



DARIAN[®]

standarde îndrăznețe

Analiza pieței imobiliare

România, semestrul II 2010

REZIDENȚIAL • BIROURI • SPAȚII COMERCIALE • TERENURI • SPAȚII INDUSTRIALE

analiza introductivă

→ ROMÂNIA, INFORMAȚII GENERALE

DATE STATISTICE	
Structura administrativă	42 județe 320 orase + 2 860 comune
Capitala = București	(1.9 mil. locuitori)
Populație	21,500,000 locuitori
Structură populație	48.7% bărbați / 51.3% femei
Densitate (locuitori / kmp)	90
Suprafața (km pătrați)	238,391
Structura suprafața	61,7% agricol, 28,2% paduri, 10,1% alte terenuri
Rata anuală a inflației	7.96%
Rata dobânzii de referință	6.25%
Rata șomajului (31.12.2010)	6.87%
Număr șomeri	626,960
- șomeri indemnizați	329,640
- șomeri neindemnizați	297,320
PIB 2010 (mld lei)	511.58

- sursa: BNR, INS

→ PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ROMÂNIA

Tranzacții imobiliare

Potrivit datelor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), într-un comunicat citat de Mediafax, în 2010 au fost derulate cu 2.5% mai multe tranzacții imobiliare decât în cursul anului 2009.

Astfel dacă în 2009 au fost înregistrate un număr de 562.637 tranzacții imobiliare, la nivelul anului 2010 acestea au fost de 577.023, cu 14.386 mai mult. Cele mai active luni din acest punct de vedere au fost lunile decembrie cu 53.307 tranzacții imobiliare și martie cu 53.181 tranzacții.

Cele mai multe acte de garanție imobiliară s-au semnat în lunile martie, cu 14.180 ipoteci și respectiv decembrie (13.733). La nivel național în 2010, numărul total al actelor de garanție imobiliară a fost de 132.814, față de 119.266 în 2009.

În ceea ce privește numărul total al operațiunilor de cadastru și publicitate imobiliară, acestea au avut o creștere de 284.172, reprezentând aproximativ 8%, în anul 2010 fiind înregistrate un număr de aproximativ 3,7 milioane operațiuni.

Cea mai activă lună din punct de vedere al solicitărilor privind operațiunile de cadastru și publicitate imobiliară a fost martie, când s-au înregistrat 351.422 operațiuni.

Cele mai importante tranzacții imobiliare efectuate la nivel național în cursul anului 2010 sunt sintetizate în tabelul de mai jos

Imobil tranzacționat	Sector imobiliar	Locație	Cumpărător	Vânzător	Preț tranzacție
15 Magazine Winmarkt + spațiu comercial inchiriat	Retail	15 locații	IGD Group	Ivington Interprises Limited / Broadhurst Investments Limited	182,500,000 €
Polus Center (Maritimo)	Retail	Constanta	Immoeast	Tri Granit Holding	40,000,000 €
Tiago Mall	Retail	Oradea	Shopping Center Holding	Mivan	30,500,000 €
Iris Shopping Center	Retail	Pitești	NEPI	Avrig 35	20,940,000 €
Galleria (37% din acțiuni)	Retail	7 locații	GTC	Aura Investments	13,600,000 €
Eminescu View	Residential	București	Tri Investments	Future Group	11,500,000 €
West Gate Center (10% din imobil)	Retail	Craiova	Immoeast	Triholding	5,000,000 €
Decebal Tower	Office	București	Autovit	Euro Market Services	3,000,000 €
Atrium Center	Retail	Arad	Arcadom	Atrium Centers	35,500,000 €
Floresca Business Park (+preluare datorii de 73,6 mil. €)	Office	București	NEPI	Portland Trust	27,600,000 €
Euromall Galați (75%)	Retail	Galati	Immoeast	Euromall	15,000,000 €
Radius Baia Mare	Mixt	Baia Mare	Immoeast	Red	70,000,000 €
platforma Timpuri Noi	Teren	București	Ikea	Timpuri Noi	34,600,000 €
teren Pipera	Teren	București	Portland Trust	George Becali	10,000,000 €
51% din firma care deține Vitantis București și Moldova Mall	Retail	București / Iasi	Denesol Limited	East Balkan Properties (EBP)	56,800,000 €
teren Triaj	Teren	Brașov	RC-CF TRANS	MARUB SA	5,000,000 €
teren Centrul Civic	Teren	Brașov	CORA	HIDROMECANICA SA	13,000,000 €

La nivel teritorial cele mai multe solicitări au fost la nivelul Capitalei unde au fost înregistrate 257.252 operațiuni anul trecut comparativ cu 230.585 în 2009. Pe locul doi s-a situat județul Timiș cu 253.085 operațiuni în 2010, comparativ cu 241.585 în 2009, iar pe locul al treilea s-a situat județul Cluj cu 204.916 operațiuni în 2010 față de 190.251 în 2009. Din punct de vedere al operațiunilor de cadastru și publicitate imobiliară cea mai activă lună a fost martie când s-au înregistrat 351.422 solicitări.

Investiții imobiliare

În anul 2010, cele mai multe proiecte de dezvoltare au fost astrase de către segmentul comercial, pe segmentul de birouri proiectele fiind foarte puține. Segmentul rezidențial a fost însă cel mai slab, proiectele noi fiind aproape inexistente, marea majoritate fiind doar continuări ale unor ansambluri rezidențiale demarate în trecut sau reluări ale unor proiecte oprite. Similar segmentului rezidențial s-a comportat și cel logistic.

La sfârșitul anului 2010 existau peste 10 proiecte (începute, reîncepute sau anunțate) cu bugete de investiții de zeci și chiar sute de milioane de euro, valoarea cumulată a acestora situându-se în jurul sumei de un miliard de euro. Cea mai mare investiție dintre toate pare a fi dezvoltarea ansamblului Palas Iași unde vor fi înghițiți aproximativ 260 milioane de euro.

Și Constanța deține un loc însemnat din acest punct de vedere, fiind ținta unor investiții de aproximativ 240 milioane euro (Centrul Comercial Cora – 100 milioane euro și Maritimo - 140 milioane euro), însă Capitala rămâne cea care concentrează cele mai mari investiții, dintre cele mai importante proiecte, amintind: faza I din Hermes Business Center (30 milioane euro), AFI Palace Offices (35 milioane euro), faza a III a Green City (50 milioane euro), faza I Colosseum (90 milioane euro), Victoria City Center (150 milioane euro).

În România, în ultimii ani, s-au investit tot mai puțini bani în imobiliare, astfel dacă la nivelul anului 2007 valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare era de aproximativ 2 miliarde de euro, în 2010 aceasta s-a situat la nivelul de 450 milioane de euro.

→ PIATA REZIDENȚIALĂ

Piata rezidențială a anului 2010 a cunoscut 2 perioade distincte din punct de vedere al percepției pe care au avut-o jucătorii de pe aceasta piață. În prima jumătate a anului toți se așteptau la o finalizare a crizei începute în urmă cu 2 ani, fapt care a dus la o politică agresivă de marketing din partea celor mai importanți jucători.

Pentru o mai bună vizualizare a pieței, am considerat oportun împărțirea pe zone geografice a orașelor care au constituit obiectul prezentei analize de piață. Deasemenea, am efectuat o analiză separată asupra celor mai importanți 15 poli de dezvoltare, aleși în funcție de numărul de locuitori (peste 150.000) și de nivelul de dezvoltare al pieței imobiliare.

Orașele considerate principalii poli de dezvoltare sunt: București, Cluj-Napoca, Timișoara, Constanța, Iași, Brașov, Galați, Ploiești, Pitești, Bacău, Arad, Oradea, Sibiu, Craiova și Târgu-Mureș.

Am considerat orașe mici, orașele cu mai puțin de 150.000 de locuitori și cu nivel de dezvoltare mai redus decât al orașelor considerate principalii poli de dezvoltare (Alba Iulia, Deva, Satu Mare, Baia Mare, Bistrița, Miercurea Ciuc, Reșița, Dr. Tr. Severin, Râmnicu Vâlcea, Târgoviște, Buzău, Suceava).

Yield-ul (rata de capitalizare) a fost calculat ca raport procentual între chiria anuală și prețul unitar, pentru apartamente considerate ca având finisaje medii, situate la nivel intermediar și având următoarele suprafețe utile:

- 30 mp pentru apartamentele cu o cameră;
- 50 mp pentru apartamentele cu 2 camere;
- 65 mp pentru apartamentele cu 3 camere;
- 80 mp pentru apartamentele cu 4 camere.

Din păcate această previziune optimistă nu s-a adevărat, iar în cea de-a doua parte a anului situația de fapt a devenit și mai rea atât datorită majorării cotei de TVA la 24%, cât și datorită micșorării veniturilor bugetarilor cu 25%. Aceste măsuri au condus la așteptări diferite față de prima parte a anului, și începând cu al doilea semestru jucătorii imobiliari au acceptat ideea că perioada de criză nu se va finaliza prea curând.

Un aspect ce caracterizează situația de fapt a pieței rezidențiale îl constituie faptul că, dacă până în 2008 marea majoritate a locuințelor se vindeau în faza de proiect, în decursul acestui an, foarte puține (sub 5%) s-au vândut în acest stadiu.

Numărul anual de spații locative noi la nivel național este de aproximativ 40.000 de unități, dintre care în 2010 au fost tranzacționate doar 10 – 12.000 unități, care raportate la un număr de tranzacții de câteva sute de mii, conduce la un procent foarte redus de tranzacții cu imobile noi, de doar câteva procente. Conform guvernatorului BNR, Adrian Vasilescu, nevoia de case în România este de aproximativ 1 milion de unități.

Un aspect ce trebuie menționat îl constituie falimentele a două mari proiecte rezidențiale, ambele din capitală: Cortina Residence și Blue Tower. Numărul ridicat al insolvențelor din 2010, va putea duce și la alte falimente pe piața rezidențială în anul 2011.

Prima Casă

Din 2010 a rămas un plafon neutilizat de garanții de peste 300 milioane, care va putea fi folosit pentru programul Prima Casa în 2011.

De la începutul programului, la jumătatea anului 2009 și până la sfârșitul anului 2010, au fost acordate 33.160 de garanții în valoare totală de 1,36 miliarde euro. În decursul anului 2010 au fost semnate un număr de 16.500 contracte, încheiate prin programul „Prima Casă 2”, în valoare de aproximativ 646 milioane euro.

Din totalul garanțiilor, aproximativ 51% îl reprezintă garanții pentru locuințe cu două camere, în timp ce aproximativ 25% îl constituie garanții pentru locuințe cu trei camere și doar 6% pentru garsoniere.

La nivel național, media garanțiilor acordate se situează în jurul valorii de 41.200 euro. Doar un sfert dintre locuințele cumpărate prin acest program au fost construite după anul 2008, 7% fiind construite în 2010.

De menționat este faptul că prin programul Prima Casă, au fost executate doar 5 garanții până în prezent, băncile fiind despăgubite de către Fondul de Garantare (FNGCIMM) cu 250.000 euro.

Din analiza celor mai importante 27 orașe din țară, separat pe București și pe cei mai importanți 14 poli de dezvoltare se extrag următoarele informații:

Evoluții S2 – S1 2010

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Ap vechi				Ap noi				Diferența pret Ap Noi / Ap Vechi
	Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
			Y min	Y max			Y min	Y max	
Cluj-Napoca	1,045 €/mp	-1.9%	4.8%	5.8%	1,026 €/mp	-1.9%	5.3%	6.3%	-1.8%
Brașov	914 €/mp	-5.3%	4.5%	5.5%	1,018 €/mp	-4.8%	4.0%	5.0%	11.4%
Timișoara	900 €/mp	-4.3%	6.0%	7.0%	900 €/mp	-5.8%	7.3%	8.3%	0.0%
Oradea	806 €/mp	-7.7%	4.8%	5.8%	842 €/mp	-15.0%	5.9%	6.9%	4.5%
Sibiu	773 €/mp	-6.2%	6.4%	7.4%	761 €/mp	-6.6%	6.8%	7.8%	-1.6%
Arad	656 €/mp	-8.0%	7.6%	8.6%	938 €/mp	-2.3%	-	-	43.0%
Tg. Mureș	739 €/mp	-5.5%	5.6%	6.6%	-	-	-	-	-
Reșița	529 €/mp	0.0%	5.6%	6.6%	-	-	-	-	-
Deva	628 €/mp	-5.7%	5.8%	6.8%	758 €/mp	-5.7%	5.4%	6.4%	20.7%
Alba Iulia	584 €/mp	-5.9%	4.5%	5.5%	659 €/mp	-3.8%	5.0%	6.0%	12.8%
Bistrița	645 €/mp	-4.6%	4.9%	5.9%	626 €/mp	-3.0%	5.6%	6.6%	-2.9%
Miercurea Ciuc	595 €/mp	-2.2%	5.6%	6.6%	713 €/mp	0.0%	4.2%	5.2%	19.8%
Baia Mare	573 €/mp	-4.8%	4.8%	5.8%	585 €/mp	-4.7%	-	-	2.1%
Satu Mare	589 €/mp	-9.1%	4.6%	5.6%	647 €/mp	-8.4%	6.0%	7.0%	9.8%
Medie zona	713 €/mp	-5.1%	5.4%	6.4%	789 €/mp	-5.2%	5.6%	6.6%	9.8%
Medie poli	833 €/mp	-5.6%	5.7%	6.7%	914 €/mp	-6.1%	5.9%	6.9%	9.2%
Medie orase mici	592 €/mp	-4.6%	5.1%	6.1%	665 €/mp	-4.3%	5.2%	6.2%	10.4%

MOLDOVA + DOBROGEA	Ap vechi				Ap noi				Diferența pret Ap Noi / Ap Vechi
	Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
			Y min	Y max			Y min	Y max	
Iași	909 €/mp	-1.8%	6.4%	7.4%	1,007 €/mp	-1.7%	7.8%	8.8%	10.8%
Galați	712 €/mp	-10.1%	5.0%	6.0%	794 €/mp	-7.6%	5.5%	6.5%	11.5%
Constanța	954 €/mp	-6.9%	6.5%	7.5%	944 €/mp	-6.4%	-	-	-1.0%
Bacău	775 €/mp	-9.1%	5.0%	6.0%	908 €/mp	-8.6%	4.7%	5.7%	17.2%
Suceava	752 €/mp	-3.6%	4.1%	5.1%	772 €/mp	-8.5%	4.7%	5.7%	2.7%
Medie zona	820 €/mp	-6.3%	5.4%	6.4%	885 €/mp	-6.6%	5.7%	6.7%	8.2%
Medie poli	838 €/mp	-7.0%	5.7%	6.7%	913 €/mp	-6.1%	6.0%	7.0%	9.6%

OLTENIA + MUNTENIA	Ap vechi				Ap noi				Diferența pret Ap Noi / Ap Vechi
	Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
			Y min	Y max			Y min	Y max	
București	1,089 €/mp	-11.1%	9.0%	10.0%	1,309 €/mp	-11.5%	10.0%	11.0%	20.2%
Craiova	862 €/mp	-6.3%	5.0%	6.0%	-	-	-	-	-
Ploiești	972 €/mp	-4.6%	7.3%	8.3%	-	-	-	-	-
Pitești	833 €/mp	-12.3%	6.7%	7.7%	-	-	-	-	-
Buzău	820 €/mp	-2.5%	4.1%	5.1%	-	-	-	-	-
Târgoviște	746 €/mp	-4.6%	5.0%	6.0%	-	-	-	-	-
Dr. Tr. Severin	713 €/mp	-7.0%	5.5%	6.5%	-	-	-	-	-
Râmnicu Valcea	773 €/mp	-2.9%	3.7%	4.7%	876 €/mp	-2.9%	3.7%	4.7%	13.3%
Medie zona	851 €/mp	-6.4%	5.8%	6.8%	1,093 €/mp	-7.2%	6.9%	7.9%	16.8%
Medie poli	939 €/mp	-8.6%	7.0%	8.0%	1,309 €/mp	-11.5%	10.0%	11.0%	20.2%
Medie orase mici	763 €/mp	-4.3%	4.6%	5.6%	876 €/mp	-2.9%	3.7%	4.7%	13.3%

Sinteza evoluției S2 – S1 2010

Media la nivel național								
Ap vechi				Ap noi				Diferența pret Ap Noi / Ap Vechi
Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
		Y min	Y max			Y min	Y max	
774 €/mp	-5.7%	5.5%	6.5%	846 €/mp	-5.7%	5.7%	6.7%	9.4%

Din această sinteză, la nivel **național** (cele 27 de orașe analizate), se observă următoarele:

- media de preț pentru **apartamentele vechi** este de 774 euro/mp, o scădere de aproximativ 5.7% în S2 față de S1 2010. Yield-ul mediu se situează în intervalul [5.5 – 6.5%];
- media de preț pentru **apartamentele noi** este de 846 euro/mp, o scădere de aproximativ 5.7% în S2 față de S1 2010. Yield-ul mediu se situează în intervalul [5.7 – 6.7%];
- per ansamblu apartamentele noi sunt în medie cu 9,4% mai scumpe decât cele vechi.

Media la nivelul poliilor de dezvoltare								Diferenta pret Ap Noi / Ap Vechi
Ap vechi				Ap noi				
Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
		Y min	Y max			Y min	Y max	
863 €/mp	-6.7%	6.0%	7.0%	950 €/mp	-6.6%	6.4%	7.4%	10.1%

Din această sinteză, la nivelul **poliilor de dezvoltare** (15 orașe), se observă următoarele:

- media de preț pentru **apartamentele vechi** este de 863 euro/mp, o scădere de aproximativ 6.7% în S2 față de S1 2010. Yield-ul mediu se situează în intervalul [6.0 – 7.0%];
- media de preț pentru **apartamentele noi** este de 950 euro/mp, o scădere de aproximativ 6,6% în S2 față de S1 2010. Yield-ul mediu se situează în intervalul [6.4 – 7.4%];
- per ansamblu apartamentele noi sunt în medie cu 10,1% mai scumpe decât cele vechi.

Media la nivelul orașelor mici								Diferenta pret Ap Noi / Ap Vechi
Ap vechi				Ap noi				
Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
		Y min	Y max			Y min	Y max	
662 €/mp	-4.4%	4.9%	5.9%	705 €/mp	-4.6%	4.9%	5.9%	6.4%

Din această sinteză, la nivelul **orașelor mici** (12 orașe), se observă următoarele:

- media de preț pentru **apartamentele vechi** este de 662 euro/mp, o scădere de aproximativ 4.4% în S2 față de S1 2010. Yield-ul mediu se situează în intervalul [4.9 – 5.9%];
- media de preț pentru **apartamentele noi** este de 705 euro/mp, o scădere de aproximativ 4.6% în S2 față de S1 2010. Yield-ul mediu se situează în intervalul [4.9 – 5.9%];
- per ansamblu apartamentele noi sunt în medie cu 6.4% mai scumpe decât cele vechi.

Concluzii privind evoluția pe 6 luni (S2 – S1 2010) la apartamente

În S2 comparativ cu S1 2010, dintre orașele analizate, pe segmentul apartamentelor vechi, cel mai mult a scăzut prețul apartamentelor din Pitești unde s-a înregistrat o scădere de aproximativ 12,3%. Raportat la aceeași perioadă de calcul, la apartamentele noi cea mai mare reducere de preț s-a înregistrat la Oradea, unde scăderea a fost de aproximativ 15%. La Reșița s-a constatat ca atât apartamentele vechi cât și terenurile au avut în S2 aproximativ aceeași valoare medie unitară cu cea din S1 2010. La apartamentele noi același fapt se înregistrează la Miercurea Ciuc.

Cele mai mari prețuri medii unitare atât la apartamentele vechi cât și la apartamentele noi s-au înregistrat în București, cu 1,089 și respectiv 1,309 euro/mp, pe locul 2 situându-se municipiul Cluj Napoca, cu aproximativ 1,045 și respectiv 1,026 euro/mp.

Cele mai mici prețuri medii unitare la apartamentele vechi s-au înregistrat la Reșița unde acestea au fost de 529 euro/mp, pe locul doi fiind Baia Mare cu 573 euro/mp.

Pentru apartamentele noi cele mai mici prețuri s-au înregistrat la Baia Mare, unde prețul mediu unitar a fost de 585 euro/mp, urmat de Bistrița, unde s-a înregistrat un preț mediu unitar de 626 euro/mp.

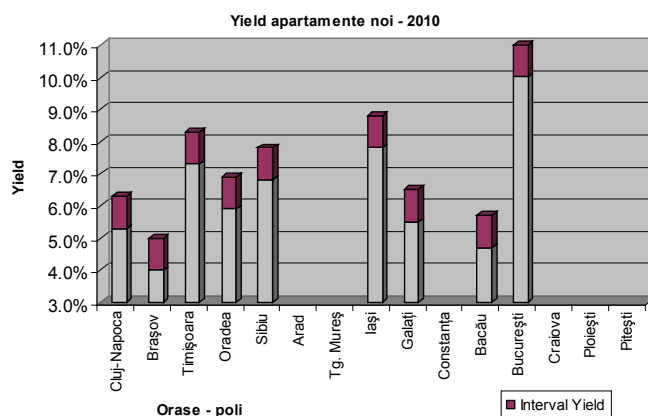
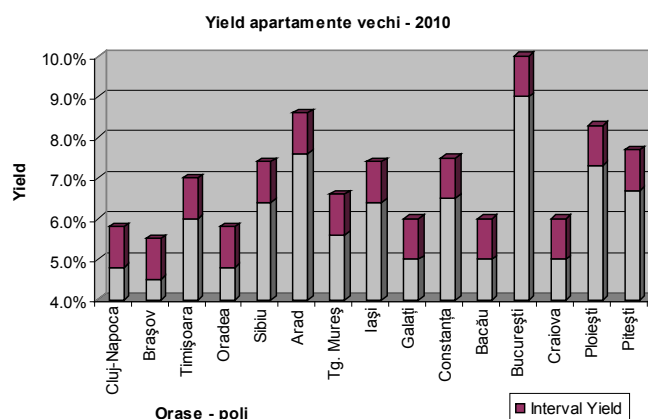
Cea mai mare diferență între prețul mediu unitar al apartamentelor noi și cel al celor vechi s-a înregistrat la Arad, unde apartamentele vechi sunt în medie cu aproximativ 43% mai scumpe decât cele vechi.

Situația apartamentelor în funcție de numărul de camere

Situația apartamentelor vechi funcție de nr de camere la nivel național				
Nr. camere	1 cam	2 cam	3 cam	4+ cam
S1 2010 (eur/mp Su)	862	809	771	731
S2 2010 (eur/mp Su)	815	766	725	690
evoluție 6 luni	-5.4%	-5.3%	-5.9%	-5.7%

Situația apartamentelor noi funcție de nr de camere la nivel național				
Nr. camere	1 cam	2 cam	3 cam	4+ cam
S1 2010 (eur/mp Su)	935	909	871	859
S2 2010 (eur/mp Su)	873	855	824	822
evoluție 6 luni	-6.6%	-5.9%	-5.5%	-4.2%

Reprezentare grafică a yield-urilor utilizate pentru cei mai importanți poli de dezvoltare în anul 2010



Evoluții 2010 - 2009

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE VECHI		APARTAMENTE NOI	
	Ev. Pret	Ev. Chirie	Ev. Pret	Ev. Chirie
	2010 - 2009	2010 - 2009	2010 - 2009	2010 - 2009
Cluj-Napoca	-9.8%	-14.9%	-8.8%	-14.1%
Brașov	-8.4%	-17.7%	-3.8%	-7.4%
Timișoara	-11.3%	-12.5%	-10.5%	-5.5%
Oradea	-10.2%	-4.6%	-10.4%	-2.1%
Sibiu	-7.3%	-5.3%	-3.3%	-6.0%
Arad	-2.6%	-17.5%	-4.6%	-
Tg. Mureș	-9.8%	-2.6%	-	-
Reșița	-7.8%	-13.9%	-	-
Deva	-6.7%	-15.8%	-7.5%	-3.9%
Alba Iulia	-5.1%	-11.2%	-5.0%	-11.2%
Bistrița	-10.5%	-3.2%	-5.5%	-3.7%
Miercurea Ciuc	-10.4%	-9.8%	-6.3%	-8.7%
Baia Mare	-17.3%	-14.9%	-11.2%	-
Satu Mare	-18.5%	-12.2%	-10.9%	-8.1%
Medie zona	-9.7%	-11.2%	-7.3%	-7.1%
Medie poli	-8.5%	-10.7%	-6.9%	-7.0%
Medie orase mici	-10.9%	-11.6%	-7.7%	-7.1%

MOLDOVA + DOBROGEA	APARTAMENTE VECHI		APARTAMENTE NOI	
	Ev. Pret	Ev. Chirie	Ev. Pret	Ev. Chirie
	2010 - 2009	2010 - 2009	2010 - 2009	2010 - 2009
Iași	-8.5%	-10.1%	-18.4%	-7.9%
Galați	-13.5%	-14.1%	-4.3%	-13.5%
Constanța	-10.1%	-2.7%	-12.7%	-
Bacău	-10.5%	-11.2%	-15.9%	-9.7%
Suceava	-11.2%	-7.7%	-17.6%	-6.5%
Medie zona	-10.8%	-9.2%	-13.8%	-9.4%
Medie poli	-10.7%	-9.5%	-12.8%	-10.4%

OLTENIA + MUNTENIA	APARTAMENTE VECHI		APARTAMENTE NOI	
	Ev. Pret	Ev. Chirie	Ev. Pret	Ev. Chirie
	2010 - 2009	2010 - 2009	2010 - 2009	2010 - 2009
București	-13.5%	-32.2%	-11.5%	-1.4%
Craiova	-4.8%	-9.8%	-	-
Ploiești	-16.4%	-14.7%	-	-
Pitești	-6.7%	-4.6%	-	-
Buzău	-9.0%	-18.6%	-	-
Târgoviște	-11.0%	-12.6%	-	-
Dr. Tr. Severin	-4.2%	-8.8%	-	-
Râmnicu Valcea	-14.8%	-17.9%	-11.5%	-18.8%
Medie zona	-10.1%	-14.9%	-11.5%	-10.1%
Medie poli	-10.4%	-15.3%	-11.5%	-1.4%
Medie orase mici	-9.8%	-14.5%	-11.5%	-18.8%

Sinteza evoluției 2010 - 2009

Media la nivel național			
Ap vechi		Ap noi	
Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009	Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009
-10.0%	-11.9%	-9.5%	-8.0%

Din această sinteză se observă următoarele:

- evoluția prețurilor la **apartamentele vechi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2009 a cunoscut o scădere de 10.0%, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 11.9%;
- evoluția prețurilor la **apartamentele noi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2009 a cunoscut o scădere de 9.5%, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 8.0%.

Media la nivelul polilor de dezvoltare			
Ap vechi		Ap noi	
Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009	Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009
-9.6%	-11.6%	-9.5%	-7.5%

Din această sinteză se observă următoarele:

- evoluția prețurilor la **apartamentele vechi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2009 a cunoscut o scădere de 9.6%, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 11.6%;
- evoluția prețurilor la **apartamentele noi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2009 a cunoscut o scădere de 9.5%, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 7.5%.

Media la nivelul oraselor mici			
Ap vechi		Ap noi	
Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009	Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009
-10.5%	-12.2%	-9.4%	-8.7%

Din această sinteză se observă următoarele:

- evoluția prețurilor la **apartamentele vechi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2009 a cunoscut o scădere de 10.5%, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 12.2%;
- evoluția prețurilor la **apartamentele noi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2009 a cunoscut o scădere de 9.4%, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 8.7%.

Concluzii privind evoluția pe 12 luni (2010 - 2009) la apartamente

În 2010, comparativ cu 2009, dintre orașele analizate, pe segmentul apartamentelor vechi, cel mai mult a scăzut prețul apartamentelor din Satu Mare, unde s-a înregistrat o scădere de aproximativ 18,5%. Raportat la aceeași perioadă de calcul, la apartamentele noi cea mai mare reducere de preț s-a înregistrat în Iași, unde scăderea a fost de aproximativ 18,4%. Cea mai mică scădere de preț în decursul a 12 luni (2010 - 2009) a fost înregistrată la Arad pentru apartamentele vechi (-2,6%) și la Sibiu pentru apartamentele noi (-3,3%).

În ceea ce privește chiriile, cea mai mare scădere a fost înregistrată în București pentru apartamentele vechi (-32,2%) și respectiv Râmnicu Vâlcea pentru apartamentele noi (-18,8%). Cele mai mici scăderi de chirii au fost înregistrate în Târgu Mureș pentru apartamentele vechi (-2,6%) și respectiv București pentru apartamentele noi (-1,4%).

Situația apartamentelor în funcție de numărul de camere

Situația apartamentelor vechi funcție de nr de camere la nivel național				
Nr. camere	1 cam	2 cam	3 cam	4+ cam
2009 (eur/mp Su)	943	886	841	795
2010 (eur/mp Su)	840	790	749	713
evoluție 12 luni	-10.9%	-10.8%	-10.8%	-10.3%

Situația apartamentelor noi funcție de nr de camere la nivel național				
Nr. camere	1 cam	2 cam	3 cam	4+ cam
2009 (eur/mp Su)	990	959	917	910
2010 (eur/mp Su)	894	869	830	825
evoluție 12 luni	-9.7%	-9.4%	-9.5%	-9.4%

Evoluții 2010 – 2008

Intrucât în perioada 2010 – 2008 cursul mediu de schimb a avut o evoluție semnificativă, am considerat necesar ca pentru această perioadă de referință să analizăm evoluțiile atât în euro cât și în lei. Cursul mediu folosit a fost de 4.2400 lei/euro pentru 2010 și de 3.827 lei/euro pentru 2008.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Apartamente vechi			Apartamente noi		
	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
	€	LEI		€	LEI	
Cluj-Napoca	-36.3%	-26.7%	-30.2%	-26.1%	-14.9%	-25.5%
Brașov	-33.6%	-23.5%	-31.3%	-22.0%	-10.2%	-
Timișoara	-35.2%	-25.3%	-19.0%	-29.2%	-18.5%	-15.5%
Oradea	-23.2%	-11.6%	-11.2%	-22.1%	-10.3%	-
Sibiu	-29.0%	-18.3%	-16.2%	-22.7%	-11.0%	-13.0%
Arad	-38.2%	-28.8%	-25.4%	-10.0%	3.6%	-
Tg. Mureș	-31.4%	-21.0%	-16.6%	-	-	-
Reșița	-35.5%	-25.8%	-37.4%	-	-	-
Deva	-20.1%	-8.0%	-37.1%	-18.1%	-5.7%	-16.6%
Alba Iulia	-25.7%	-14.5%	-35.7%	-25.7%	-14.5%	-27.4%
Bistrița	-30.2%	-19.6%	-17.9%	-28.5%	-17.7%	-13.5%
Miercurea Ciuc	-22.8%	-11.1%	-15.0%	-24.4%	-12.9%	-
Baia Mare	-40.6%	-31.6%	-49.2%	-40.7%	-31.7%	-
Satu Mare	-27.2%	-16.2%	-33.1%	-26.4%	-15.3%	-18.2%
Medie zona	-30.6%	-20.1%	-26.8%	-24.7%	-13.3%	-18.5%
Medie poli	-32.4%	-22.2%	-21.4%	-22.0%	-10.2%	-18.0%
Medie orase mici	-28.9%	-18.1%	-32.2%	-27.3%	-16.3%	-18.9%

MOLDOVA + DOBROGEA	Apartamente vechi			Apartamente noi		
	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
	€	LEI		€	LEI	
Iași	-36.3%	-26.6%	-21.1%	-40.2%	-31.2%	-21.4%
Galați	-35.5%	-25.7%	-29.3%	-27.5%	-16.5%	-31.1%
Constanța	-30.6%	-20.1%	-19.9%	-25.9%	-14.7%	-
Bacău	-28.8%	-18.1%	-39.7%	-26.8%	-15.7%	-31.6%
Suceava	-26.9%	-15.9%	-24.8%	-26.9%	-15.9%	-9.5%
Medie zona	-31.6%	-21.3%	-27.0%	-29.5%	-18.8%	-23.4%
Medie poli	-32.8%	-22.6%	-27.5%	-30.1%	-19.5%	-28.0%

OLTENIA + MUNTENIA	Apartamente vechi			Apartamente noi		
	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
	€	LEI		€	LEI	
București	-55.2%	-48.4%	-41.0%	-37.3%	-27.8%	-15.7%
Craiova	-30.9%	-20.4%	-27.7%	-	-	-
Ploiești	-32.0%	-21.7%	-29.8%	-	-	-
Pitești	-39.7%	-30.6%	-28.6%	-	-	-
Buzău	-22.7%	-11.0%	-19.8%	-	-	-
Târgoviște	-18.0%	-5.6%	-20.1%	-	-	-
Dr. Tr. Severin	-34.8%	-24.9%	-25.6%	-	-	-
Râmnicu Valcea	-32.2%	-22.0%	-37.2%	-18.5%	-6.2%	-34.5%
Medie zona	-33.2%	-23.1%	-28.7%	-27.9%	-17.0%	-25.1%
Medie poli	-39.5%	-30.3%	-31.8%	-37.3%	-27.8%	-15.7%
Medie orase mici	-26.9%	-15.9%	-25.7%	-18.5%	-6.2%	-34.5%

Sinteza evoluției 2010 - 2008

Media la nivel național					
Ap vechi			Ap noi		
Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
€	LEI		€	LEI	
-31.6%	-21.2%	-27.4%	-26.3%	-15.1%	-21.0%

Media la nivelul poliilor de dezvoltare					
Ap vechi			Ap noi		
Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
€	LEI		€	LEI	
-34.4%	-24.5%	-25.8%	-26.3%	-15.2%	-22.0%

Din această sinteză se observă următoarele:

- evoluția prețurilor la **apartamentele vechi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2008 a cunoscut o scădere de 31.6% la euro și 21.2% la lei, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 27.4% (la euro);
- evoluția prețurilor la **apartamentele noi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2008 a cunoscut o scădere de 26.3% la euro și 15.1% la lei, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 21.0% (la euro).

Din această sinteză se observă următoarele:

- evoluția prețurilor la **apartamentele vechi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2008 a cunoscut o scădere de 34.4% la euro și 24.5% la lei, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 25.8% (la euro);
- evoluția prețurilor la **apartamentele noi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2008 a cunoscut o scădere de 26.3% la euro și 15.2% la lei, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 22.0% (la euro).

Media la nivelul oraselor mici					
Ap vechi			Ap noi		
Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
€	LEI		€	LEI	
-28.1%	-17.2%	-29.4%	-26.2%	-15.0%	-20.0%

Din această sinteză se observă următoarele:

- evoluția prețurilor la **apartamentele vechi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2008 a cunoscut o scădere de 28.1% la euro și 17.2% la lei, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 29.4% (la euro);
- evoluția prețurilor la **apartamentele noi** în cursul anului 2010 comparativ cu 2008 a cunoscut o scădere de 26.2% la euro și 15.0% la lei, în timp ce chiria a cunoscut o scădere de aproximativ 20.0% (la euro).

Concluzii privind evoluția pe 24 luni (2010 - 2008) la apartamente

În 2010 comparativ cu 2008, dintre orașele analizate, pe segmentul apartamentelor vechi, cel mai mult a scăzut prețul apartamentelor din București, unde s-a înregistrat o scădere de aproximativ 55,2%, pe locul doi situându-se Baia Mare cu o scădere de 40,6%. Raportat la aceeași perioadă de calcul, la apartamentele noi cea mai mare reducere de preț s-a înregistrat în Baia Mare cu o scădere de 40,7%, pe locul doi, la mică distanță situându-se Iași-ul cu o scădere de 40,2%.

Cea mai mică scădere de preț în decursul a 24 luni a fost înregistrată la Târgoviște pentru apartamentele vechi (-18,0%) și la Arad pentru apartamentele noi (-10,0%).

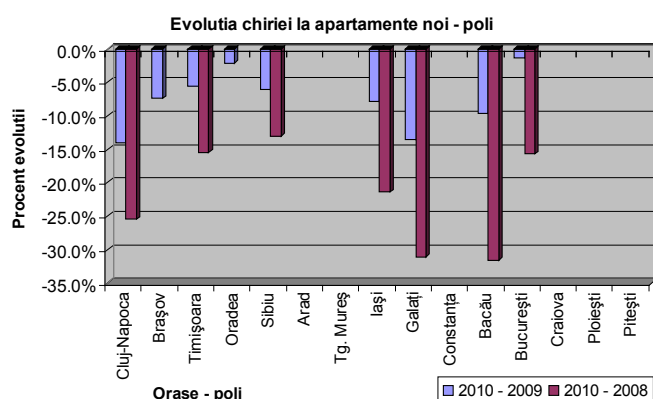
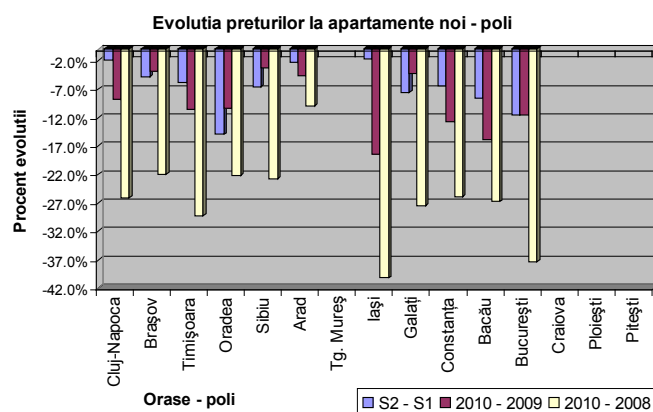
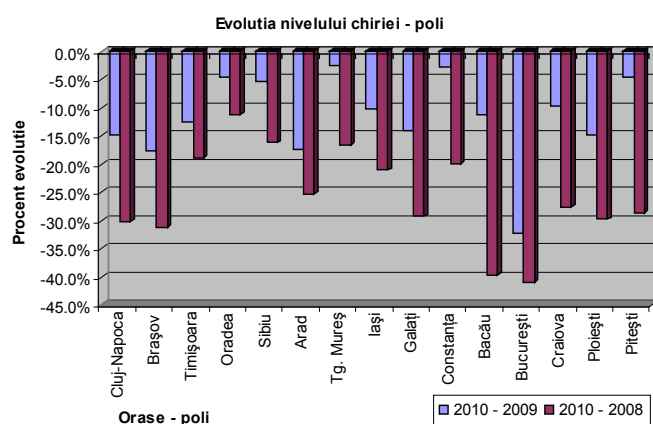
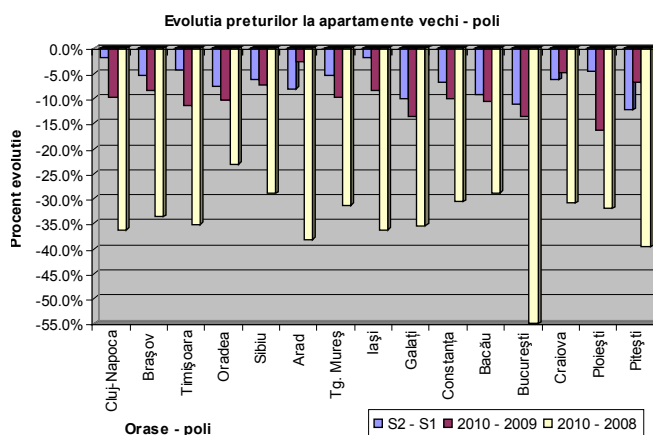
În ceea ce privește chiriile, cea mai mare scădere a fost înregistrată în Baia Mare pentru apartamentele vechi (-49,2%) și respectiv Râmnicu Vâlcea pentru apartamentele noi (-34,5%). Cele mai mici scăderi de chirii au fost înregistrate în Oradea pentru apartamentele vechi (-11,2%) și respectiv Suceava pentru apartamentele noi (-9,5%).

Situația apartamentelor în funcție de numărul de camere

Situația apartamentelor vechi funcție de nr de camere la nivel național				
Nr. camere	1 cam	2 cam	3 cam	4+ cam
2008 (eur/mp Su)	1265	1190	1123	1044
2010 (eur/mp Su)	840	789	749	712
evoluție 24 luni	-33.6%	-33.7%	-33.3%	-31.8%

Situația apartamentelor noi funcție de nr de camere la nivel național				
Nr. camere	1 cam	2 cam	3 cam	4+ cam
2008 (eur/mp Su)	1237	1201	1150	1141
2010 (eur/mp Su)	884	864	827	825
evoluție 24 luni	-28.5%	-28.1%	-28.0%	-27.7%

Reprezentarea grafică a rezultatelor obținute pentru cei mai importanți poli de dezvoltare



→ PIAȚA SPAȚIILOR COMERCIALE

În cursul anului 2010, birourile și centrele comerciale au fost cele mai atractive investiții pentru jucătorii pieței imobiliare autohtone. Deși Bucureștiul a atras cele mai multe proiecte, au existat și orașe precum Constanța, Brașov, Timișoara și Craiova, care au venit puternic din urmă.

Dacă în cursul anului 2010, livrările de spații noi de retail au fost de aproximativ 195.000 mp, în 2011 acestea vor ajunge la 230.000 mp, datorate în primul rând proiectelor Palas Iași, Maritimo Shopping Center, prima fază a proiectului Colosseum București și extinderea proiectului Băneasa Shopping City.

În 2010 au fost programate pentru anul următor 5 deschideri de mall-uri și cel puțin 4 inaugurări de parcuri comerciale. De remarcat este faptul că aceste proiecte nu sunt toate noi, pentru o mare parte din ele dezvoltatorii rezolvându-și probabil o parte din problemele care au ținut până acum aceste proiecte înghețate. Mare parte a deschiderilor au fost anunțate doar după atragerea unor „ancore” reprezentate de regulă de hipermarketuri. În restul proiectelor, unde gradul de închiriere nu reprezenta o problema, cel mai important aspect de care s-a ținut seama a fost obținerea finanțării.

Un aspect semnalat pe parcursul anului 2010 și care ar putea căpăta o mai mare amploare pe parcursul anului 2011, îl constituie intrarea în insolvență a unor proiecte comerciale importante, precum:

Tiago Mall Oradea – care a intrat în insolvență și apoi în faliment, vândut

ulterior de către dezvoltatorul imobiliar internațional Mivan pentru 30,5 milioane de euro companiei Shopping Center Holding. După preluare, noul proprietar a anunțat că va investi încă 20 de milioane de euro pentru a-l deschide în primăvara anului 2011, sub denumirea de Oradea Shopping City.

City Mall – intrat în insolvență în data de 29 octombrie, administrat de către firma Victoria Holding și aflat în proprietatea fondului australian de investiții APN/UKA European Retail Trust. Conform fondului de investiții, la data de 30 iunie 2010, valoarea City Mall era de 35,4 milioane euro. Fondul australian a devenit proprietar în toamna anului 2006, în urma unei tranzacții estimate la 103,5 milioane de euro. Suprafața inchiriazabilă a mall-ului este de aproximativ 19.000 mp.

Armonia Brăila – intrat în insolvență la sfârșitul lunii octombrie. Centrul comercial se afla în proprietatea companiei Red Project Three și a fost închis în august 2009 din cauza rezultatelor slabe înregistrate, după ce a funcționat pentru o perioadă de doar 9 luni.

În tabelul de mai jos se găsește o sinteză a prețurilor și yield-urilor la spațiile comerciale de tip prime, situate pe cele mai importante artere comerciale, din principalele orașe, prin comparație între 2010 și 2009:

LOCATII DE TIP PRIME - STRĂZI COMERCIALE	CHIRII (€/mp/lună)		YIELD-URI BRUTE (%)	
	2009	2010	2009	2010
București	70 - 80	65 - 72	8.25 - 9.00	9.00 - 9.50
Cluj-Napoca	38 - 45	35 - 40	9.50 - 10.00	9.75 - 10.25
Constanța	33 - 40	30 - 35	9.50 - 10.01	9.75 - 10.25
Timișoara	33 - 40	30 - 35	9.50 - 10.02	9.75 - 10.25
Brașov	28 - 35	25 - 33	9.50 - 10.03	9.75 - 10.25

Cele mai importante proiecte comerciale livrate sau inițiate în 2010, la nivel național, sunt sintetizate în tabelul de mai jos

Denumire proiect	Dezvoltator	Tip proiect	Suprafața inchiriazabilă	Nr. loc. parcare	Valoarea investiției	Finalizare	Locație
Colosseum - prima parte	Nova Imobiliare	parc comercial	58,000 mp	2,500	90,000,000 €	Apr-10	București
Colosseum - finalizare construcție	Nova Imobiliare	parc comercial	114,000 mp	5,800	360,000,000 €	2014	București
Victoria City Center	CD Capital Partners / Benevo	centru comercial	60,000 mp	1,800	150,000,000 €	2013	București
Maritimo Shopping Center	Immofinanz	centru comercial	48,000 mp	2,200	140,000,000 €	S2 2011	Constanța
Coresi Shopping City - faza I	Centerra Capital Partners	parc retail	45,000 mp	2,400	44,000,000 €	T3 2011	Brașov
Coresi Shopping City - faza II	Centerra Capital Partners	centru comercial	40,000 mp	1,100	66,000,000 €	T4 2012	Brașov
Cora City Park Constanța	Romania Hypermarche	centru comercial	150,000 mp	1,500	100,000,000 €	S1 2012	Constanța
Electroputere Parc Craiova	K&S Developments	centru comercial	56,000 mp	2,000	90,000,000 €	Nov-11	Craiova
Pallady Shopping Center	AVRIG 35 / Cascade Group	parc comercial	97,000 mp	3,000	80,000,000 €	2012	București
Galleria Arad	GTC	centru comercial	33,000 mp	1,300	70,000,000 €	T4 2011	Arad
Atrium Center	Atrium Centers	centru comercial	30,000 mp	1,000	70,000,000 €	Mar-10	Arad
Oradea Shopping City (Tiago Mall)	Shopping Center Holding	centru comercial	25,000 mp	1,000	50,500,000 €	Mar-11	Oradea
Family Center	Real 4 You / Oasis	centru comercial	4,260 mp	430	7,000,000 €	Mar-10	Giurgiu
Era Shopping Park Iași - faza a II a	ECDC / Argo Capital Partners	parc comercial	28,500 mp	1,000	4,500,000 €	S2 2011	Iași
Era Shopping Park Oradea - faza a II a	ECDC / Argo Capital Partners	parc comercial	23,100 mp	1,000	3,500,000 €	S1 2011	Oradea
Doldora Bazaar - faza I	Doldora Capital	centru comercial	12,500 mp	300	10,000,000 €	S2 2010	București
Doldora Bazaar - faza a II a	Doldora Capital	centru comercial	16,000 mp	500	18,000,000 €	S2 2011	București
Prima Shopping Center - faza I	Oasis Development	centru comercial	24,000 mp		50,000,000 €	S2 2012	Oradea
Gold Plaza Baia Mare	Futureal (25%), Immoeast (75%)	centru comercial	30,000 mp	600	97,000,000 €	S2 2010	Baia Mare
Băneasa Shopping City - extindere	Baneasa Developments	centru comercial	25,000 mp		22,000,000 €	S2 2011	București
Uvertura City Mall Botoșani	Dănuț Prisecariu	centru comercial	15,000 mp	272	20,000,000 €	S2 2011	Botoșani
Vitan Outlet	TC Real Estate Development and Management	outlet	12,300 mp	293	16,000,000 €	S1 2011	București
Sun Plaza (mall + cladire de birouri clasa A)	Sparkassen Immobilien AG	centru comercial	80,000 mp	2,000	200,000,000 €	S1 2010	București
Cocor Luxury Store (reconstrucție)	Cocor SA	centru comercial	10,000 mp	250	24,500,000 €	S2 2010	București
Severin Shopping Center	Bel Rom	parc retail	16,485 mp	1000	50,000,000 €	S2 2010	Dr. Tr. Severin

→ PIAȚA BIROURILOR

Investițiile de pe piața spațiilor de birouri s-au lăsat așteptate în 2010, neavând loc tranzacții însemnate pe acest sector. În consecință este de așteptat ca anul 2011 să fie un an bun pentru începerea de noi proiecte de birouri, ca urmare atât a faptului că oferta este destul de redusă, cât și a faptului că se așteaptă ca cererea de birouri să aibă o tendință de creștere față de 2010.

Dacă în 2009 la nivelul Capitalei, cererea de birouri a fost de aproximativ 130 – 140.000 mp, aceasta s-a ridicat la aproximativ 200.000 mp în decursul anului 2010, în timp ce livrările de spații noi de birouri au cunoscut o scădere semnificativă, ajungând în 2010 la numai 200.000 mp (similare celor din 2008), spre deosebire de 330.000 mp în decursul anului 2009.

La nivelul Bucureștiului au fost livrate un număr de 21 de cladiri de birouri, însă majoritatea acestora sunt de mici dimensiuni (sub 5.000 mp).

Ca urmare a faptului că în 2010 nu a fost început nici un proiect major de birouri, livrările de spații noi în 2011 se așteaptă a fi destul de reduse (sub 100.000 mp), fapt care va duce inevitabil la închirierea spațiilor disponibile deja pe piață, în special a celor situate în locații bune și care au acces la infrastructură de calitate.

Dacă la sfârșitul anului 2010, rata de neocupare a birourilor era de aproximativ 17 – 17,5%, se estimează că la sfârșitul anului 2011 aceasta se va situa probabil în intervalul 13 – 15%.

Cea mai mare tranzacție de birouri din 2010, a fost achiziția proiectului Floreasca Business Center, de către NEPI, de la dezvoltatorul Portland Trust, pentru suma de 27,6 milioane de euro cu preluarea în același timp a datoriei de 73,6 milioane de euro.

În tabelul de mai jos se găsește o sinteză a prețurilor și yield-urilor la birourile de clasa A, din principalele orașe, prin comparație între 2010 și 2009:

BIROURI DE CLASA A	CHIRII (€/mp/lună)		YIELD-URI BRUTE (%)	
	2009	2010	2009	2010
București	18 - 22	16 - 20	8.25 - 9.00	9.00 - 9.50
Cluj-Napoca	12 - 15	11 - 13	10.25 - 11.00	10.75 - 11.25
Constanța	11 - 14	10 - 12	10.25 - 11.00	10.75 - 11.25
Timișoara	12 - 15	11 - 13	10.25 - 11.00	10.75 - 11.25
Brașov	11 - 14	10 - 12	10.25 - 11.00	10.75 - 11.25

Cele mai importante proiecte de birouri livrate sau inițiate în 2010, la nivel național, sunt sintetizate în tabelul de mai jos

Denumire proiect	Dezvoltator	Suprafața închirială	Nr. locuri parcare	Valoarea investiției	Finalizare	Oraș
City Gate	GTC	46,000 mp	1,000	121,600,000 €	S1 2010	București
Euro Tower	Cascade	16,300 mp	200	60,000,000 €	S1 2010	București
City Business Centre - corp B	ModaTim Investment	9,500 mp	150	7,000,000 €	Feb-10	Timișoara
City Business Centre - corp C	ModaTim Investment	9,500 mp	100	7,600,000 €	Nov-10	Timișoara
City Business Centre - corp D	ModaTim Investment	9,500 mp	100	10,000,000 €	2012	Timișoara
Hermes Business Campus - corp A	Atenor Group	18,225 mp	307	30,000,000 €	T4 2012	București
Hermes Business Campus - corp B și C	Atenor Group	56,775 mp	-	120,000,000 €	-	București



**City Business Center
Timisoara**

→ PIAȚA TERENURILOR

În ceea ce privește evoluția terenurilor, acestea au cunoscut cea mai drastică depreciere de la începutul crizei imobiliare până în prezent, ajungând uneori și la reduceri de până la 70% în decurs de 2 ani. Printre terenurilor care au înregistrat cele mai mari corecții se află cele situate în câmp, departe de utilități și de drumuri asfaltate, și-n consecință departe de orice proiect investițional. În ciuda acestor reduceri de preț, piața terenurilor a înregistrat și cele mai puține tranzacții de la începutul crizei până la finalul anului 2010.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri			
	S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
			€	LEI
Cluj-Napoca	-7.9%	-25.3%	-57.1%	-51.9%
Brașov	-13.2%	-15.8%	-42.8%	-34.1%
Timișoara	-14.7%	-27.6%	-56.8%	-50.2%
Oradea	-11.3%	-25.1%	-49.1%	-41.4%
Sibiu	-10.9%	-15.2%	-30.9%	-20.5%
Arad	-19.8%	-18.1%	-37.1%	-27.6%
Tg. Mureș	-14.8%	-25.9%	-48.9%	-41.2%
Reșița	0.0%	-30.4%	-54.5%	-47.6%
Deva	-11.0%	-18.8%	-37.3%	-27.8%
Alba Iulia	-13.8%	-15.9%	-38.7%	-29.4%
Bistrița	-11.9%	-35.1%	-38.3%	-28.9%
Miercurea Ciuc	-5.2%	-11.9%	-26.2%	-15.0%
Baia Mare	-17.6%	-23.6%	-50.5%	-43.0%
Satu Mare	-16.4%	-22.1%	-37.4%	-28.0%
Medie zona	-12.0%	-22.2%	-43.3%	-34.8%
Medie poli	-13.2%	-21.9%	-46.1%	-38.1%
Medie orase mici	-10.8%	-22.5%	-40.4%	-31.4%

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri			
	S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
			€	LEI
Iași	-7.2%	-33.2%	-68.7%	-64.0%
Galați	-10.5%	-9.2%	-38.7%	-29.4%
Constanța	-9.5%	-41.8%	-64.0%	-58.6%
Bacău	-15.4%	-19.7%	-41.9%	-33.1%
Suceava	-21.9%	-26.2%	-44.3%	-35.8%
Medie zona	-12.9%	-26.0%	-51.5%	-44.2%
Medie poli	-10.7%	-26.0%	-53.3%	-46.3%

OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri			
	S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
			€	LEI
București	-12.5%	-22.9%	-44.1%	-35.6%
Craiova	-13.3%	-16.2%	-42.7%	-34.0%
Ploiești	-7.1%	-16.7%	-43.5%	-34.9%
Pitești	-16.3%	-9.2%	-63.6%	-58.1%
Buzău	-7.7%	-23.7%	-27.8%	-16.9%
Târgoviște	-8.5%	-21.2%	-38.7%	-29.4%
Dr. Tr. Severin	-16.7%	-6.9%	-30.9%	-20.5%
Râmnicu Valcea	-6.1%	-39.4%	-57.8%	-51.4%
Medie zona	-11.0%	-19.5%	-43.6%	-35.1%
Medie poli	-12.3%	-16.3%	-48.5%	-40.7%
Medie orase mici	-9.8%	-22.8%	-38.8%	-29.6%

Din datele culese la nivelul celor 27 de orase care constituie obiectul prezentei analize, în ceea ce privește piața terenurilor, se desprind următoarele concluzii:

Media la nivel național			
S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
		€	LEI
-11.9%	-22.1%	-44.9%	-36.6%

La nivel **național** (cele 27 de orase analizate):

- în S2 comparativ cu S1 2010, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 11.9%;
- în 2010 comparativ cu 2009, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 22.1%;
- în 2010 comparativ cu 2008, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 44.9% raportat la moneda euro și aproximativ 36.6% la lei.

Media la nivelul poliilor de dezvoltare			
S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
		€	LEI
-12.3%	-21.5%	-48.7%	-41.0%

La nivelul **poliilor de dezvoltare**:

- în S2 comparativ cu S1 2010, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 12.3%;
- în 2010 comparativ cu 2009, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 21.5%;
- în 2010 comparativ cu 2008, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 48.7% raportat la moneda euro și aproximativ 41.0% la lei.

Media la nivelul oraselor mici			
S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
		€	LEI
-11.4%	-22.9%	-40.2%	-31.1%

La nivelul **oraselor mici**:

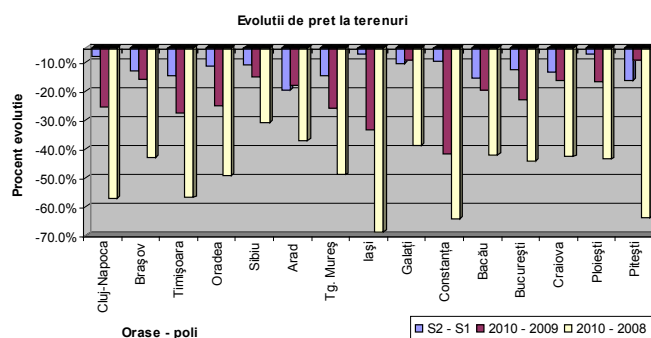
- în S2 comparativ cu S1 2010, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 11.4%;
- în 2010 comparativ cu 2009, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 22.9%;
- în 2010 comparativ cu 2008, prețurile la terenuri au scăzut în medie cu 40.2% raportat la moneda euro și aproximativ 31.1% la lei.

Concluzii privind evoluția prețurilor la terenuri

În S2 comparativ cu S1 2010, cea mai mare scădere s-a înregistrat la Suceava reducerea de preț fiind de aproximativ 21.9%. Reșița este singurul oraș la care în S2 prețul terenurilor a rămas aproximativ la același nivel cu cel din S1 2010.

În decursul a 12 luni (2010 - 2009), cea mai mare scădere s-a înregistrat la Constanța (-41.8%), iar cea mai mică la Dr. Tr. Severin unde prețurile la terenuri au scăzut cu numai 6,9%.

În decurs de 24 de luni (2010 - 2008), cel mai mult au scăzut prețurile terenurilor din Iași, unde scăderea a fost de aproximativ 68,7%, pe locul doi situându-se Constanța unde s-a înregistrat o scădere de 64%. Cea mai mica reducere de preț s-a înregistrat la Miercurea Ciuc, unde scăderea a fost de 26,2%, urmată de Buzău, cu o scădere de 27,8%.



→ PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE

Stocul de spații industriale moderne, de clasa A și B din România, a ajuns la nivelul anului 2010 la aproximativ 1.270.000 mp, în cursul acestui an fiind livrate doar două proiecte industriale importante, ambele situate în zona Capitalei (Popești - Leordeni). Aproximativ 47.000 mp de spații logistice noi au fost livrate, în scădere față de 2009, când au fost livrați peste 70.000 mp. Din stocul total de spații industriale, aproximativ 70% se găsește în Capitală și împrejurimile sale.

Deocamdată, pentru 2011 există un singur proiect major de spații logistice aflat deja în construcție, Millenium Logistic park, care va crește stocul cu aproximativ 12.000 mp, însă pe hartie există și alte proiecte, care se estimează că ar putea crește suprafața spațiilor logistice cu aproximativ 150.000 mp.

În ciuda faptului că nu există proiecte de amploare în dezvoltare, spre deosebire de segmentul office, acest segment se va adapta mai ușor cererii, datorită faptului că durata de dezvoltare a unui proiect este mai redusă.

Pentru anul 2011 se estimează că piața spațiilor logistice va semăna foarte mult cu cea din 2010, chiria și ratele de neocupare rămânând la aproximativ același nivel, fapt determinat în primul rând de cererea care este în continuare redusă.

La nivel național rata de neocupare la sfârșitul anului 2010, a fost de aproximativ 15%, mai redusă fiind la nivelul capitalei, unde a fost de aproximativ 14%.

În tabelul de mai jos se găsește o sinteză a prețurilor și yield-urilor la spațiile industriale de tip prime, din principalele orașe, prin comparație între 2010 și 2009:

SPAȚII INDUSTRIALE DE TIP PRIME	CHIRII (€/mp/lună)		YIELD-URI BRUTE(%)	
	2009	2010	2009	2010
București	3.75 - 5.00	3.50 - 4.50	8.75 - 9.50	9.25 - 9.75
Cluj-Napoca	3.50 - 4.75	3.25 - 4.25	9.75 - 10.50	10.25 - 10.75
Constanța	3.50 - 4.75	3.25 - 4.25	9.75 - 10.50	10.25 - 10.75
Timișoara	3.50 - 4.75	3.25 - 4.25	9.75 - 10.50	10.25 - 10.75
Brașov	3.50 - 4.75	3.25 - 4.25	9.75 - 10.50	10.25 - 10.75

→ PREVIZIUNI 2011

Cele mai importante așteptări ale specialiștilor în domeniul imobiliar pentru anul în curs, îl constituie reînceperea dezvoltărilor imobiliare de clădiri de birouri și accentuarea practicii executărilor silite. Un efect al lipsei proiectelor noi de birouri, dar și al creșterii cererii pe acest segment imobiliar îl va constitui, scăderea gradului de neocupare pe segmentul de birouri, fapt care va putea duce la inițierea de noi proiecte de birouri. În ciuda scăderii acestui grad de neocupare, și al creșterii cererii de birouri se estimează că nivelul chiriilor la birouri va rămâne stabil până spre sfârșitul anului.

Anul 2011 ar putea cunoaște o corecție severă de prețuri pe segmentul rezidențial în situația în care băncile vor decide să pună spre vânzare toate apartamentele pe care le-au executat deja. Considerăm că băncile nu vor pune pe piață aceste imobile decât în momentul în care condițiile de finanțare din partea lor se vor mai relaxa, fapt ce va facilita vânzarea acestor imobile.

Preconizăm deasemenea că tendința de scădere a prețurilor se va apropia de punctul său terminus spre sfârșitul anului 2011, când piața se va stabili. Dacă până acum atât cererea cât și oferta au scăzut în mod dramatic, finalul de an 2011 va fi momentul când atât cererea cât și oferta vor atinge nivelul lor minim.

O alta tendință care se va observa în cursul acestui an, o constituie lichidarea unor garanții imobiliare ale creditelor neperformante, fapt care va permite fondurilor mari de investiții să cumpere astfel de credite neperformante la pachet.

Pentru 2011, un aspect important pentru piața imobiliară îl constituie introducerea obligativității certificatului energetic pentru derularea de tranzacții imobiliare, începând cu 1 ianuarie 2011. În opinia specialiștilor, introducerea obligativității certificatului nu va influența în mare măsură piața imobiliară, în primul rând datorită faptului că la acest moment numărul tranzacțiilor imobiliare nu este foarte ridicat, neexistând astfel riscul unui blocaj pe piața imobiliară datorat acestui fapt.

Prezentul studiu a fost realizat plecând de la prețurile de tranzacționare, acestea fiind indicatorul cel mai acurat al pieței imobiliare, existând însă situații în care datorită lipsei informațiilor privind tranzacții am folosit prețul de ofertă, însă în aceste cazuri s-a specificat în raport.

În versiunea extensivă a analizei pieței imobiliare pe Semestrul I 2010, departamentul de cercetare imobiliară al firmei SC Darian DRS SA vă oferă studiul detaliat a 27 de orașe importante din România, alese în funcție de numărul și valoarea tranzacțiilor.

Prețurile medii ale apartamentelor cuprinse în analiză sunt valori medii (în euro) pentru apartamente decomandate la etajele intermediare și având finisaje medii.

*Proprietățile rezidențiale – au fost luate în calcul raportat la Aria utilă/Suprafața utilă.
Proprietățile comerciale – au fost luate în calcul raportat la Aria Interioară Netă (AIN).
Proprietățile de tipul birourilor – au fost luate în calcul raportat la Aria Interioară Netă (AIN).
Proprietățile industriale – au fost luate în calcul raportat la Aria Interioară Totală (AIT).*