

REZIDENȚIAL MARKET

20 / DRIVE  
23

Publicat în **Noiembrie 2023**

20/23 DRIVE

MARKET





**CUPRINS**

---

**05** Context

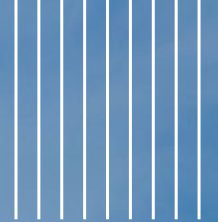
**11** București

**23** Piețe regionale





20 / DRIVE  
MARKET / 23



# Context



După trei ani consecutivi de recorduri absolute, piața rezidențială din România a traversat în 2023 cea mai dificilă perioadă a sa din ultimii ani.

Creșterea semnificativă a dobânzilor practicate pe segmentul creditării ipotecare, atingerea unor niveluri record de inflație pentru ultimele decenii și incertitudinile privind evoluția economiei locale au fost principalii factori care și-au pus amprenta asupra rezultatelor înregistrate pe segmentul rezidențial.

Chiar și în acest context, sectorul de profil și-a dovedit încă o dată reziliența, ținând cont că scăderile înregistrate nu pot fi considerate sinonime cu o prăbușire a pieței iar baza de raportare este reprezentată de 2022, cel mai bun an pentru vânzările de locuințe din istoria modernă a României.

În plus, piața rezidențială a înregistrat o îmbunătățire semnificativă a principalilor indicatori în cel de al treilea trimestru, care a fost la un nivel similar cu perioada similară din 2022.

Ultimele statistici disponibile în acest moment arată că vânzările de case și apartamente înregistrate la nivel național în primele 10 luni



ale acestui an au fost cu 13,6% mai mici comparativ cu rezultatul înregistrat în perioada similară din 2022, când se stabilise un nou record, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Rezultatele de vânzări din 2023 au fost influențate în special de cele înregistrate în primele șase luni, când vânzările de locuințe la nivel național au fost cu 23,4% mai mici comparativ cu cele din prima jumătate a anului anterior, potrivit datelor ANCPPI centralizate de SVN Romania.

Trimestrul al treilea a dus însă rezultate mult mai pozitive, deși numărul de tranzacții a fost în continuare mai mic față de cel înregistrat în perioada similară din 2022, scăderea anuală fiind însă de cinci procente.

Rezultatele din trimestrul al treilea au făcut ca scăderea înregistrată după primele nouă luni din 2023 să se reducă la 16,2%.

Pe de altă parte, vânzările mai bune din octombrie au dus la o nouă reducere a scăderii anuale de vânzări de locuințe, procentul ajungând la 13.6% după primele zece luni.

Sursa: SVN Romania pe baza ANCPPI

## Mai puține locuințe vândute

NUMĂRUL DE UNITĂȚI REZIDENȚIALE TRANZACȚIONATE LA NIVEL NAȚIONAL

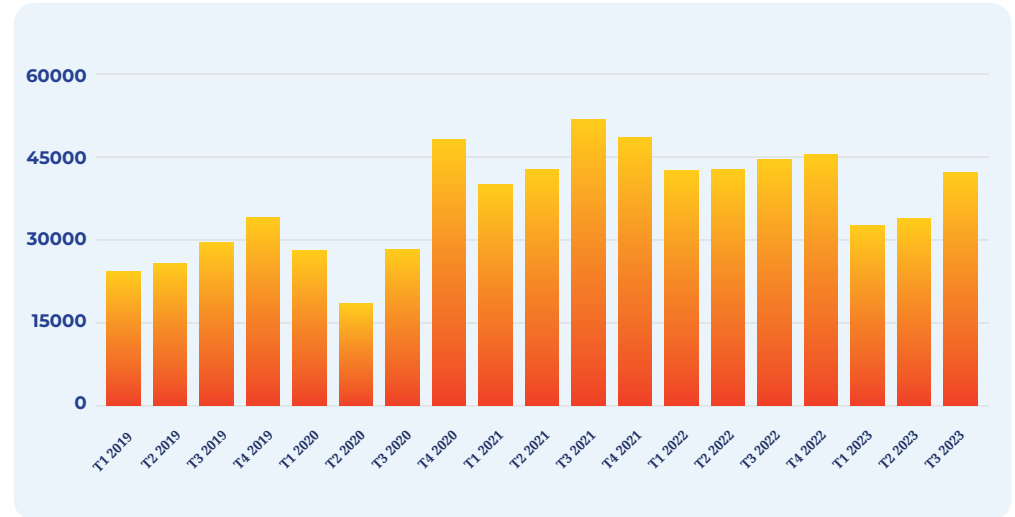
Rezultatele mai bune de vânzări înregistrate în trimestrul al treilea din 2023 au fost determinate în primul rând de rezultatele din regiunea București – Ilfov, cea mai mare piață rezidențială la nivel național, unde scăderea anuală de vânzări din trimestrul al treilea a fost de doar 3,8% - trebuie evidențiat încă o dată ca baza de raportare este reprezentată de cel mai bun an pentru tranzacțiile cu unități individuale.

Numărul caselor și apartamentelor vândute în regiunea Bucureștiului în primele 10 luni din acest an a fost cu 17,5% mai mic față de rezultatul înregistrat în aceeași perioadă din 2022, București – Ilfov atrăgând aproximativ 34% din totalul tranzacțiilor cu imobile înregistrate în acest an.

2023 a dus și la înregistrarea unei premiere pe piața rezidențială locală, Brașovul urcând pe prima treaptă a celor mai mari piețe rezidențiale regionale din România, exceptând regiunea Bucureștiului. Brașov de altfel a înregistrat unul dintre cele mai bune rezultate de vânzări din 2023, cu o scădere anuală de doar 5,1% după primele zece luni.

Timișoara, care ocupase anterior poziția preluată în 2023 de Brașov, a înregistrat de asemenea o reducere a vânzărilor de unități individuale, procentul de scădere la nivelul județului Timiș fiind de 15,5% după primele zece luni din an, potrivit datelor ANCPPI.

Clujul, unde rezultatele de vânzări au fost și sunt influențate de scăderea semnificativă a livrărilor de locuințe noi din Cluj – Napoca și împrejurimi, a înregistrat o scădere anuală a



Sursa: SVN Romania pe baza ANCPPI

vânzărilor de locuințe de 10% după primele zece luni din acest an.

Constanța, regiunea care închide topul primelor cinci piețe rezidențiale regionale din România, a înregistrat la rândul său, în primele zece luni din 2023, o scădere anuală a numărului de unități tranzacționate de 13,1%.

Trebuie avut în vedere și faptul că piața rezidențială nouă reprezintă sub o treime din totalul vânzărilor de locuințe din România, ținând cont de rezultatele de livrări.

Un număr de 32.077 de locuințe au fost livrate la nivel național în primul semestru din acest

an, potrivit celor mai recente date ale Institutului Național de Statistică (INS), în scădere cu doar 1,5% față de rezultatul înregistrat în primele șase luni ale anului anterior.

2022 a fost de altfel cel mai bun an din istoria recentă din punct de vedere al livrărilor de locuințe, cu un total de 73.332 de locuințe finalizate, cu 2,6% mai mare comparativ cu cel din 2021, când de asemenea fusese stabilit un record.

Ținând cont de dinamica actuală din principalele piețe rezidențiale regionale, există premisele ca 2023 să aducă stabilirea unui nou record de locuințe finalizate în România.

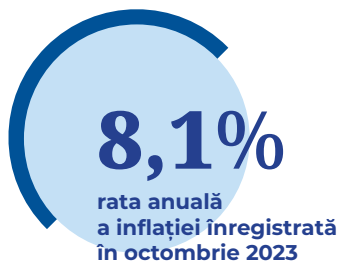
Rezultatele de livrări de locuințe din principalele regiuni macroeconomice ale României au fost unele contrastante în primele șase luni din 2023.

Astfel, în București și Ilfov s-a înregistrat o scădere anuală de 5,3% a numărului de locuințe finalizate în primul semestru, în timp ce în regiunea Nord – Vest (Bihor, Bistrița – Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu – Mare și Sălaj) s-a înregistrat cel mai mare declin, de peste 27%.

Creșteri de livrări au fost înregistrate în regiunea Sud - Est (Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea), de 34,5%, și în regiunea Nord – Est (Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui), cu o majorare anuală de 23,3% a livrărilor de locuințe înregistrate în primul trimestru din acest an.

Înregistrarea unui nivel similar de livrări de locuințe în România s-a produs într-un context în care accesibilitatea achiziționării unei noi locuințe a ajuns la cel mai bun nivel din istoria modernă a pieței rezidențiale locale, ca urmare a creșterilor salariale și a menținerii prețurilor.

Indicele SVN de profil este cu atât mai relevant cu cât peste 60% dintre tranzacțiile cu locuințe încheiate în 2023 au fost realizate fără a se apela la o finanțare ipotecară.



Astfel, indexul SVN care evaluează accesibilitatea cumpărării unei noi locuințe arată că în luna august a acestui an erau necesare circa 86 de salarii medii pe economie la nivel național (sau o perioadă de 7,2 ani) pentru a achiziționa un apartament nou cu două camere (50 de metri pătrați utili) în București.

Nivel actual este mai bun comparativ cu cel înregistrat la începutul acestui an, când erau necesare 96 de salarii medii pe economie (sau o perioadă de opt ani) pentru a cumpăra același tip de locuință.

Practic, în mai puțin de nouă luni un potențial cumpărător a obținut o economie de aproximativ 4.000 de euro doar dintre raportul dintre prețuri și salariile medii la nivel național.

2023 a adus niveluri de accesibilitate (indiferent de lună) mai bune și comparativ cu ultimii ani, diferențele fiind de la aproape cinci salarii medii pe economie până la peste opt salarii medii pe economie.

De avut în vedere și că veniturile medii din București sunt cu cel puțin un sfert mai ridicate comparativ cu media națională, ceea ce duce chiar la un nivel mai bun de accesibilitate la achiziționării unei locuințe în Capitală.

Sursa: BNR, INS, SVN Romania



Nivelul de accesibilitate înregistrat în prezent denotă la rândul său temeinicia pieței rezidențiale actuale, având în vedere că astăzi este de peste patru ori mai facil să cumperi o locuință nouă în București față de vârful înregistrat în 2008, înainte de declanșarea crizei financiare.

În acel moment erau necesare nu mai puțin de 393 de salarii medii nete pe economie la nivel național pentru a cumpăra același apartament din București, echivalentul unei perioade de aproximativ 33 de ani.

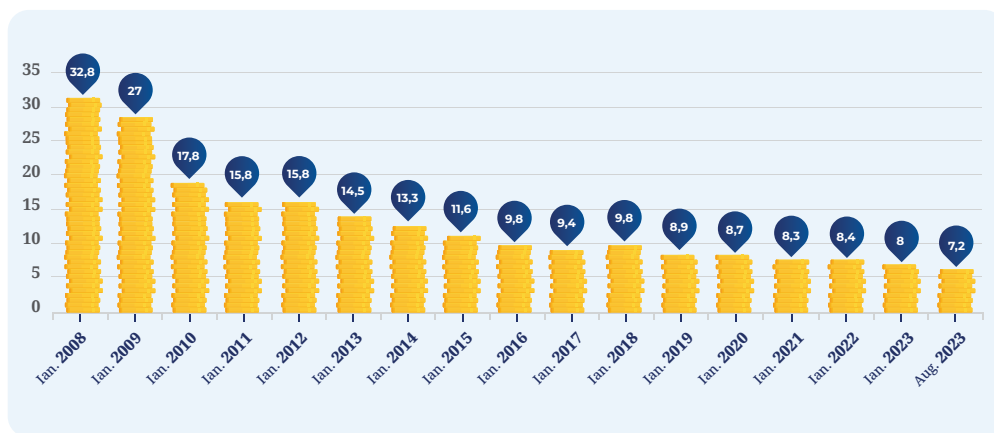
Îmbunătățirea accesibilității achiziționării unei noi locuințe a fost unul dintre factorii care au limitat scăderile înregistrate în acest an și va reprezenta un factor decisiv și pentru rezultatele care se vor înregistra în 2024, într-un context în care o reducere mai substanțială a dobânzilor practicate pe segmentul ipotecar ar putea să fie întârziată de menținerea presiunilor inflaționiste ca urmare a aplicării noului pachet măsuri fiscale.

Chiar și în acest context, cei doi indici SVN care analizează accesibilitatea cumpărării unei noi locuințe și cea a contractării unui credit ipotecar vor înregistra cel mai probabil noi îmbunătățiri, cel puțin în prima parte a anului viitor, mai ales ca urmare a unui ritm mai pronunțat de creșteri salariale comparativ cu evoluția prețurilor.

Numărul de tranzacții care se va înregistra anul viitor va fi influențat și de o nouă scădere în ceea ce privește pre-vânzările de locuințe noi, tendință care s-a manifestat de altfel încă din a doua jumătate a anului trecut.

## Tot mai ușor să cumperi o locuință nouă

NUMĂRUL DE ANI NECESARI PENTRU ACHIZIȚIONAREA UNUI APARTAMENT NOU CU DOUĂ CAMERE (50 MPU) ÎN BUCUREȘTI



Sursa: SVN Romania

Pe de altă parte, scăderea semnificativă a livrărilor de noi locuințe, care se înregistrează în unele regiuni, inclusiv ca urmare a unui regim de autorizare mai dificil, ar putea să mențină un anumit nivel de presiune pe prețurile de tranzacționare.

Impactul noilor măsuri fiscale și menținerea la nivel actual a dobânzilor practicate pe segmentul ipotecar reprezintă, în acest moment, principalele riscuri pentru piața rezidențială locală – în absența unor evenimente globale puternic negative. Pe de altă parte, înmulțirea numărului de oferte de dobânzi ipotecare fixe de sub 6% a arătat că în piață există un nivel

semnificativ de cerere latentă, care ar fi dispusă să își asume un anumit nivel de îndatorare.

În acest context, estimăm că 2024 ar putea aduce o nouă scădere a numărului de locuințe tranzacționate, determinant urmând a fi – ca și în acest an – procentul de scădere. Adaptarea la actualele condiții de piață va fi decisivă pentru înregistrarea unor rezultate satisfăcătoare.

Vă dorim a lectură plăcută a raportului nostru privind evoluția pieței rezidențiale în 2022 și vă stăm la dispoziție pentru studii personalizate.

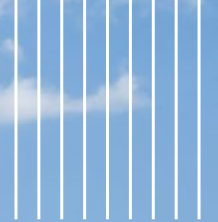


20 DRIVE  
MARKET / 23





# București



## Mai puține locuințe noi

NUMĂRUL DE LOCUINȚE LIVRATE ÎN BUCUREȘTI ȘI ÎMPREJURIMI

Cea mai mare piață rezidențială din țară a înregistrat cele mai slabe rezultate ale sale din ultimii trei ani, fără însă a putea fi realizată o paralelă cu perioada 2009 – 2013.

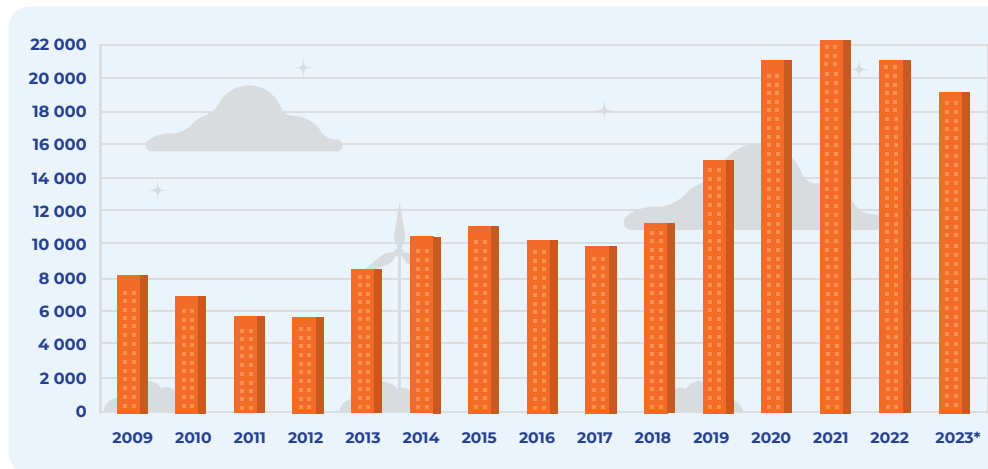
Pe de o parte, indicatorii specifici care analizează nivelul de accesibilitate au înregistrat îmbunătățiri pe parcursul anului 2023 – cu mențiunea că accesibilitatea contractării unei finanțări este net inferioară celei din 2022 – în timp ce numărul de tranzacții și de livrări au înregistrat scăderi.

SVN Romania a estimat de altfel în raportul de primăvară că 2023 va aduce o reducere a numărului de locuințe finalizate în București și împrejurimi, după ce în 2022 se înregistrase un volum de 21.328 locuințe livrate, în scădere cu 3% față de recordul stabilit în 2021.

Astfel, peste 19.000 de locuințe se aflau în construcție la începutul acestui an în regiune, cu potențiale termene de livrare în acest an, un volum care ar marca o scădere de 11% față de rezultatul înregistrat în 2022.

Cele mai recente date publicate de către Institutul Național de Statistică arată că în primele șase luni din 2023 au fost finalizate 9.443 de locuințe, în scădere cu 5,3% comparativ cu primul semestru din 2022.

Cu toate acestea, rezultatul este mai bun față de cel din primul semestru din 2021, când a fost stabilit recordul de livrări de locuințe din București și împrejurimi.



Sursa: INS

\*estimare SVN Romania

Înregistrarea volumului de 19.000 de locuințe terminate va fi influențat de procedurile de întocmire ale formalităților de recepție a unităților rezidențiale cât și de alte aspecte specifice fiecărui proiect și investitor în parte, existând în continuare numeroase cazuri de întârzieri față de graficele de dezvoltare inițiale.

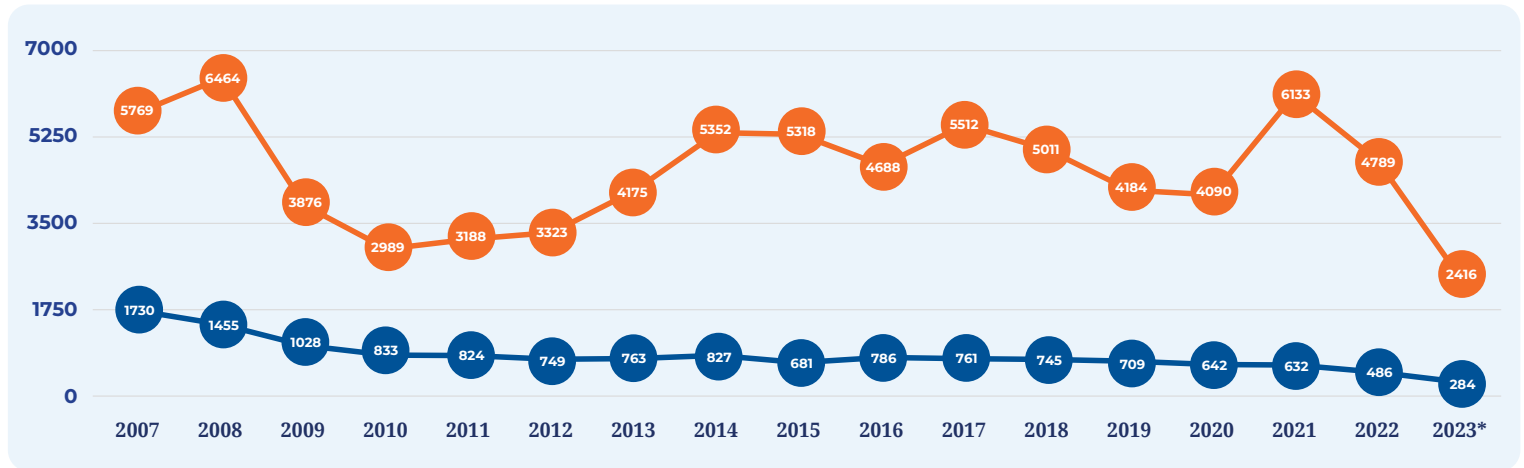
De asemenea, înregistrarea volumului de livrări estimat nu ar trebui să fie considerat ca un rezultat slab, ținând cont de contextul macroeconomic dificil, de nivelul de ante-contractare în scădere încă din 2022 cât și de climatul urbanistic din București, care a devenit mai dificil din punct de vedere al autorizării de proiecte noi, în special din acest an.

Astfel, datele oficiale centralizate de către SVN Romania arată că numărul de autorizații de construire acordate pentru clădiri rezidențiale din București, exclusiv cele pentru colectivități, a înregistrat o scădere constantă începând cu 2017, scăderea accentuându-se semnificativ în 2022 și în 2023.

Astfel, dacă până în 2021 inclusiv se acordau anual un număr de autorizații cuprins între circa 630 și aproximativ 780, în 2022 s-a redus la 486 (o scădere anuală de aproximativ 23%), iar în primele nouă luni din 2023 au fost acordate 284 de autorizații de construire, în scădere cu 22% față de perioada ianuarie – septembrie 2022 și cu 42,7% mai puține față de perioada ianuarie – septembrie 2021.

# Tot mai puține proiecte autorizate

NUMĂRUL DE AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE ACORDATE PENTRU CLĂDIRI REZIDENȚIALE (EXCLUSIV CELE PENTRU COLECTIVITĂȚI)



Sursa: SVN Romania pe baza INS

— București — Ilfov

\*în perioada ianuarie - septembrie

Suprafața utilă totală autorizată a crescut în 2022 cu aproape 21% față de 2021, până la un total de aproximativ 2 milioane de metri pătrați, echivalentul a peste 20.000 de noi unități locative.

Pe de altă parte, 2023 a adus o scădere semnificativă din acest punct de vedere, în primele nouă luni fiind autorizate clădiri rezidențiale exclusiv pentru colectivități cu o suprafață totală de circa 740.868 de metri pătrați utili, în scădere cu 47% versus primele nouă luni din 2022.

2023 a mai adus o premieră negativă din punct de vedere al proiectelor autorizate spre construire în regiunea București – Ilfov: Capitala a depășit județul Ilfov în doar două din primele nouă luni ale anului în ceea ce privește suprafața utilă totală autorizată spre construire în clădiri destinate exclusiv colectivităților, față

de alți ani în care Ilfov se situa aproape în fiecare lună sub volumul autorizat în Capitală.

Astfel, viitorul ar putea să aducă și o inversare de poziții între București și Ilfov – cea mai mare parte a locuințelor finalizate în județul Ilfov sunt amplasate în localități limitrofe orașului – din punct de vedere al livrărilor de locuințe, Bucureștiul deținând în acest moment ponderea majoritară.

Scăderea numărului de autorizații de construire, cât și a suprafeței totale autorizate, s-ar putea transpune într-o scădere mai semnificativă a livrărilor de unități începând cu 2024 și, estimăm, mai accentuată începând cu 2025, ținând cont de ciclul de dezvoltare al unui proiect.

Adițional celor 19.000 de unități care ar putea fi livrate până la finalul acestui an în București

și împrejurimi, SVN a identificat la începutul anului alte aproximativ 8.000 de case și apartamente aflate în diferite faze de dezvoltare, cu termene de livrare setate pentru 2024 și anii următori. Adițional acestora, construcția altor câteva mii de unități a demarat pe parcursul acestui an.

Noul context macroeconomic nu a avut o influență semnificativă asupra structurii ofertei noi aflate în dezvoltare în acest an, fapt explicabil prin aceea că proiectele livrate și care se vor livra în perioada imediat următoare erau deja creionate înainte de 2023.

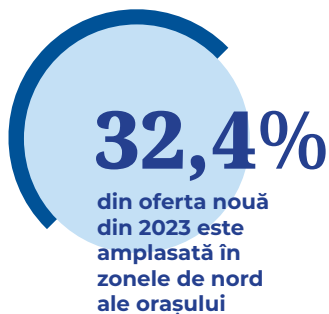
Astfel, datele SVN Romania arată că aproximativ 54% din locuințele care s-au aflat în acest an în construcție în București și împrejurimi pot fi încadrate pe segmentul mass market, ponderea fiind în scădere cu un procent față de 2021.

Acest segment este reprezentat de proiectele amplasate în zonele marginase ale orașului dar și în interiorul marilor cartiere din București, în zone care beneficiază în general de o infrastructură bună, de la cea de transport până la punctele generale de interes, precum centre comerciale sau unități medicale.

Unitățile încadrate pe acest segment au de regulă suprafețe similare cu cele ale locuințelor finalizate înainte de 1990 în aceeași sau în zone similare, precum și prețuri de tranzacționare mai reduse, ceea ce le face să fie atractive pentru potențialii cumpărători ai unei locuințe vechi.

2023 a adus o ușoară creștere a numărului de proiecte și locuințe care țintesc segmentul middle market, până la o cotă de piață de aproximativ 41,3% din oferta nouă care ar putea fi livrată în acest an, cu aproximativ un procent în creștere comparativ cu ponderea înregistrată în 2022.

Adițional amplasamentului bun, de regulă în zonele semicentrale sau din nordul Bucureștiului, proiectele middle market pot fi caracterizate prin suprafețe mai generoase și finisaje de o calitate mai înaltă. Prezența anumitor facilități în cadrul proiectelor reprezintă un alt avantaj al acestor proiecte.



În segmentul middle market este inclus și palierul superior upper-middle market, care ar putea atrage până la finalul acestui an peste 1.000 de livrări. Aceste unități sunt amplasate în zone din nordul orașului și au adesea prețuri care depășesc 2.000 de euro pe metrul pătrat, fără a putea fi însă considerate ca parte a unor proiecte de lux.

Segmentul premium și de lux a înregistrat în 2023 un nou an cu rezultate excelente din punct de vedere al livrărilor, cu o cotă de aproximativ 4,4% din oferta nouă programată spre livrare în 2023. Înregistrarea acestui rezultat a fost posibilă ca urmare a finalizării unor proiecte de dimensiuni medii și mari, mai ales pentru segmentul de profil.

Creșterea numărului de proiecte care țintesc segmentele middle market și premium a făcut ca zona de nord a orașului să dețină cea mai mare pondere în oferta nouă din acest an, cu o cotă de circa 32% din numărul locuințelor care ar putea fi livrate până la finalul lui 2023 în București și împrejurimi. Procentul este însă puțin mai redus față de 2022, când circa 35% din noua ofertă era amplasată în această zonă.

Nordul orașului a devenit principalul pol de dezvoltare rezidențială a orașului ca urmare a creșterii și dezvoltării segmentului market, petrecută concomitent cu îmbunătățirea accesibilității achiziționării unei noi locuințe.

Sursa: SVN Romania

Zona de vest a continuat și în 2023 să reprezinte un bazin semnificativ de dezvoltare rezidențială pentru piața regională din București și Ilfov, cu o cotă de aproximativ 22% din oferta nouă dezvoltată. Ponderea a fost în scădere față de nivelul de circa 26% înregistrat în 2022, în principal ca urmare a reducerii numărului de proiecte aflate în construcție în zona de vest extrem a orașului.

Reduceri de livrări din zonele de nord și vest au fost compensate de creșterile înregistrate în zona de est și cea semicentrală. Zona de est atrage de altfel în ultimii ani un număr tot mai mare de proiecte imobiliare, indiferent de segment, densitatea mai redusă și infrastructura bună reprezentând principalele atuuri pentru a treia clasată în topul principalelor zone de dezvoltare din oraș. Astfel, zona de est ar putea atrage finalizarea a peste 3.000 de unități rezidențiale în 2023, aceasta fiind unul dintre cele mai bune rezultate din ultimii ani.

Concomitent, zonele centrale au înregistrat cea mai mare creștere în 2023, în principal ca urmare a finalizării unor proiecte de dimensiuni medii și mari, ponderea zonei în totalul ofertei noi ajungând astfel la circa 12,4%. Zona de sud s-a menținut în acest an la un nivel similar cu cel înregistrat anul anterior, ceea ce s-a tradus printr-o cotă de circa 15% din oferta nou dezvoltată.



Foto: Alexander Tsang / Unsplash

Anii următori ar urma să aducă și începerea unor proiecte de mari dimensiuni în mai multe zone care au devenit sau vor deveni noi poli de dezvoltare urbană a orașului: zona Progresului, zona Bucur Obor și zona Petrom City, zone unde sunt anunțate proiecte care vor însuma mii de apartamente noi și care vor atrage investiții de sute de milioane de euro.

Actualii mari poli de dezvoltare rezidențială ai orașului ar putea atrage și în anii care vor urma noi proiecte cu mii de apartamente, fie că vorbim de zonele din sudul orașului, de cele din estul orașului sau de cele vestul orașului,

unde există în continuare suprafețe mari de teren disponibile și, în unele cazuri, planuri de investiții anunțate pentru dezvoltarea unor proiecte de dimensiuni foarte mari.

Dezvoltarea rezidențială din București și împrejurimi nu va fi influențată pe termen scurt și mediu doar de către situația urbanistică de la nivelul Capitalei cât și de rezultatele de vânzări ale proiectelor aflate în dezvoltare în acest moment, gradul de absorbție al unităților finalizate fiind foarte diferit în funcție de proiect și, în general, mai redus comparativ cu anii anteriori.

## CERERE ȘI CREDITARE

Scăderea numărului de tranzacții cu locuințe încheiate în 2023 la nivel național s-a tradus și prin scăderi de volume tranzacționate în toate piețele rezidențiale regionale din țară, Bucureștiul numărându-se printre cele unde media de scădere a fost mai mare comparativ cu media națională, potrivit datelor ANCPİ centralizate de SVN Romania.

Astfel, numărul de unități individuale vândute în primele zece luni din acest an în București și împrejurimi a fost cu 17,5% mai mic comparativ cu rezultatul înregistrat în perioada similară din 2022 – procentul este mai mare față de scăderea națională de aproape 13,6% înregistrată în aceeași perioadă.

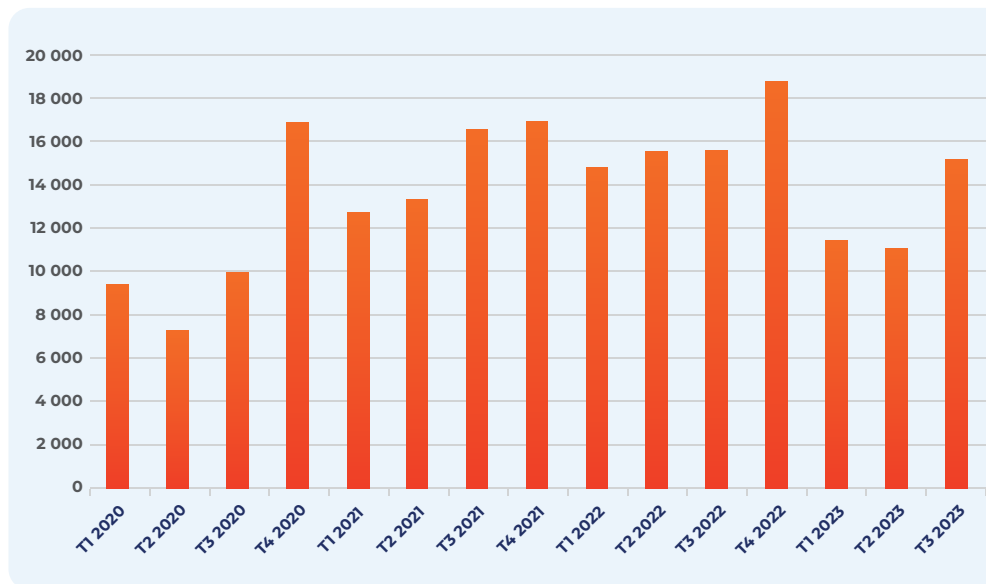
Cea mai slabă perioadă de vânzări din primele zece luni ale acestui an a fost reprezentată de primul semestru, când numărul de tranzacții a fost cu circa 26,6% mai mic față de primele șase luni din 2022.

Cea mai bună lună de vânzări din 2023 a fost reprezentată de august, o lună care de regulă este rezervată concediilor. Astfel, numărul caselor și apartamentelor vândute în august în București și împrejurimi a fost cu 19,3% mai ridicat față de perioada similară din 2022 și la același nivel cu cele mai bune luni ale anului anterior – care de altfel a stabilit și recordul de locuințe vândute în regiune.

Ținând cont de dinamica vânzărilor din ultimele luni, estimăm că 2023 s-ar putea încheia cu o scădere anuală a numărului de tranzacții în regiune de aproximativ 17%, un rezultat care

## Numărul de tranzacții imobiliare

ÎNCHEIATE ÎNTR-UN TRIMESTRU ÎN BUCUREȘTI ȘI ILFOV



Sursa: SVN Romania pe baza ANCPİ

ar fi semnificativ mai bun comparativ cu cel înregistrat în 2020, când s-a înregistrat un record de vânzări de locuințe, în ciuda perioadei de restricții de circulație cauzate de pandemia Covid-19.

Rezultatele cumulate de vânzări de locuințe din regiunea Bucureștiului au fost îmbunătățite de cele înregistrate în trimestrul al treilea, când scăderea anuală a fost de doar 3,8% comparativ cu perioada similară din 2022.

Acest reviriment de cerere s-a produs într-un context în care mai multe instituții finanțato-

re au lansat oferte de creditare ipotecară cu o dobândă fixă de sub 6%, oferte care au dus la o creștere a interesului față de tranzacțiile prin finanțare.

Calcululele SVN Romania | Credit & Financial Solutions arată că tranzacțiile cu fonduri exclusiv din resurse proprii dețin în continuare ponderea majoritară din totalul vânzărilor de locuințe, cu o cotă de peste 60% din totalul pieței rezidențiale din București și împrejurimi.



# Creditele ipotecare s-au ieftinit în 2023

EVOLUȚIA DOBÂNZILOR MEDII PENTRU CREDITELE IPOTECARE ACORDATE ÎN 2023 ÎN BUCUREȘTI

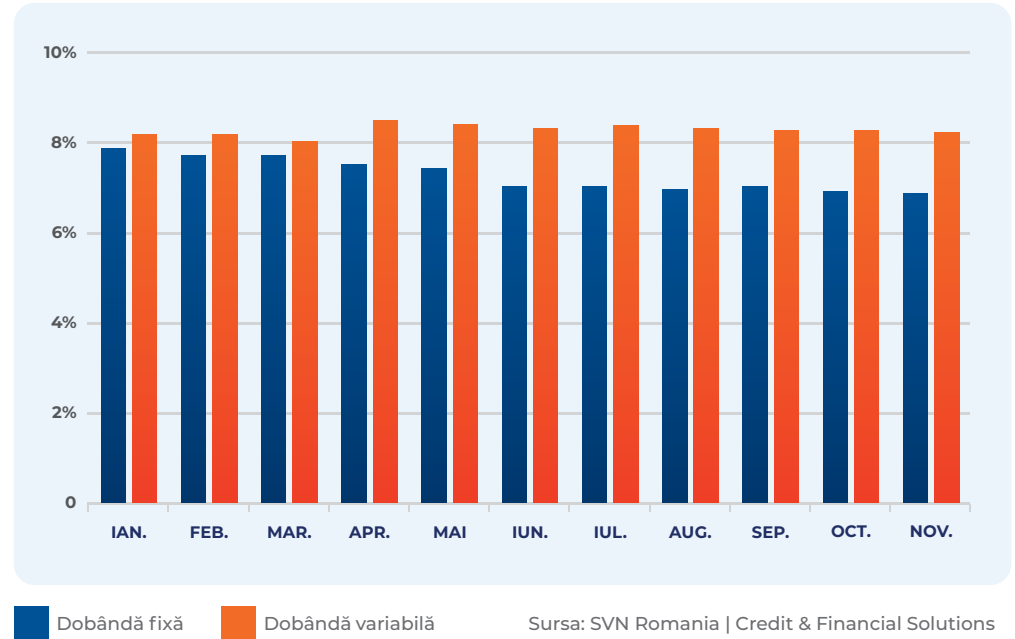
Creditarea ipotecară deține în continuare un procent semnificativ din sursa de finanțare a achiziției unei noi locuințe, în special pe segmentul mass market, fapt care poate fi observat și din ponderea mai mare de tranzacții prin credit încheiate în Ilfov comparativ cu București.

În primul semestru din 2023 au fost acordate finanțări ipotecare în valoare de 2,54 miliarde de euro la nivel național, în creștere cu 10% față de perioada similară din 2022. Cu toate acestea, piața ipotecară locală a înregistrat o scădere în 2023, având în vedere volumul de refinanțări, care sunt incluse în statisticile privind creditele noi acordate.

Calcululele SVN Romania | Credit & Financial Solutions arată că ponderea celor care au în derulare un credit ipotecar cu dobândă variabilă este în continuare majoritară, deși un procent semnificativ din persoanele creditate au ales să se refinanțeze printr-un credit ipotecar cu dobândă fixă.

Datele Băncii Naționale a României (BNR) arată că și majoritatea celor care au contractat un credit ipotecar nou în primul semestru din 2023, mai exact 56,3%, au optat pentru o finanțare cu dobândă variabilă.

Migrarea mai ridicată către creditele ipotecare cu dobândă fixă s-a produs într-un context în care pe acest segment s-a înregistrat o tendință continuă de scădere a dobânzilor în 2023, de la o medie de dobândă fixă de circa 7,86% în ianuarie la aproximativ 6,80% în noiembrie – medie ponderată a dobânzilor primelor 15 bănci din sistemul bancar din



România, potrivit calcululelor SVN Romania | Credit & Financial Solutions.

Interesant este și faptul că cele mai reduse dobânzi fixe din piață, care se situează la un nivel de aproximativ 5,8% în prezent, sunt mai reduse față de nivelul IRCC, indicatorul care stă la baza calculării tuturor dobânzilor creditelor noi, care este de 5,95% în ultimul trimestru din acest an.

Această anomalie pentru istoria modernă a sistemului bancar românesc denotă atât nivelul bun de lichiditate din piață cât și încrederea în soliditatea și viitoarea evoluție a pieței rezidențiale locale.

Și dobânzile variabile au scăzut ușor în 2023, ca urmare a reducerii mediei marjelor fixe practicate de către instituțiile finanțatoare, care au scăzut la finalul primului semestru la aproximativ 2,35%, rezultând o dobândă medie de 8,3% la finalul S1 2023.

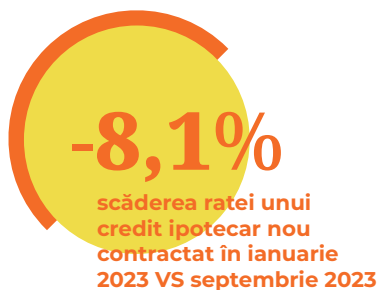
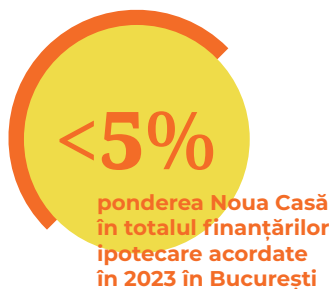
Calcululele SVN arată că valoarea IRCC va crește marginal la începutul lui 2024, până la un nivel de 5,97%, o potențială reducere mai semnificativă fiind așteptată în a doua jumătate a anului viitor, în funcție, desigur, și de evoluția macroeconomică a României.

Stabilizarea și chiar reducerea dobânzilor medii practicate în piață pentru creditele ipotecare acordate în București în 2023 s-a transpus și printr-o îmbunătățire semnificativă a accesibilității contractării unui nou credit, potrivit indicelui de profil calculat de către SVN Romania.

Astfel, 2023 a debutat cu o creștere semnificativă a valorii indicelui SVN, până la un nivel de 64%, reprezentat de procentul deținut de rata medie pentru achitarea unui credit ipotecar pe 25 de ani necesar pentru cumpărarea unui apartament nou cu două camere, cu 50 de metri pătrați utili, în București, din salariul mediu net la nivel național. Acest procent s-a tradus printr-o creștere semnificativă de 50% față de nivelul de 44% înregistrat în urmă cu doar un an, în ianuarie 2022.

Scăderea dobânzilor, creșterile salariale și stagnarea prețurilor a dus însă la o îmbunătățire a indicelui SVN pe parcursul lui 2023, rata medie deținând în septembrie un procent de circa 55% din salariul mediu net la nivel național.

Trebuie avut în vedere și că veniturile din București sunt semnificativ mai mari comparativ cu media națională, ceea ce face ca rata medie să dețină un procent de 45,5% din veniturile medii ale unui bucureștean, estimate la aproximativ 1.200 de euro de către Comisia Națională de Prognoză.



Calcululele SVN arată că raportul rată / salariu va continua să se îmbunătățească și în perioada imediat următoare, 2024 urmând să debuteze cu un nivel al indicelui SVN Romania de 53%, aflat la aproximativ jumătatea distanței dintre minimul atins în 2022 și maximum atins la începutul acestui an.

Ultima dată când a fost atins un nivel similar pentru indicele SVN care analizează contractarea unui credit ipotecar a fost în 2020, când s-a înregistrat un volum total de vânzări de locuințe cu circa un sfert mai mic față de cel cu care estimăm că se va închide 2023, ceea ce denotă dependența mai redusă de finanțarea ipotecară față de 2020.

Nivelul estimat pentru începutul lui 2024 este însă de aproape cinci ori mai bun față de valoarea înregistrată în momentul de vârf al pieței din 2008, când rata medie pentru cumpărarea unui apartament nou cu două camere în București era de peste 2,5 ori mai mare față de salariul mediu net la nivel național din acel moment.

Ținând cont de actualele tendințe din piața ipotecară locală dar și de estimatele evoluții macroeconomice pe termen mediu și lung, când o politică monetară care să favorizeze un nou ciclu de creștere economică ar putea fi implementată, estimăm că accesibilitatea contractării unei noi finanțări va continua să înregistreze noi îmbunătățiri, chiar dacă nu într-un ritm la fel de rapid precum înrăutățirea înregistrată în a doua parte din 2022.

Sursa: SVN Romania

## Rate mai mici

RAPORT RATĂ APARTAMENT NOU CU DOUĂ CAMERE (50 MPU) BUCUREȘTI  
/ SALARIU MEDIU PE ECONOMIE LA NIVEL NAȚIONAL

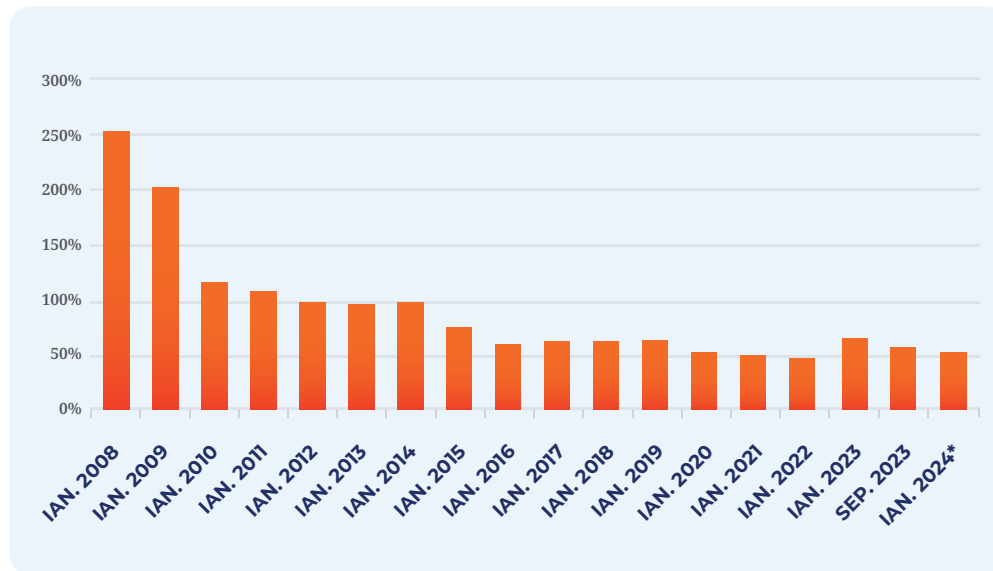
Potențialul de redresare a pieței ipotecare din România dar și de creștere, precum și soliditatea actuală a soldului existent, pot fi observate și dacă analizăm gradul de îndatorare a unui cumpărător care a accesat o finanțare ipotecară în începutul lui 2021.

Astfel, ținând cont de dobânzile și prețurile existente în acel moment și de nivelul salariului mediu net pe economie, gradul de îndatorare al respectivului debitor se situa la aproximativ 39%, potrivit calculului SVN Romania | Credit & Financial Solutions.

Din acel moment, rata medie a creditului contractat – rată variabilă, calculată printr-o marjă fixă de 2,6% la care s-a adăugat valoarea IRCC – a crescut cu peste 40% până la jumătatea anului 2023, fără însă ca să afecteze semnificativ gradul de îndatorare: acesta din urmă ajunsese la finalul lui T2 2023 la 41%, cu doar două procente peste nivelul de la momentul contractării creditului, în principal ca urmare a creșterii veniturilor înregistrate în ultimii trei ani.

Nivelul de 41%, care nu este mediu și relevant la nivel național – la finalul primului trimestru din 2023 existau doar aproximativ 556.000 de debitori cu credite ipotecare în plată – este net inferior nivelurilor înregistrate în alte state din Uniunea Europeană, ceea ce denotă potențialul semnificativ de creștere al sectorului de profil din România.

Cele mai ridicate grade de îndatorare ale gospodăriilor sunt întâlnite în Luxemburg și Țările de Jos, unde nivelul depășește 175%, potrivit datelor Băncii Centrale Europene, în timp ce în Franța, Finlanda, Belgia și Cipru trece de 100%.



\* estimare

Sursa: SVN Romania

Printre principalele riscuri la adresa pieței ipotecare în perioada următoare se numără impactul noului pachet de măsuri fiscale, reluarea creșterii dobânzilor de referință de către principalele bănci centrale din Uniunea Europeană și procentul de debitori care nu se mai pot îndatora pentru a achiziționa locuințe – în special pe segmentele low și mass market.

Pe de altă parte, nu considerăm că există în acest moment numeroși factori care să ducă la scăderi și mai accentuate în ceea ce privește volumul de credite ipotecare noi – de remarcat că octombrie a adus o creștere semnificativă a numărului de ipoteci intabulate, în toate piețele rezidențiale regionale majore din România.

Ținând cont de actualele tendințe, estimăm că al doilea trimestru din 2023 va aduce rezultate mai bune pe piața ipotecară comparativ cu primele șase luni ale anului.

De asemenea, există posibilitatea ca reducerea dobânzilor și campaniile instituțiilor finanțatoare active pe segmentul dobânzilor fixe să ducă la o creștere anuală a volumului de credite ipotecare noi care se vor acorda în cel de al doilea semestru din acest an.

## PIAȚĂ VECHĂ

Piața secundară, reprezentată de locuințe deja finalizate și care se află la cel puțin a doua schimbare de proprietar, continuă să dețină ponderea majoritară în tranzacțiile cu locuințe, segmentul locuințelor finalizate în București înainte de 1990 fiind în continuare o alegere semnificativă a cumpărătorilor, datorită prețurilor mai mici și a ofertei noi reduse din anumite zone.

Piața locuințelor finalizate înainte de 1990 în București a înregistrat în 2023 rezultate bune. Așa cum am estimat anterior, ritmul de creștere al prețurilor scoase la vânzare pe acest segment a încetinit puternic pe parcursul anului curent, rămânând însă într-o marjă pozitivă.

Astfel, prețurile de listare ale locuințelor finalizate între 1980 și 1990 în Capitală au crescut cu 2,3% în perioada noiembrie 2022 – octombrie 2023, potrivit indexului imobiliar calculat de către SVN Romania și Ziarul Financiar.

Ritmul înregistrat în luna octombrie a fost cel mai ridicat din ultimele opt luni, perioadă în care prețurile au înregistrat majorări anuale de maximum 1,7%.

2023 a adus și o premieră din punct de vedere al indexului de profil amintit, înregistrându-se prima scădere din ultimii nouă ani: prețurile înregistrate în luna iulie au fost cu 0,1% mai mici comparativ cu cele din perioada similară a anului anterior.

Anul în curs a debutat cu o creștere anuală 3,7%, care s-a înjumătățit la 1,9% în luna martie.

## La granița dintre creșteri și scăderi

RITMUL ANUAL DE CREȘTERE AL PREȚURILOR APARTAMENTELOR DIN BUCUREȘTI (%)\*



Sursa: SVN Romania, Ziarul Financiar

\*Notă: apartamente cu trei camere finalizate între 1980 și 1990

O nouă reducere mai pronunțată s-a înregistrat în mai și în iunie, când creșterile anuale s-au redus până la nivelul de 0,5%, ca apoi să revină pe creștere în august și septembrie, cu un nivel de 1%, respectiv 1,7%.

Cu toate acestea, actualul nivel de 2,3% este de peste două ori mai redus comparativ cu creșterea anuală a prețurilor înregistrate în octombrie 2022, când indexul SVN și ZF avea o valoare de 5,3%. Cele mai mari valori înregistrate anul anterior au fost lunile mai și iunie, de 9,4%, respectiv 9,1%.

Având însă în vedere rata inflației, de 8,8% în România la nivelul lunii septembrie 2023 și de 4,3% la nivelul Zonei Euro în aceeași lună, putem considera că evoluția prețurilor luate în calcul de indexul amintit este una real negativă.

Ținând cont de condițiile actuale de piață, considerăm că segmentul vechi va continua să atragă și în 2024 cel mai mare număr de tranzacții, într-un context general în care oferta nouă se va comprima iar contextul macroeconomic va menține atractive locuințele deja finalizate.

## TENDINȚE

### Mai puține locuințe noi

2024 ar putea aduce o nouă reducere a numărului de locuințe noi finalizate în București și împrejurimi, după o scădere estimată de 11% în acest an. Ultimele statistici publice în acest moment arată o scădere anuală de circa 5% a numărului de livrări înregistrate în regiunea Capitalei în primele șase luni din 2023. Reducerea din 2024 ar urma să fie cauzată în principal de scăderea numărului de proiecte aflate în dezvoltare în interiorul granițelor administrative ale orașului

### Mai puține autorizații

Numărul locuințelor noi livrate în București ar urma să fie mult mai puternic afectat pe termen mediu, ca urmare a scăderilor drastice ale numărului de autorizații de construire acordate pentru clădiri rezidențiale în Capitală: -22% anual în perioada ianuarie-septembrie 2023 și -42% față de perioada ianuarie – septembrie 2021, potrivit datelor INS. O scădere semnificativă este înregistrată și în privința suprafeței utile totale autorizate

### Presiune pe prețuri

Scăderea numărului de tranzacții din 2023 a pus deja o presiune semnificativă pe prețurile de tranzacționare, fără a se înregistra însă involuții drastice. 2024 ar putea aduce o continuare a acestor presiuni, în contextul în care prețurile se află deja la granița dintre creșteri și scăderi. Pe de altă parte, reducerea ofertei ar putea duce la o reechilibrare a raportului cerere-ofertă și o contra-presiune



Foto: Liviu Emanuel / Unsplash

### Rate mai mici

2023 a adus nu doar stabilizarea dobânzilor practicate pe segmentul ipotecar cât și primele reduceri – IRCC a rămas relativ stabil pe durata anului, însă mai multe instituții finanțatoare au lansat oferte la un nivel mai redus. 2024 ar urma să aducă noi reduceri, atât de dobânzi cât și de rate, fără a lua în calcul scăderea dobânzilor ci doar o nouă îmbunătățire a raportului dintre prețurile de tranzacționare și veniturile cumpărătorilor. 2024 va debuta cu un IRCC în valoare de 5.97%, o scădere mai pronunțată putând să fie înregistrată din ultimul trimestru al anului următor

### Mai mult limitrof

Regimul urbanistic mai dificil din Capitală a dus deja, în 2023, la o premieră din punct de vedere al autorizațiilor de construire, Ilfov depășind Capitala în opt din primele zece luni ale anului din punct de vedere al suprafeței utile autorizate, raportul fiind invers în anii anteriori.

Astfel, o anumită componentă a ofertei ar putea să migreze înspre zonele limitrofe, cele din nordul orașului înregistrând deja o creștere semnificativă din punct de vedere al activității de dezvoltare.



20<sup>DRIVE</sup>  
MARKET / 23

An aerial photograph of a town nestled in a valley, surrounded by lush green mountains. The town features numerous houses with red-tiled roofs and white walls, interspersed with green trees. The sky is filled with soft, white clouds. In the top right corner, there are several vertical white lines of varying lengths. In the bottom right corner, there are several horizontal white lines of varying lengths, along with a small white circle and a white plus sign.

# Piețe regionale

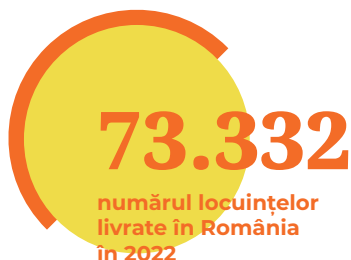
În 2022, ultimul an cu statistici oficiale referitoare la numărul de locuințe livrate în localități și împrejurimi, doar cinci din cele mai mari zece piețe rezidențiale regionale din România au înregistrat creșteri de livrări, potrivit calculurilor SVN Romania pe baza datelor Institutului Național de Statistică.

Astfel, creșteri de livrări au fost înregistrate în Brașov (+52%), în Constanța (+31%), în Craiova (+16%), în Cluj – Napoca (+15%), și în Oradea (aproape + 15%).

Toate celelalte piețe rezidențiale regionale din țară, și anume București – Ilfov, Iași, Oradea, Pitești, Sibiu și Timișoara au înregistrat scăderi ale numărului de locuințe finalizate.

Cele mai mari 10 piețe rezidențiale regionale cumulează aproape 63% din livrările de locuințe din România, lor adăugându-se Alba, Arad, Bistrița și Galați, ultimele patru fiind singurele orașe în care sunt finalizate anual peste 500 de noi locuințe. De asemenea, regiunea București – Ilfov cuantifică aproape 30% din totalul livrărilor anuale de locuințe de la nivel național.

2023 a adus o serie de premiere în ceea ce privește evoluția principalelor piețe rezidențiale regionale din România, cea mai importantă fiind reprezentată de urcarea **Brașovului** pe prima treaptă în rândul orașelor cu cele mai multe tranzacții cu locuințe, exceptând Bucureștiul.



Aceste rezultate au fost obținute după ce regiunea Brașovului a devansat Constanța în 2022 din punct de vedere al livrărilor de locuințe noi. Datele biroului local SVN Romania | Brașov arată că 2023 ar putea aduce o reducere a numărului de locuințe noi finalizate în oraș și împrejurimi comparativ cu 2022, când s-au predat peste 4.200 de unități locative.

Ca și în cazul altor piețe rezidențiale din țară, rezultatele de livrări sunt și vor fi influențate și respectarea graficelor de livrări ale proiectelor aflate în construcție.

Brașovul reprezintă și un caz aparte la nivel național, livrările de locuințe din localitățile limitrofe deținând un procent minoritar din totalul finalizărilor de locuințe – comparativ, spre exemplu, cu alte orașe, precum Timișoara sau Sibiu, unde localitățile limitrofe dețin procentul majoritar.

Cele mai dezvoltate localități din imediata apropiere a Brașovului sunt Târlungeni și Sânpetru, locuințele din localitățile limitrofe fiind încadrate de regulă pe segmentul mass market.

Cele amplasate în interiorul orașului, în special în zonele semi-centrale, ținesc cumpărătorii middle market, în timp ce locuințele din zonele ultra-centrale și pe drumul spre Poiana Brașov pot fi încadrate pe segmentele premium și de lux.

Sursa: SVN Romania pe baza INS



## Cele mai mari piețe rezidențiale regionale din România

FINALIZARI DE LOCUINTE IN PERIOADA 2015 - 2022

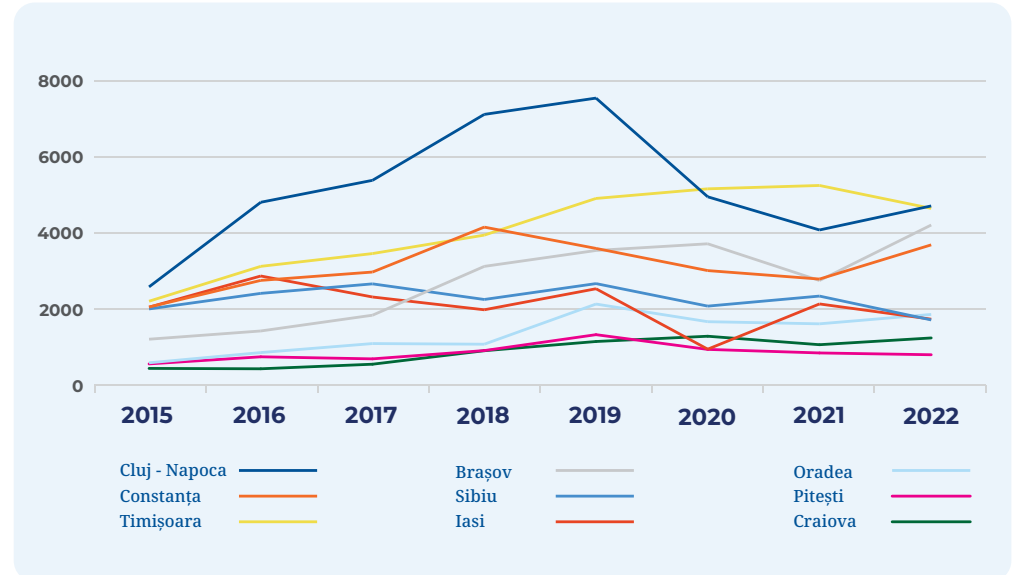
Pe treapta a doua a celor mai mari piețe rezidențiale regionale din România excepționând Bucureștiul s-a clasat și în acest an **Timișoara**, atât din punct de vedere al volumelor tranzacționate cât și din punct de vedere al numărului de locuințe noi aflate în dezvoltare în oraș și împrejurimi.

Livrările din regiune s-au redus cu aproximativ 11% în 2022, în timp ce în primele 10 luni din acest an a fost înregistrată o scădere de 15% a numărului de unități individuale vândute comparativ cu perioada similară a anului trecut.

**Cluj – Napoca** continuă să reprezinte o piață rezidențială semnificativă, chiar dacă volumul actual de livrări este la aproximativ jumătate comparativ cu 2019, când s-au livrat aproximativ 7.500 de locuințe în oraș și împrejurimi. Principala explicație pentru această scădere semnificativă este reprezentată de îngreunarea procesului de autorizare a noilor proiecte.

Datele biroului local SVN Romania | Cluj arată de altfel că în 2023 ar urma să se livreze aproximativ 3.000 de unități locative în oraș și în împrejurimi, în scădere de la nivelul estimat de 3.500 de livrări pentru anul 2022. În acest context, se înregistrează o ușoară migrare a investitorilor către zonele limitrofe, însă majoritatea investitorilor de talie mare așteaptă deblocarea regimului de autorizare.

Scăderea semnificativă a livrărilor înregistrată în ultimii trei ani reprezintă de altfel și unul



notă: cu excepția regiunii București - Ilfov

Sursa: SVN Romania pe baza INS

dintre principalii factori care au dus la înregistrarea unui vârf național din punct de vedere al prețurilor.

Cu toate acestea, gradul de absorbție al unităților care livrate în 2023 s-a menținut la un nivel ridicat, de peste 90%, ținând cont de nivelul redus al ofertei raportat la populația orașului dar și de faptul că un procent semnificativ din locuințe erau deja pre-contractate.

Cluj – Napoca a înregistrat și a doua cea mai mică scădere a numărului de locuințe vân-

dute în acest an, de 10% față de primele 10 luni din 2022, când a fost stabilit de altfel și un record local în ceea ce privește tranzacțiile cu locuințe noi.

**Constanța** a continuat să reprezinte și în 2023 una dintre principalele piețe rezidențiale din România, rezultatele fiind impulsionate atât de finalizarea mai multor proiecte din zona Năvodari – Mamaia, care dețin ponderea majoritară în oferta nouă, cât și din interiorul orașului propriu-zis, care țințesc în special cumpărători finali.



Cu toate că peste 12.000 de locuințe au fost livrate în zona Mamaia în ultimul deceniu, zona Năvodari continuă să fie în plină dezvoltare, peste 3.000 de noi unități fiind în dezvoltare în acest an în zonă. Aceștia li s-a adaugă alte câteva mii de locuințe parte a unor proiecte amplasate în interiorul orașului.

Dacă în toate orașele menționate anterior sunt finalizate anual peste 3.000 de locuințe noi, atât în oraș cât și în localitățile limitrofe, scăderile de livrări din 2022 au făcut ca în nicio altă piață rezidențială regională majoră să nu se livreze între 2.000 și 3.000 de noi locuințe.

Următoarele trei clasate atrag fiecare anual livrarea a peste 1.500 de locuințe, Sibiu și Iașiul

fiind în scădere semnificativă, de peste 10%, față de nivelurile înregistrate în 2022. Pentru **Sibiu** a fost primul an din ultimii opt în care nu s-au finalizat peste 2.000 de noi case și apartamente, în timp ce în **Iași** au fost anunțate mai multe proiecte semnificative, ceea ce ar urma să ducă la creșterea livrărilor în anii următori.

**Oradea** a fost singura piață rezidențială din rândul celor trei care a înregistrat o creștere de livrări în 2022, ajungând la un volum total de aproape 1.900 de unități, acesta fiind al doilea cel mai bun rezultat din istoria modernă a pieței rezidențiale regionale.

Și **Craiova** a înregistrat o majorare de peste 10% a livrărilor de locuințe, orașul prezentând

un potențial foarte ridicat din punct de vedere al raportului între populația rezidentă și numărul de locuințe finalizate anual – doar Galați mai înregistrează un raport deficitar atât de pronunțat.

**Pitești** reprezintă ultima clasată în topul celor mai mari zece piețe rezidențiale regionale din România, cu un nivel anual de livrări care se clasează în jurul a 900 de noi case și apartamente livrate.

La polul opus, cele mai puține locuințe noi sunt terminate în Reșița, Piatra Neamț, Miercurea Ciuc și Slobozia, fiecare cu sub 50 de locuințe noi predate în fiecare an, potrivit datelor INS.



**+6.500**

Apartamente vândute în 2019 – 2023  
direct de la dezvoltator în România

**+15**

proiecte rezidențiale exclusive în portofoliu în România  
(București, Brașov, Cluj – Napoca, Constanța)

**+700 MIL. €**

Volum total de tranzacții în România

**+8 MIL. €**

Cifră de afaceri în 2022

20 DRIVE  
MARKET / 23



### SVN Romania

Str. Paris, nr. 12, 011816, Sector 1,  
București, România  
0317 100 200  
office@svn.ro

 /in/svnromania

 facebook.com/SVNRomania

 instagram.com/SVNRomania

### Cătălin Ștefancu

Head of Research & Communication  
catalin.stefancu@svn.ro

**SVN | ROMANIA | WWW.SVN.RO**

All SVN® Offices Independently Owned and Operated