

## **www.imobiliare.ro lansează primul indice imobiliar național**

[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), principalul portal imobiliar național, lansează primul indice imobiliar la nivel național care reflectă dinamica prețurilor apartamentelor vechi și noi scoase la vânzare pe [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro).

Indicele imobiliar este calculat la nivel național, dar și la nivelul celor mai mari orașe din România: București, Brașov, Cluj-Napoca, Constanța, Iași și Timișoara, care vor fi urmate pe parcurs de noi orașe. Indicele va fi actualizat cu frecvență săptămânală pe [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) și comunicat în piață lunar, în prima decadă a fiecărei luni. Evoluția înregistrată va fi comparată cu luna precedentă, respectiv ultimele 12 luni față de ziua de raportare.

### **Cuprins:**

**Piața imobiliară din România: focus la 15 noiembrie 2009** pag 2

**București: Apartamentele cu două camere, vedeta segmentului rezidențial** pag 3

**Brașov: Dezvoltatorii, mai reactivi la efectele crizei decât proprietarii** pag 6

**Cluj-Napoca: Apartamentele comuniste mai scumpe decât cele noi** pag 8

**Constanța: O locație geografică deosebită nu este suficientă în criză** pag 10

**Iași: Cele mai ieftine apartamente** pag 12

**Timișoara: Ritmul de ieftinire al apartamentelor noi, dublu față de cel al apartamentelor vechi** pag 14

**Metodologie** pag 16

Contact Presă: Daniel Crainic  
[daniel.crainic@imobiliare.ro](mailto:daniel.crainic@imobiliare.ro); 0748 882 811

Lansat în ianuarie 2000, [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România.

## Piața imobiliară din România: focus la 15 noiembrie 2009

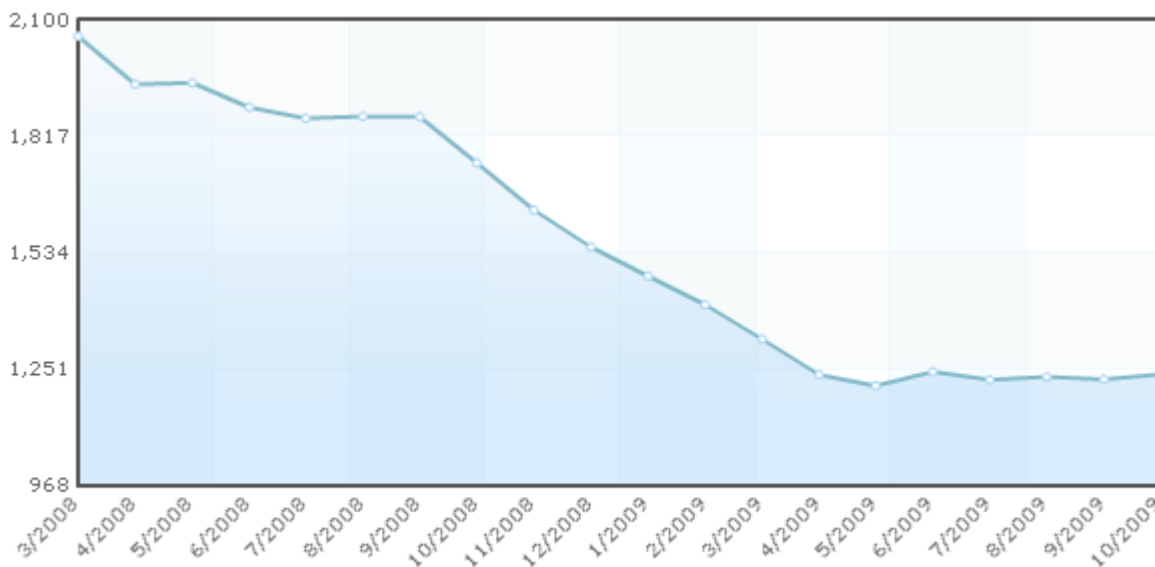
La nivel național, prețurile de vânzare ale apartamentelor publicate de agențiile imobiliare și particulari continuă să scadă. Astfel, la data de 15 noiembrie 2009, Indicele imobiliare.ro indică o valoare de 1.222 euro/mp, ceea ce reprezintă o scădere de -5% la 30 de zile și de -33% la 12 luni. Această evoluție se înscrie în trendul înregistrat pe tot parcursul anului în piața imobiliară din România.

În ciuda faptului că segmentul imobiliar este blocat în continuare din punct de vedere al tranzacționării, interesul potențialilor cumpărători este în creștere, fapt dovedit de creșterea numărului de afișări în detaliu a ofertelor pe [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro). Acest interes este susținut și de măsurile guvernamentale luate care mețin un grad ridicat de interes în acest domeniu: Programul Prima Casă, obligativitatea asigurărilor locuințelor, certificatul energetic, etc.

Indicele imobiliare.ro la 15 noiembrie 2009

	15.11.09	15.10.09	Evoluție 30 zile	15.11.08	Evoluție 12 luni
Indicele imobiliare.ro	1.222	1.277	-5%	1.626	-33%

## Evoluție IMO Martie 2008 – Octombrie 2009



Chiar dacă ritmul de scădere nu este unul foarte spectaculos de la o lună la alta, din evoluția

Contact Presă: Daniel Crainic  
[daniel.crainic@imobiliare.ro](mailto:daniel.crainic@imobiliare.ro); 0748 882 811

Lansat în ianuarie 2000, [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România.

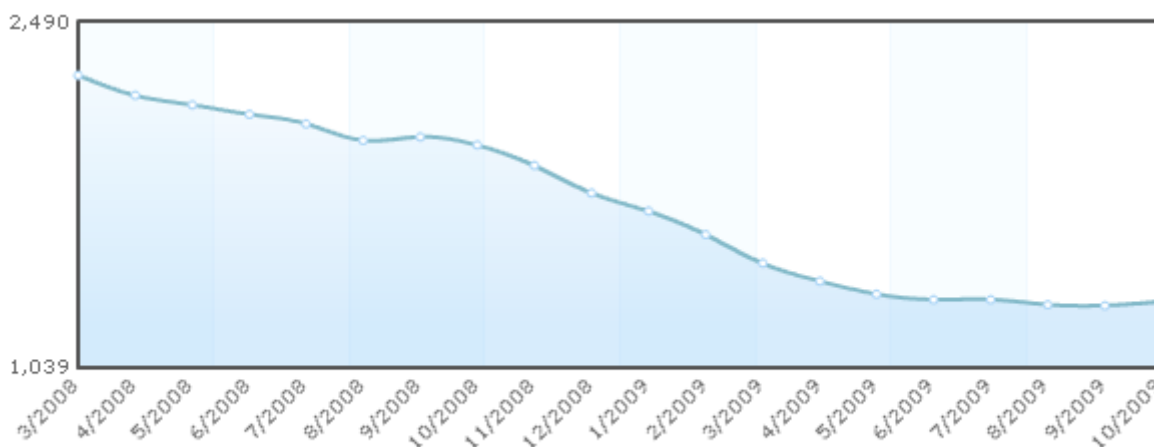
indicelui de preț, constatăm că vânzătorii își ajustează pretențiile la realitățile din piață. Ritmul de scădere este, însă, diferit, de la un oraș la altul.

## București:

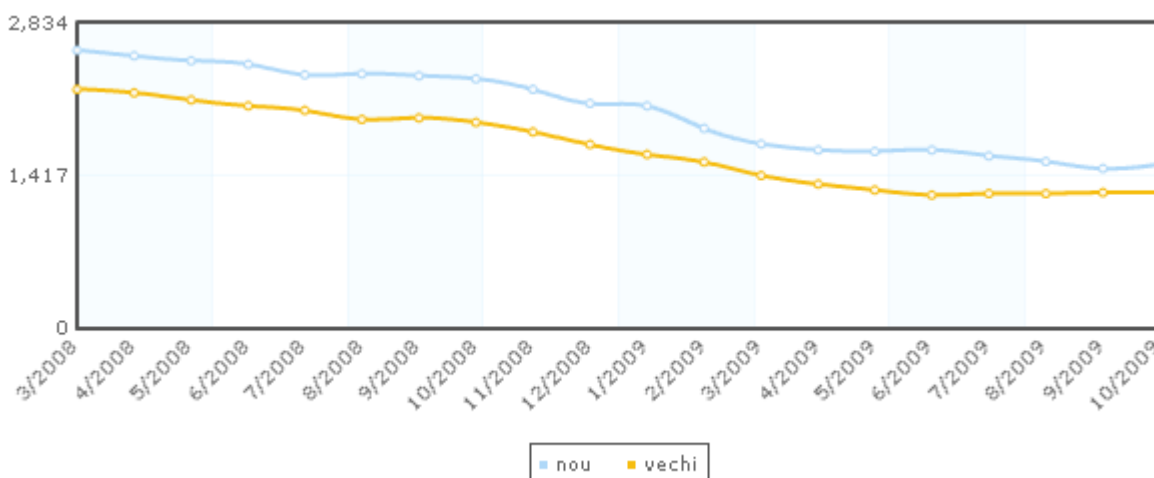
### Apartamentele vechi cu două camere, vedeta segmentului rezidențial

În București, prețurile de vânzare ale apartamentelor au înregistrat o scădere moderată de -0,76% în perioada 15 octombrie - 15 noiembrie. Comparând însă cu aceeași perioadă a anului trecut, scăderea înregistrată este de -45%. De remarcat faptul că ritmul de scădere observat la apartamentele vechi a fost mai lent decât la apartamentele noi, prețurile la cele două categorii apropiindu-se în ultimele trei luni.

### Evoluție IMO-B Martie 2008 - Octombrie 2009



### Evoluție IMO-NV-B Martie 2008 - Octombrie 2009

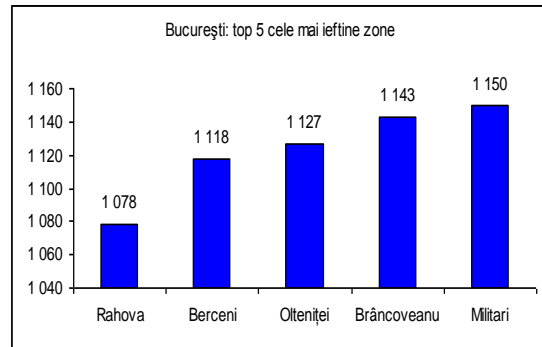
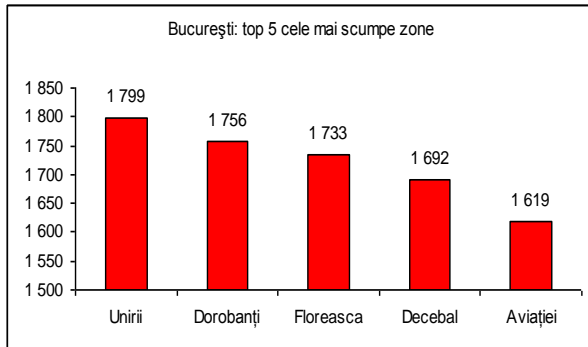


Prețul apartamentele din ansamblurile rezidențiale noi a înregistrat, la nivel global, o scădere de -3,04% în intervalul 15 octombrie – 15 noiembrie. În ceea ce privește evoluția anuală, situația este mult mai concludentă: -51%. Cele mai afectate au fost apartamentele cu trei camere a căror rată de scădere a depășit media apartamentelor noi (-5,13% la 30 de zile, respectiv -54,29% la 12 luni). Apartamentele cu două camere par să reprezinte, în acest moment, cea mai constantă categorie imobiliară rezidențială, care, în ciuda unei scăderi de -49,57% în ultimele 12 luni, au înregistrat o creștere neașteptată de +1,79% în ultimele 30 de zile.

Apartamente noi, București					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	1.400	1.472	-5,14%	2.077	-48,36%
2 camere	1.505	1.478	1,79%	2.251	-49,57%
3 camere	1.481	1.557	-5,13%	2.285	-54,29%
4+ camere	1.607	1.713	-6,59%	2.386	-48,52%

Dacă prețul apartamentelor vechi din Capitală a înregistrat, per ansamblu, o scădere substanțială de -44,80% la 12 luni, evoluția acestora a fost surprinzătoare în ultimele 30 de zile, cu o creștere de +0,16%. Această creștere a fost influențată în principal de evoluția apartamentelor cu două camere, care s-au scumpit în perioada 15 octombrie – 15 noiembrie cu +0,66%; această categorie, cea mai sprijinită de Programul Prima Casă, a înregistrat, totodată, cea mai mică rată de scădere anuală: -41,35% și rămâne printre cele mai scumpe tipuri de apartamente vechi din piață: 1303 euro/mp. La polul opus se află apartamentele cu patru și mai multe camere care, în ciuda stagnării din ultima lună, tind să coboare spre pragul psihologic de 1000 euro/mp.

Apartamente vechi, București					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	1.371	1.373	-0,16%	1.984	-44,71%
2 camere	1.303	1.295	0,66%	1.842	-41,35%
3 camere	1.175	1.180	-0,44%	1.711	-45,61%
4+ camere	1.083	1.083	0,00%	1.559	-44,03%



**București: top 5 cele mai active zone**

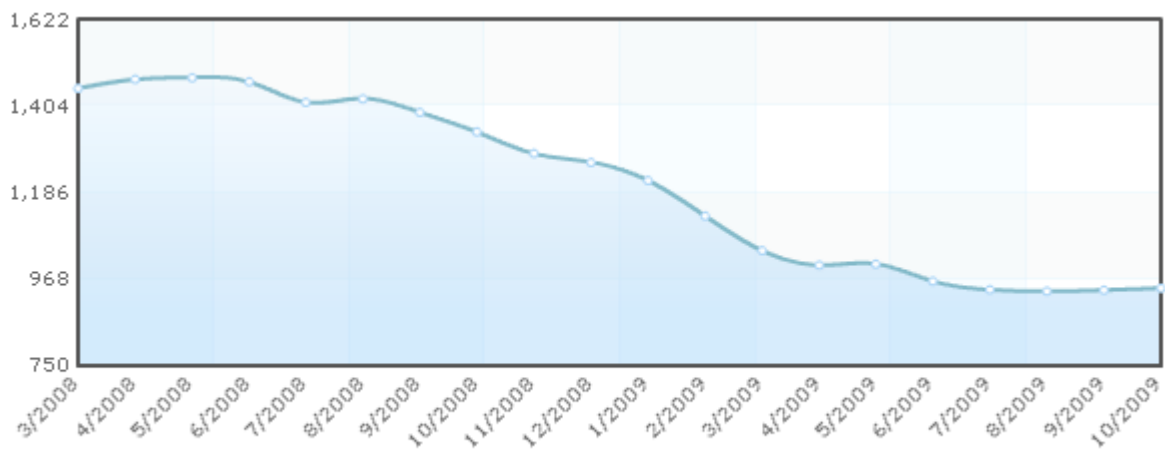
Poziție	Zona
1	Titan
2	Militari
3	Drumul Taberei
4	Pantelimon
5	Dristor

## Braşov:

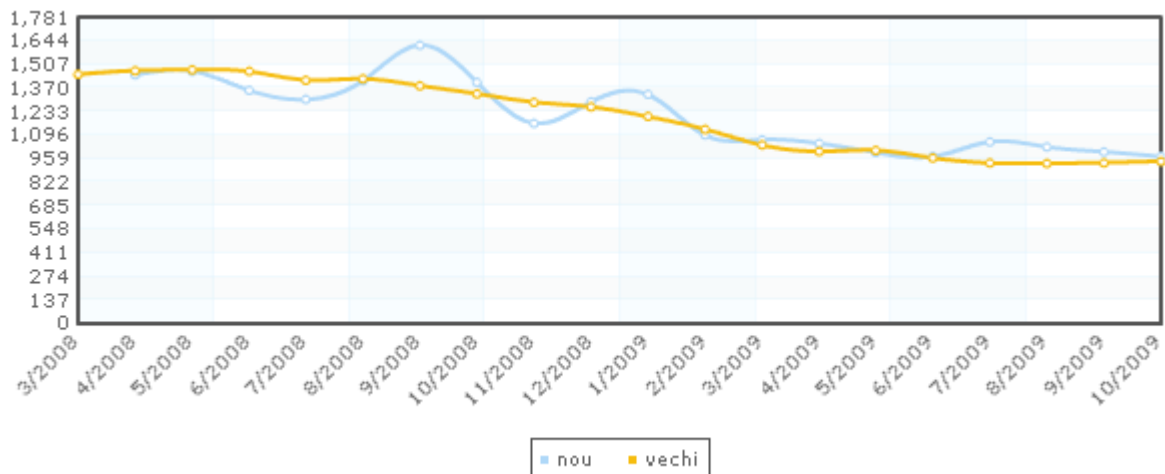
### Dezvoltatorii, mai reactivi la efectele crizei decât proprietarii

În Braşov, o piaţă în care agenţiile imobiliare reuşesc să tranzacţioneze mai mult decât în alte oraşe din ţară, preţurile apartamentelor au înregistrat o variaţie de doar -0,02% în intervalul 15 octombrie – 15 noiembrie, preţul mediu scăzând de la 951 euro/mp până la 950 euro/mp. Dezvoltatorii s-au arătat, totuşi, mai reactivi decât proprietarii la efectele crizei, apartamentele noi înregistrând o scădere de -1,13% la 30 de zile, în timp ce preţul mediu pe metru pătrat în cazul apartamentelor vechi a rămas constant. De remarcat faptul că în Braşov, cele două categorii imobiliare tind să fie scoase la vânzare la un preţ apropiat: 970 euro/mp în cazul apartamentelor noi versus 949 euro în cazul apartamentelor vechi. În condiţii similare de preţ, avantajele pe care le implică o construcţie nouă au de înfruntat poziţia mai bună şi accesul mai facil ale apartamentelor vechi.

### Evoluţie IMO-Braşov Martie 2008 – Octombrie 2009



## Evoluție IMO-NV-Brașov Martie 2008 – Octombrie 2009



În ceea ce privește apartamentele vechi, termenul care caracterizează evoluția la 30 de zile este: stagnare; prețul mediu rămânând la valoarea de 949 euro/mp. Apartamentele vechi cu trei camere au înregistrat chiar o creștere de +2,46%, iar cele cu o cameră o creștere de +1,67%, în ciuda unei variații anuale de -28,81%, respectiv -46,26%.

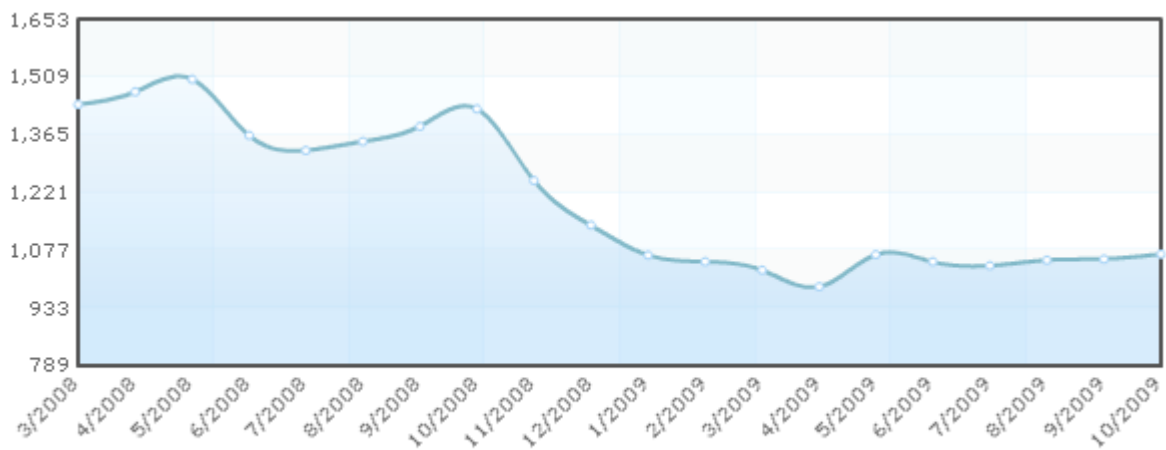
Apartamente vechi, Brașov					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	965	949	1,67%	1.412	-46,26%
2 camere	966	985	-1,97%	1.308	-35,40%
3 camere	911	888	2,46%	1.173	-28,81%
4+ camere	867	857	1,24%	1.082	-24,83%

## Cluj-Napoca:

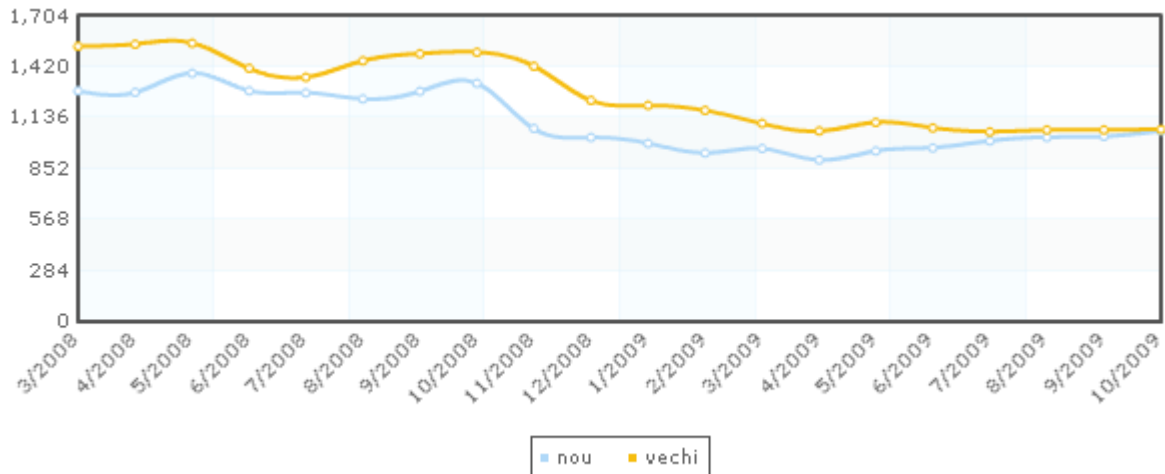
### Apartamentele comuniste mai scumpe decât cele noi

Cluj-Napoca, orașul cel mai dinamic din punct de vedere al pieței imobiliare, după București, prezintă o evoluție a prețurilor foarte interesantă: după o creștere apreciabilă pe parcursul trimestrului 3, prețul mediu al apartamentelor a înregistrat o scădere de -4,20% la 30 de zile. O altă constatare interesantă care reiese din interpretarea datelor valabile pentru Cluj-Napoca este faptul că prețul mediu al apartamentelor noi, 952 euro/mp, cu o variație de -12,28 la 30 de zile, a coborât la 15 noiembrie 2009 sub cel al apartamentelor vechi, 1058 euro/mp.

### Evoluție IMO-Cluj-Napoca Martie 2008 – Octombrie 2009



## Evoluție IMO-NV-Cluj-Napoca Martie 2008 – Octombrie 2009



Dacă în cazul apartamentelor noi, tendința de scădere la 30 de zile a fost foarte evidentă, nu același lucru poate fi spus pentru apartamentele vechi. Prețul mediu al apartamentelor situate în blocurile comuniste a scăzut modic cu -1,55% în intervalul 15 octombrie – 15 noiembrie. Totuși, apartamentele cu 2 camere au înregistrat o creștere de 0,35% în timp ce apartamentele cu o cameră au avut de suferit în această perioadă, variația la 30 de zile indicând o scădere importantă, de -4,99%, iar cea la 12 luni de -51,10%.

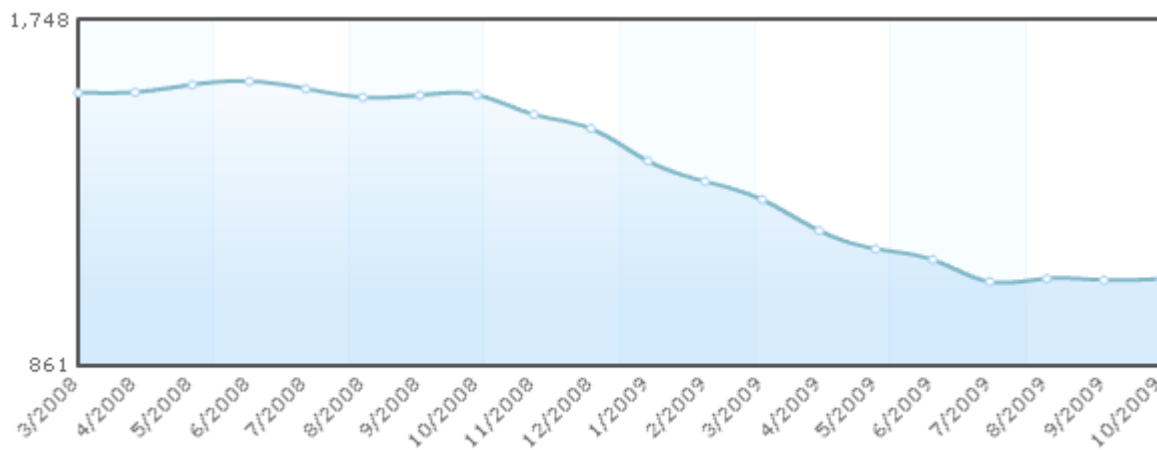
Apartamente vechi, Cluj-Napoca					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	1.085	1.139	-4,99%	1.640	-51,10%
2 camere	1.091	1.087	0,35%	1.424	-30,55%
3 camere	999	1.027	-2,87%	1.373	-37,48%
4+ camere	977	993	-1,62%	1.439	-24,35%

## Constanța:

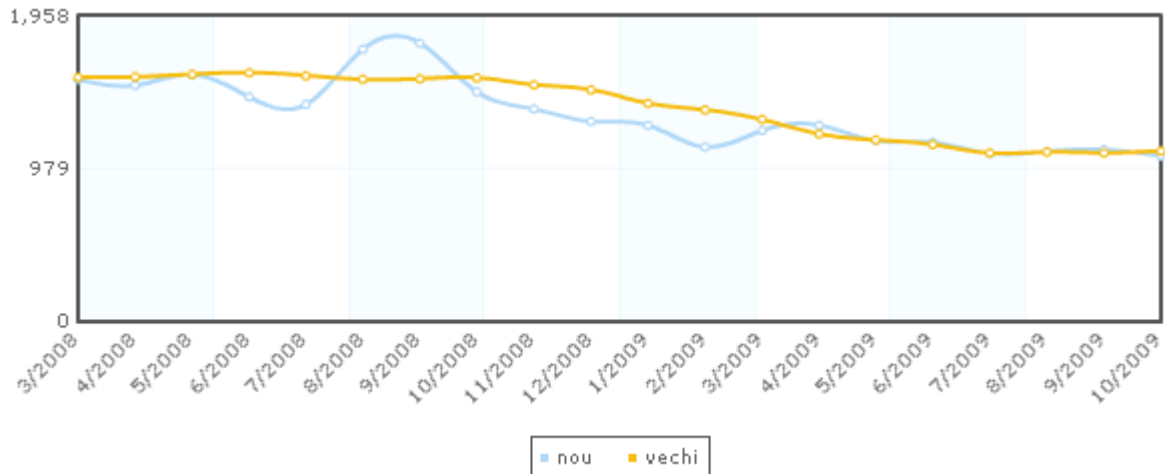
### O locație geografică deosebită nu este suficientă în criză

Apartamentele din Constanța, multă vreme unul din cele mai scumpe orașe din România în ceea ce privește prețurile la apartamente, își continuă evoluția descendentă. Astfel, la data de 15 noiembrie 2009, prețul mediu pe metrul pătrat de suprafață utilă a fost de 1.055 euro, ceea ce reprezintă o scădere de -3.31%, la 30 de zile, respectiv de -42,97%, la 12 luni. Și în Constanța, ritmul de scădere al apartamentelor noi este superior în comparație cu apartamentele vechi: -4,03% versus -3,63%, la 30 de zile.

### Evoluție IMO-Constanța Martie 2008 – Octombrie 2009



## Evoluție IMO-NV-Constanța Martie 2008 – Octombrie 2009



Apartamentele din blocurile vechi din Constanța au o evoluție interesantă prin prisma faptului că la 15 noiembrie 2009 prețul pe metru pătrat de suprafață utilă la principalele tipuri de apartamente, cele cu una, două sau trei camere, este aproape identic: 1.061 – 1.062 euro. Totuși, aceste categorii imobiliare au avut variații diferite la 30 de zile, respectiv 12 luni. Dacă apartamentele cu două și trei camere au înregistrat scăderi de -5,13%, respectiv -3,43%, apartamentele cu o cameră s-au scumpit în medie cu +6,24%. La 12 luni, însă, apartamentele cu una și două camere au înregistrat cea mai mare scădere, -45,02%, respectiv -45,73%. Apartamentele cu patru și mai multe camere prezintă cea mai mică valoare medie pe metru pătrat, 1.033 euro.

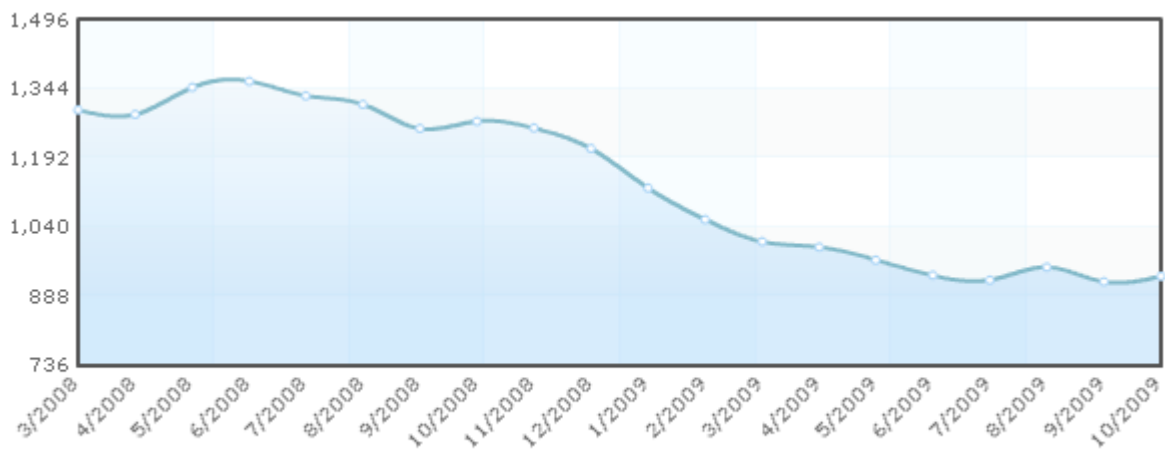
Apartamente vechi, Constanța					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	1.061	995	6,24%	1.539	-45,02%
2 camere	1.062	1.117	-5,13%	1.548	-45,73%
3 camere	1.061	1.097	-3,43%	1.468	-38,35%
4+ camere	1.033	1.063	-2,86%	1.260	-21,98%

## lași:

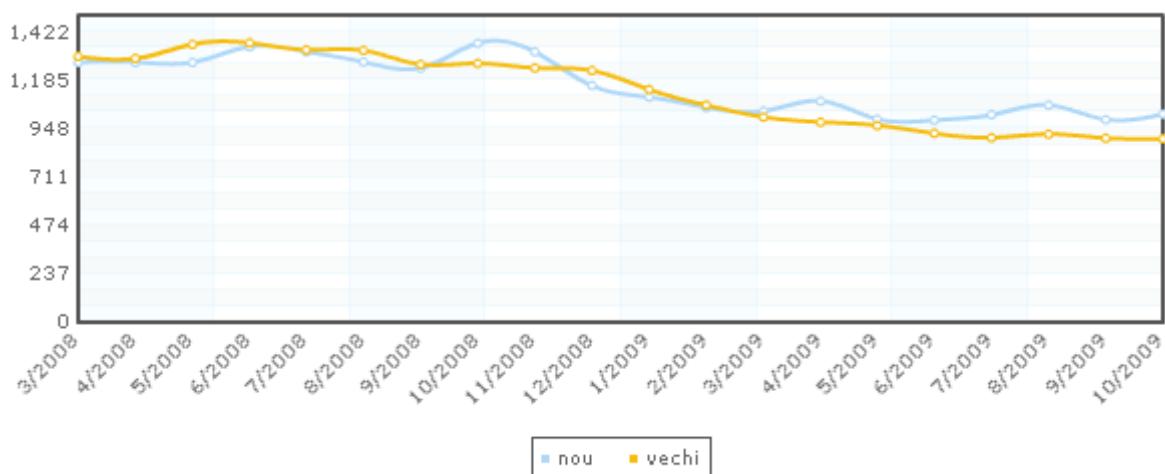
### Cele mai ieftine apartamente

Piața imobiliară din Iași a fost greu încercată de criză pe tot parcursul anului. Totuși, în intervalul 15 octombrie – 15 noiembrie, prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor a înregistrat o creștere pozitivă, per ansamblu, de +1,55%. În ceea ce privește evoluția la 12 luni, însă, scăderea este de -32,81%, capitala Moldovei devenind astfel cel mai ieftin dintre marile orașe din țară, cu un preț mediu pe metru pătrat de suprafață utilă de 944 euro. Diferența dintre prețul mediu al apartamentelor noi și cel al apartamentelor vechi tinde să se accentueze: 1.023 euro față de 901 euro. În ambele cazuri prețurile au crescut în ultimele 30 de zile, însă într-un ritm diferit: 1,70% pentru apartamentele noi, respectiv 0,63% pentru cele vechi. Totodată, față de aceeași perioadă a anului trecut, ritmul de scădere este considerabil mai mare în cazul apartamentelor vechi: -37,82%, față de -28,68%.

### Evoluție IMO-Iași Martie 2008 – Octombrie 2009



## Evoluție IMO-NV-Iași Martie 2008 – Octombrie 2009



În prezent, dintre toate centrele regionale ale țării, la Iași se găsesc cele mai ieftine apartamente, indiferent de numărul camerelor. Comparația cu celelalte mari orașe ale țării este frapantă mai ales în cazul apartamentelor mari. Astfel, un apartament cu trei camere, la data de 15 noiembrie, era scos la vânzare pentru un preț mediu pe metru pătrat de 875 euro, iar unul cu patru camere pentru 788 euro. Cele mai scumpe rămân apartamentele cu o cameră, 959 euro/mp, în ciuda variației de -2,30% la 30 de zile, respectiv de -40,04% la nivel anual.

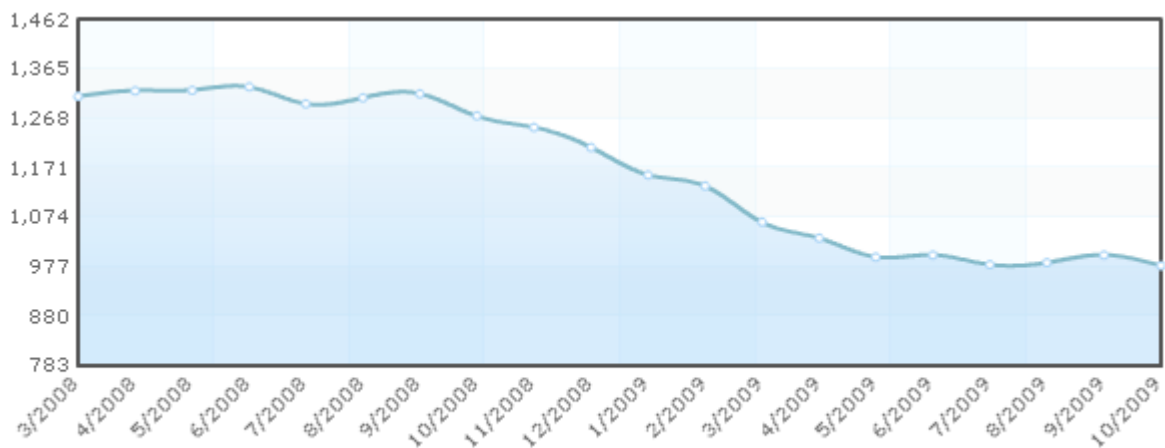
Apartamente vechi, Iași					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	959	981	-2,30%	1.344	-40,04%
2 camere	907	897	1,10%	1.271	-40,08%
3 camere	875	877	-0,24%	1.158	-32,43%
4+ camere	788	760	3,52%	998	-26,64%

## Timișoara:

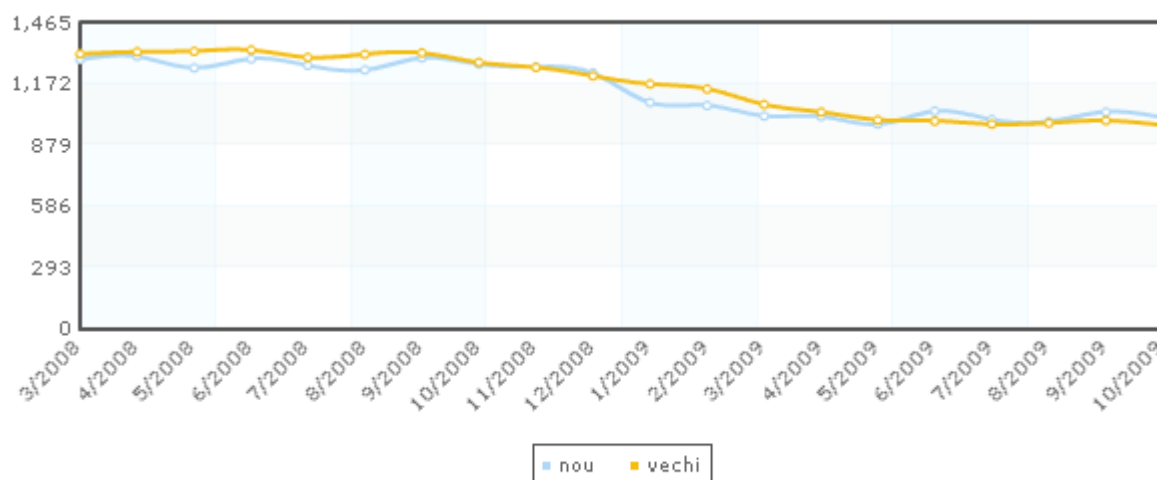
### Ritmul de ieftinire al apartamentelor noi, dublu față de cel al apartamentelor vechi

Intervalul 15 octombrie – 15 noiembrie a adus noi ieftiniri pe piața imobiliară din Timișoara. Prețul mediu pe metru pătrat de suprafață utilă a scăzut moderat cu -1,51% în acest interval. Față de aceeași perioadă a anului trecut, diferența este de -29,81%. Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor noi s-a intersectat de mai multe ori cu cel al apartamentelor vechi în ultimul an, iar în prezent diferența este relativ redusă: 977 euro/mp în cazul apartamentelor noi față de 962 euro/mp pentru cele vechi. De altfel, ritmul de scădere al prețului apartamentelor noi la 30 de zile este de două ori mai mare decât al celor vechi: -3,36% față de -1,17%.

### Evoluție IMO-Timișoara Martie 2008 – Octombrie 2009



## Evoluție IMO-NV-Timișoara Martie 2008 – Octombrie 2009



În Timișoara, prețul pe metru pătrat de suprafață utilă la apartamentele vechi scade odată cu creșterea numărului de camere. Astfel, la data de 15 noiembrie, apartamentele cu o cameră au cel mai mare preț pe metru pătrat, 1.012 euro, iar cele cu patru camere înregistrează cel mai mic preț pe metru pătrat, 871 euro. Pe de altă parte, apartamentele cu o cameră au înregistrat cea mai mare scădere, atât la 30 de zile, -2,97%, cât și la 12 luni, -43,08%. Cele cu patru camere, însă, prezintă chiar o creștere de +0,66%, și, totodată, cea mai mică scădere la 12 luni, -23,42%.

Apartamente vechi, Timișoara					
	15 nov. 2009	15 oct. 2009	Evoluție 30 zile	15 nov. 2008	Evoluție 12 luni
1 camera	1.012	1.042	-2,97%	1.447	-43,08%
2 camere	985	1.002	-1,75%	1.265	-28,42%
3 camere	944	941	0,30%	1.135	-20,27%
4+ camere	871	865	0,66%	1.075	-23,42%

## Metodologie

Indicele imobiliare.ro reprezintă prețul exprimat în euro pe metru pătrat de suprafață utilă al apartamentelor de vânzare situate în blocuri de apartamente, cu destinație rezidențială, pe baza anunțurilor publicate pe [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) de către agențiile imobiliare și proprietari. Indicele este calculat zilnic în baza ofertelor introduse în ultimele 7 zile față de ziua de raportare, la nivel național și ia în calcul, în medie, 22.000 oferte publicate lunar din 41 județe.

Indicele imobiliar la nivel de orașe reprezintă prețul exprimat în euro pe metru pătrat de suprafață utilă al apartamentelor de vânzare situate în blocuri de apartamente cu destinație rezidențială în fiecare oraș analizat, pe baza anunțurilor publicate pe [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) de către agenții imobiliare și proprietari. Este calculat zilnic în baza ofertelor introduse în ultimele 30 zile față de ziua de raportare. În momentul lansării, Indicele imobiliar este disponibil pentru: București, Brașov, Cluj-Napoca, Constanța, Iași și Timișoara.

Pentru a oferi o estimare cât mai precisă, Indicele imobiliare.ro are la bază un algoritm de calcul care permite eliminarea ofertelor nerepresentative din piață prin: identificarea și eliminarea ofertelor duplicate și a celor cu prețuri sau suprafețe greșite, respectiv stabilirea ponderilor apartamentelor noi/vechi, respectiv a celor cu una, două, trei, patru sau mai multe camere.

## Corelația față de alți indici din piață (doar pe București)

