



# Tendințe imobiliare pe piața europeană

Noutăți trimestriale  
ale pieței imobiliare



T2 2023

# Cuprins

<b>/</b> Introducere de Michael Polzler .....	3
<b>/</b> O nouă eră pentru proprietățile din Europa: Analiza schimbării prețurilor .....	4
<b>/</b> O schimbare dinamică a cererii și ofertei .....	8
<b>/</b> Industria europeană de construcții înregistrează o scădere, cu rezultate variate în diferite țări. ....	10
<b>/</b> Comportamente și atitudini noi ale cumpărătorului .....	12
<b>/</b> Rolul în evoluție al agenților imobiliari .....	13
Privind în viitor:	
<b>/</b> Dezvăluind potențiale și valorificând oportunități .....	13
Despre RE/MAX .....	15

## Cuvânt înainte

Aici, la RE/MAX Europa, monitorizăm îndeaproape cele mai recente tendințe și evoluții de pe piața europeană a locuințelor rezidențiale. Cu o rețea reprezentată de peste 30.000 de agenți în 40 de țări, perspectivele noastre acoperă un peisaj vast și complex, modelat de diverși factori. Informațiile furnizate sunt derivate din date cuprinzătoare din întreaga Europa. Pentru o înțelegere mai profundă, anumite puncte de date au fost calculate concentrându-se pe piețe specifice.

Sfârșitul perioadei de dobândă scăzută influențează semnificativ piața proprietăților rezidențiale, prezentând provocări în ceea ce privește accesibilitatea pentru mulți consumatori. Ratele mari provoacă un efect de domino, ceea ce duce la diverse tendințe de stabilire a prețurilor în întreaga Europa.

În general, numărul de anunțuri de pe piață este în creștere, în timp ce numărul tranzacțiilor este în scădere. Această schimbare semnalează o revenire la o piață a cumpărătorilor, oferind mai multe opțiuni și un avantaj mai bun în negocieri. În același timp, diferențele specifice fiecărei țări în ceea ce privește prețurile proprietăților devin din ce în ce mai evidente, împiedicând capacitatea de a face generalizări ample. Cumpărătorii străini care achiziționează proprietăți în anumite zone duc la o creștere ulterioară a prețurilor de achiziție. Această tendință creează provocări de accesibilitate pentru consumatorii locali, obligându-i să opteze pentru închiriere în loc să dețină locuințe.

De asemenea, influența industriei construcțiilor nu trebuie subestimată. Încetinirea dezvoltării sau creșterile locale afectează atât prețurile, cât și disponibilitatea. Observăm, de asemenea, schimbări în comportamentul cumpărătorului, cumpărători care pentru prima dată așteaptă acum până la o vârstă mai înaintată pentru a face această achiziție semnificativă.

Piața este mai lentă, dar nu atât de lentă. Pentru investitorii la scară mică, proprietățile de tip 'cumpără pentru a închiria' sunt atractive având în vedere forța segmentului de închiriere. În multe cazuri, aceasta reprezintă o cale către un venit în plus la pensie. Pentru proprietarii de locuințe care au contractat un credit ipotecar portabil pe termen lung

**Numărul de oferte pe piață este în creștere, în timp ce numărul tranzacțiilor este în scădere. Această schimbare semnalează o revenire la o piață a cumpărătorilor.**



și au reușit să economisească pentru a acoperi costurile de mutare, prețurile ușor mai mici ale locuințelor oferă ocazia de a opta pentru un standard de viață mai ridicat fără a crește cheltuielile lunare.

În acest mediu dinamic, investitorii experimentați descoperă oportunități profitabile valorificându-și experiența și cunoștințele de piață. Agenții imobiliari continuă să joace un rol din ce în ce mai important, ajutând atât cumpărătorii, cât și vânzătorii în navigarea acestor condiții de piață solicitante. Expertiza lor contribuie semnificativ la echilibrarea pieței imobiliare europene, oferind îndrumări esențiale în această perioadă de schimbare.

Piața imobiliară din Europa rămâne vibrantă și diversificată, prezentând atât provocări, cât și oportunități. Sfârșitul perioadei cu dobânzi scăzute, împreună cu tendințele specifice fiecărei țări, influențele străine și comportamentul cumpărătorului în continuă evoluție, creează un peisaj unic și în constantă schimbare. Ca organizație multinațională cu o arie largă de acoperire și înțelegere, RE/MAX Europa este bine poziționată pentru a sprijini toți actorii interesați din această piață dinamică. Angajamentul nostru față de informațiile bazate pe date și expertiza profesională continuă să susțină atât cumpărătorii cât și vânzătorii, asigurând o experiență imobiliară rapidă și de succes.

**Michael Polzler CEO**  
Director General RE/MAX EUROPA

# O nouă eră pentru proprietățile europene: Analiza schimbării prețurilor

De la sfârșitul crizei financiare din 2009, prețurile imobiliarelor au crescut constant în mare parte din Europa. Creșterile semnificative ale prețurilor nu au fost neobișnuite, iar cererea de proprietăți rezidențiale a fost rezistentă în trecut. În special în zonele metropolitane europene, presiunea asupra spațiilor rezidențiale a crescut din cauza aflului de oameni și a lipsei activității de construcții noi. În plus, un număr tot mai mare de investitori privați (internaționali) au identificat oportunitățile pieței imobiliare rezidențiale. Cu toate acestea, epoca deciziilor rapide s-a încheiat. Din al doilea trimestru al anului 2022, am observat o nouă situație pe piață care are propriile sale provocări, dar și noi oportunități atât pentru potențialii cumpărători, cât și pentru proprietarii de imobile. RE/MAX Europa a examinat circumstanțele și a identificat factorii care influențează schimbările de prețuri ale proprietăților pe continent, în scopul de a anticipa evoluțiile viitoare.

## Sfârșitul perioadei cu dobânzi scăzute

Piața imobiliară europeană se confruntă cu provocări sporite din cauza inflației și a creșterii ratelor dobânzilor la achizițiile de proprietăți. În iunie 2023, inflația prețurilor de consum în UE a scăzut comparativ cu anul anterior de la 9,6 la 6,4 procente<sup>1</sup>, marcând cea mai scăzută rată din februarie 2022, în principal datorită reducerii costurilor energetice. Cu toate acestea, este esențial de menționat că rata de bază, care exclude elemente volatile precum alimentele și energia, a înregistrat o creștere, crescând de la 4,59 la 6,19 procente în aceeași perioadă. Acest lucru indică o presiune inflaționistă subiacentă mai profundă care afectează piața. Mai mult, această evoluție a condus la speculații că responsabilii cu elaborarea politicilor la Banca Centrală Europeană (BCE) ar putea majora ratele dobânzilor în lunile următoare. Cel mai recent, BCE a precizat în cadrul reuniunii sale din 27 iulie 2023 că inflația poate fi contracarată numai prin creșterea ratelor dobânzilor și în Europa și a majorat rata principală de refinanțare, ajungând la 4,25 procente în total.<sup>2</sup> Ceea ce sună ca o veste bună pentru cei care economisesc în toată Europa, reprezintă un scenariu dificil pentru cumpărătorii de locuințe, investitorii privați și dezvoltatorii imobiliari.

<sup>1</sup> <https://de.tradingeconomics.com/european-union/core-inflation-rate> und [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC\\_HICP\\_MANRcustom\\_3761882/bookmark/table?lang=de&bookmarkId=4ad27e6f-358a-4a3d-82a0-587d69a833eb](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_MANRcustom_3761882/bookmark/table?lang=de&bookmarkId=4ad27e6f-358a-4a3d-82a0-587d69a833eb)

<sup>2</sup> <https://www.euribor-rates.eu/de/ezb-leitzins/>

<sup>3</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230705-3>

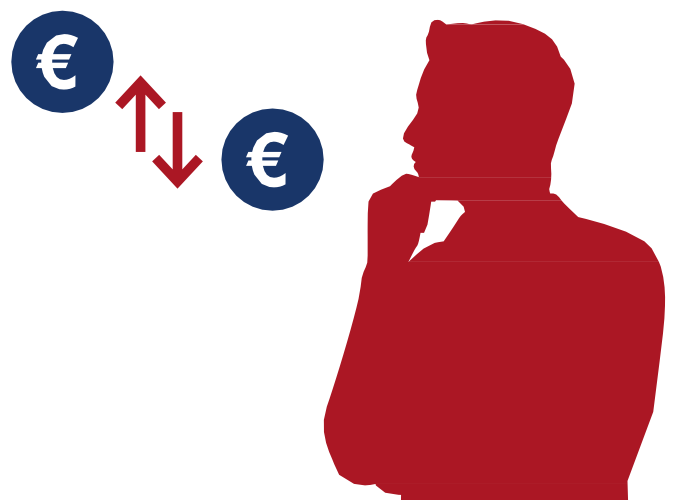
## Înțelegerea impactului ratelor dobânzilor

Observând ratele dobânzilor ipotecare după o creștere semnificativă la începutul anului 2023, este evident că acestea se stabilizează acum. Această evoluție anticipată a fost sugerată anterior de reprezentanții BCE și, în consecință, nivelul actual al ratei dobânzii a fost deja luat în considerare în aceste tendințe.

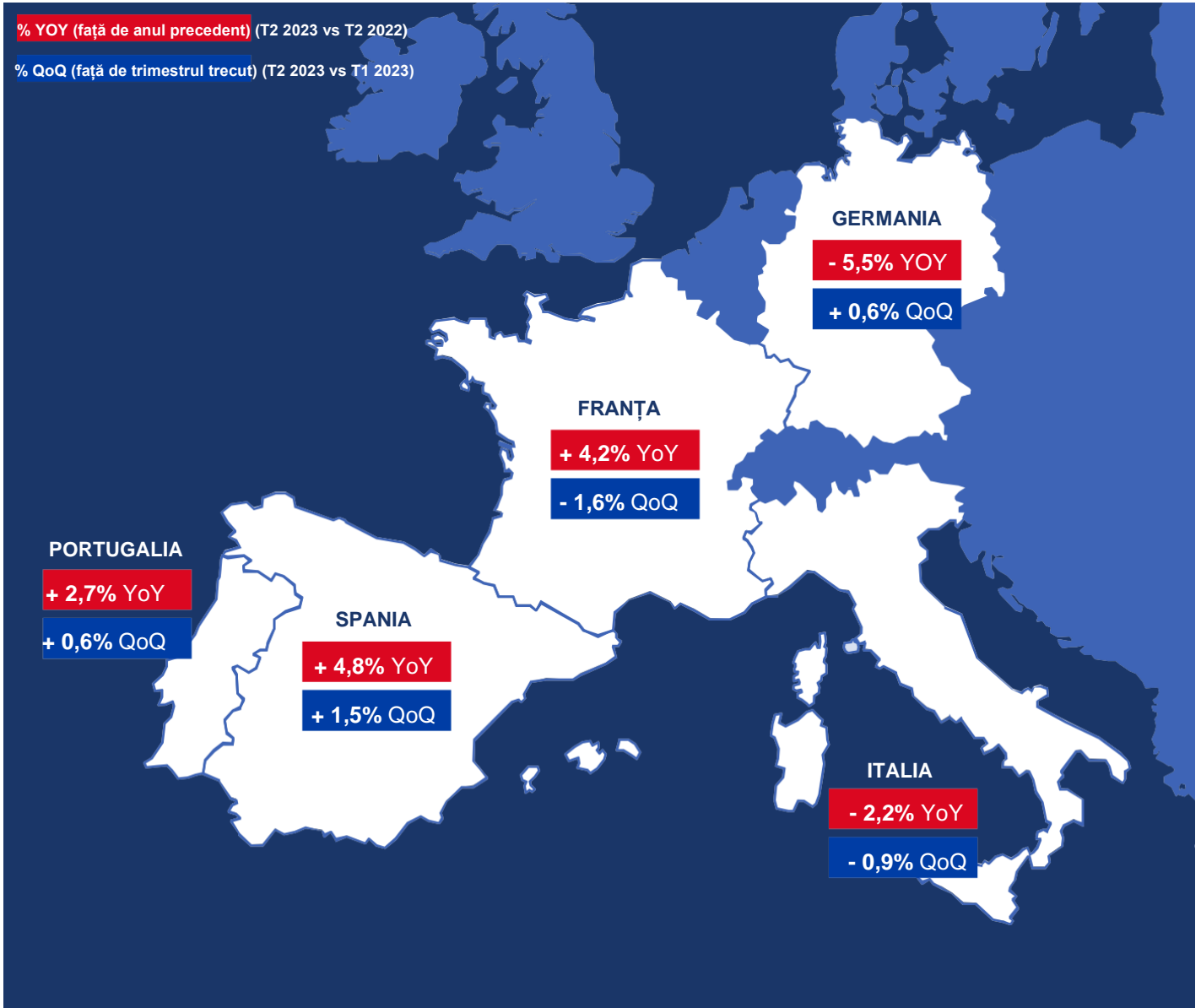
Dacă BCE nu înregistrează progresul dorit în lupta sa împotriva inflației, s-ar putea să fie nevoită să-și mențină cursul restrictiv mai mult timp decât se așteaptă în prezent piața. Acest scenariu nu este în prezent inclus în ratele dobânzilor pentru construcții — și acest lucru ar crea potențial pentru creșteri ulterioare ale ratelor dobânzilor ipotecare.

Dacă acest lucru se va întâmpla, rate de peste patru la sută la ipotecile pe zece ani ar fi posibile până în toamnă.

În ultimele trei luni ale anului 2022, prețurile proprietăților au scăzut pentru prima dată după 30 de trimestre de creștere (-1,4 procente). Acest trend a continuat în al doilea trimestru al anului 2023 în mari părți ale Europei continentale. Acest lucru a dus la scăderea prețurilor în UE cu 0,7 la sută în trimestrul I în 2023 față de trimestrul IV al anului 2022.<sup>3</sup> Cu toate acestea, atunci când se compară prețurile medii de listare pe metru pătrat (mp) pentru apartamente și case în Franța, Germania, Italia, Portugalia și Spania, apar diferențe regionale semnificative. Analizând prețurile de listare a proprietăților în marile metropole europene din piețele cheie se constată că, deși au înregistrat o scădere marginală anuală de 0,7 procente, acestea au arătat o creștere medie de 2,51 procente în al doilea trimestru al anului 2023. Această fluctuație indică o piață ușor volatilă, cu scăderea vânzărilor atribuită costurilor ridicate de trai și creșterii costurilor ipotecare.



# % Schimbarea prețului mediu pe metru pătrat pe țară, case și apartamente combinate<sup>4</sup>



## Națiuni în contrast – o privire mai atentă asupra prețurilor proprietăților din UE

Datele noastre arată tendințe contrastante în statele membre ale UE.

În unele cazuri, prețurile de listare ale locuințelor și apartamentelor se dezvoltă diferit la nivel național.

Piața imobiliară italiană este stabilă, cu un ușor declin de 2,2% în total față de anul trecut. Această tendință descendentă afectează în special apartamentele. În Germania, prețurile generale de listare au scăzut cu 5,5% comparativ cu anul anterior, cu o ușoară tendință ascendentă pentru case în al doilea trimestru al anului 2023<sup>4</sup>. În Spania, piața a înregistrat creșteri ale prețurilor de listare, indicând o cerere mare pentru proprietățile rezidențiale. O tendință similară poate fi observată și în Portugalia,

cu prețuri cerute pentru case, în special, în creștere în al doilea trimestru. Prețurile de listare din Franța au crescut în general față de anul trecut, dar în primele două trimestre ale anului 2023, țara a înregistrat o scădere a prețurilor medii ale apartamentelor pe metru pătrat, de la 5.700 EUR la 5.600 EUR, ceea ce a dus la o scădere a prețurilor generale ale anunțurilor de pe piață. Comparând prețurile medii de listare pe metru pătrat cu anul anterior, prețurile caselor au crescut în Franța, Portugalia și Spania, în timp ce au scăzut în Germania și au rămas neschimbate în Italia.

Acest lucru indică faptul că vânzătorii de proprietăți au conștientizat noul scenariu și că prețurile ridicate solicitate, care erau încă obținute la începutul anului 2022 nu mai sunt realizabile peste tot. Deși în anii anteriori era posibil să facem afirmații generale pe baza creșterilor de preț la nivel de zonă, în lunile următoare va fi necesar să analizăm mai atent micro-locația și proprietatea.

<sup>4</sup>Casafari

Chiar și în cadrul țărilor există diferențe regionale, după cum spune Răzvan Cuc, Regional Owner RE/MAX România: „Evoluția prețurilor în marile orașe, cum ar fi București, Cluj și Brașov, demonstrează o creștere substanțială, evidențiind interacțiunea complexă a factorilor locali. Acestea includ prezența zonelor metropolitane cu locuri de muncă bine plătite și condiții geografice specifice, care contribuie la creșterea semnificativă a prețurilor în aceste centre urbane.”<sup>4</sup>

Tendințe contradictorii de evoluție a prețurilor de listare pot fi observate în acest trimestru, de exemplu, în Germania în orașe precum Hamburg (-2,2%) și Berlin (+0,18%), în Franța în Paris (-0,09%) și Lyon (+1,24%), sau în Portugalia în Lisabona (+1,55%) și Porto (-0,45%).<sup>5</sup>

## Piețe locale, investitori globali: Influența străină asupra dinamicii imobiliare europene

Influența semnificativă a cumpărătorilor investitori non-europeni poate fi observată în special în piața imobiliară din Portugalia, unde în prezent 23% din tranzacții sunt efectuate de investitori străini.<sup>7</sup> Acest lucru oferă potențial în special pentru vânzătorii, care continuă să facă vânzări la un nivel stabil. În timp ce investitorii, în special cei din America de Nord, beneficiază, localnicii suferă de presiunea ridicată a prețurilor. Acest fenomen este în mod particular evident în zonele turistice și în orașele mai mari. Dario Castiglia, Regional Co-Owner RE/MAX Italia, a raportat, de asemenea, o creștere a investițiilor din străinătate: „Milano a înregistrat o creștere a turiștilor străini în ultimii ani cât și potențiali cumpărători și chiriași, în primul rând din Statele Unite, în ciuda costului de trai ridicat al orașului.”<sup>8</sup>

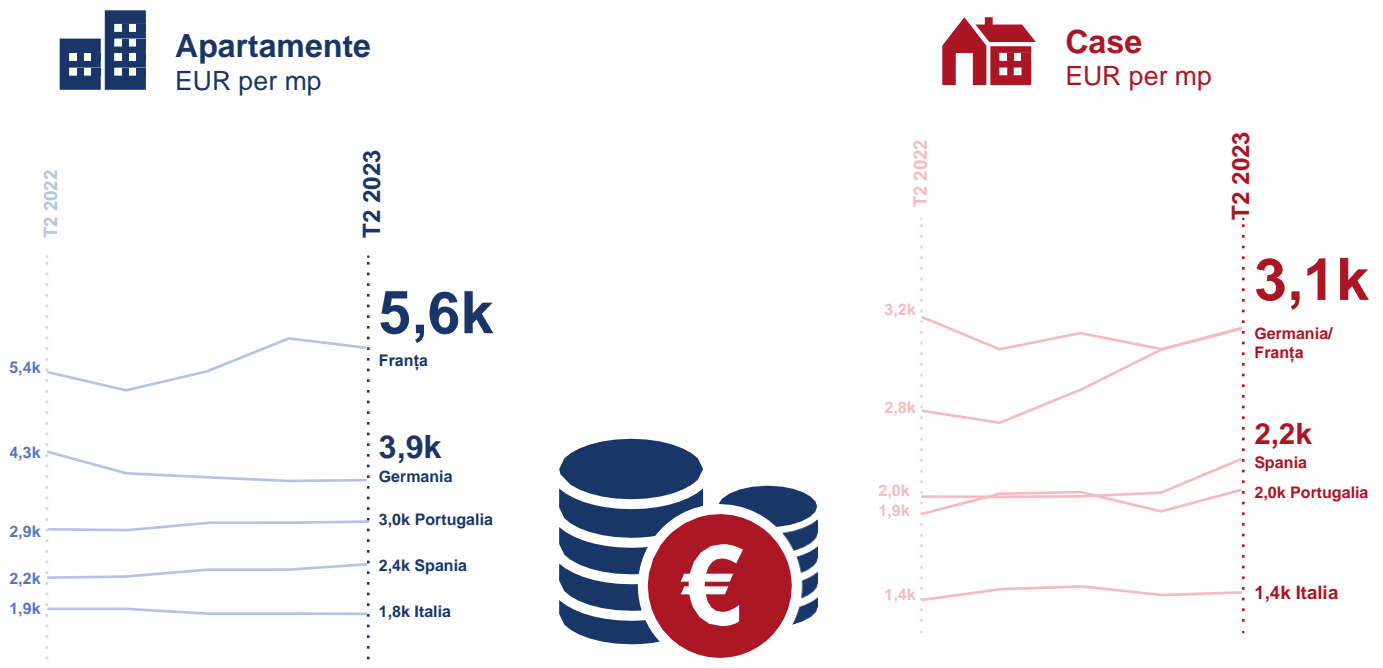


Influența străină asupra dinamicii imobiliare europene oferă un mare potențial vânzătorilor.



## Prețuri pentru apartamente vs case

pe metru pătrat pe trimestru<sup>9</sup>



4 Răzvan Cuc, Regional Owner RE/MAX ROMÂNIA

5 Casafari

6 Manuel Alvarez, Regional Co-Owner RE/MAX PORTUGALIA

7 Dario Castiglia, Regional Co-Owner RE/MAX ITALIA

8 Casafari

# Prețuri de listare pentru proprietăți rezidențiale

## prețul pe metru pătrat în principalele orașe (T2 2022 vs T2 2023)<sup>9</sup>



Barcelona	
<b>-0,4 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+4,9 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>82 mp</b> dimensiune medie	<b>200 mp</b> dimensiune medie
<b>3.147,7 €</b> preț pe mp	<b>2.785,4 €</b> preț pe mp
<b>292.050,2 €</b> preț cerut	<b>626.393,6 €</b> preț cerut
<b>337.480,6 €</b> preț mediu cerut	



Berlin	
<b>+0,8 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>-5,3 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>73 mp</b> dimensiune medie	<b>140 mp</b> dimensiune medie
<b>6.028,9 €</b> preț pe mp	<b>5.170,0 €</b> preț pe mp
<b>553.347,9 €</b> preț cerut	<b>879.080,5 €</b> preț cerut
<b>665.608,2 €</b> preț mediu cerut	



Hamburg	
<b>-11,9 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+1,3 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>70 mp</b> dimensiune medie	<b>135 mp</b> dimensiune medie
<b>6.811,7 €</b> preț pe mp	<b>5.609,3 €</b> preț pe mp
<b>590.652,8 €</b> preț cerut	<b>905.606,1 €</b> preț cerut
<b>723.038,8 €</b> preț mediu cerut	



Lisabona	
<b>-0,3 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+9,6 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>92 mp</b> dimensiune medie	<b>180 mp</b> dimensiune medie
<b>5.371,2 €</b> preț pe mp	<b>5.564,5 €</b> preț pe mp
<b>605.352,6 €</b> preț cerut	<b>1.300.536,6 €</b> preț cerut
<b>636.574,3 €</b> preț mediu cerut	



Lyon	
<b>+3,4 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+1,6 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>68 mp</b> dimensiune medie	<b>140 mp</b> dimensiune medie
<b>5.770,3 €</b> preț pe mp	<b>5.353,4 €</b> preț pe mp
<b>414.568,4 €</b> preț cerut	<b>806.091,6 €</b> preț cerut
<b>430.134,7 €</b> preț mediu cerut	



Madrid	
<b>+8,6 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+8,7 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>86 mp</b> dimensiune medie	<b>260 mp</b> dimensiune medie
<b>3.668,2 €</b> preț pe mp	<b>2.897,5 €</b> preț pe mp
<b>417.500,3 €</b> preț cerut	<b>935.759,7 €</b> preț cerut
<b>479.428,2 €</b> preț mediu cerut	



Milano	
<b>+4,6 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+22,7 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>83 mp</b> dimensiune medie	<b>177 mp</b> dimensiune medie
<b>4.071,3 €</b> preț pe mp	<b>3.306,4 €</b> preț pe mp
<b>413.399,4 €</b> preț cerut	<b>726.165,6 €</b> preț cerut
<b>427.652,5 €</b> preț mediu cerut	



München	
<b>-9,1 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>-10,8 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>68 mp</b> dimensiune medie	<b>150 mp</b> dimensiune medie
<b>9.298,0 €</b> preț pe mp	<b>9.568,1 €</b> preț pe mp
<b>715.484,0 €</b> preț cerut	<b>1.812.698,9 €</b> preț cerut
<b>929.132,1 €</b> preț mediu cerut	



Paris	
<b>+1,7 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+2,1 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>53 mp</b> dimensiune medie	<b>145 mp</b> dimensiune medie
<b>11.913,6 €</b> preț pe mp	<b>8.919,9 €</b> preț pe mp
<b>809.619,1 €</b> preț cerut	<b>1.757.930,9 €</b> preț cerut
<b>830.575,0 €</b> preț mediu cerut	



Porto	
<b>+15,8 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>+17,7 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>97 mp</b> dimensiune medie	<b>235 mp</b> dimensiune medie
<b>3.488,9 €</b> preț pe mp	<b>2.940,2 €</b> preț pe mp
<b>375.375,5 €</b> preț cerut	<b>708.454,4 €</b> preț cerut
<b>445.030,1 €</b> preț mediu cerut	



Roma	
<b>-4,0 %</b> modificare prețului de la an la an	<b>-5,1 %</b> modificare prețului de la an la an
<b>87 mp</b> dimensiune medie	<b>130 mp</b> dimensiune medie
<b>3.065,7 €</b> preț pe mp	<b>2.148,3 €</b> preț pe mp
<b>304.184,4 €</b> preț cerut	<b>335.980,2 €</b> preț cerut
<b>309.738,4 €</b> preț mediu cerut	

# O schimbare dinamică a cererii și ofertei

## Durate mai lungi de listare într-un context de cumpărare precaut

Într-un mediu în care ratele dobânzilor și costul vieții sunt în creștere, tot mai multe familii constată că este dificil să cumpere o locuință. Ca urmare, proprietățile rămân pe piață mai mult timp. Portugalia raportează că locuințele stau pe piață până la nouă luni, ceea ce duce la o creștere generală a ofertei de anunțuri. Acest lucru se reflectă și pe piața imobiliară din Austria. „Numărul tranzacțiilor a scăzut în primele trei luni ale anului 2023 față de aceeași perioadă din 2022, cu 20% mai puține apartamente și cu 15% mai puține case unifamiliale. Cu toate acestea, numărul proprietăților de vânzare a crescut în primul trimestru al anului 2023 cu 78%. Această creștere poate fi atribuită, printre alți factori, faptului că proprietățile rămân pe piață mai mult timp, explică Bernhard Reikersdorfer, Regional Co-Owner RE/MAX Austria.<sup>10</sup>

În Finlanda, piața imobiliară a avut de asemenea o primă jumătate de an provocatoare, cu tranzacții în scădere cu 35% comparativ cu prima jumătate a anului 2022. „Cu toate acestea, există semne de stabilizare și reziliență”, spune Pasi Aalto, Regional Co-Owner RE/MAX Finlanda. „În special, a crescut numărul de anunțuri pentru apartamente mici cu unul sau două dormitoare. În schimb, tranzacțiile pentru case de vacanță au scăzut cu aproximativ 25% în ultimul an, indicând o posibilă schimbare a tendințelor de investiții.”<sup>11</sup> În plus, România a raportat, de asemenea, o scădere a tranzacțiilor.

**Creșterea ratelor dobânzilor și creșterea costului vieții fac ca proprietățile să rămână pe piață mai mult timp.**

## A revenit piața cumpărătorului?

Mulți cumpărători își dau seama că deținerea unei locuințe este mai mult decât o investiție. Achiziționarea unei proprietăți pentru a satisface cerințele personale îndeplinește visele de-o viață. Datorită noii situații de pe piață, unii potențiali cumpărători au acum șansa de a-și achiziționa proprietatea de vis fără războiul de licitații dintre numeroasele părți interesate, cum a fost cazul de anul trecut: cumpărătorii au posibilitatea de a alege din nou dintre mai multe proprietăți.

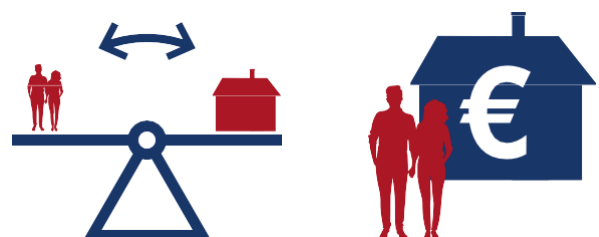
Piața imobiliară rezidențială a devenit mai provocatoare, dar jucătorii din piață se vor adapta din ce în ce mai mult la noua situație. Ca urmare, o parte din cerere va trece la intervale de preț mai mici, deoarece unii cumpărători nu vor mai putea cumpăra în același interval de preț ca acum câteva luni.

În Italia, piața imobiliară reacționează la creșterea ratelor dobânzilor, pe măsură ce italienii se adaptează la o nouă realitate după ani de ipotecă accesibile. Cu toate acestea, cererea rămâne puternică, în special în orașele mari, cum ar fi Milano și Roma, ceea ce indică o piață rezistentă, susținută de un accent cultural puternic pe deținerea de locuințe.<sup>12</sup> În Olanda, ratele dobânzilor mai mari au dus la o ușoară scădere a tranzacțiilor imobiliare în general. Cu toate acestea, se pare că olandezii se adaptează deja la modificări, după cum reiese din cererea tot mai mare de proprietăți la prețuri mai mici.

**Cumpărătorii au în prezent posibilitatea de a alege între mai multe proprietăți.**

Piața imobiliară din România se confruntă cu propriile provocări, descrie Răzvan Cuc: „Cererea a scăzut cu 20-30% în primul semestru al anului 2023, ceea ce pune presiune pe vânzătorii. Există cerere, dar pentru clădiri moderne și noi.”<sup>13</sup>

Deși poate părea benefic faptul că prețurile proprietăților rămân în prezent la niveluri constant ridicate, decalajul tot mai mare de accesibilitate exclude o proporție tot mai mare a populației de la deținerea unei proprietăți. „Numărul tranzacțiilor a scăzut cu aproximativ 25% anul trecut”, spune Manuel Alvarez, Regional Co-Owner RE/MAX Portugalia.<sup>14</sup>



9 Bernhard Reikersdorfer, Regional Co-Owner RE/MAX AUSTRIA

10 Pasi Aalto, Regional Co-Owner RE/MAX FINLANDA

11 Dario Castiglia, Regional Co-Owner RE/MAX ITALIA

12 Răzvan Cuc, Regional Owner RE/MAX ROMÂNIA

13 Manuel Alvarez, Regional Co-Owner RE/MAX PORTUGALIA



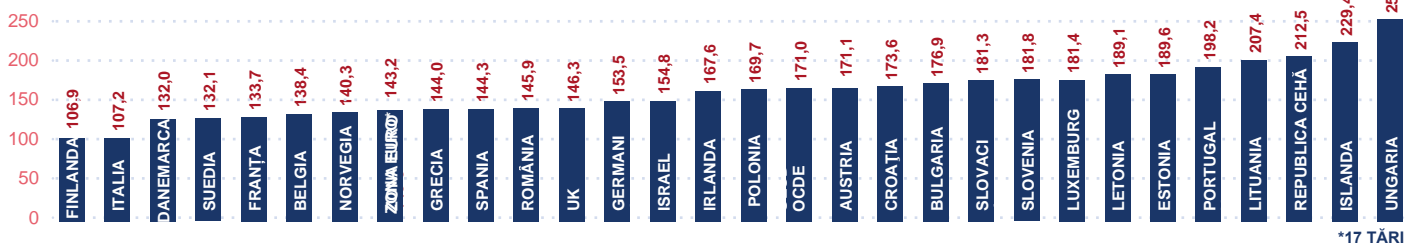
## Bariere de accesibilitate în cadrul pieței imobiliare locale

Aceste evoluții semnifică faptul că deținerea unei locuințe devine un lux pentru majoritatea oamenilor. Mulți potențiali cumpărători vor fi nevoiți să economisească mai mult sau să folosească opțiuni suplimentare de finanțare pentru a face față creșterii prețurilor proprietăților sau creșterii ratelor dobânzilor. Alții ar putea fi nevoiți să-și amâne planurile de a cumpăra o proprietate sau să ia în considerare alternative, precum închirierea. Piețele imobiliare din Europa se confruntă cu provocări și evoluții complexe în ultimul an jumate. Prețurile de achiziție, inflația și nivelurile salariale vor continua să aibă un impact semnificativ asupra deciziilor oamenilor de a cumpăra o locuință, așa cum a subliniat Martijn Groot, Regional Owner RE/MAX Olanda.

În ultimii șapte ani, raportul preț-venit pentru achizițiile imobiliare efectuate de consumatori a crescut cu 71% în comparația OCDE.<sup>15</sup> Acest lucru intensifică povara financiară asupra consumatorilor, îngreunează creditarea și poate întârzia procesul de achiziție. A existat chiar o creștere de 112% în Cehia, 98% în Portugalia și 81% în Slovenia. „Portugalia are niveluri salariale comparativ mici. Dar prețurile proprietăților din Portugalia au crescut semnificativ în comparație cu nivelul salarial din perioada 2015-2022 — una dintre cele mai remarcabile schimbări de pe continentul european. Ca urmare, piața imobiliară devine din ce în ce mai inaccesibilă pentru localnici,” spune Manuel Alvarez.<sup>16</sup>

Austria ocupă locul 14 pe listă, cu aproximativ 71%. Potrivit lui Bernhard Reikersdorfer, se așteaptă o corectare a prețurilor pe piața imobiliară locală în viitorul apropiat: „În Austria, estimăm că prețurile pentru proprietățile care necesită renovare vor scădea cu până la 10% în anul următor, ceea ce va afecta în special proprietățile din segmentul mediu. Motivul pentru aceasta poate fi atribuit parțial unei cereri reduse pentru proprietățile de clasă mijlocie, afectând în mod special locuințele familiale cu prețuri cuprinse între 400.000 € și 800.000 €. Această scădere a cererii este în primul rând legată de creșterea ratelor dobânzilor și de impunerea unor limitări de credit mai stricte. Segmentul de lux se dovedește în prezent a fi mai rezistent și ne așteptăm ca prețurile să rămână stabile aici.”<sup>17</sup>

## Raportul preț-venit pe baza T1 2023 (OCDE)<sup>15</sup>



14 OCDE

15 Manuel Alvarez, Regional Co-Owner RE/MAX Portugalia

16 Bernhard Reikersdorfer, Regional Co-Owner RE/MAX Austria

17 Casafari

## Închirierea: O nouă eră

Analizând piața închirierilor din Europa, în special în țări precum Germania, Italia, Portugalia și Spania, este clar că costul ridicat al împrumuturilor și creșterea generală a cheltuielilor de trai au condus la o creștere puternică a cererii de proprietăți de închiriat. Această schimbare se reflectă în cifrele pentru T2 2023, unde 36% dintre persoane închiriază o proprietate, crescând de la 33% înregistrat în T2 2022. Din cauza deteriorării actuale a condițiilor de finanțare, potențialii cumpărători care erau anterior interesați de achiziționarea proprietăților se îndreaptă acum spre piața de închiriere, ceea ce face ca piața de închirieri să aibă o concurență ridicată.<sup>18</sup>

Ca urmare, prețurile chiriilor rămân semnificativ de ridicate, în special în marile orașe. În primul trimestru al anului 2023, prețurile chiriilor în întreaga UE au crescut cu 0,9% în comparație cu trimestrul al patrulea din 2022. Comparativ cu primul trimestru al anului precedent, acestea au crescut cu 2,9%.<sup>19</sup> O privire mai atentă asupra unor piețe cheie arată creșteri deosebit de mari ale prețurilor anunțurilor de închiriere din T2 2022 până în T2 2023, și anume 67% în Italia, 54% în Portugalia, 41% în Spania și 27% în Germania. Aceste dinamici creează un peisaj complex atât pentru cumpărători, cât și pentru chiriași pe piața imobiliară europeană.<sup>18</sup>

În Italia, piața chiriilor s-a restrâns și din cauza platformelor de închiriere pe termen scurt și mediu. „Înăsprirea pieței închirierilor din cauza popularității platformelor de închiriere pe termen scurt, cum ar fi Airbnb, este deosebit de vizibilă în orașe precum Milano, Verona, Florența, Veneția și Roma.”<sup>20</sup> În aceste metropole, devine din ce în ce mai dificil și mai costisitor să găsești chirii pe termen lung”, a declarat Dario Castiglia, descriind aceste evoluții.

Guvernul portughez a implementat măsuri semnificative pentru a ajuta familiile cu venituri mici care se confruntă cu creșterea costurilor ipotecare și care caută opțiuni de închiriere mai accesibile. „Aceste măsuri includ eliminarea vizelor de aur pentru a reduce presiunea din partea cumpărătorilor străini. În plus, guvernul a adoptat un rol ambivalent de proprietar, care urmărește să protejeze chiriașii prin reglementarea chiriilor, protejând în același timp veniturile proprietarilor”, explică Manuel Alvarez, descriind inițiativa de a aborda provocările actuale.

Dar Portugalia este, de asemenea, un exemplu al modului în care noile politici pot duce la o reticență de a investi. „Chiriile mai mici sunt benefice pentru familii, dar mai puțin atractive pentru investitori. Pentru a contracara acest lucru, guvernul oferă scutiri de taxe și riscuri mai mici pentru cei care le închiriază. A devenit parte din sarcina unui agent imobiliar să sprijine consumatorii în navigarea prin aceste condiții excepționale de piață”,<sup>21</sup> a declarat Manuel Alvarez, descriind activitatea de zi cu zi a agenților imobiliari.

18 <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230705-3>

19 Dario Castiglia, Regional Co-Owner RE/MAX Italia

20 Manuel Alvarez, Regional Co-Owner RE/MAX Portugalia

# Industria europeană a construcțiilor scade, cu rezultate variate în diferite țări

## Oferta de construcții noi va încetini

Pe fondul evoluțiilor macroeconomice, industria construcțiilor joacă un rol esențial în modelarea stării actuale a pieței imobiliare. În întreaga UE, a existat o creștere de 3,0% în ingineria civilă și o scădere de 0,9% în construcția de clădiri. Dar, în toată Europa, sectorul construcțiilor s-a dezvoltat în direcții diferite în cursul anului trecut.<sup>22</sup>

Deși numeroase țări europene sunt afectate de scăderea producției în construcții, acest fenomen este observat în mod deosebit în Portugalia unde, în ciuda cererii ridicate, doar câteva proiecte imobiliare au fost finalizate în ultimul deceniu.

Potrivit lui Manuel Alvarez, situația actuală din Portugalia indică o lipsă enormă de locuințe în contextul unei populații în creștere. În ciuda unei cereri în creștere, finalizarea proiectelor imobiliare a fost insuficientă în ultimul deceniu, ceea ce reprezintă o provocare suplimentară pentru mulți cetățeni portughezi care doresc să dețină o locuință. Mai mult, lipsa firmelor de construcții calificate și dezvoltatori de proiecte complică și mai mult dificultățile în abordarea nevoilor de locuințe ale populației.

Portugalia este doar un exemplu al scăderii activității de construcție, experții atribuind această scădere vitezei cu care evoluează dezvoltările în întreaga țară.

Și alte țări din UE au înregistrat, de asemenea, o reducere a construcțiilor, în principal din cauza evoluțiilor inflaționiste, cum ar fi creșterea costurilor cu materialele și forța de muncă în ultimii ani, precum și creșterea ratelor dobânzilor. Multe proiecte continuă să fie întârziate din cauza condițiilor mai stricte de finanțare.



## Încetinirea activității de construcție împiedică scăderea prețurilor

Comparând cifrele din mai 2023 cu cele din mai 2022, țări precum Ungaria (-12,0%), Italia (-6,5%) și Suedia (-6,3%) au înregistrat scăderi accentuate ale finalizării construcțiilor în ultimul an.<sup>22</sup> Europa de Nord s-a confruntat în mod deosebit, raportează Pasi Aalto: „Sectorul construcțiilor a fost puternic afectat și a înregistrat o scădere dramatică a activității anul trecut. Această scădere a dus la falimentul mai multor companii.” De asemenea, Olanda este afectată de provocările legate de lipsa locuințelor, după cum a subliniat Martijn Groot. „Un deficit de 330.000 de locuințe determină creșterea prețurilor și stagnarea pieței din cauza opțiunilor limitate.”<sup>24</sup>

În plus, în Germania, aproape cu o treime mai puține proiecte au fost aprobate pentru construcție în aprilie 2023 în comparație cu anul precedent. Acest lucru se întâmplă în ciuda angajamentului guvernului federal german de a finaliza 400.000 de unități rezidențiale pe an. Incertitudinile legate de viitoarea Lege a Energiei pentru Clădiri și posibilele sale cerințe de modernizare contribuie, de asemenea, la incertitudinea costurilor proiectelor de construcție din întreaga țară.

În schimb, Slovenia (+24,6%), România (+10,6%) și Spania (+7,1%) au înregistrat o creștere a producției de construcții.<sup>22</sup>

## Așteptări mari pentru renovări și sustenabilitate

În timp ce construcția de noi clădiri este în scădere, renovările clădirilor existente câștigă din ce în ce mai multă importanță. „Gândind pe termen lung, o problemă presantă este cererea mare de case noi cu un volum redus de construcții noi, deoarece calitatea stocului existent este adesea slabă”, spune Răzvan Cuc.<sup>23</sup> Standardele existente reprezintă o provocare majoră, în special în legătură cu gradul ridicat de personalizare, dar dețin și un potențial imens pentru sectorul construcțiilor, în special în Europa de Sud și de Est. „Aproximativ 75% din fondul locativ din România a fost construit în perioada comunistă adesea lipsită de standarde de calitate”, spune Răzvan Cuc.<sup>23</sup>

21 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/4-19072023-bp>

22 Răzvan Cuc, Regional Owner RE/MAX ROMÂNIA

23 Martijn Groot, Regional Owner RE/MAX OLANDA

În Italia, cu stocul său de clădiri istorice, piața renovărilor a cunoscut, de asemenea, o creștere. „Această creștere este un răspuns la noile reglementări care impun ca toate proprietățile să îndeplinească standardele de eficiență de nivel D până în 2035 înainte de a putea fi vândute sau închiriate.<sup>25</sup> Aceasta este o mișcare clară spre sustenabilitate”, spune Dario Castiglia.

Această tendință poate fi observată și în Olanda. În acest sens, Martijn Groot subliniază că "Pe termen lung, accentul se pune pe eficiența energetică a clădirilor, băncile finanțând doar proprietăți din clasa de eficiență energetică A, B sau C."<sup>24</sup> Cu o cerere în creștere pentru mai mult confort, facilități mai bune și nevoia de eficiență energetică, comenzi pentru companiile de construcții vor crește în relație cu stocul existent.

În plus, există o tendință în creștere în industrie către construcții sustenabile, reflectând o schimbare socială și legislativă către considerente de mediu. Răspunsul guvernului olandez la provocările de mediu implică prioritizarea construcției de locuințe urbane față de construirea de proprietăți suplimentare în zonele rurale. Această abordare poate duce la o lipsă de case la țară, având ca posibil rezultat creșteri semnificative ale prețurilor. Întrucât guvernul se concentrează simultan pe extinderea proiectelor de locuințe urbane, piața imobiliară pare să se afle într-o stare de tranziție.

## Schimbarea preferințelor: trecerea Germaniei de la apartamente la case

Stocul de locuințe din Europa este împărțit aproape uniform între apartamente (52,88%) și case (47,12%).<sup>26</sup> Interesant, în Germania și Franța sunt deținute mai multe case decât apartamente – diferența este în mod special semnificativă în Germania. În plus, a existat o trecere clară de la apartamente la case în Germania în ultimul an: în timp ce ponderea apartamentelor în domeniul imobiliar a rămas la 40,96% în 2022, aceasta a scăzut la doar 34,62% în 2023<sup>26</sup> – ponderea caselor a crescut în consecință de la 59,04% la 65,38%. În țări precum Italia, Portugalia și Spania, pe de altă parte, apartamentele sunt mult mai populare. Dimensiunile apartamentelor nu se schimbă, cel puțin în cele mai mari metropole europene. În medie, locuitorii din orașe precum Porto, Milano sau Hamburg trăiesc în aproximativ 80 de metri pătrați, la fel ca în anul trecut.

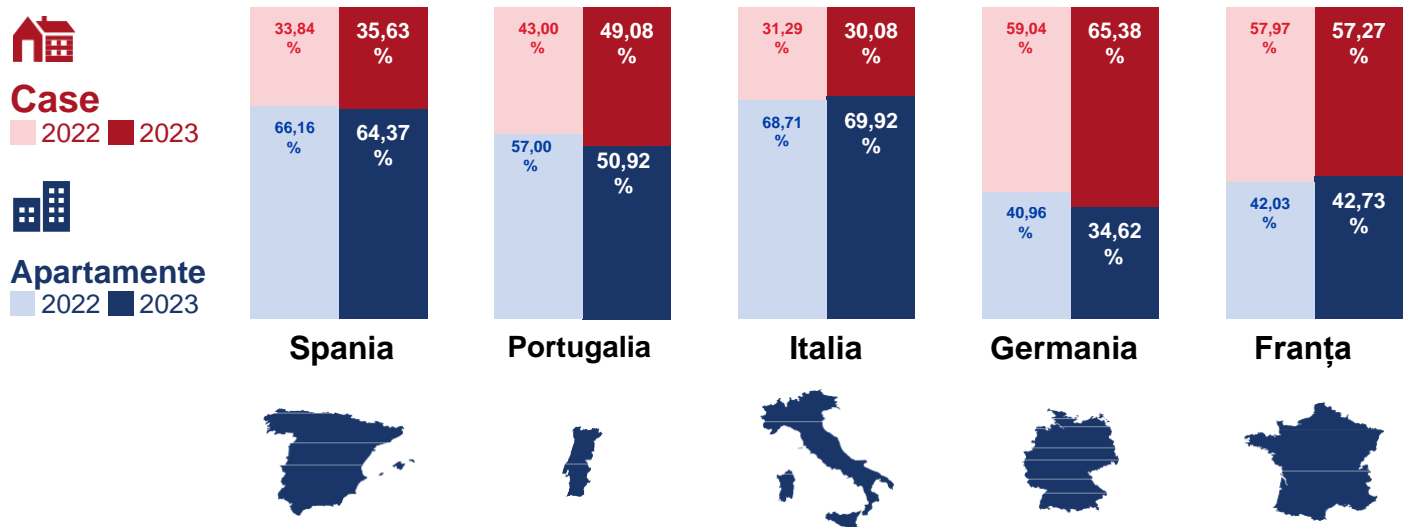


Numeroase țări europene sunt afectate de producția redusă de construcții.



## Tipuri de proprietăți

în funcție de țară <sup>26</sup>



24 Dario Castiglia, Regional Co-Owner RE/MAX ITALIA

25 Casafari

# Comportamente și atitudini noi ale cumpărătorului

## Tinerii cumpărători de locuințe: creșterea vârstei și provocări legate de capitalul propriu.

Tinerii, în special, sunt încă interesați să-și cumpere propria casă. În calitate de cumpărători de locuințe pentru prima dată, aceștia caută în primul rând locuințe la prețuri accesibile, ceea ce determină cererea în segmentul de preț mai mic al pieței. „Având în vedere oferta mare, în special de locuințe mai mici, și popularitatea în creștere a împrumuturilor de tip ”prima casă”, oportunitățile sunt numeroase. Cu toate acestea, trebuie remarcat faptul că cei care cumpără pentru prima dată îmbătrânesc, deoarece au nevoie de mai mult capital propriu”, spune Pasi Aalto. În Italia, deținerea unei case este adânc înrădăcinată în cultură și se bazează adesea pe sprijinul părinților și bunicilor, o tendință observată în mod notabil în țară. Dario Castiglia subliniază că ratele de ipotecare în creștere și necesitatea unui capital propriu mai mare au făcut ca asistența din partea familiei să devină esențială pentru mulți tineri care își doresc să devină proprietari în Italia.

Subvențiile guvernamentale tind să se concentreze asupra izolației, încălzirii și eficienței energetice, de exemplu în Austria și Germania. Cu toate acestea, mulți consideră că acestea sunt insuficiente, ceea ce duce la solicitări pentru mai multe politici de sprijinire a generațiilor mai tinere. Acest lucru este valabil și în Olanda, unde, în ciuda inițiativelor guvernamentale precum deducerile fiscale pentru construcții noi și eliminarea impozitului pe transferul de teren pentru cumpărătorii pentru prima dată, cumpărătorii la prima mână devin mai în vârstă: acum au în jur de 28 de ani când cumpără prima casă, comparativ cu 25 de ani, cu câțiva ani în urmă.<sup>26</sup>



## Investitorii calificați exploatează piața actuală pentru randamente optime

„Nu doar nou-veniții, ci și investitorii cu experiență beneficiază de situația actuală a pieței.” Pasi Aalto subliniază că există prospectivi pentru investitori de a obține oferte favorabile în contextul actual.<sup>29</sup> Bernhard Reikersdorfer clasifică investitorii în două grupe: cei care au văzut întotdeauna proprietățile imobiliare ca o investiție stabilă și continuă să se bazeze pe aceasta, și alții care anterior au cumpărat proprietăți imobiliare din lipsa de alternative, dar acum explorează alte opțiuni de investiții.

Deși se prevede, din nou, o creștere a construcțiilor, scăderea activității de construcție în 2023 creează o oportunitate interesantă pentru investitori în diferite părți ale UE.

„Dezvoltatorii finalizează proiectele existente, dar sunt reticenți în a începe altele noi, ceea ce va duce la blocaje în aprovizionarea cu locuințe pe care le vom simți în 2024/2025”, spune Bernhard Reikersdorfer. În consecință, această evoluție ar putea duce la o lipsă de locuințe disponibile, având ca posibil efect o creștere generală a prețurilor.<sup>30</sup>

În unele țări, cum ar fi Olanda, chiriile mai mici descurajează investitorii din cauza reglementărilor de mediu și a noilor reguli pentru investițiile imobiliare, ceea ce i-a determinat pe unii să se retragă de pe piață. În plus, problemele de mediu, cum ar fi poluarea, impun restricții asupra construcției de locuințe noi, agravând deficitul de locuințe.



**Tinerii caută în primul rând locuințe la prețuri accesibile, ceea ce determină cererea în segmentul de preț mai scăzut al pieței.**



26 Pasi Aalto, Regional Co-Owner RE/MAX FINLANDA

27 Martijn Groot, Regional Owner RE/MAX OLANDA

28 Pasi Aalto, Regional Co-Owner RE/MAX FINLANDA

29 Bernhard Reikersdorfer, Regional Co-Owner RE/MAX AUSTRIA

# Privind înainte: Dezvăluind potențiale și valorificând oportunități

## Evoluția rolului agenților imobiliari

Rolul agenților imobiliari profesioniști devine din ce în ce mai important în stabilizarea pieței și facilitarea tranzacțiilor. Indiferent dacă este vorba de echilibrarea pieței în Portugalia sau de preluarea de către agenții din Finlanda a sarcinilor efectuate în mod normal de către notari, consilierea profesională în domeniul imobiliar este mai importantă ca oricând. Un element pe care potențialii cumpărători și vânzători imobiliari ar trebui să îl ia în considerare este diferența dintre prețul de listare și prețul real de vânzare. Din nou, aici îndrumarea și sprijinul unui agent imobiliar calificat sunt esențiale. Chiar și în Olanda, unde cumpărătorii renunță din ce în ce mai mult la agenții imobiliari, nevoia de consultanță profesională este subliniată de adaptarea și evoluția constantă a pieței. „Agenții noștri imobiliari joacă un rol important atunci când vine vorba de trecerea către clădiri verzi. De exemplu, oferim îndrumări proprietarilor de locuințe și investitorilor cu privire la măsurile de eficiență energetică, facilitând îmbunătățirea etichetelor energetice și facilitând vânzarea proprietăților la prețuri mai bune. De asemenea, oferim asistență în transferul creditelor ipotecare existente cu condiții favorabile și oferim consultanță privind implementarea măsurilor suplimentare pentru a crește valoarea investiției lor”, spune Martijn Groot.

„Odată cu schimbarea dinamicii pieței, trebuie să te concentrezi mai mult asupra fiecărui potențial cumpărător din cauza volumului mare de anunțuri. Cultivarea capacității puternice de networking și menținerea unei baze de date solide au devenit cruciale pentru a se asigura că consumatorii primesc îndrumări personalizate și informate pe tot parcursul călătoriei lor de căutare a proprietăților”, raportează Bernhard Reikersdorfer din experiența sa în industrie. Ca urmare, agenții imobiliari din Austria sunt bine poziționați pentru a susține consumatorii și pentru a le optimiza deciziile de investiții într-un peisaj imobiliar în continuă schimbare.

**Diferența dintre prețul de listare și prețul real de vânzare subliniază importanța sporită de a solicita consultanța unui agent imobiliar calificat.**

30 Pasi Aalto, Regional Co-Owner RE/MAX FINLANDA

Pe măsură ce rolul agenților imobiliari evoluează, se așteaptă ca aceștia să se confrunte cu reglementări mai stricte la nivel național și european în anul următor. „În Finlanda, agenții imobiliari joacă deja un rol esențial în tranzacții, preluând sarcini care sunt de obicei efectuate de către notari în alte țări. Această caracteristică face ca piața imobiliară finlandeză să fie un domeniu unic atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători”, spune Pasi Aalto, descriind situația actuală.<sup>31</sup> În acest context, agenții finlandezi, printre altele, contribuie la sarcini precum întocmirea documentelor finale ale tranzacției și asigurarea validării oficiale a tranzacțiilor. În general, peisajul imobiliar european trece printr-o profesionalizare necesară pentru a echilibra piața, pentru a ajuta cumpărătorii la prima achiziție și pentru a sfătui vânzătorii cu privire la termene, proceduri și prețuri.

## Echilibrarea pieței imobiliare europene

În concluzie, condițiile dinamice de piață din sectorul imobiliar prezintă o combinație atrăgătoare de provocări și mari oportunități. Pe măsură ce piața continuă să evolueze, aceasta dezvăluie o multitudine de posibilități atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători, făcând ca această perioadă să fie una fascinantă în călătoria într-o continuă schimbare a domeniului imobiliar.

Cumpărătorii sunt poziționați pentru a explora o serie de oportunități promițătoare, având la dispoziție o selecție abundentă de proprietăți din care să aleagă. Acest lucru le conferă o putere excelentă de negociere, permițându-le să profite de cele mai bune oferte disponibile pe piață. În același timp, vânzătorii pot valorifica schimbarea preferințelor consumatorilor asupra proprietăților de închiriat, oferind oportunități pentru un ROI atractiv. Evoluția pieței deschide un spectru de posibilități pentru toate părțile implicate, transformând-o într-o perioadă interesantă în peisajul imobiliar european.

Cu toate acestea, în această fază entuziasmantă de creștere, ajustările sunt în curs de desfășurare, determinate de impactul politicilor guvernamentale și al tendințelor internaționale asupra dinamicii pieței. Creșterea recentă a ratei dobânzii de către Banca Centrală Europeană (BCE) înseamnă că volatilitatea prețurilor de vânzare a construcțiilor noi va persista în al treilea trimestru al anului 2023. Pe măsură ce costurile materialelor și energiei se stabilizează, iar lanțurile de aprovizionare recâștigă fiabilitatea, devine evident că principalul factor de incertitudine în industria construcțiilor este majorarea continuă a ratei dobânzii.

Cu toate aceste provocări, industria imobiliară rămâne rezistentă și adaptabilă, fiind motivată de dorința de a se adapta și de a profita de oportunitățile care conturează viitorul pieței imobiliare europene. Profitând de aceste oportunități și navigând prin peisajul în schimbare va fi cheia succesului.



# Despre RE/MAX





Rețeaua de francize RE/MAX din Europa este una dintre cele mai mari din industrie. Brandul este reprezentat de peste 30.000 de profesioniști imobiliari din 2.400 de birouri din 40 de țări de pe întreg continentul. Cu peste 50 de ani de experiență, RE/MAX a devenit o companie globală uriașă. RE/MAX Europa continuă să se bazeze pe istoria sa de inovație pentru a transforma modul în care proprietățile imobiliare sunt cumpărate și vândute pe întregul continent.

## Surse de date

Această ediție a „Tendințelor imobiliare pe piața europeană” (actualizarea trimestrială a pieței T2 2023) este susținută de date interne de la RE/MAX Europa, precum și de date de pe piața externă de la Casafari, o bază de date pentru profesioniștii pieței imobiliare care agregă și centralizează toate informațiile disponibile online. Informațiile furnizate sunt derivate din date cuprinzătoare din întreaga Europa. Pentru o înțelegere mai profundă, anumite puncte de date au fost calculate concentrându-se pe piețe specifice. Casafari este un furnizor de platformă de meta-căutare bazată pe AI și machine learning pentru industria imobiliară, care urmărește, agregă și centralizează toate informațiile disponibile online despre proprietățile rezidențiale din Portugalia, Spania, Italia, Franța și Germania.

Vă rugăm să rețineți: În timp ce RE/MAX Europa a compilat informațiile în acest raport cu diligență și în măsura cunoștințelor sale, RE/MAX Europa nu își asumă nicio răspundere pentru exactitatea informațiilor sau pentru eventualele daune rezultate din utilizarea informațiilor.

**Pentru mai multe  
informații,  
contactați-ne astăzi!**

**RE/MAX EUROPA**

E: [marketing@remax.com](mailto:marketing@remax.com)

[marketing@remax.ro](mailto:marketing@remax.ro)

[www.remax.ro](http://www.remax.ro)

[www.remax.eu](http://www.remax.eu)

**RE/MAX**  
Europa