Tranzacțiile fără credit bancar efectuate în capitala țării preiau controlul cu 54% după ce în 2022 se aflau în paritate cu tranzacțiile efectuate cu ajutorul unui credit ipotecar.

8

Cu excepția Timișoarei, toate marile orașe înregistrează creșteri ale randamentului obținut de investitori, lucru care va aduce imobiliarele din nou în vizorul celor sceptici. Orașe precum Brașov, Constanța sau Iași oferă randamente medii de peste 6% pentru toate tipurile de apartamente.

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