



## Clădirile "verzi" și eficiente - în centrul atenției chiriașilor, proprietarilor și investitorilor

Sectorul rezidențial din regiune se confruntă cu situații foarte diferite de la o țară la alta. Accesibilitatea apartamentelor noi poate varia de la prețuri relativ decente în orașe precum București și Sofia, până la prețuri în zona supraevaluării puternice/a unei bule în Praga și Bratislava, arată specialiștii. Aceștia subliniază că, deși o reducere a ratelor dobânzilor ar trebui să stimuleze piața într-o direcție pozitivă pentru cumpărători, totuși evoluția pieței de-

pinde în mare măsură de diverse probleme de reglementare și blocaje legislative, în special de ritmul lent al procesului de autorizare, astfel încât nu se anticipează schimbări sau îmbunătățiri semnificative într-un timp scurt.

La nivelul Europei Centrale și de Est, una dintre temele pozitive ale anului trecut este o îmbunătățire semnificativă pe piața construcțiilor, alimentată de scăderea costurilor de construcție și, implicit, o disponibilitate crescută a dezvoltatorilor pentru noi inve-

stiții. De asemenea, raportul subliniază importanța criteriilor ESG (Environmental, Social, Governance) și trecerea de la a fi considerate "un aspect bine de bifat" la un standard de piață în toate sectoarele din domeniul imobiliar, subliniază consultanții de la Colliers.

Clădirile "verzi" și eficiente sunt în centrul atenției chiriașilor, proprietarilor și investitorilor din toate țările ECE, aceste calificative

*(continuare în pagina 12)*

## Principalele caracteristici ale celor mai importante piețe rezidențiale din vestul țării

Timișoara atrage cel mai mare interes din partea cumpărătorilor care vor să achiziționeze apartamente, depășind la acest capitol Cluj-Napoca. Prețurile se mențin ușor sub media națională, lucru rar întâlnit în cazul principalelor piețe rezidențiale din România, iar salariile ce pot fi câștigate pe plan local sunt chiar mai mari față de cele pe care le poți obține în Cluj-Napoca. Anul trecut, Timișul s-a clasat pe locul al patrulea în topul județelor unde s-au vândut cele mai multe imobile, cu un pas în fața Clujului.

Cluj-Napoca nu este doar cel mai scump oraș din vestul țării pentru cei care vor să-și cumpere un apartament, ci și cel mai scump din România, iar prețurile continuă să crească. Anul 2024 abia a început, iar pragul de 2.600 euro/mp util a fost depășit, un record la nivel național. Vestea bună pentru locuitori este că aici găsești în continuare cele mai multe oportunități de angajare, după cele di-

sponibile în București, arată datele Storia. Vestea proastă este că oferta de locuințe disponibile la nivelul pieței rezidențiale se restrânge tot mai mult, fapt ce poate duce la noi majorări ale prețurilor locuințelor în 2024. Oradea avansează considerabil, iar prețurile solicitate pe plan local pentru apartamentele scoase la vânzare încep să rivalizeze cu cele din Timișoara, chiar dacă piața este mai restrânsă. Procentual, scumpirile le depășesc pe cele din Cluj-Napoca. Investițiile au fost semnificative pe plan local, iar autoritățile anticipează că vor avea bugete importante de cheltuit și în 2024, potrivit sursei citate. Arad rămâne un oraș mult mai accesibil pentru cumpărători față de Cluj-Napoca, Timișoara și Oradea. În ciuda avansului substanțial din ultimul an, prețurile apartamentelor se mențin mult sub media înregistrată la nivel național. Numărul tranzacțiilor realizate cu imobile este destul de ridicat.

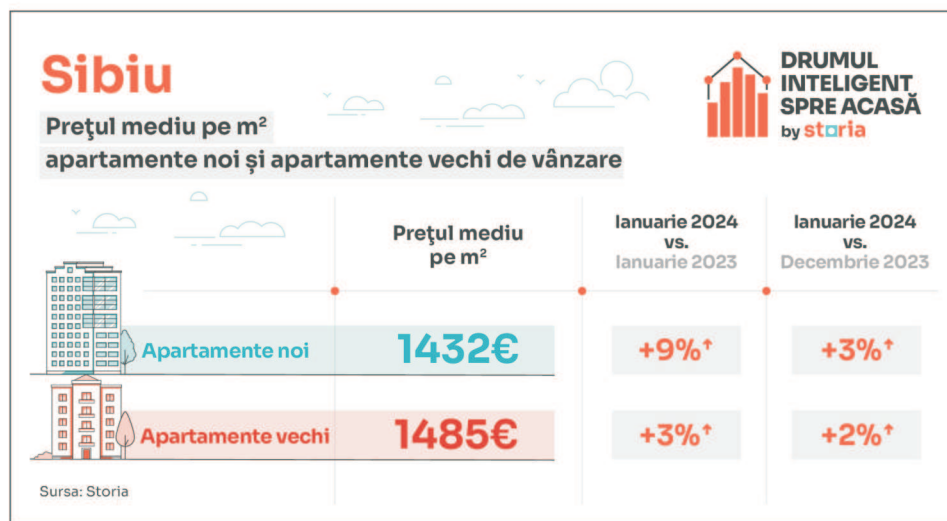
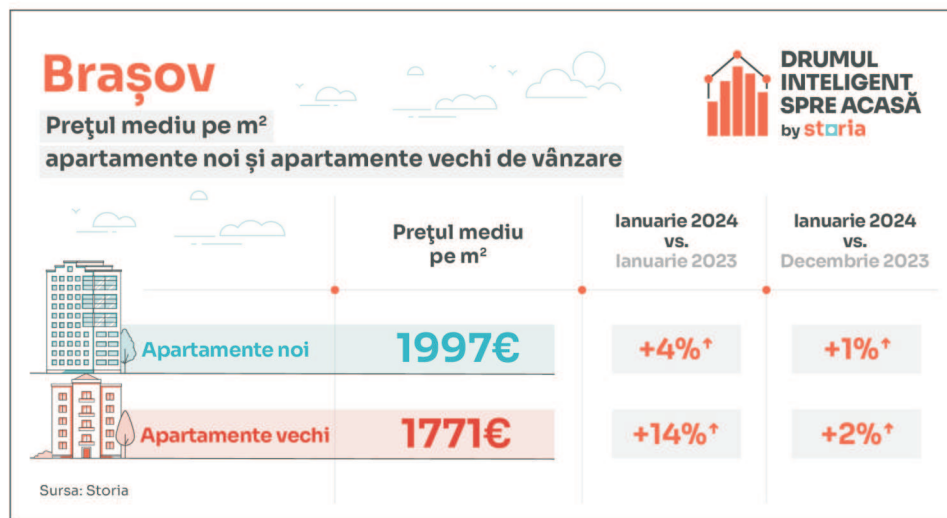
(urmăre din pagina 11)

devenind mult mai mult decât un simplu criteriu de bifat pentru companii și investitori în rapoartele către acționari. Discrepanța dintre clădirile mai vechi și cele moderne și eficiente devine tot mai evidentă într-o serie de aspecte, de la nivelul chirii până la atractivitatea pentru chiriași, de la ratele de ocupare până la valoarea proprietății. Prin urmare, experții Colliers consideră că aceasta reprezintă factorul determinant pentru a stimula modernizarea clădirilor mai vechi, transformându-le în opțiuni viabile.

Ar fi de subliniat faptul că această tendință vine într-un moment dificil pe fondul ratelor de dobândă ridicate.

Pe de altă parte, a crescut și importanța criteriilor ecologice, când vine vorba de finanțare, pentru că băncile nu evaluează doar valoarea clădirii în sine, ci și cât de eficientă și de rezistentă este în viitor, susțin specialiștii din piață.

Consultanții de la Filip & Company arată că, pe piața rezidențială, trendul general nu a mai fost unul ascendent, având în vedere creșterea cotei de TVA de la 5% la 9%, numărul redus de unități locative care au fost date în folosință și provocările legate de finanțare: "Numărul scăzut de autorizații de construire eliberate în 2023 s-a datorat și blocajului urbanistic la nivelul Municipiului București, care s-a menținut și anul trecut, având în vedere că (i) majoritatea PUZ-urilor de sector sunt în prezent anulate sau suspendate, iar (ii) procedura de adoptare a mult-așteptatului PUG la nivel de București este încă în curs - inițial



previzionată pentru finalul anului 2023, procedura este încă în derulare, inițierea ultimei etape din acest proces (care subliniem că nu include și procedura ulterioară

de avizare și adoptare) fiind estimată pentru sfârșitul acestui an".

(continuare în pagina 13)



*Daniel Crainic, director de marketing la Imobiliare.ro, menționează: "În Timișoara, unde se câștigă cel puțin la fel de bine ca în Cluj, apartamentele (cumulat segmentul nou cu cel vechi) sunt cu 43% mai ieftine, astfel încât la prețul mediu solicitat în Cluj-Napoca poți achiziționa o locuință premium".*



*Potrivit lui Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services în cadrul Colliers, anul trecut s-a încheiat cu activitate intensă pe piața rezidențială, luna decembrie stabilind câteva recorduri notabile, cel mai semnificativ fiind înregistrat în București.*

*(urmare din pagina 12)*

**Gabriel Blăniță, Colliers:**  
"Decembrie 2023 - cea mai bună lună pentru tranzacții din ultimii șapte ani"

Potrivit lui Gabriel Blăniță, Associate Director Valuation & Advisory Services în cadrul Colliers, anul trecut s-a încheiat cu activitate intensă pe piața rezidențială, luna decembrie stabilind câteva recorduri notabile, cel mai semnificativ fiind înregistrat în București.

Astfel, ultima lună a anului trecut a fost cea mai bună lună pentru tranzacții din ultimii șapte ani.

În a doua jumătate a anului anterior, perspectivele scăderii inflației și a costurilor de finanțare au reînnoit încrederea cumpărătorilor din sectorul rezidențial.

"Anticiparea creșterii taxelor și impozitelor la începutul anului 2024, în special majorarea cotei reduse de TVA de la 5% la 9%, a determinat mulți cumpărători să-și grăbească finalizarea tranzacțiilor către sfârșitul anului trecut", arată sursa citată, adăugând: "Ca rezultat, vânzările lunare din București au atins un vârf în ultimii șapte ani în luna decembrie, iar numărul tranzacțiilor a crescut lunar începând cu luna iulie. Pe tot parcursul anului, această tendință a contribuit la faptul că vânzările din 2023 au fost cu doar 16% mai scăzute în comparație cu recordul din 2022, ceea ce reprezintă un rezultat pozitiv într-un an plin de provocări. La nivel național, numărul tranzacțiilor cu apartamente a înregistrat o scădere de 10%, în 2023 față de anul precedent, și aproximativ 13% față de anul record din 2021. În ciuda numeroaselor provocări și schimbări din ultimul an, piața rezidențială a demonstrat reziliență, sprijinită de o creștere semnificativă a veniturilor salariale, care a depășit atât rata inflației, cât și creșterea prețurilor locuințelor în această perioadă".

Cu toate acestea, începutul anului 2024 nu este marcat de aceeași dinamică pozitivă ca la finalul anului 2023, subliniază reprezentantul Colliers, menționând că majorarea taxelor și impozitelor, încetinirea pieței muncii și scăderea semnificativă a numărului de autorizații de construcție în 2023 vor determina piața rezidențială să atingă un nou nivel de echilibru în acest an, anticipându-se o prudență și mai mare în primele luni. Prețurile au avut o evoluție mixtă în 2023, în general cu creșteri sub rata inflației, mai ales în

cazul proiectelor noi din zone atractive și cu o concurență redusă. Această tendință a contribuit la o ușoară îmbunătățire a accesibilității, însă ratele ridicate ale dobânzilor limitează capacitatea de achiziție pentru mulți dintre potențialii cumpărători. Numărul de locuințe finalizate a înregistrat o ușoară scădere în cursul anului trecut, o tendință preconizată să persiste și în perioada următoare.

Potrivit lui Alexandru David, Head of Research în cadrul iO Partners, în zona rezidențială, numărul de tranzacții, conform ANCP (dar incluzând pe lângă apartamente și spații comerciale, parcări și spații de depozitare) a scăzut în București-Ilfov în 2023 cu 13,2% față de 2022, până la 56.164 de unități.

Începutul anului marchează o creștere de 9% pentru apartamentele de vânzare, comparativ cu luna ianuarie 2023, însă prețurile medii rămân relativ similare cu cele din decembrie 2023, arată consultanții Storia.

Prețul solicitat pe metrul pătrat pentru apartamentele noi de vânzare a crescut cu 10% în luna ianuarie 2024 vs. ianuarie 2023, în timp ce prețul apartamentelor vechi a crescut, în medie, cu 8%, conform celor mai recente date de pe Storia, platforma de imobiliare lansată de OLX. Interesul utilizatorilor este mai ridicat pentru proprietățile de vânzare, aceștia realizând, în ianuarie 2024, cu 59% mai multe contactări față de luna similară din 2023 și cu 66% mai multe față de decembrie anul trecut.

"În contextul pieței imobiliare din țară, în 2024 observăm o tendință interesantă. Deși cererea pentru apartamentele de vânzare este ridicată, numărul tranzacțiilor raportat la fondul locativ se situează cu 29% sub media Uniunii Europene. Pentru mai multă claritate, fondul locativ se referă la totalitatea unităților de locuit disponibile într-o anumită regiune. Totodată, evoluția prețurilor proprietăților din ultimii trei ani rămâne sub media altor țări din regiune, fiind semnificativ sub ritmul de creștere a veniturilor populației. Aceste aspecte indică atât oportunități, cât și provocări în piața imobiliară. În plus, gradul de urbanizare, adică proporția populației care trăiește în zone urbane, rămâne încă relativ scăzut în țara noastră, ceea ce sugerează că există premise pentru o aliniere treptată cu alte state similare din Europa, oferind perspective încurajatoare pe termen lung", a declarat Răzvan Ceapă, Head of Operations Storia & OLX Imobiliare.

*(continuare în pagina 14)*

(urmare din pagina 13)

Imobiliare.ro: "Principalele orașe din vestul țării - tot mai atractive pentru cei interesați de o achiziție"

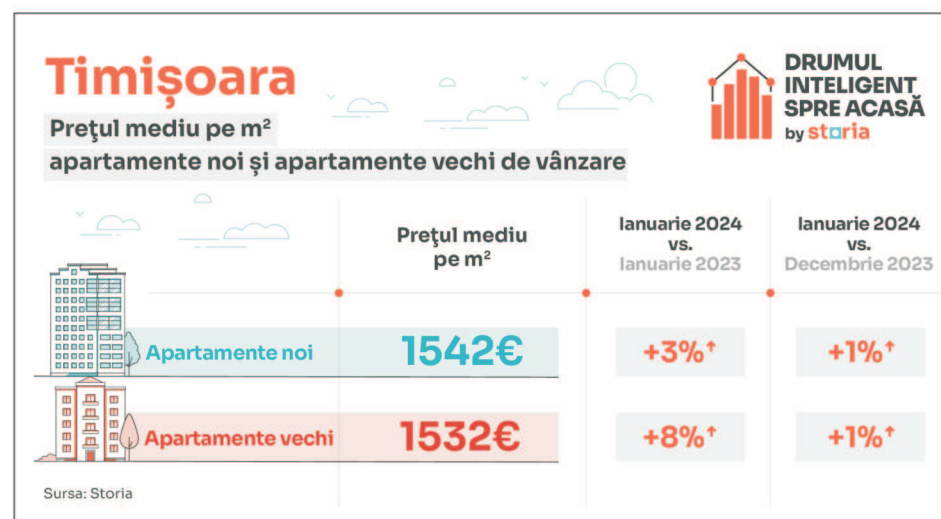
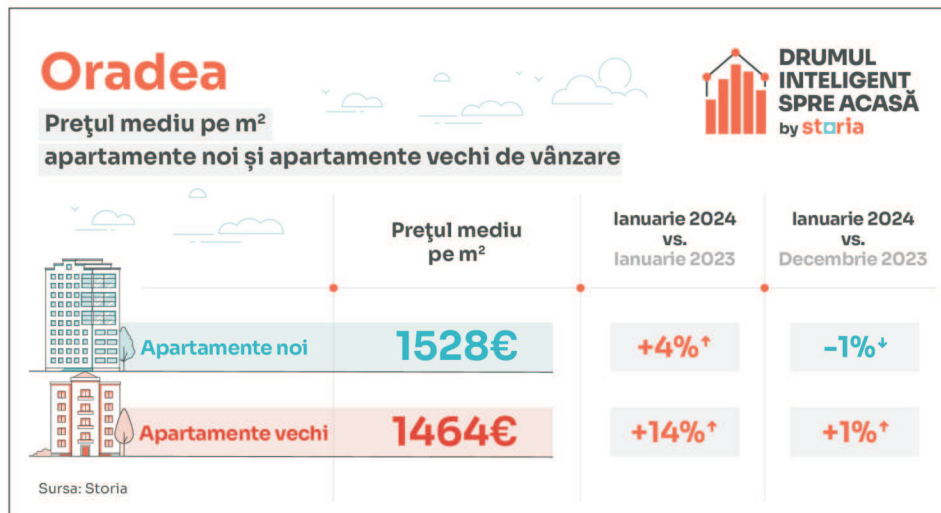
La începutul acestui an, orașele principale din vestul țării devin tot mai atractive pentru cei interesați de o achiziție, iar Timișoara pare să atragă mai mult ca niciodată privirile cumpărătorilor și pe ale micilor investitori, depășind prin mai mulți indicatori inclusiv una dintre cele mai puternice piețe rezidențiale din România - Cluj-Napoca, subliniază cei de la Imobiliare.ro.

Oradea câștigă tot mai mult teren, inclusiv în contextul investițiilor publice semnificative făcute aici în ultimii ani. Orașul Arad avansează, la rândul său, în special în materie de costuri pentru cumpărători, dar chiar și în aceste condiții apartamentele continuă să fie ieftine în raport cu cele disponibile în celelalte orașe din regiune.

Daniel Crainic, director de marketing la Imobiliare.ro, menționează: "Există o competiție nedeclarată între locuitorii orașelor din Banat și Ardeal, inclusiv atunci când vorbim despre imobiliare. Paradoxal, dezvoltatorii și proprietarii timișoreni oftează uitându-se spre Cluj-Napoca. În egală măsură, cumpărătorii clujeni pot doar visa să obțină prețurile din Timișoara. Arădenii au un complex în fața Timișoarei, iar Oradea dorește să devină o alternativă mai ieftină și cu randamente mai bune pentru investitorii care iau în vizor Cluj-Napoca. Deși toate aceste orașe au multe în comun din punct de vedere economic, iar nivelul de trai este comparabil, există discrepanțe foarte mari pe piața rezidențială, cea mai evidentă în privința prețurilor. În Timișoara, unde se câștigă cel puțin la fel de bine ca în Cluj, apartamentele (cumulat segmentul nou cu cel vechi) sunt cu 43% mai ieftine, astfel încât la prețul mediu solicitat în Cluj-Napoca poți achiziționa o locuință premium".

Aproape 10.000 de potențiali cumpărători și-au căutat, în ianuarie, un apartament în Cluj-Napoca, Timișoara, Oradea și Arad, conform Imobiliare.ro. Mai mulți cumpărători gravitează spre orașul de pe Bega, în timp ce prețurile ating un nou record în Cluj. Apartamentele din Timișoara au atras, la începutul acestui an, cu 18% mai mulți cumpărători față de cele din Cluj-Napoca. Aproximativ 4.600 de potențiali cumpărători

(continuare în pagina 15)





(urmare din pagina 14)

și-au căutat, în ianuarie, un apartament în Timișoara pe Imobiliare.ro. În același interval, circa 3.900 de potențiali cumpărători și-au orientat căutările către apartamentele din Cluj-Napoca. În medie, proprietarii și dezvoltatorii din Timișoara scot la vânzare apartamentele cu un preț de 1.518 euro/mp util, cu doar câțiva euro mai ridicat față de media națională, care se situează în jurul valorii de 1.510 euro/mp util. La începutul anului trecut, cumpărătorii plăteau cu 4% mai puțin.

Locuințele disponibile pe segmentul nou, deci finalizate după anul 2020, au înregistrat majorări mult mai semnificative ale prețurilor, cu circa 10%, în același interval de timp. Prețul mediu solicitat, în cazul lor, ajunge la 1.795 euro/mp util, conform sursei citate.

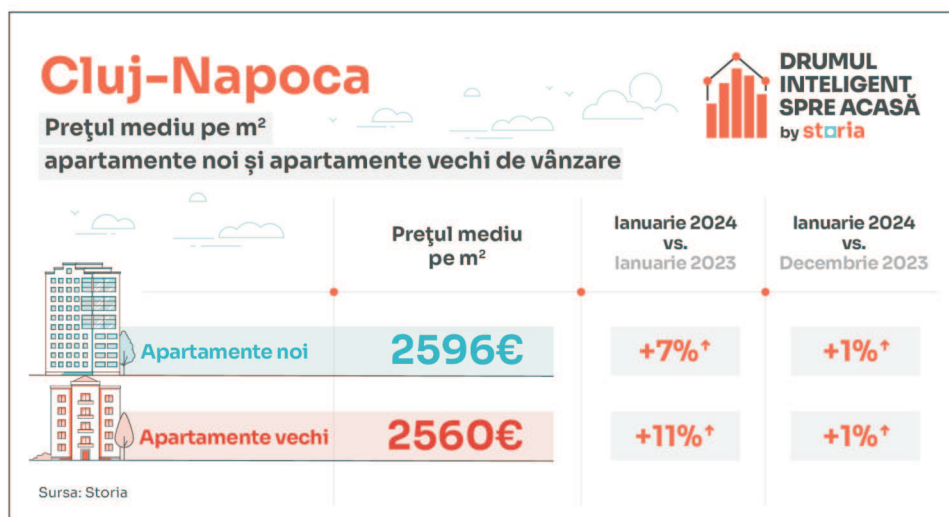
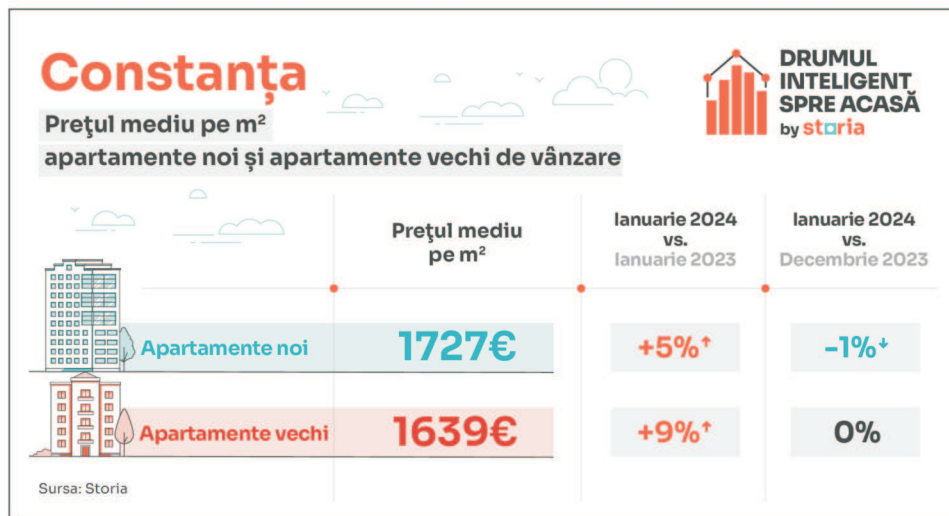
Cumpărătorii care sunt interesați, în schimb, de locuințele din Cluj-Napoca trebuie să se aștepte să plătească mult mai mult pentru a le achiziționa. Prețul mediu solicitat pentru apartamentele disponibile pe plan local este cel mai ridicat din întreaga țară, luna ianuarie marcând atingerea unui nou record. Acesta a ajuns la 2.640 euro/mp util, fiind astfel cu 10% peste nivelul înregistrat în perioada similară a lui 2023.

Cu toate că apartamentele situate în blocuri vechi se vând la prețuri mai mici decât cele aflate în clădiri construite după 2020, avansul apărut la nivelul prețurilor a fost, în cazul lor, mult mai consistent, mai precizează consultanții citați, adăugând: "Chiar dacă vedem prețuri mult mai mari în Cluj-Napoca față de Timișoara, locuitorii beneficiază și de unele avantaje, arată specialiștii din piață. Circa 4.100 de locuri de muncă noi au fost disponibile pe plan local la începutul lui 2024, conform datelor eJobs. Găsim, astfel, aici cele mai multe noi oportunități de angajare, după cele existente în București. Județul Timiș, în schimb, se poziționează pe locul al cincilea în top, după Iași și Ilfov.

Pe de altă parte, angajații din Timiș sunt mai bine plătiți față de cei din Cluj, câștigul lor mediu net lunar fiind al doilea cel mai mare din țară, după cel înregistrat în Capitală, arată cel mai nou raport Review & Trends lansat eJobs. Astfel, dacă un salariat din București obține, în medie, lunar 5.000 de lei, un angajat al unei firme cu sediul în Timiș câștigă 4.700 de lei. Salariații din Cluj se poziționează pe locul al treilea, cu un câștig mediu net lunar de 4.500 de lei.

Județul Timiș se menține cu un pas în fața Clujului și în privința tranzacțiilor care au ca

(continuare în pagina 16)



(urmare din pagina 15)

obiect case, terenuri sau apartamente, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). În 2023, au fost vândute 29.530 de imobile pe piața locală, județul fiind al patrulea la acest capitol din țară, după București, Ilfov și Brașov. Județul Cluj s-a aflat pe poziția a cincea în clasamentul național cu circa 29.330 de imobile vândute".

Chiar dacă piața rezidențială este mai restrânsă în Oradea, cererea se menține la un nivel bun, iar prețurile cresc accelerat, ajungând să rivalizeze în ultima perioadă cu cele solicitate în Timișoara. Procentual, însă, scumpirile le depășesc pe cele întâlnite în Cluj-Napoca.

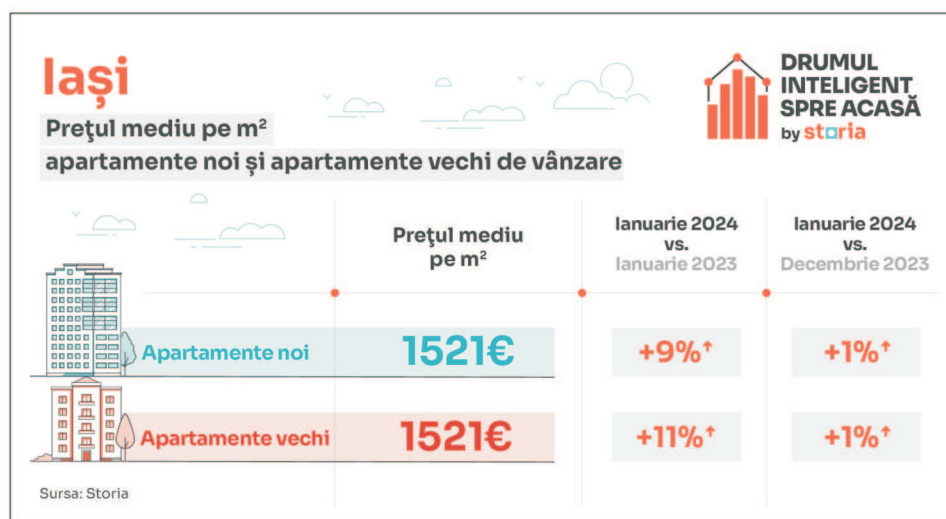
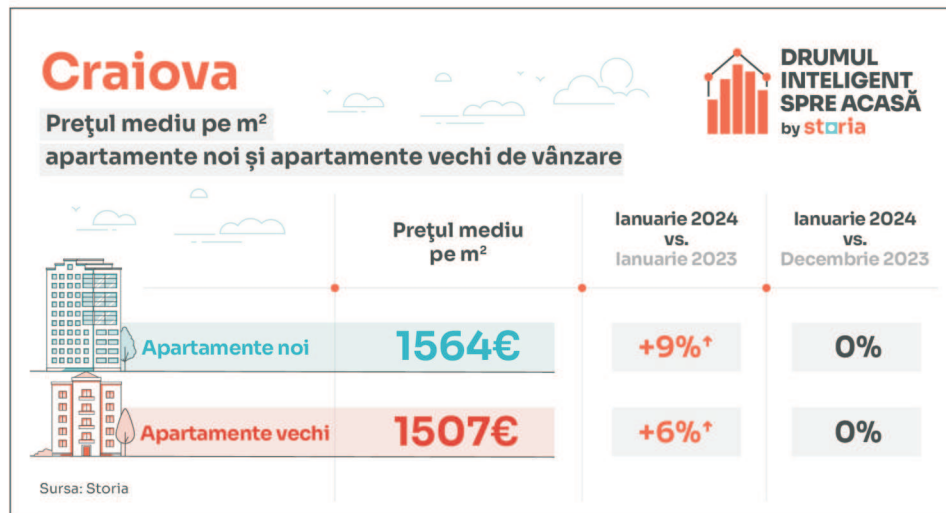
Aproape 1.000 de potențiali cumpărători și-au căutat, în ianuarie, un apartament în Oradea pe Imobiliare.ro. Dacă la începutul anului trecut proprietarii și dezvoltatorii solicitau un preț mediu la vânzare de 1.322 euro/mp util, în prima lună din 2024 acesta a ajuns deja la 1.500 euro/mp util. Discutăm, astfel, despre o majorare cu aproape 14% în 12 luni, în timp ce în Cluj-Napoca s-au putut observa scumpiri cu circa 10% în același interval de timp. Avansul este, totodată, unul dintre cele mai semnificative înregistrate în rândul marilor centre regionale analizate de Imobiliare.ro.

Orașul devine tot mai atractiv în contextul investițiilor realizate pe plan local de-a lungul ultimilor ani, în mare parte din fonduri europene, arată consultanții citați: "Noi investiții sunt așteptate și în 2024, bugetul previzionat fiind de circa 2,1 miliarde de lei, cu cele mai mari alocări dedicate domeniului infrastructurii, conform informațiilor prezentate recent de Consiliul Județean Bihor. Trenuri metropolitane, achiziția de autobuze electrice și dezvoltarea zonei din vecinătatea aeroportului, toate sunt deja pe lista autorităților.

Prețuri mai mari plătesc și cumpărătorii din Arad. Un avans cu aproape 2% a putut fi observat în ianuarie 2024 față de ultima lună a anului trecut. Dacă ne raportăm la intervalul similar din 2023, avansul este unul mult mai consistent, cu aproape 8%". Potrivit Indicelui Imobiliare.ro, prețul mediu solicitat la ora actuală pentru apartamentele din Arad a ajuns la 1.077 euro/mp util. În ciuda scumpirilor, apartamentele se vând cu mult sub media de preț înregistrată la nivel național, de 1.510 euro/mp util.

În materie de tranzacții, județul Arad a ocupat, potrivit datelor ANCP, abia locul al

(continuare în pagina 17)



(urmare din pagina 16)

13-lea anul trecut cu aproape 14.500 de imobile vândute, în timp de județul Bihor s-a clasat pe locul 8 la nivel național cu circa 18.300 de imobile vândute.

La evoluția segmentului rezidențial s-au implicat mai mulți dezvoltatori prezenți și în alte centre regionale mari ale țării, precum Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov. Oferta rămâne însă una destul de limitată, motiv pentru care cererea se menține, de asemenea, la un nivel mult mai jos față de cea aferentă orașului Oradea.

Posibilă tendință de reorientare a preferințelor cumpărătorilor pentru Ilfov, în detrimentul Bucureștiului

Tranzacțiile rezidențiale din județul Ilfov au crescut cu 6% în 2023, comparativ cu anul precedent, arată o analiză a companiei iO Partners.

Dacă în București tranzacțiile rezidențiale au scăzut, anul trecut, de la circa 35.000 la 29.000 de unități, în Ilfov acestea au crescut

de la 6.400 la aproximativ 6.800 unități. Acesta poate fi începutul unei tendințe de reorientare a preferințelor cumpărătorilor pentru Ilfov, în detrimentul Bucureștiului.

Mulți cumpărători aleg în continuare Bucureștiul pentru diversitatea serviciilor și apropierea de locul de muncă, dar există și mulți care optează pentru locuințe situate în localități din județul Ilfov. Potrivit analizei iO Partners, principala motivație este reprezentată de prețurile locuințelor, care sunt cu aproximativ 20-25% mai mici față de Bucu-

(continuare în pagina 18)

## Evoluția prețurilor apartamentelor în București și în cele mai mari orașe din țară, în ianuarie 2024

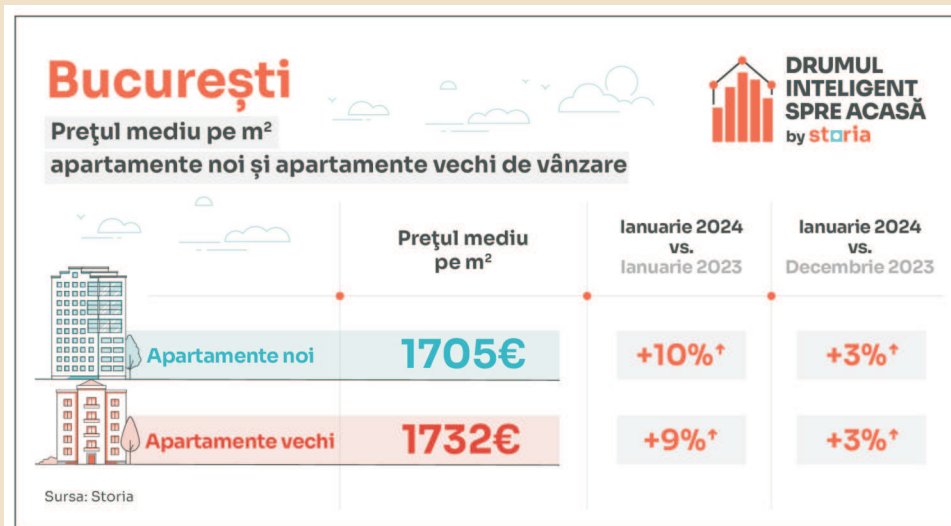
- În București, prețurile medii pentru vânzarea apartamentelor vechi sunt mai ridicate decât cele ale apartamentelor noi, susțin consultanții de la Storia. Astfel, prețul mediu solicitat pentru vânzarea unui apartament nou a ajuns, în ianuarie 2024, la 1.705 euro/metru pătrat, cu 10% mai ridicat față de aceeași lună a anului anterior și cu 3%

mai mare față de luna decembrie 2023. În ceea ce privește apartamentele vechi, acestea au avut un preț de cerere de 1.732 euro/metru pătrat, cu 9% mai ridicat față de luna ianuarie a anului trecut și cu 3% mai mare față de luna decembrie 2023.

- În Cluj-Napoca, în luna ianuarie a acestui an, prețurile medii pentru apartamentele noi și vechi au fost relativ similare cu cele din decembrie. Conform Storia, prețul mediu de cerere pentru un apartament nou a fost de 2.596 euro/metru pătrat, cu 7% mai ridicat comparativ cu ianuarie 2023. Apartamentele vechi din Cluj-Napoca au avut un preț mediu de cerere de 2.560 euro/metru pătrat, cu 11% mai ridicat decât în aceeași lună a anului anterior.

- În Iași, în ianuarie 2024, prețul mediu de cerere pentru apartamentele noi și vechi a fost de 1.521 euro/metru pătrat. Prețurile apartamentelor noi au înregistrat o creștere medie de 9%, în timp ce apartamentele vechi au înregistrat o majorare de 11%, comparativ cu luna ianuarie 2023.

- În Timișoara, prețul mediu pe metru pătrat pentru apartamentele noi de vânzare a fost de 1.542 euro, cu 3% mai ridicat față de aceeași lună a anului 2023. La apartamentele vechi se observă o creștere de 8%, acestea ajungând la un preț mediu de cerere de 1.532 euro/metru pătrat.



- În Brașov, prețul mediu de cerere pentru apartamentele noi din Brașov a ajuns la 1.997 euro/metru pătrat, cu 4% mai ridicat decât cel din ianuarie 2023. Totuși, prețurile apartamentelor vechi au crescut accelerat, cu 14% față de aceeași lună a anului trecut, ajungând la o medie de 1.771 euro/metru pătrat.

- În Sibiu, prețul mediu de cerere pentru apartamentele noi a crescut cu 9% în ianuarie anul current față de luna similară din 2023, ajungând la 1.432 euro/metru pătrat. În același timp, prețurile pentru locuințele vechi au avut creșteri mai temperate (+3%), ajungând la 1.485 euro/metru pătrat.

- În Constanța, apartamentele noi au avut un preț de cerere de 1.727 euro/metru pătrat, cu 5% mai ridicat față de aceeași lună a anului anterior. În același timp, apartamentele vechi au avut prețuri medii de cerere cu 9% mai ridicate față de luna ianuarie 2023, ajungând la o valoare de 1.639 euro/metru pătrat.

- În Oradea, prețul mediu pe metru pătrat pentru apartamentele noi a fost de 1.528 euro (în creștere cu 4% în ianuarie 2024 vs. 2023). Prețurile medii pentru apartamentele vechi au înregistrat o creștere rapidă, atingând un preț mediu de cerere de 1.464 euro/metru pătrat, cu o majorare de 14% față de aceeași perioadă a anului precedent.

- În Craiova, prețul mediu de cerere pentru apartamentele noi din Craiova a fost de 1.564 euro/metru pătrat (în creștere cu 9% în ianuarie 2024 vs. 2023), în timp ce prețul de cerere pentru cele vechi a fost de 1.507 euro/metru pătrat, cu 6% mai ridicat comparativ cu aceeași lună anului anterior.

*(urmare din pagina 17)*

rești, comparând cartiere din Capitală, amplasate la granița cu județul Ilfov, de exemplu cartierul Aviației vs. Pipera-Nord sau cartierul Berceni vs. Popești-Leordeni.

Dezvoltarea infrastructurii de transport favorizează județul Ilfov în raport cu Bucureștiul. Lucrări precum construirea pasajelor peste centura actuală (ex. Domnești, Olteniței, Berceni), construirea noii autostrăzi de centură A0 sau extinderea metroului spre comuna Berceni și orașul Otopeni scurtează timpul de deplasare între București și Ilfov.

"Populația Bucureștiului a scăzut cu aproape 9% între recensămintele din 2011 și 2021, de la 1,88 milioane locuitori la 1,72 milioane, ceea ce înseamnă o scădere de 166.500 locuitori, în timp ce populația județului Ilfov a crescut în același interval cu 37%, de la 389.000 la 543.000 de locuitori,

respectiv cu 154.000 de locuitori, aproape compensând scăderea din București. Dacă raportăm numărul de locuințe tranzacționate la mie de locuitori, în București acest indicator a scăzut de la 33,5 tranzacții la mie de locuitori, în 2022, la 28,3, în 2023. În schimb, în Ilfov același indicator a crescut de la 13,2 la mie, în 2022, la 13,8 la mie, în 2023", arată Andreea Hamza, Senior Director Living iO Partners.

Bucureștiul prezintă un stoc mare de clădiri vechi, a căror renovare, consolidare sau înlocuire este anevoioasă, pe de o parte din cauza costurilor ridicate, iar pe de altă parte din cauza procesului greoi de autorizare a lucrărilor. Numărul locuințelor nou livrate în București a cunoscut o scădere semnificativă în ultimii ani, de la peste 12.000 de locuințe în 2021, la aproximativ 10.000 în 2022 și 8.000 în 2023. Pe de altă parte, în Ilfov, livrările de locuințe au cunoscut un vârf de aproape 8.000 de locuințe atât în 2022, cât și în

2023, subliniază cei de la iO Partners.

Aceștia spun că județul Ilfov are un potențial enorm de dezvoltare, chiar și numai în perspectiva finalizării autostrăzii de centură A0: "Această investiție majoră va crește atractivitatea pentru dezvoltarea imobiliară a terenurilor situate între noua arteră și vechea șosea de centură, o zonă cu o suprafață de aproximativ 350 kmp, cu aproximativ 50% mai mare decât a Bucureștiului. În această zonă, preponderent neconstruită, s-ar putea dezvolta ansambluri rezidențiale, parcuri de retail, parcuri industriale și centre de divertisment".

