

REZIDENȚIAL • TERENURI



darian@darian.ro
www.darian.ro

DARIAN®
standarde îndrăznețe

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

România, Semestrul II - 2016
REZUMATUL ANALIZEI



Dr. ec. **Adrian CRIVII**, FRICS, REV, MAA
Director General DARIAN DRS SA



LANSAREA CELEI MAI RECENTE ANALIZE DE PIATĂ DARIAN

Stimați cititori,

Sunt onorat să vă anunț lansarea celei mai recente analize de piață DARIAN, aferentă celei de-a doua jumătăți a anului 2016.

Ca în fiecare semestru, compania noastră vă oferă o analiză exhaustivă a pieței imobiliare la nivel național, pentru a furniza un instrument de calitate tuturor participanților pe piața imobiliară, în calitate de dezvoltatori, agenții imobiliare, instituții financiar-bancare, analiști de piață și, de ce nu, chiar evaluatori.



DARIAN este cea mai importantă companie independentă românească din domeniul serviciilor de consultanță și evaluare, cu o experiență de peste 26 de ani.

Birourile noastre, situate în cele mai importante orașe din țară dispun de o vastă rețea de colaboratori, un portofoliu de clienți variat și o diversitate de servicii, completate de rezultate remarcabile pe toate palierele pe care activăm. De aceea, considerăm că avem competența și cunoștințele necesare unei astfel de analize extinse care acoperă toate segmentele pieței imobiliare din București și din cele 40 de municipii reședință de județ.



Conform Analizei de piață **DARIAN SII 2016**, prețul mediu de tranzacționare al **APARTAMENTELOR VECHI**, la nivelul celor **15 poli de dezvoltare**, a fost de 816 €/mp, în creștere cu 3% față de ultimele 6 luni și cu 9% mai mari față de ultimele 12 luni. În topul celor mai scumpe apartamente, primul loc este ocupat de Cluj-Napoca cu 1.197 €/mp, pe locul secund situându-se Capitala cu 1.051 €/mp, urmată de Timișoara cu 977 €/mp și Constanța cu 920 €/mp.

La nivelul **orașelor mici** (26 de orașe reședință de județ cu populație sub 125.000 locuitori), trendul a fost similar, prețul mediu a înregistrat o creștere, de aproximativ 3% în ultimele 6 luni, fiind situat la nivelul de 570 €/mp. Dintre acestea, apartamentele vechi s-au vândut cu cel mai mare preț în Tulcea (716 €/mp), pe când cel mai mic preț este prezent în Reșița, unde prețul de tranzacționare al apartamentelor vechi se situează la 409 €/mp.

În ceea ce privește **APARTAMENTELE NOU CONSTRUITE**, prețul a înregistrat de asemenea o evoluție pozitivă, media la nivelul **polilor de dezvoltare** situându-se la aproximativ 899 €/mp. Raportat la ultimele 6 luni, această creștere a fost de 4% și respectiv de 7% comparativ cu aceeași perioadă a anului 2015. Cele mai scumpe apartamente noi sunt în Capitală cu o medie de 1.270 €/mp, urmată de Cluj-Napoca cu 1.140 €/mp, Timișoara cu 991 €/mp și Constanța cu 950 €/mp.

Și în ceea ce privește **orașele mici**, trendul a fost similar, prețul mediu înregistrând o creștere de aproximativ 4% în ultimele 6 luni, fiind situat la nivelul de 636 €/mp. Dintre acestea, apartamentele noi s-au vândut cu cel mai mare preț în Alba Iulia (792 €/mp), pe când cel mai mic preț este prezent în Zalău, unde prețul de tranzacționare al apartamentelor noi se situează la nivelul de 511 €/mp.

Cât privește **CASELE**, media prețului de tranzacționare, la nivelul celor **15 poli de dezvoltare**, a înregistrat o creștere de 3% raportat la intervalul de 6 luni și de aproximativ 6%, la 12 luni, media la nivelul polilor situându-se la aproximativ 628 €/mp Sd. Dintre aceste 15 orașe, cele mai mari prețuri s-au înregistrat în Capitală, media fiind de 912 €/mp Sd, urmată de Cluj-Napoca cu o medie de 855 €/mp Sd, Timișoara cu 737 €/mp Sd și Constanța cu 717 €/mp Sd.

Tendința înregistrată pe segmentul **TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ** a fost, de asemenea, de creștere, evoluția la 12 luni fiind de aproximativ 10 - 12% pentru terenurile comasate în suprafețe mari și de aproximativ 15 - 20% la nivelul parcelelor singulare. Și la nivelul **TERENURILOR PENTRU DEZVOLTARE** s-a constatat același trend și anume, de creștere. Astfel, creșterea raportată la ultimele 6 luni a fost de aproximativ 6% și respectiv de 12% raportată la 12 luni.



În versiunea extinsă a analizei pieței imobiliare pe Semestrul II 2016, departamentul de cercetare imobiliară al DARIAN DRS vă oferă studiul detaliat al celor 40 de orașe reședință de județ din România, plus București. Prezentul studiu a fost realizat plecând de la prețurile de tranzacționare, acesta fiind indicatorul cel mai de încredere al pieței imobiliare.

Pentru o mai bună vizualizare a pieței s-a realizat o împărțire pe zone geografice a celor 41 de orașe care fac obiectul acestei analize de piață. De asemenea, s-a efectuat o analiză separată asupra celor mai importanți 15 poli de dezvoltare, aleși în funcție de numărul de locuitori (peste 125.000) și de perspectivele de dezvoltare a pieței imobiliare.

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

Orașele care nu se încadrează în categoria polilor de dezvoltare au fost considerate ca făcând parte din categoria orașelor mici. Acestea sunt: Baia Mare, Buzău, Satu Mare, Râmnicu Vâlcea, Drobeta Turnu Severin, Suceava, Târgoviște, Bistrița, Reșița, Alba Iulia, Deva, Miercurea Ciuc, Zalău, Sfântu Gheorghe, Botoșani, Piatra Neamț, Vaslui, Focșani, Tulcea, Brăila, Alexandria, Slobozia, Călărași, Giurgiu, Slatina și Târgu Jiu.

Întrucât metodologia de calcul a intervalului mediu de preț nu permite luarea în calcul a diferențelor funcționale și de calitate ale proprietăților analizate, pentru Aparta-

DESCRIERE METODOLOGICĂ

mente s-au avut în considerare doar proprietățile de tipul apartamentelor decomandate, cu finisaje medii, grad 1 de confort și situate la etaj intermediar. Atât pentru apartamentele vechi cât și pentru cele noi s-au luat în considerare suprafețele utile.

În ceea ce privește Casele/vilele, s-au luat în considerare doar proprietățile construite sau pentru care s-au realizat revizii capitale începând cu anul 2010, cu grad mediu de finisare, regim de înălțime P+1E sau P+M, în condițiile unor Suprafețe construite desfășurate medii (140 – 150 mp) și Suprafețe de teren medii (500 mp).

Prețurile minime și maxime expuse în această analiză de piață nu sunt prețurile minime și maxime înregistrate pe piața imobiliară, ci reprezintă minimul și maximul intervalului de încredere în care se încadrează aproximativ 95% din valorile de piață înregistrate. Prețurile minime și maxime înregistrate pe piață sunt prețuri extreme și sunt incluse în cele 5% valori considerate nesemnificative din punct de vedere statistic.

PRINTRE TRANZACȚIILE CARE NU AU FOST INCLUSE ÎN CALCULUL INDICELUI DE PREȚ SE NUMĂRĂ:

1 Tranzacții care nu s-au realizat în condiții normale de vânzare (ex. vânzare între membrii unei familii).

2 Tranzacții în care destinația proprietății a fost schimbată (ex. apartament cu destinație locativă și vad comercial bun schimbat în unitate comercială).

3 Date suspectate ca fiind eronate, în situațiile în care valorile în urma tranzacționării par nerealiste.

Pe baza informațiilor culese pentru realizarea acestui amplu studiu, compania a avut suportul informațional necesar calculării unui indice al prețurilor proprietăților imobiliare.

Indicele DARIAN este un indice mediu al prețurilor de tranzacționare pentru care s-a calculat evoluția prețurilor la nivel național, la nivelul polilor de dezvoltare, la nivelul orașelor mici și, respectiv, la nivelul Capitalei.

Regulated by RICS

REZUMATUL ANALIZEI DE PIAȚĂ



Prețul apartamentelor vechi

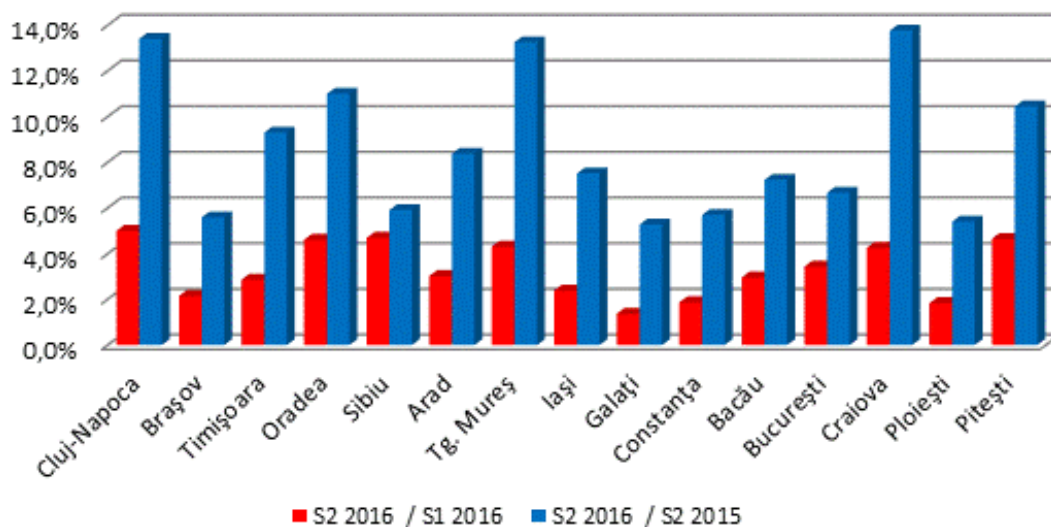
În cele 15 orașe considerate poli de dezvoltare avem prețuri cuprinse între 526 €/mp, la Arad, și 1.197 €/mp, la Cluj-Napoca, rezultând astfel o medie la nivelul polilor de 816 €/mp, în creștere cu 3% față de semestrul trecut, și cu 9% față de aceeași perioadă a anului 2015.

La nivelul polilor de dezvoltare, cea mai mică creștere din S II 2016, comparativ cu S I 2016, a fost înregistrată în Galați (1,4%), în timp ce, creșterea cea mai mare s-a înregistrat în Cluj-Napoca (5%).

APARTAMENTE VECHI				
Media la nivelul polilor de dezvoltare				
Preț mediu				
S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016 6 luni	S2 2016 / S2 2015 12 luni
816 €/mp	789 €/mp	751 €/mp	3%	9%

În București s-a înregistrat în S II 2016, o creștere de 3,4% față de semestrul anterior (S I 2016).

Evolutia preturilor la apartamente vechi - poli



Dintre **oraşele mici**, cu populaţie sub 125.000 locuitori, apartamentele vechi s-au vândut cu cel mai mare preţ în Tulcea (716 €/mp), pe când cel mai mic preţ este prezent în Reşiţa, unde preţul de tranzacţionare a apartamentelor vechi se situează la 409 €/mp. Pentru Semestrul II al anului 2016, media la nivelul oraşelor mici este de 570 €/mp, în creştere cu 3% în ultimele 6 luni.

APARTAMENTE VECHI				
Media la nivelul oraşelor mici				
Preţ mediu				
S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016 6 luni	S2 2016 / S2 2015 12 luni
570 €/mp	553 €/mp	536 €/mp	3%	6%

De asemenea, în funcţie de zonele geografice din care fac parte cele 41 oraşe, care fac obiectul prezentei analize, se diferenţiază media preţului de tranzacţionare a apartamentelor vechi, după cum se poate observa şi în tabelele următoare:

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE VECHI				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
				6 luni	12 luni
Cluj-Napoca	1.197 €/mp	1.140 €/mp	1.056 €/mp	5%	13%
Brașov	869 €/mp	851 €/mp	823 €/mp	2%	6%
Timișoara	977 €/mp	950 €/mp	894 €/mp	3%	9%
Oradea	679 €/mp	649 €/mp	611 €/mp	5%	11%
Sibiu	739 €/mp	706 €/mp	698 €/mp	5%	6%
Arad	526 €/mp	511 €/mp	486 €/mp	3%	8%
Tg. Mureș	784 €/mp	752 €/mp	693 €/mp	4%	13%
Reșița	409 €/mp	399 €/mp	390 €/mp	3%	5%
Deva	594 €/mp	571 €/mp	567 €/mp	4%	5%
Alba Iulia	641 €/mp	610 €/mp	580 €/mp	5%	11%
Bistrița	558 €/mp	545 €/mp	527 €/mp	2%	6%
Zalău	495 €/mp	475 €/mp	473 €/mp	4%	5%
Baia Mare	656 €/mp	614 €/mp	581 €/mp	7%	13%
Satu Mare	516 €/mp	496 €/mp	489 €/mp	4%	6%
Miercurea Ciuc	520 €/mp	508 €/mp	504 €/mp	2%	3%
Sfântu Gheorghe	461 €/mp	461 €/mp	438 €/mp	0%	5%
Medie zona	664 €/mp	640 €/mp	613 €/mp	4%	8%
Medie poli	824 €/mp	794 €/mp	751 €/mp	4%	10%
Medie orase mici	539 €/mp	520 €/mp	505 €/mp	4%	6%

MOLDOVA + DOBROGEA	APARTAMENTE VECHI				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
				6 luni	12 luni
Iași	851 €/mp	831 €/mp	792 €/mp	2%	7%
Galați	667 €/mp	658 €/mp	633 €/mp	1%	5%
Constanța	920 €/mp	903 €/mp	871 €/mp	2%	6%
Bacău	630 €/mp	612 €/mp	587 €/mp	3%	7%
Suceava	677 €/mp	665 €/mp	648 €/mp	2%	4%
Botoșani	619 €/mp	608 €/mp	574 €/mp	2%	8%
Piatra Neamț	602 €/mp	592 €/mp	573 €/mp	2%	5%
Vaslui	581 €/mp	584 €/mp	570 €/mp	-1%	2%
Focșani	582 €/mp	581 €/mp	559 €/mp	0%	4%
Tulcea	716 €/mp	702 €/mp	691 €/mp	2%	4%
Medie zona	684 €/mp	673 €/mp	650 €/mp	2%	5%
Medie poli	767 €/mp	751 €/mp	721 €/mp	2%	6%
Medie orase mici	629 €/mp	622 €/mp	603 €/mp	1%	4%

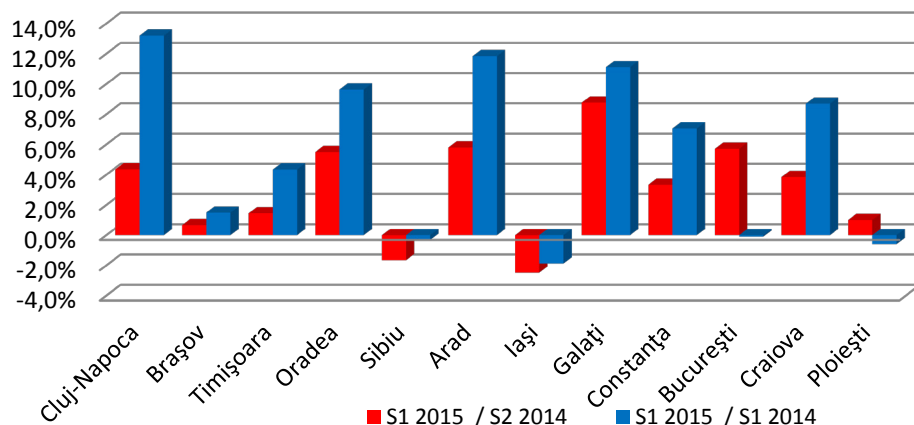
OLTENIA + MUNTENIA	APARTAMENTE VECHI				
	Preț mediu			S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
	S2 2016	S1 2016	S2 2015		
				6 luni	12 luni
București	1.051 €/mp	1.016 €/mp	985 €/mp	3%	7%
Craiova	830 €/mp	796 €/mp	729 €/mp	4%	14%
Ploiești	742 €/mp	728 €/mp	704 €/mp	2%	5%
Pitești	772 €/mp	738 €/mp	699 €/mp	5%	10%
Buzău	653 €/mp	616 €/mp	594 €/mp	6%	10%
Brăila	594 €/mp	565 €/mp	543 €/mp	5%	9%
Alexandria	499 €/mp	482 €/mp	480 €/mp	3%	4%
Slobozia	543 €/mp	543 €/mp	519 €/mp	0%	4%
Călărași	512 €/mp	507 €/mp	495 €/mp	1%	3%
Giurgiu	411 €/mp	400 €/mp	396 €/mp	3%	4%
Dr. Tr. Severin	555 €/mp	475 €/mp	449 €/mp	17%	24%
Râmnicu Valcea	628 €/mp	616 €/mp	602 €/mp	2%	4%
Târgoviște	508 €/mp	499 €/mp	489 €/mp	2%	4%
Slatina	618 €/mp	601 €/mp	575 €/mp	3%	7%
Târgu Jiu	678 €/mp	665 €/mp	633 €/mp	2%	7%
Medie zona	639 €/mp	616 €/mp	593 €/mp	5%	10%
Medie poli	848 €/mp	819 €/mp	779 €/mp	4%	9%
Medie orase mici	563 €/mp	542 €/mp	525 €/mp	7%	10%

Prețul apartamentelor noi

În cele 15 orașe considerate **poli de dezvoltare** avem prețuri cuprinse între 645 €/mp (la Sibiu) și 1.270 €/mp (în București), rezultând astfel o medie la nivelul polilor de 899 €/mp, în creștere cu 7% față de perioada similară a anului trecut și cu 4% față de semestrul anterior.

APARTAMENTE NOI				
Media la nivelul polilor de dezvoltare				
Preț mediu				
S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
			6 luni	12 luni
899 €/mp	864 €/mp	835 €/mp	4%	7%

Evoluția prețurilor la apartamente noi - poli



Dintre **orașele mici**, cu populație sub 125.000 locuitori, apartamentele noi s-au vândut cu cel mai mare preț în Alba Iulia (792 €/mp), pe când cel mai mic preț este prezent în Zalău, unde prețul de tranzacționare a apartamentelor noi se situează la 511 €/mp.

Pentru semestrul II al anului 2016, media la nivelul ora-

șelor mici este de 636 €/mp, în creștere cu 7% față de anul trecut.

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

APARTAMENTE NOI				
Media la nivelul oraselor mici				
Preț mediu				
S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016 6 luni	S2 2016 / S2 2015 12 luni
636 €/mp	612 €/mp	595 €/mp	4%	7%

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE NOI				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016 6 luni	S2 2016 / S2 2015 12 luni
Cluj-Napoca	1.140 €/mp	1.093 €/mp	1.007 €/mp	4%	13%
Brașov	909 €/mp	903 €/mp	895 €/mp	1%	1%
Timișoara	991 €/mp	977 €/mp	950 €/mp	1%	4%
Oradea	742 €/mp	703 €/mp	677 €/mp	6%	10%
Sibiu	645 €/mp	656 €/mp	647 €/mp	-2%	0%
Arad	684 €/mp	647 €/mp	612 €/mp	6%	12%
Tg. Mureș					
Reșița					
Deva	616 €/mp	613 €/mp	613 €/mp	1%	1%
Alba Iulia	792 €/mp	665 €/mp	594 €/mp	19%	33%
Bistrița	582 €/mp	581 €/mp	567 €/mp	0%	3%
Zalău	511 €/mp	512 €/mp	506 €/mp	0%	1%
Baia Mare					
Satu Mare	629 €/mp	581 €/mp	551 €/mp	8%	14%
Miercurea Ciuc	584 €/mp	558 €/mp	544 €/mp	5%	7%
Sfântu Gheorghe					
Medie zona	735 €/mp	707 €/mp	680 €/mp	4%	8%
Medie poli	852 €/mp	830 €/mp	798 €/mp	3%	7%
Medie orase mici	619 €/mp	585 €/mp	562 €/mp	5%	10%

MOLDOVA + DOBROGEA	APARTAMENTE NOI				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016 6 luni	S2 2016 / S2 2015 12 luni
Iași	827 €/mp	848 €/mp	843 €/mp	-2%	-2%
Galați	834 €/mp	767 €/mp	751 €/mp	9%	11%
Constanța	950 €/mp	919 €/mp	887 €/mp	3%	7%
Bacău					
Suceava	696 €/mp	658 €/mp	697 €/mp	6%	0%
Botoșani	713 €/mp	686 €/mp	656 €/mp	4%	9%
Piatra Neamț	618 €/mp	611 €/mp	621 €/mp	1%	-1%
Vaslui					
Focșani	667 €/mp	643 €/mp	586 €/mp	4%	14%
Tulcea	760 €/mp	770 €/mp	767 €/mp	-1%	-1%
Medie zona	758 €/mp	738 €/mp	726 €/mp	3%	5%
Medie poli	870 €/mp	845 €/mp	827 €/mp	3%	5%
Medie orase mici	691 €/mp	674 €/mp	665 €/mp	3%	4%

OLTENIA + MUNTENIA	APARTAMENTE NOI				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016 6 luni	S2 2016 / S2 2015 12 luni
București	1.270 €/mp	1.124 €/mp	1.077 €/mp	13%	18%
Craiova					
Ploiești					
Pitești					
Buzău					
Brăila	631 €/mp	602 €/mp	597 €/mp	5%	6%
Alexandria					
Slobozia	556 €/mp	566 €/mp	528 €/mp	-2%	5%
Călărași	570 €/mp	546 €/mp	540 €/mp	4%	6%
Giurgiu					
Dr. Tr. Severin					
Râmnicu Valcea	616 €/mp	583 €/mp	565 €/mp	6%	9%
Târgoviște					
Slatina					
Târgu Jiu					
Medie zona	729 €/mp	684 €/mp	661 €/mp	5%	9%
Medie poli	1.270 €/mp	1.124 €/mp	1.077 €/mp	13%	18%
Medie orase mici	593 €/mp	574 €/mp	557 €/mp	3%	6%

Case și vile

În ceea ce privește Casele/vilele s-au luat în considerare doar proprietățile construite sau pentru care s-au realizat revizii capitale începând cu anul 2010, cu grad mediu de finisare, regim de înălțime P+1E sau P+M, în condițiile unor suprafețe construite desfășurate medii (140 – 150 mp) și suprafețe de teren medii (500 mp).

Din tabelele prezentate mai jos reiese faptul că cele mai scumpe case/vile s-au vândut în București la un preț mediu de 912 €/mp, în creștere cu 4% în ultimele 6 luni. Pe locul secund se situează Cluj-Napoca cu un preț mediu de 855 €/mp, în creștere tot cu 4% față de semestrul trecut.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	CASE / VILE				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
				6 luni	12 luni
Cluj-Napoca	855 €/mp	824 €/mp	771 €/mp	4%	11%
Brașov	593 €/mp	607 €/mp	588 €/mp	-2%	1%
Timișoara	737 €/mp	699 €/mp	673 €/mp	5%	10%
Oradea	554 €/mp	569 €/mp	525 €/mp	-3%	6%
Sibiu	511 €/mp	504 €/mp	503 €/mp	2%	2%
Arad	509 €/mp	472 €/mp	461 €/mp	8%	10%
Tg. Mureș	618 €/mp	615 €/mp	611 €/mp	0%	1%
Reșița	422 €/mp	404 €/mp	404 €/mp	5%	5%
Deva	691 €/mp	686 €/mp	691 €/mp	1%	0%
Alba Iulia	538 €/mp	493 €/mp	491 €/mp	9%	10%
Bistrița	429 €/mp	396 €/mp	407 €/mp	8%	5%
Zalău	373 €/mp	368 €/mp	322 €/mp	1%	16%
Baia Mare	560 €/mp	588 €/mp	590 €/mp	-5%	-5%
Satu Mare	460 €/mp	475 €/mp	479 €/mp	-3%	-4%
Miercurea Ciuc	440 €/mp	435 €/mp	433 €/mp	1%	2%
Sfântu Gheorghe	679 €/mp	679 €/mp	679 €/mp	0%	0%
Medie zona	561 €/mp	551 €/mp	539 €/mp	2%	4%
Medie poli	625 €/mp	613 €/mp	590 €/mp	2%	6%
Medie orase mici	510 €/mp	503 €/mp	499 €/mp	2%	3%

MOLDOVA + DOBROGEA	CASE / VILE				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
				6 luni	12 luni
Iași	510 €/mp	504 €/mp	488 €/mp	1%	4%
Galați	588 €/mp	567 €/mp	588 €/mp	4%	0%
Constanța	717 €/mp	704 €/mp	679 €/mp	2%	6%
Bacău	431 €/mp	417 €/mp	404 €/mp	3%	7%
Suceava	437 €/mp	429 €/mp	428 €/mp	2%	2%
Botoșani	481 €/mp	434 €/mp	481 €/mp	11%	0%
Piatra Neamț	457 €/mp	457 €/mp	398 €/mp	0%	15%
Vaslui	489 €/mp	469 €/mp	449 €/mp	4%	9%
Focșani	523 €/mp	517 €/mp	517 €/mp	1%	1%
Tulcea	433 €/mp	427 €/mp	400 €/mp	1%	8%
Medie zona	507 €/mp	493 €/mp	483 €/mp	3%	5%
Medie poli	562 €/mp	548 €/mp	539 €/mp	3%	4%
Medie orase mici	470 €/mp	456 €/mp	445 €/mp	3%	6%

OLTENIA + MUNTENIA	CASE / VILE				
	Preț mediu			Evoluția pretului	
	S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
				6 luni	12 luni
București	912 €/mp	875 €/mp	861 €/mp	4%	6%
Craiova	717 €/mp	704 €/mp	679 €/mp	2%	6%
Ploiești	643 €/mp	612 €/mp	583 €/mp	5%	10%
Pitești	518 €/mp	484 €/mp	475 €/mp	7%	9%
Buzău	554 €/mp	504 €/mp	554 €/mp	10%	0%
Brăila	485 €/mp	478 €/mp	466 €/mp	1%	4%
Alexandria	365 €/mp	334 €/mp	324 €/mp	9%	13%
Slobozia	392 €/mp	392 €/mp	368 €/mp	0%	7%
Călărași	490 €/mp	481 €/mp	482 €/mp	2%	2%
Giurgiu	495 €/mp	473 €/mp	463 €/mp	5%	7%
Dr. Tr. Severin	448 €/mp	445 €/mp	433 €/mp	1%	3%
Râmnicu Valcea	463 €/mp	445 €/mp	428 €/mp	4%	8%
Târgoviște	428 €/mp	407 €/mp	429 €/mp	5%	0%
Slatina	484 €/mp	475 €/mp	475 €/mp	2%	2%
Târgu Jiu	572 €/mp	572 €/mp	520 €/mp	0%	10%
Medie zona	531 €/mp	512 €/mp	503 €/mp	4%	6%
Medie poli	698 €/mp	669 €/mp	649 €/mp	5%	8%
Medie orase mici	471 €/mp	455 €/mp	449 €/mp	4%	5%

În semestrul analizat, media prețului de tranzacționare al **CASELOR**, la nivelul celor **15 poli de dezvoltare**, a înregistrat o creștere de 3% raportat la intervalul de 6 luni și de aproximativ 6% la 12 luni, media la nivelul polilor situându-se la aproximativ 628 €/mp Sd. Dintre aceste

15 orase, cele mai mari prețuri s-au înregistrat în Capitală, media fiind de 912 €/mp Sd, aceasta fiind urmată de Cluj-Napoca cu o medie de 855 €/mp Sd, Timișoara cu 737 €/mp Sd și Constanța cu 717 €/mp Sd.

CASE				
Media la nivelul polilor de dezvoltare				
S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
			6 luni	12 luni
628 €/mp	610 €/mp	592 €/mp	3%	6%

CASE				
Media la nivelul oraselor mici				
S2 2016	S1 2016	S2 2015	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
			6 luni	12 luni
484 €/mp	472 €/mp	465 €/mp	3%	5%

TERENURI

În privința terenurilor trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă și cele pentru dezvoltări. Dacă pentru terenurile propice dezvoltărilor, DARIAN realizează o analiză pentru fiecare oraș, în funcție de localizare și de regimul de înălțime, pentru terenurile agricole analiza s-a realizat la nivel de regiuni.



Terenuri agricole

Principalele zone agricole ale României sunt: Câmpia Română, Câmpia de Vest, Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei și Podișul Getic.

Oferta de terenuri agricole pentru vânzare este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici (până la 100 ha) - terenuri mari (peste 100 ha).

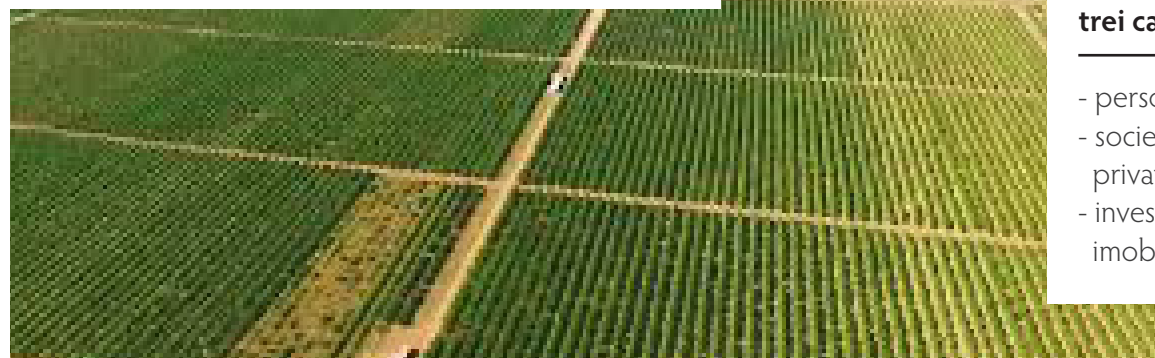
Piața terenurilor agricole este structurată, în general, pe două mari segmente:

- Piața primară: segmentul de piață compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha).
- Piața secundară: segmentul de piață compus din parcele de teren comasate (50 - 2.000 ha).



Proprietarii se împart în trei categorii:

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori pe piața imobiliară.



Persoanele fizice proprietari de teren dețin, în general, suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate. Aceștia operează pe piața privată de terenuri agricole cu precădere în calitate de vânzători, întrucât fie nu au capacitatea financiară și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin în exces față de nevoile proprii.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt



în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

Investitorii pe piața imobiliară oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren. Aceștia achiziționează terenuri direct de la țărani, sau de la intermediari, le comasează și le vând ulterior investitorilor străini care vin să investească în România.

Cumpărătorii potențiali de terenuri agricole se împart, de regulă, în două categorii:

- Companii locale /asociații agricole - care exploatează de obicei terenurile. Ei au cumparat deja suprafețe mijlocii și mari de terenuri și doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate, de diferite suprafețe. Pe lângă terenurile deținute, această categorie de cumpărători are în arendă alte suprafețe mari de teren, de la proprietarii care nu lucrează pământul. Această

categorie este interesată de cumpărarea sau arendarea de terenuri învecinate.

- Investitori (majoritatea străini) - această categorie cumpără mai ales suprafețele mari și foarte mari de teren, dar nu lucrează întotdeauna pământul cumpărat, scopul final fiind acela de a acumula și comasa suprafețe extinse de teren care mai târziu să fie revândute.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzacționate pe piața analizată:

- Situația juridică a terenurilor arabile: în marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectuează la nivelul tuturor parcelelor "la CF" (întăbulate și cu situație cadastrală) și în mai mică măsură parcele "la titlu" (la titlu de proprietate, neîntăbulate). În ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pe piață la vânzare "proiecte de achiziție" de terenuri care constau în suprafețe de până la 1.000 ha de teren arabil (în unele cazuri și peste acest prag de suprafață) denumite "nuclee" - la CF, caracterizate prin comasare foarte bună, și "terenuri viitoare" - la titlu, reprezentate de suprafețe de aproximativ 2.000 ha (sau mai mari, în unele cazuri) aflate în proximitatea nucleelor, ce vor putea fi achiziționate în viitor (în decursul a 2-4 ani) cu scopul de a forma o zonă de acțiune de dimensiune mare (care prezintă un interes ridicat pentru companiile care lucrează terenul - arendași). Achizițiile viitoare de terenuri se fac de către ofertanții proiectelor de achiziții (aceștia cunosc bine zona de amplasare, negociază mai ușor cu vânzătorii de parcele mici "la titlu" pe care apoi le întăbulează și formează zone cu grade bune de comasare), pentru ca mai apoi să fie vândute cumpărătorilor de nuclee (aceștia sunt interesați să achiziționeze mai degrabă suprafețe mari întăbulate, într-un timp mai scurt, decât să se implice direct în achiziții de suprafețe mici, neîntăbulate).

- Cheltuieli ulterioare achiziției: se aplică în cazul achizițiilor de terenuri "la titlu" și implică costuri cu întăbularea și cadastrarea parcelelor. Aceste cheltuieli cad în incidența cumpărătorului și se regăsesc în prețul final de tranzacționare în cazul "achizițiilor de proiecte".

- Gradul de comasare a parcelelor: este redat printr-un procent estimat care reprezintă un nivel de apropiere/proximitate între parcelele de teren care formează proprietatea tranzacționată. Gradul de comasare este de fapt o percepție de piață. Cu cât parcelele de teren sunt mai apropiate, cu atât este mai ușor de a lucrat pământul și, astfel, terenul are o valoare mai mare. Există aproximativ patru grade de comasare, după cum urmează: sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%. Gradul cu cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%. Din analiza de piață a rezultat un procent mediu de 10% ca și diferență de preț între fiecare dintre cele patru intervale.

- Topografia: este redată de relieful zonei de amplasare a parcelelor care formează proprietatea tranzacționată. Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii care caracterizează terenurile arabile: plan (prezența în zonele de câmpie – Câmpia Română, Câmpia de Vest și mai puțin în zonele de podiș), semicolar (prezența preponderent în zonele de podiș – Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezența în zonele înalte ale podișurilor și mai frecvent în zona Podișului Getic).

- Clasa de fertilitate a solului: împarte terenurile arabile în cinci clase de calitate, în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacției pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mamă, adâncimea apelor freactice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:

a) Terenurile din clasa I de fertilitate – sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă nici un proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlaștinire, iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%.

b) Terenurile din clasa II de fertilitate – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și

slab alcalină, prezintă uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlaștinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfăcătoare.

c) Terenurile din clasa a III-a de fertilitate – sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar, iar drenajul solului este nesatisfăcător.

d) Terenurile din clasa a IV-a de fertilitate – sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantații de vii, pomi și pajiști, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii.

e) Terenurile din clasa a V-a de fertilitate – sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiții nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosințe sunt pășunile, fânețele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii, sau lucrări hidroameliorative, când se află pe turbării, mlaștini sau zone cu inundații de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole, în ansamblul ei, se bazează nu numai pe fertilitatea solului, ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie.

- Existența utilităților: pentru terenurile din "piață secundară" diferențele țin seama și de existența sistemelor de irigare (canale de irigații amenajate și funcționale). Din informațiile de pe piață națională, terenurile arabile cu sisteme de irigare funcționale nu sunt frecvente, investitorii care practică agricultura în România bazându-se în principal pe cantitatea de precipitații și calitatea terenurilor. Având în vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzacționate pe piața națională identificăm trei segmente importante, delimitate sub aspectul cererii astfel:

- Zona Câmpiei de Vest (județele Timiș, Arad și Bihor) unde se înregistrează o cerere ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității solului (o zonă în vestul jud. Timiș unde solul are calitatea I și în rest soluri de calitatea II și mai puțin III), a topografiei (preponderent plan – câmpie de acumulare și câmpie tabulară și semicolar spre zona Dealurilor de Vest – jud. Arad și Bihor) și a infrastructurii de transport dezvoltate (rutier și feroviar).
- Zona Câmpiei Române și a Podișului Dobrogei unde se

înregistrează o cerere relativ ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității medii a solului (preponderent calitatea II și calitatea III), a topografiei (preponderent plan în Câmpia Română și semicolar în zona Podișului Dobrogei), dar și rutele de acces către portul Constanța (transport rutier – autostrada București-Constanța, transport fluvial pe Dunăre și rețea dezvoltată de transport feroviar).

- Zona Podișului Moldovei, a Podișului Getic și a Depresiunii Transilvaniei unde se înregistrează o cerere medie scăzută pentru terenuri arabile sub aspectul calității slabe a solului (preponderent calitatea III), a topografiei majoritar colinare (pe alocuri semicolar) și infrastructura de transport bună (dar la o distanță mare de portul Constanța).

Echilibrul pieței naționale a terenurilor arabile se prezintă astfel:

Zona Câmpiei de Vest:

- Piața primară (segmentul de piață reprezentat de parcele între 1 și 10 ha): 3.000 – 4.000 €/ha

- Piața secundară (segmentul de piață reprezentat de suprafețe între 50 și 1.500 ha): 5.000 – 6.000 €/ha

Zona Câmpiei Române – Oltenia:

- Piața primară: 2.000 – 2.500 €/ha

- Piața secundară: 3.000 – 4.000 €/ha

Zona Câmpiei Române – Muntenia:

- Piața primară: 2.800 – 3.500 €/ha

- Piața secundară: 4.000 – 5.000 €/ha

Zona Podișul Dobrogei:

- Piața primară: 3.000 – 3.500 €/ha

- Piața secundară: 4.000 – 4.500 €/ha

Zona Podișul Moldovei, Podișul Getic și Depresiunea Transilvaniei:

- Piața primară: 2.500 – 3.000 €/ha

- Piața secundară: 3.500 – 4.000 €/ha

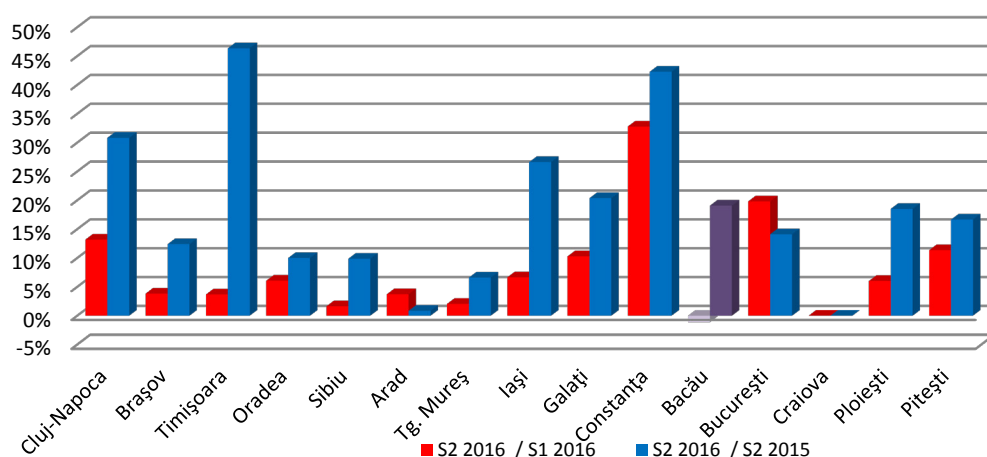
Piața terenurilor agricole din România a fost liberalizată la începutul anului 2014, adică cetățenii străini - persoane fizice din Uniunea Europeană - pot cumpăra terenuri agricole în România. În consecință, Guvernul a adoptat legea tranzacțiilor cu terenuri care dă întâietate la achiziție comunităților locale. Noua lege a tranzacțiilor cu terenuri impune publicarea datelor privind tranzacțiile pe site-urile direcțiilor agricole județene deoarece această piață a fost până acum, aproape în totalitate lipsită de transparență.

Micii proprietari care dețin o suprafață de teren mică (maxim câteva hectare, sau mai multe loturi despărțite geografic) sunt dispuși să vândă aceste terenuri către alți proprietari mai mari. Fermierii, cu câteva zeci, sute sau mii de hectare sunt cei care se angajează în achiziții pentru a-și securiza investițiile.

Terenuri pentru dezvoltare

Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN vă prezintă evoluția prețurilor terenurilor în decurs de 6 și 12 luni.

Evoluții de preț la terenuri - poli



VĂ PREZENTĂM EVOLUȚIILE PE
ULTIMELE 6, RESPECTIV 12 LUNI,
PE REGIUNI DE DEZVOLTARE.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri	
	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
	6 luni	12 luni
Cluj-Napoca	13%	31%
Brașov	4%	12%
Timișoara	4%	46%
Oradea	6%	10%
Sibiu	2%	10%
Arad	4%	1%
Tg. Mureș	2%	7%
Reșița	-4%	-2%
Deva	1%	-10%
Alba Iulia	5%	12%
Bistrița	7%	-3%
Zalău	-5%	11%
Baia Mare	7%	8%
Satu Mare	-2%	-5%
Miercurea Ciuc	-11%	0%
Sfântu Gheorghe	-6%	-11%
Medie zona	2%	7%
Medie poli	5%	17%
Medie orase mici	-1%	0%

OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri	
	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
	6 luni	12 luni
București	20%	14%
Craiova	0%	0%
Ploiești	6%	19%
Pitești	11%	17%
Buzău	11%	9%
Brăila	21%	20%
Alexandria	4%	4%
Slobozia	22%	17%
Călărași	17%	72%
Giurgiu	0%	13%
Dr. Tr. Severin	19%	19%
Râmnicu Valcea	2%	13%
Târgoviște	11%	21%
Slatina	25%	14%
Târgu Jiu	11%	-7%
Medie zona	12%	16%
Medie poli	9%	12%
Medie orase mici	13%	18%

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri	
	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
	6 luni	12 luni
Iași	7%	27%
Galați	10%	20%
Constanța	33%	42%
Bacău	-1%	19%
Suceava	-4%	-7%
Botoșani	4%	5%
Piatra Neamț	18%	6%
Vaslui	-2%	18%
Focșani	-12%	-12%
Tulcea	0%	14%
Medie zona	5%	13%
Medie poli	12%	27%
Medie orase mici	1%	4%

Se constată, așadar, și la nivelul terenurilor pentru dezvoltare același trend ca și pentru case și apartamente și anume, de creștere.

TERENURI	
Evoluția la nivel național	
S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014
6 luni	12 luni
6%	12%

TERENURI	
Evoluția la nivelul poliilor de dezvoltare	
S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014
6 luni	12 luni
8%	18%

TERENURI	
Evoluția la nivelul orașelor mici	
S1 2015 / S2 2014	S1 2015 / S1 2014
6 luni	12 luni
5%	8%

REZIDENȚIAL • TERENURI

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

România, Semestrul II - 2016

REZUMATUL ANALIZEI

