



DARIAN[®]

standarde îndrăznețe



REZIDENȚIAL • TERENURI

Analiza pieței imobiliare

România, Semestrul I 2014

Stimați cititori,

Mă simt onorat să vă anunț lansarea ultimei analize de piață Darian, aferentă Semestrului 1 din 2014. 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 aproape 25 de ani. Datorită faptului că birourile noastre sunt situate în cele mai importante orașe din țară, dispunând de asemenea și de o vastă rețea de colaboratori, având un portofoliu de clienți variat și o diversitate de servicii, considerăm că avem competența și cunoștințele necesare unei astfel de analize extinse, care acoperă toate segmentele pieței imobiliare din cele 41 de orașe reședință de județ.



Conform Analizei de piață aferente Semestrului 1 2014, prețul mediu de tranzacționare, al **apartamentelor vechi**, la nivel național (*luând în calcul toate cele 41 de orașe reședință de județ*), a fost de **644 EUR/ mp**, o scădere de sub 1% în ultimele 6 luni.

În ceea ce privește **apartamentele nou construite**, prețurile în ultimele 6 luni au stagnat, media la nivel național fiind de 757 EUR/ mp.

Prețurile medii de tranzacționare aferente **caselor și terenurilor** au cunoscut o scădere ușoară, de aproximativ 1%, la nivel național.

Pe piața liberă, aceste mici variații au fost resimțite mai degrabă ca o stagnare a prețurilor. Dar este însă un semnal bun, o nota de optimism pe segmentul rezidențial, care sperăm să aibă o creștere susținută pe termen mediu și lung.

În București, prețurile s-au menținut relativ constante, atât pe segmentul apartamentelor vechi, cât și pe cel al apartamentelor noi, însă am asistat la o creștere a chiriilor aferente locuințelor. Închirierea este o opțiune atunci când nu este posibilă achiziția unei locuințe și permite o mai mare flexibilitate, fiind o variantă dezvoltată în țările vest-europene. Pe segmentul comercial (respectiv birouri, retail, industrial), Capitala și-a menținut aceleași niveluri de chirii, yield și grad de ocupare comparativ cu al doilea semestru al anului trecut.

La nivel național, piața comercială a cunoscut o depreciere într-un ritm mai temperat față de semestrul trecut. Dintre componentele acestei piețe, segmentul industrial a înregistrat cea mai mare scădere, urmată de segmentul birourilor și cel comercial.

Ultimile 18 luni au adus semnale încurajatoare cu privire la situația economică, iar scăderea pieței imobiliare s-a temperat, fiind posibil ca pe viitor să asistăm la creșteri ale prețurilor în imobiliare.

În Semestrul 1 din 2014, firma Darian a devenit singură companie românească din domeniul consultanței și evaluării, care are implementat un Sistem de Management al Securității Informației certificat. Această certificare este o urmare firească a atenției pe care Darian DRS o acordă confidențialității datelor și a fost acordată de Societatea Română pentru Asigurarea Calității (SRAC). O companie certificată conform standardului ISO 27001 reprezintă o dovadă solidă și imparțială a responsabilității asumate privind managementul securității informației, reprezentând de asemenea și garanția că sunt implementate cele mai adecvate măsuri de control, fiind reduse semnificativ riscurile asociate.

Dr. ec. **Adrian CRIVII**, FRICS, REV, MAA

Președinte Darian DRS SA

DESCRIERE METODOLOGICĂ

În versiunea extensivă a analizei pieței imobiliare pe Semestrul 1 2014, departamentul de cercetare imobiliară al firmei Darian DRS vă oferă studiul detaliat a celor 41 de orașe reședință de județ din România. Pentru 27 dintre acestea (cele mai mari - alese în funcție de numărul și valoarea tranzacțiilor imobiliare) există istoric începând cu Semestrul 1 din 2008, în timp ce pentru 14 dintre acestea analiza pieței imobiliare se realizează începând cu Semestrul 1 2013.

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 acestui studiu 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.

Din categoria **orașelor mici**, pentru care avem înregistrată evoluția istorică a pieței imobiliare începând cu Semestrul 1 2008, fac parte următoarele 12 orașe: Baia Mare, Buzău, Satu Mare, Râmnicu Vâlcea, Drobeta Turnu Severin, Suceava, Târgoviște, Bistrița, Reșița, Alba Iulia, Deva și Miercurea Ciuc.

Pentru a veni în întâmpinarea clienților, începând cu Semestrul 1 2013, Darian a început analiza și pentru celelalte **14 orașe reședință de județ**: Zalău, Sfântu Gheorghe, Botoșani, Piatra Neamț, Vaslui, Focșani, Tulcea, Brăila, Alexandria, Slobozia, Călărași, Giurgiu, Slatina și Târgu Jiu. Acestea au fost încadrate în aceeași categorie ca cele de mai sus - **orașe mici**.

Având istoric pentru ultimele 3 Semestre și pentru aceste orașe, începând cu Semestrul 1 2014 s-a considerat oportună introducerea și a acestor 14 orașe în calculul mediei naționale de preț, motiv pentru care comparativ cu semestrul anterior (când aceste orașe nu contribuiau la calculul mediei naționale) se va constata o scădere semnificativă. **Asadar, trebuie subliniat faptul că prețul mediu Darian la nivel național este calculat ca medie aritmetica a prețurilor medii ale celor 41 de orașe care fac obiectul acestei analize.**

Întrucât metodologia de calcul a intervalului mediu de preț nu permite luarea în calcul a diferențelor funcționale și de calitate ale proprietăților analizate, pentru **Apartamente** 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 maximum 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 ne semnificative din punct de vedere statistic.

Printre tranzacțiile care nu au fost incluse la 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*.

ANALIZA INTRODUCȚIVĂ

Privit per ansamblu, anul 2013 a fost unul dintre cei mai dinamici ani de după perioada de boom imobiliar, înregistrându-se, în continuare, o corecție a prețurilor, în ciuda faptului că am putut asista la o creștere a cererii - încurajată atât de creșterea gradului de încredere în sectorul imobiliar cât și de zvonurile cu privire la programul Prima Casa.

Evoluția din prima jumătate a anului 2014 demonstrează însă o tendință de stabilizare a prețurilor, valoarea locuințelor poziționându-se aproape de minim, asistând în aceeași perioadă și la situații în care prețurile locuințelor au înregistrat creșteri.

Îmbunătățirea accesului la creditele imobiliare, coroborat cu scăderile de preț aplicate de dezvoltatorii de locuințe în ultimii ani au condus la o revenire vizibilă a vânzărilor de apartamente nou construite. Estimăm că îmbunătățirea cererii va aduce o premieră pe piața locativă modernă, asistând în cursul acestui an la lichidarea stocurilor de locuințe construite în perioada de boom imobiliar. Așadar vechea generație de ansambluri, va face loc proiectelor noi, aflate acum în diverse faze ale construcției.

Totuși, în ciuda trendului pozitiv înregistrat în ultima perioadă, piața imobiliară rămâne în continuare una fragilă mai ales că, în situația nefericită a unui nou crash imobiliar global (vehiculat tot mai mult în ultima perioadă), datorită ponderii mari a băncilor străine în cadrul sistemului financiar național, România nu ar putea fi ferită în totalitate de efectele ce decurg din acesta. O veste bună ar fi totuși că expunerea pieței imobiliare autohtone nu ar fi la fel de mare ca în 2008, ca urmare a scăderii masive a prețurilor în decursul celor 6 ani.

Prețul apartamentelor vechi

Comparativ cu perioada de început a crizei (anul 2008), prețurile apartamentelor vechi au scăzut cu aproximativ 40% la nivel național. Cea mai mare scădere a fost înregistrată în Capitală, fapt deloc surprinzător dacă luăm în calcul că aici s-a simțit cel mai puternic și boom-ul imobiliar.

În decursul ultimelor 12 luni scăderea la nivel național a fost de aproximativ 1.7%, iar în ultimile 6 luni de aproximativ 0.7%. Scăderea din ultimile 6 luni s-a simțit foarte puțin pe piață, de aceea părerea generală a fost mai degrabă de stagnare a prețurilor.

În Semestrul 1 din 2014, prețul mediu unitar la nivel național s-a situat la nivelul de **644 €/mp**.

APARTAMENTE VECHI					
Media la nivel național					
Preț mediu			Evoluția pretului		
S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
			6 luni	12 luni	6 ani
644 €/mp	649 €/mp	654 €/mp	-0.7%	-1.7%	-39%

Evoluția prețului mediu unitar la 6 și respectiv 12 luni a luat în calcul toate cele 41 de orașe reședință de județ. Evoluția raportată la perioada de început a crizei (anul 2008) a luat în calcul doar cele 27 de orașe pentru care Darian are înregistrată evoluția începând cu S1 2008 (București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Constanța, Craiova, Galați, Brașov, Ploiești, Oradea, Pitești, Arad, Sibiu, Bacău și Târgu Mureș, Baia Mare, Buzău, Satu Mare, Râmnicu Vâlcea, Drobeta Turnu Severin, Suceava, Târgoviște, Bistrița, Reșița, Alba Iulia, Deva și Miercurea Ciuc).

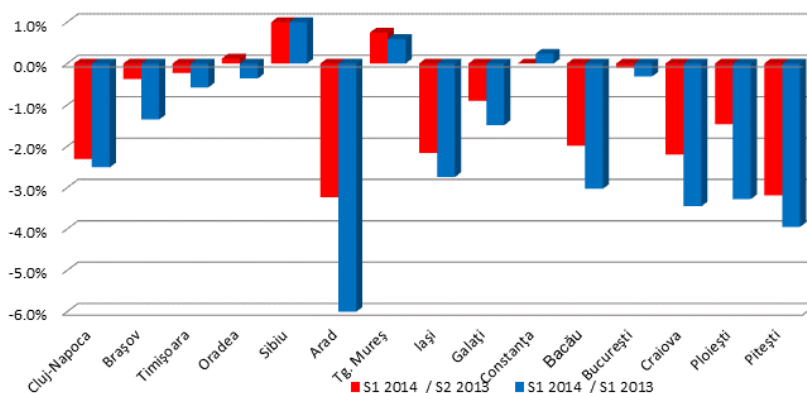
În cele 15 orașe considerate poli de dezvoltare avem prețuri cuprinse între 568 €/mp și 956 €/mp, înregistrându-se astfel o medie la nivelul polilor de **763 €/mp**, cu doar 1% mai mică față de al doilea semestru al anului 2013, și cu 41% mai mici față de perioada de început a crizei, 2008.

La nivelul principalilor poli de dezvoltare, cea mai mare scădere din S1 2014 comparativ cu S2 2013, a fost înregistrată în Arad și Pitești (-3.2%), urmată de Cluj (-2.3%), Iași și Craiova (-2.2%).

În București putem considera că asistăm la o stabilizare a prețurilor, ca urmare a faptului că scăderea în ultimele 6 luni a fost foarte redusă (aproximativ 0.1%).

APARTAMENTE VECHI					
Media la nivelul polilor de dezvoltare					
Preț mediu			Evoluția pretului		
S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
			6 luni	12 luni	6 ani
763 €/mp	770 €/mp	775 €/mp	-1.0%	-1.8%	-41%

Evoluția prețurilor la apartamente vechi - poli



Dintre orașele mici, cu populație sub 125.000 locuitori, apartamentele vechi s-au vândut cu cel mai mare preț în Buzău și în Suceava (peste 700 €/mp), pe când cele mai mici prețuri se găsesc în Alexandria, Sfântu Gheorghe și Reșița, unde prețul de tranzacționare a apartamentelor vechi se situează în intervalul 420 - 450 €/mp. Pentru Semestrul 1 al anului 2014, media la nivelul orașelor mici este de **575 €/mp**, în scădere cu aproximativ 37% față de 2008.

APARTAMENTE VECHI					
Media la nivelul orașelor mici					
Preț mediu			Evoluția pretului		
S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
			6 luni	12 luni	6 ani
575 €/mp	579 €/mp	584 €/mp	-0.6%	-1.6%	-37%

Evoluția prețului mediu unitar la 6 și respectiv 12 luni a luat în calcul toate cele 26 de orașe reședință de județ, considerate orașemici. Evoluția raportată la perioada de început a crizei (anul 2008) a luat în calcul doar cele 12 de orașe pentru care Darian are înregistrată evoluția începând cu S1 2008 (Baia Mare, Buzău, Satu Mare, Râmnicu Vâlcea, Drobeta Turnu Severin, Suceava, Târgoviște, Bistrița, Reșița, Alba Iulia, Deva și Miercurea Ciuc).

În funcție de zonele geografice din care fac parte cele 41 orașe, se poate face o analiză comparativă a prețului mediu de tranzacționare a apartamentelor vechi, pe baza tabelelor de mai jos:

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE VECHI					
	Preț mediu			Evoluția pretului		
	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
				6 luni	12 luni	6 ani
Cluj-Napoca	932 €/mp	954 €/mp	956 €/mp	-2.3%	-2.5%	-43%
Brașov	800 €/mp	803 €/mp	811 €/mp	-0.4%	-1.4%	-41%
Timișoara	860 €/mp	862 €/mp	865 €/mp	-0.2%	-0.6%	-38%
Oradea	823 €/mp	822 €/mp	826 €/mp	0.1%	-0.4%	-22%
Sibiu	771 €/mp	751 €/mp	751 €/mp	2.7%	2.7%	-30%
Arad	568 €/mp	587 €/mp	609 €/mp	-3.2%	-6.7%	-46%
Tg. Mureș	674 €/mp	669 €/mp	670 €/mp	0.7%	0.6%	-36%
Reșița	449 €/mp	445 €/mp	447 €/mp	0.9%	0.4%	-44%
Deva	565 €/mp	566 €/mp	570 €/mp	-0.2%	-0.9%	-27%
Alba Iulia	524 €/mp	508 €/mp	513 €/mp	3.1%	2.1%	-31%
Bistrița	508 €/mp	508 €/mp	516 €/mp	0.0%	-1.6%	-44%
Zalău	505 €/mp	508 €/mp	508 €/mp	-0.6%	-0.6%	-
Baia Mare	478 €/mp	482 €/mp	487 €/mp	-0.8%	-1.8%	-49%
Satu Mare	507 €/mp	513 €/mp	519 €/mp	-1.2%	-2.3%	-38%
Miercurea Ciuc	528 €/mp	532 €/mp	535 €/mp	-0.8%	-1.3%	-31%
Sfântu Gheorghe	425 €/mp	435 €/mp	438 €/mp	-2.3%	-3.0%	-
Medie zona	620 €/mp	622 €/mp	626 €/mp	-0.3%	-1.1%	-37%
Medie poli	775 €/mp	778 €/mp	784 €/mp	-0.4%	-1.2%	-37%
Medie orase mici	499 €/mp	500 €/mp	504 €/mp	-0.2%	-1.0%	-38%

La calculul mediilor s-au luat în considerare inclusiv valorile înregistrate pentru orașele pentru care avem istoric începând cu S1 2013, în cazul regiunii alăturate, Zalău și Sfântu Gheorghe.

La calculul mediilor s-au luat în considerare inclusiv valorile înregistrate pentru orașele pentru care avem istoric începând cu S1 2013, în cazul regiunii alăturate, Botoșani, Piatra Neamț, Vaslui, Focșani și Tulcea.

MOLDOVA + DOBROGEA	APARTAMENTE VECHI					
	Preț mediu			Evoluția pretului		
	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
				6 luni	12 luni	6 ani
Iași	815 €/mp	833 €/mp	838 €/mp	-2.2%	-2.7%	-43%
Galați	661 €/mp	667 €/mp	671 €/mp	-0.9%	-1.5%	-40%
Constanța	839 €/mp	839 €/mp	837 €/mp	0.0%	0.2%	-37%
Bacău	640 €/mp	653 €/mp	660 €/mp	-2.0%	-3.0%	-41%
Suceava	706 €/mp	710 €/mp	713 €/mp	-0.6%	-1.0%	-31%
Botoșani	597 €/mp	597 €/mp	610 €/mp	0.0%	-2.1%	-
Piatra Neamț	610 €/mp	625 €/mp	625 €/mp	-2.4%	-2.4%	-
Vaslui	645 €/mp	645 €/mp	645 €/mp	0.0%	0.0%	-
Focșani	654 €/mp	658 €/mp	658 €/mp	-0.6%	-0.6%	-
Tulcea	669 €/mp	669 €/mp	666 €/mp	0.0%	0.5%	-
Medie zona	684 €/mp	690 €/mp	692 €/mp	-0.9%	-1.3%	-38%
Medie poli	739 €/mp	748 €/mp	752 €/mp	-1.3%	-1.8%	-40%
Medie orase mici	647 €/mp	651 €/mp	653 €/mp	-0.6%	-0.9%	-31%

OLTENIA + MUNTENIA	APARTAMENTE VECHI					
	Preț mediu			Evoluția pretului		
	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
				6 luni	12 luni	6 ani
București	956 €/mp	957 €/mp	959 €/mp	-0.1%	-0.3%	-61%
Craiova	756 €/mp	773 €/mp	783 €/mp	-2.2%	-3.4%	-40%
Ploiești	737 €/mp	748 €/mp	762 €/mp	-1.5%	-3.3%	-47%
Pitești	608 €/mp	628 €/mp	633 €/mp	-3.2%	-3.9%	-54%
Buzău	765 €/mp	768 €/mp	778 €/mp	-0.4%	-1.7%	-28%
Brăila	600 €/mp	608 €/mp	608 €/mp	-1.3%	-1.3%	-
Alexandria	420 €/mp	429 €/mp	450 €/mp	-2.1%	-6.7%	-
Slobozia	639 €/mp	639 €/mp	637 €/mp	0.0%	0.3%	-
Călărași	644 €/mp	644 €/mp	641 €/mp	0.0%	0.5%	-
Giurgiu	473 €/mp	482 €/mp	510 €/mp	-1.9%	-7.3%	-
Dr. Tr. Severin	616 €/mp	626 €/mp	639 €/mp	-1.6%	-3.6%	-44%
Râmnicu Valcea	671 €/mp	671 €/mp	671 €/mp	0.0%	0.0%	-41%
Târgoviște	604 €/mp	608 €/mp	617 €/mp	-0.7%	-2.1%	-38%
Slatina	494 €/mp	500 €/mp	510 €/mp	-1.2%	-3.1%	-
Târgu Jiu	659 €/mp	669 €/mp	681 €/mp	-1.5%	-3.2%	-
Medie zona	643 €/mp	650 €/mp	659 €/mp	-1.2%	-2.6%	-44%
Medie poli	764 €/mp	777 €/mp	784 €/mp	-1.7%	-2.7%	-50%
Medie orase mici	599 €/mp	604 €/mp	613 €/mp	-1.0%	-2.6%	-38%

La calculul mediilor s-au luat în considerare inclusiv valorile înregistrate pentru orașele pentru care avem istoric începând cu S1 2013, în cazul regiunii alăturate, Brăila, Alexandria, Slobozia, Călărași, Giurgiu, Slatina și Târgu Jiu.

Prețul apartamentelor noi

Comparativ cu perioada de început a crizei (anul 2008), prețurile apartamentelor noi au scăzut cu aproximativ 33%. În decursul ultimelor 12 luni scăderea a fost de doar 0.7%, prețul mediu unitar la nivel național în Semestrul 1 al lui 2014 situându-se la nivelul de **757 €/mp**. În ultimile 6 luni s-a înregistrat o tendință de ușoară apreciere a prețurilor, deși această creștere a fost prea puțin simțită de participanții pe piața rezidențială.

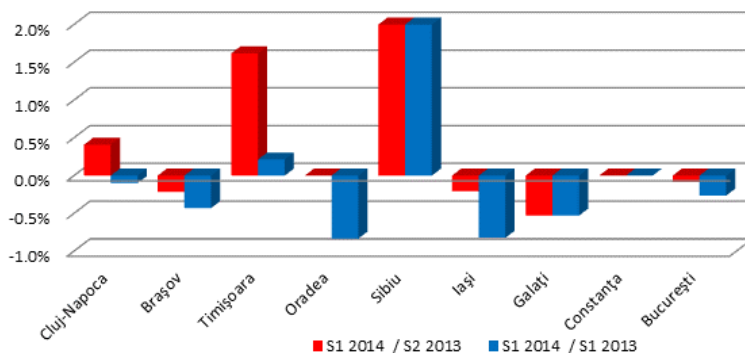
APARTAMENTE NOI					
Media la nivel național					
Preț mediu			Evoluția pretului		
S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
			6 luni	12 luni	6 ani
757 €/mp	756 €/mp	761 €/mp	0,1%	-0,7%	-33%

Evoluția prețului mediu unitar la 6 și respectiv 12 luni a luat în calcul toate cele 41 de orașe reședință de județ. Evoluția raportată la perioada de început a crizei (anul 2008) a luat în calcul doar cele 27 de orașe pentru care Darian are înregistrată evoluția începând cu S1 2008 (București, Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Constanța, Craiova, Galați, Brașov, Ploiești, Oradea, Pitești, Arad, Sibiu, Bacău și Târgu Mureș, Baia Mare, Buzău, Satu Mare, Râmnicu Vâlcea, Drobeta Turnu Severin, Suceava, Târgoviște, Bistrița, Reșița, Alba Iulia, Deva și Miercurea Ciuc).

În cele 15 orașe considerate poli de dezvoltare avem prețuri cuprinse între 738 €/mp și 1.137 €/mp, rezultând astfel o medie la nivelul polilor de **902 €/mp**, în stagnare față de perioada similară a anului trecut și în creștere cu 0,4% față de semestrul anterior. Comparativ cu perioada de început a crizei - anul 2008 - s-a înregistrat o scădere de 32%.

APARTAMENTE NOI					
Media la nivelul polilor de dezvoltare					
Preț mediu			Evoluția pretului		
S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
			6 luni	12 luni	6 ani
902 €/mp	899 €/mp	903 €/mp	0,4%	0,0%	-32%

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 Focșani și Râmnicu Vâlcea (peste 750 €/m), pe când cel mai mic preț se regăsește în Baia Mare, unde prețul de tranzacționare al apartamentelor noi se situează la 488 €/mp.

Pentru semestrul întâi al anului 2014, media la nivelul orașelor mici este de **675 €/mp**, în scădere cu aproximativ 1% față de anul trecut și cu 34% față de 2008. În ultimile 6 luni s-a înregistrat o mică scădere de 0.1%, însă aceasta nu a fost resimțită pe piață.

APARTAMENTE NOI					
Media la nivelul orașelor mici					
Preț mediu			Evoluția pretului		
S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
			6 luni	12 luni	6 ani
675 €/mp	676 €/mp	681 €/mp	-0,1%	-1,0%	-34%

Evoluția prețului mediu unitar la 6 și respectiv 12 luni a luat în calcul toate cele 26 de orașe reședință de județ, considerate orașe mici. Evoluția raportată la perioada de început a crizei (anul 2008) a luat în calcul doar cele 12 de orașe pentru care Darian are înregistrată evoluția începând cu S1 2008 (Baia Mare, Buzău, Satu Mare, Râmnicu Vâlcea, Drobeta Turnu Severin, Suceava, Târgoviște, Bistrița, Reșița, Alba Iulia, Deva și Miercurea Ciuc).

De asemenea în funcție de zonele geografice din care fac parte cele 41 orașe care fac obiectul prezentei analize, se poate face o analiză comparativă a prețului mediu de tranzacționare a apartamentelor noi, pe baza tabelor de mai jos*:

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	APARTAMENTE NOI					
	Preț mediu			Evoluția pretului		
	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
				6 luni	12 luni	6 ani
Cluj-Napoca	982 €/mp	978 €/mp	983 €/mp	0.4%	-0.1%	-30%
Brașov	928 €/mp	930 €/mp	932 €/mp	-0.2%	-0.4%	-35%
Timișoara	942 €/mp	927 €/mp	940 €/mp	1.6%	0.2%	-26%
Oradea	832 €/mp	832 €/mp	839 €/mp	0.0%	-0.8%	-23%
Sibiu	738 €/mp	718 €/mp	718 €/mp	2.8%	2.8%	-23%
Arad*	-	-	-	-	-	-
Tg. Mureș*	-	-	-	-	-	-
Reșița*	-	-	-	-	-	-
Deva	606 €/mp	617 €/mp	645 €/mp	-1.8%	-6.0%	-34%
Alba Iulia	610 €/mp	591 €/mp	600 €/mp	3.2%	1.7%	-31%
Bistrița	575 €/mp	576 €/mp	579 €/mp	-0.2%	-0.7%	-36%
Zalău	625 €/mp	628 €/mp	628 €/mp	-0.5%	-0.5%	-
Baia Mare	488 €/mp	480 €/mp	521 €/mp	1.7%	-6.3%	-52%
Satu Mare	568 €/mp	570 €/mp	572 €/mp	-0.4%	-0.7%	-35%
Miercurea Ciuc	747 €/mp	757 €/mp	757 €/mp	-1.3%	-1.3%	-21%
Sfântu Gheorghe*	-	-	-	-	-	-
Medie zona	720 €/mp	717 €/mp	726 €/mp	0.4%	-1.0%	-31%
Medie poli	884 €/mp	877 €/mp	882 €/mp	0.9%	0.3%	-27%
Medie orase mici	603 €/mp	603 €/mp	615 €/mp	0.1%	-2.0%	-35%

MOLDOVA + DOBROGEA	APARTAMENTE NOI					
	Preț mediu			Evoluția pretului		
	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
				6 luni	12 luni	6 ani
Iași	965 €/mp	967 €/mp	973 €/mp	-0.2%	-0.8%	-43%
Galați	754 €/mp	758 €/mp	758 €/mp	-0.5%	-0.5%	-34%
Constanța	844 €/mp	844 €/mp	844 €/mp	0.0%	0.0%	-34%
Bacău*	-	-	-	-	-	-
Suceava	720 €/mp	723 €/mp	726 €/mp	-0.4%	-0.8%	-32%
Botoșani	719 €/mp	719 €/mp	719 €/mp	0.0%	0.0%	-
Piatra Neamț	739 €/mp	739 €/mp	739 €/mp	0.0%	0.0%	-
Vaslui*	-	-	-	-	-	-
Focșani	784 €/mp	795 €/mp	795 €/mp	-1.4%	-1.4%	-
Tulcea	702 €/mp	702 €/mp	702 €/mp	0.0%	0.0%	-
Medie zona	778 €/mp	781 €/mp	782 €/mp	-0.3%	-0.4%	-36%
Medie poli	854 €/mp	856 €/mp	858 €/mp	-0.2%	-0.4%	-37%
Medie orase mici	733 €/mp	736 €/mp	736 €/mp	-0.4%	-0.4%	-32%

OLTENIA + MUNTENIA	APARTAMENTE NOI					
	Preț mediu			Evoluția pretului		
	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
				6 luni	12 luni	6 ani
București	1,137 €/mp	1,138 €/mp	1,140 €/mp	-0.1%	-0.3%	-45%
Craiova*	-	-	-	-	-	-
Ploiești*	-	-	-	-	-	-
Pitești*	-	-	-	-	-	-
Buzău*	-	-	-	-	-	-
Brăila	746 €/mp	748 €/mp	748 €/mp	-0.3%	-0.3%	-
Alexandria*	-	-	-	-	-	-
Slobozia	702 €/mp	702 €/mp	702 €/mp	0.0%	0.0%	-
Călărași	702 €/mp	702 €/mp	702 €/mp	0.0%	0.0%	-
Giurgiu*	-	-	-	-	-	-
Râmnicu Valcea	760 €/mp	760 €/mp	760 €/mp	0.0%	0.0%	-30%
Târgoviște*	-	-	-	-	-	-
Dr. Tr. Severin*	-	-	-	-	-	-
Slatina*	-	-	-	-	-	-
Târgu Jiu*	-	-	-	-	-	-
Medie zona	809 €/mp	810 €/mp	810 €/mp	-0.1%	-0.1%	-38%
Medie poli	1,137 €/mp	1,138 €/mp	1,140 €/mp	-0.1%	-0.3%	-45%
Medie orase mici	728 €/mp	728 €/mp	728 €/mp	-0.1%	-0.1%	-30%

* Pentru orașele marcate cu semnul "*" compania Darian nu are date istorice cu privire la prețurile apartamentelor din blocuri noi

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 tabele de mai jos reiese faptul că cele mai scumpe case/vile s-au vândut în București, la un preț mediu de **1,038 €/mp**, Capitala fiind și singura localitate cu peste 1,000 eur/mp, pe locul secund situându-se Cluj-Napoca cu un preț mediu de 870 euro/mp. Cele mai mici prețuri de vânzare se regăsesc în continuare în Alexandria și Botoșani.

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013
				6 luni	12 luni
Cluj-Napoca	870 €/mp	890 €/mp	910 €/mp	-2.2%	-4.4%
Brașov	701 €/mp	722 €/mp	723 €/mp	-2.9%	-3.0%
Timișoara	702 €/mp	708 €/mp	717 €/mp	-0.8%	-2.1%
Oradea	678 €/mp	684 €/mp	706 €/mp	-0.9%	-4.0%
Sibiu	718 €/mp	694 €/mp	713 €/mp	3.5%	0.7%
Arad	535 €/mp	554 €/mp	580 €/mp	-3.4%	-7.8%
Tg. Mureș	575 €/mp	575 €/mp	575 €/mp	0.0%	0.0%
Reșița	458 €/mp	458 €/mp	458 €/mp	0.0%	0.0%
Deva	513 €/mp	519 €/mp	531 €/mp	-1.2%	-3.4%
Alba Iulia	577 €/mp	562 €/mp	575 €/mp	2.7%	0.3%
Bistrița	563 €/mp	567 €/mp	571 €/mp	-0.7%	-1.4%
Zalău	538 €/mp	538 €/mp	531 €/mp	0.0%	1.3%
Baia Mare	508 €/mp	508 €/mp	513 €/mp	0.0%	-1.0%
Satu Mare	517 €/mp	520 €/mp	524 €/mp	-0.6%	-1.3%
Miercurea Ciuc	522 €/mp	525 €/mp	533 €/mp	-0.6%	-2.1%
Sfântu Gheorghe	498 €/mp	506 €/mp	506 €/mp	-1.6%	-1.6%
Medie zona	592 €/mp	596 €/mp	604 €/mp	-0.5%	-1.9%
Medie poli	683 €/mp	690 €/mp	703 €/mp	-1.0%	-2.9%
Medie orase mici	522 €/mp	523 €/mp	527 €/mp	-0.2%	-1.0%

MOLDOVA + DOBROGEA	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013
				6 luni	12 luni
Iași	739 €/mp	744 €/mp	750 €/mp	-0.7%	-1.5%
Galați	512 €/mp	517 €/mp	575 €/mp	-1.0%	-11.0%
Constanța	838 €/mp	838 €/mp	838 €/mp	0.0%	0.0%
Bacău	525 €/mp	549 €/mp	575 €/mp	-4.4%	-8.7%
Suceava	556 €/mp	566 €/mp	575 €/mp	-1.8%	-3.3%
Botoșani	438 €/mp	438 €/mp	456 €/mp	0.0%	-3.9%
Piatra Neamț	447 €/mp	457 €/mp	457 €/mp	-2.2%	-2.2%
Vaslui	513 €/mp	513 €/mp	525 €/mp	0.0%	-2.3%
Focșani	502 €/mp	508 €/mp	567 €/mp	-1.2%	-11.5%
Tulcea	497 €/mp	497 €/mp	494 €/mp	0.0%	0.6%
Medie zona	557 €/mp	563 €/mp	581 €/mp	-1.1%	-4.4%
Medie poli	654 €/mp	662 €/mp	685 €/mp	-1.5%	-5.3%
Medie orase mici	492 €/mp	497 €/mp	512 €/mp	-0.9%	-3.8%

OLTENIA + MUNTENIA	S1 2014	S2 2013	S1 2013	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013
				6 luni	12 luni
București	1,038 €/mp	1,038 €/mp	1,040 €/mp	0.0%	-0.2%
Craiova	560 €/mp	573 €/mp	583 €/mp	-2.3%	-3.9%
Ploiești	689 €/mp	698 €/mp	708 €/mp	-1.3%	-2.7%
Pitești	619 €/mp	625 €/mp	625 €/mp	-1.0%	-1.0%
Buzău	555 €/mp	560 €/mp	585 €/mp	-0.9%	-5.1%
Brăila	483 €/mp	492 €/mp	542 €/mp	-1.8%	-10.9%
Alexandria	429 €/mp	429 €/mp	433 €/mp	0.0%	-0.9%
Slobozia	483 €/mp	483 €/mp	480 €/mp	0.0%	0.6%
Călărași	483 €/mp	483 €/mp	480 €/mp	0.0%	0.6%
Giurgiu	522 €/mp	553 €/mp	566 €/mp	-5.6%	-7.8%
Dr. Tr. Severin	580 €/mp	590 €/mp	600 €/mp	-1.7%	-3.3%
Râmnicu Valcea	570 €/mp	570 €/mp	570 €/mp	0.0%	0.0%
Târgoviște	526 €/mp	529 €/mp	535 €/mp	-0.6%	-1.7%
Slatina	550 €/mp	556 €/mp	567 €/mp	-1.1%	-3.0%
Târgu Jiu	549 €/mp	559 €/mp	569 €/mp	-1.8%	-3.5%
Medie zona	576 €/mp	583 €/mp	592 €/mp	-1.2%	-2.9%
Medie poli	727 €/mp	734 €/mp	739 €/mp	-1.1%	-1.9%
Medie orase mici	521 €/mp	528 €/mp	539 €/mp	-1.2%	-3.2%

În semestrul analizat, prețul mediu înregistrat la nivel național la tranzacționarea caselor a fost de **577 €/mp**, continuându-se tendința de ușoară depreciere (-1%).

CASE			S1 2014 /	S1 2014 / S1
Preț mediu la nivel național			S2 2013	2013
S1 2014	S2 2013	S1 2013	6 luni	12 luni
577 €/mp	583 €/mp	594 €/mp	-0.9%	-2.8%

CASE			S1 2014 /	S1 2014 / S1
Preț mediu la nivelul polilor de dezvoltare			S2 2013	2013
S1 2014	S2 2013	S2 2014	6 luni	12 luni
687 €/mp	694 €/mp	708 €/mp	-1,2%	-3,3%

CASE			S1 2014 /	S1 2014 / S1
Preț mediu la nivelul oraselor mici			S2 2013	2013
S1 2014	S2 2013		6 luni	12 luni
515 €/mp	519 €/mp	529 €/mp	-0,8%	-2,6%

Terenuri

În ceea ce privește terenurile trebuie făcută o distincție clară între terenurile cu destinație agricolă și cele pentru dezvoltări. Dacă pentru cele din urmă tranzacțiile au fost foarte puține, cele agricole au fost foarte căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2012 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare.

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 Podisul Getic.

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

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

Piața terenurilor agricole, este structurată, în general, în 2 segmente mari:

- Piața primară: segmentul de piață compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha), în general, doar cu titlu de proprietate;
- Piața secundară: segmentul de piață compus din parcele de teren comasate 50 - 1.500 ha, în general, înregistrate în cartea funciară.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- a) persoane fizice;
- b) societăți comerciale private;
- c) 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 în special în calitate de vânzatori, 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 cumpărat deja suprafețe mijlocii și mari de terenuri și doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelor alăturate de diferite suprafețe. Pe lângă terenurile deținute această categorie de cumpărători are în arenda alte suprafețe mari de teren, de la proprietarii care nu lucrează pământul, deci, această categorie este interesată în cumpărarea sau arendarea de terenuri învecinate.

- Investitori (majoritatea straini) - 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 mari de teren care mai târziu să fie revandute.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzactionate pe piața analizată:

- *Situatia juridică a terenurilor arabile:* în marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectuează la nivelul tuturor parcelelor “la CF” (intabulate și cu situație cadastrală) și în mai mică măsură parcele “la titlu” (la titlu de proprietate, neintabulate). În ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pe piața 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 (ce 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 intabulează și formează zone cu grade bune de comasare), pentru că mai apoi să fie vândute cumpărătorilor de nuclee (aceștia sunt interesați să achiziționeze mai degrabă suprafețe mari intabulate într-un timp mai scurt decât să se implice direct în achiziții de suprafețe mici, neintabulate).
- *Cheltuieli ulterioare achiziției:* se aplică în cazul achizițiilor de terenuri “la titlu” și implică costuri cu intabularea 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 al parcelelor:* este redat printr-un procent estimat care reprezintă un nivel de apropiere / proximitate între parcelele de teren ce formează proprietatea tranzacționată. Gradul de comasare este de fapt o percepție de piață, cu cât parcelele de teren sunt mai apropiate este mai ușor de a lucra 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%, iar gradul de cea mai bună și mai mare de comasare este de 80%-100%. Din analiza de piață a rezultat un procent mediu de 10% ca și diferențe de preț între fiecare din cele patru intervale.
- *Topografia:* este redată de relieful zonei de amplasare a parcelelor ce formează proprietatea tranzacționată. Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii ce caracterizează terenurile arabile: plan (prezintă în zonele de câmpie – Câmpia Română, Câmpia de Vest și mai puțin în zonele de podis), semicolar (prezintă preponderent în zonele de podis – Podisul Moldovei, Podisul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezintă în zonele înalte ale podisurilor și mai frecvent în zona Podisului 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, saturație, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mamă, adâncimea apelor freatice 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 alcalina si slab acida, nu se manifesta nici un process de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlastinire iar inundatiile se petrec o data 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 putin dezvoltat, textura variaza de la nisip-lutos la lut-argilos, reactia este slab acida si slab alcalina, prezinta uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlastinizare, pante intre 5-10%, sursa de apa este satisfacatoare.

c) **Terenurile din clasa a III-a de fertilitate** – sunt terenuri in care incep sa apara evidente procese de degradare, preetabilitatea pentru arabil este diminuata, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variaza de la nisip-lutos la argilo-lutos, reactia pH variaza de la acida la alcalina, inundarea se poate produce o data la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfacator.

d) **Terenurile din clasa a IV-a de fertilitate** – sunt acelea la care procesele de degradare se manifesta puternic, folosirea ca arabil este foarte redusa, se preteaza la plantatii de vii, pomi si pajisti, in marea lor majoritate necesita lucrari de imbunatatiri funciare, in special de combatere a eroziunii.

e) **Terenurile din clasa a V-a de fertilitate** – sunt terenuri ce contin rocile ajunse la suprafata, au in general conditii nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosinte sunt pasunile, fanetele ori livezile, necesiuta lucrari de combatere a eroziunii sau lucrari hidroameliorative cand se afla pe turbarii, mlastini sau zone cu inundatii de lunga durata.

Bonitatea terenurilor agricole in ansamblul ei se bazeaza nu numai pe fertilitatea solului ci are in vedere si factori de clima, relief si hidrologie.

- *Existenta utilitatilor*: pentru terenurile din "piață secundară" diferențele țin seama și de existența sistemelor de irigare (canale de irigații amenajate si functionale). Din informatiile de pe piata nationala, terenurile arabile cu sisteme de irigare functionale nu sunt frecvente, investitorii care practica agricultura in Romania bazandu-se in principal pe cantitatea de precipitatii si calitatea terenurilor.

Avand in vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzactionate pe piata nationala, identificam 3 segmente importante delimitate sub aspectul cererii astfel:

- Zona Campiei de Vest (judetele Timis, Arad si Bihor) unde se inregistreaza o cerere ridicata pentru terenuri arabile sub aspectul *calitatii solului* (o zona in vestul jud. Timis unde solul are calitatea I si in rest soluri de calitatea II si mai putin III), *a topografiei* (preponderent plan – campie de acumulare si campie tabulara si semicolinar spre zona Dealurilor de Vest – Jud. Arad si Bihor) si *a infrastructurii de transport dezvoltate* (rutier si feroviar).
- Zona Campiei Romane si a Podisului Dobrogei unde se inregistreaza o cerere relativ ridicata pentru terenuri arabile sub aspectul *calitatii medii a solului* (preponderent calitatea II si calitatea III), *a topografiei* (preponderent plan in Campia Romana si semicolinar in zona Podisului Dobrogei) dar si *rutele de acces catre portul Constanta* (transport rutier – autostrada Bucuresti-Constanta, transport fluvial pe Dunare si retea dezvoltata de transport feroviar).
- Zona Podisului Moldovei, a Podisului Getic si a Depresiunii Transilvaniei unde se inregistreaza o cerere medie-scazuta pentru terenuri arabile sub aspectul *calitatii slabe a solului* (preponderent calitatea III), *a topografiei majoritar colinare* (pe alocuri semicolinar) si *infrastructura* de transport buna (dar la o distanta mare de portul Constanta).

Echilibrul pietei naționale a terenurilor arabile se prezintă astfel:

Zona/Regiunea	Tip piață	Pret (eur/ha)	Situație juridică
Câmpia de Vest	Primară (între 1 și 10 ha)	2.500 - 3.200	"la titlu"
	Secundară (între 10 și 1.500 ha)	3.200 - 5.000	"la CF"
Câmpia Română - Oltenia	Primară (între 1 și 10 ha)	1.500 - 2.200	"la titlu"
	Secundară (între 10 și 1.500 ha)	2.200 - 3.000	"la CF"
Câmpia Română - Muntenia	Primară (între 1 și 10 ha)	1.600 - 2.500	"la titlu"
	Secundară (între 10 și 1.500 ha)	3.000 - 4.000	"la CF"
Podișul Dobrogei	Primară (între 1 și 10 ha)	1.700 - 2.200	"la titlu"
	Secundară (între 10 și 1.500 ha)	2.500 - 3.500	"la CF"
Podișul Moldovei, Podișul Getic și Depresiunea Transilvaniei	Primară (între 1 și 10 ha)	1.200 - 1.800	"la titlu"
	Secundară (între 10 și 1.500 ha)	2.200 - 3.000	"la CF"

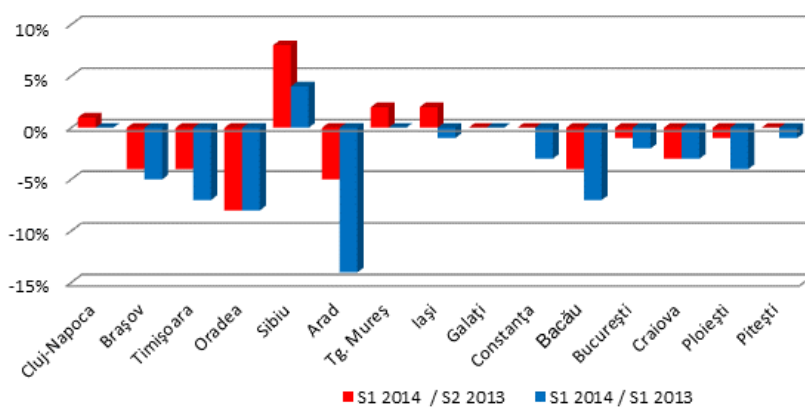
Terenuri pentru dezvoltare

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta a constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat de către companii care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

Prin intermediul graficului de mai jos, DARIAN vă prezintă evoluția prețurilor la terenurile pentru dezvoltare în decurs de 6 și respectiv 12 luni.

Evoluții de preț la terenuri - poli



În tabelele de mai jos se regăsesc evoluțiile pe ultimile 6, respectiv 12 luni, pe regiuni de dezvoltare:

TRANSILVANIA + BANAT + CRIȘANA + MARAMUREȘ	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
	6 luni	12 luni	6 ani
Cluj-Napoca	1%	0%	-66%
Brașov	-4%	-5%	-63%
Timișoara	-4%	-7%	-69%
Oradea	-8%	-8%	-66%
Sibiu	8%	4%	-54%
Arad	-5%	-14%	-71%
Tg. Mureș	2%	0%	-52%
Reșița	0%	-3%	-75%
Deva	-4%	-8%	-61%
Alba Iulia	-6%	-12%	-68%
Bistrița	-1%	-2%	-48%
Baia Mare	-1%	-2%	-73%
Satu Mare	-2%	-4%	-61%
Miercurea Ciuc	-1%	-2%	-32%
Medie zona	-2%	-5%	-61%
Medie poli	-1%	-4%	-63%
Medie orase mici	-2%	-5%	-60%

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
	6 luni	12 luni	6 ani
Iași	2%	-1%	-80%
Galați	0%	0%	-44%
Constanța	0%	-3%	-75%
Bacău	-4%	-7%	-71%
Suceava	-2%	-4%	-67%
Medie zona	-1%	-3%	-67%
Medie poli	-1%	-3%	-67%
Medie orase mici	-2%	-4%	-67%

OLTENIA + MUNTENIA	Terenuri - evoluții de prețuri		
	S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
	6 luni	12 luni	6 ani
București	-1%	-2%	-63%
Craiova	-3%	-3%	-59%
Ploiești	-1%	-4%	-63%
Pitești	0%	-1%	-69%
Buzău	0%	-2%	-47%
Dr. Tr. Severin	-4%	-7%	-65%
Râmnicu Valcea	0%	0%	-
Târgoviște	-1%	-10%	-67%
Medie zona	-1%	-4%	-62%
Medie poli	-1%	-3%	-64%
Medie orase mici	-1%	-5%	-60%

Deși în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 4%), față de începutul crizei (jumătatea lui 2008), la nivel național, terenurile au scăzut cu aproximativ 63%.

În ultima perioadă se poate constata că prețurile terenurilor pentru dezvoltare se apropie de stabilizare, existând deasemenea și situații în care putem asista la creșteri de preț (Sibiu), previziunile pentru perioada următoare, la nivel de medie națională, fiind de stabilizare a pieței.

Evoluția la nivel național		
S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
6 luni	12 luni	6 ani
-1%	-4%	-63%

Preț mediu la nivelul polilor de dezvoltare		
S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
6 luni	12 luni	6 ani
-1%	-3%	-64%

Preț mediu la nivelul orașelor mici		
S1 2014 / S2 2013	S1 2014 / S1 2013	2014 / 2008
6 luni	12 luni	6 ani
-2%	-5%	-60%

DARIAN DRS, fondată în 1990, este începând cu anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), lucrările elaborate fiind în conformitate cu Standardele Internaționale de evaluare (IVS) adoptate în România.

S.C. Darian DRS S.A. este principalul jucător pe piața evaluării din România, oferindu-și serviciile la scară națională prin intermediul celor 19 birouri proprii deschise în întreaga țară precum și prin rețeaua de peste 70 de evaluatori colaboratori din teritoriu.

Darian a evaluat afaceri și patrimonii pentru un număr de peste 10.000 de clienți societăți comerciale, însumând peste 500.000 de active de natura proprietăților imobiliare, mijloace fixe sau bunuri mobile. De asemenea, în ultimii ani Darian a avut peste 100.000 de clienți persoane fizice pentru care a efectuat rapoarte de evaluare pentru proprietăți rezidențiale sau terenuri în toate zonele țării.

Aproximativ 20 miliarde EURO este valoarea actualizată a afacerilor, proprietăților imobiliare, mijloacelor fixe și bunurilor evaluate din 1993 până în prezent de către Darian.

Începând cu luna iunie a acestui an, Darian DRS este singura companie românească din domeniul consultanței și evaluării, unde a fost implementat un Sistem de Management de Securitate a Informației certificat. Această certificare este o urmare firească a atenției pe care Darian DRS o acordă confidențialității datelor și a fost acordată de Societatea Română pentru Asigurarea Calității (SRAC). O companie acreditată conform ISO 27001 reprezintă o dovadă solidă și imparțială a responsabilității asumate privind managementul securității informației. De asemenea, o certificare ISO 27001 reprezintă o garanție că sunt implementate cele mai adecvate măsuri de control, fiind reduse semnificativ riscurile asociate.

De altfel, certificarea ISO 27001 vine după ce Darian DRS, este, de peste 11 ani, certificată conform standardului ISO 9001 – Managementul Calității.

Darian DRS este prima companie din România acreditată la nivel corporativ de cea mai mare asociație de Real Estate din lume – RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).



DARIAN[®]
standarde îndrăznețe



CLUJ-NAPOCA
Nicolae Cristea 25
T/F: 0264-438.033/034

BUCUREȘTI
Str. Radu Vodă 17
021-312.2786/3062

TIMIȘOARA
Bdul Mihai Viteazu
30B/4 0256-432.822

IAȘI
Șoseaua Națională 15/4
0232-216.073

CONSTANȚA
0241-508.400

PLOIEȘTI
0244-522.128

SIBIU
0269-244.243

SUCEAVA
0230-522.168

CRAIOVA
0251-315.478

ORADEA
0359-413.791

BACĂU
0234-517.000

ALBA IULIA
0258-812.250

GALAȚI
0236-494.969

PITEȘTI
0348-439.779/780

TÂRGU MUREȘ
0265-264.068

DEVA
0254-232.822

BRAȘOV
0268-474.770

ARAD
0257-272.427/428

BAIA MARE
0262-221.199



DARIAN®
standarde îndrăznețe

www.darian.ro

