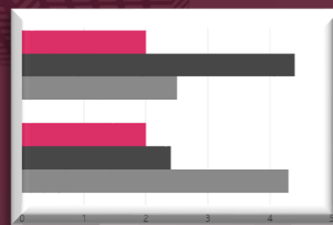


IULIE 2022



MLS STATS

Statisticile tale lunare – Constanța



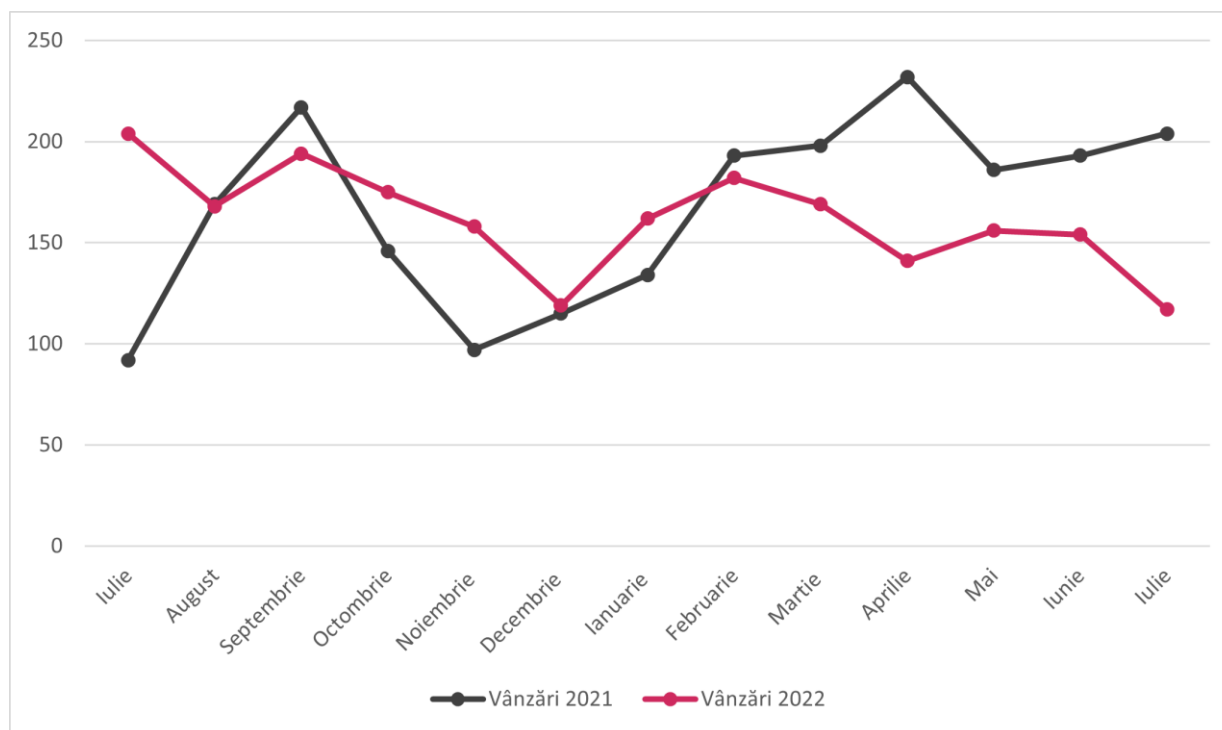
MLS STATS – CONSTANȚA

IULIE 2022

2



Număr Vânzări



Numărul de tranzacții a scăzut cu **-24.03%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, scăderea este de **-42.65%**.



VÂNZĂRI IULIE 2022

117



VÂNZĂRI IULIE 2021

204



FAȚĂ DE IUNIE 2022

-24%



FAȚĂ DE IULIE 2021

-42.6%



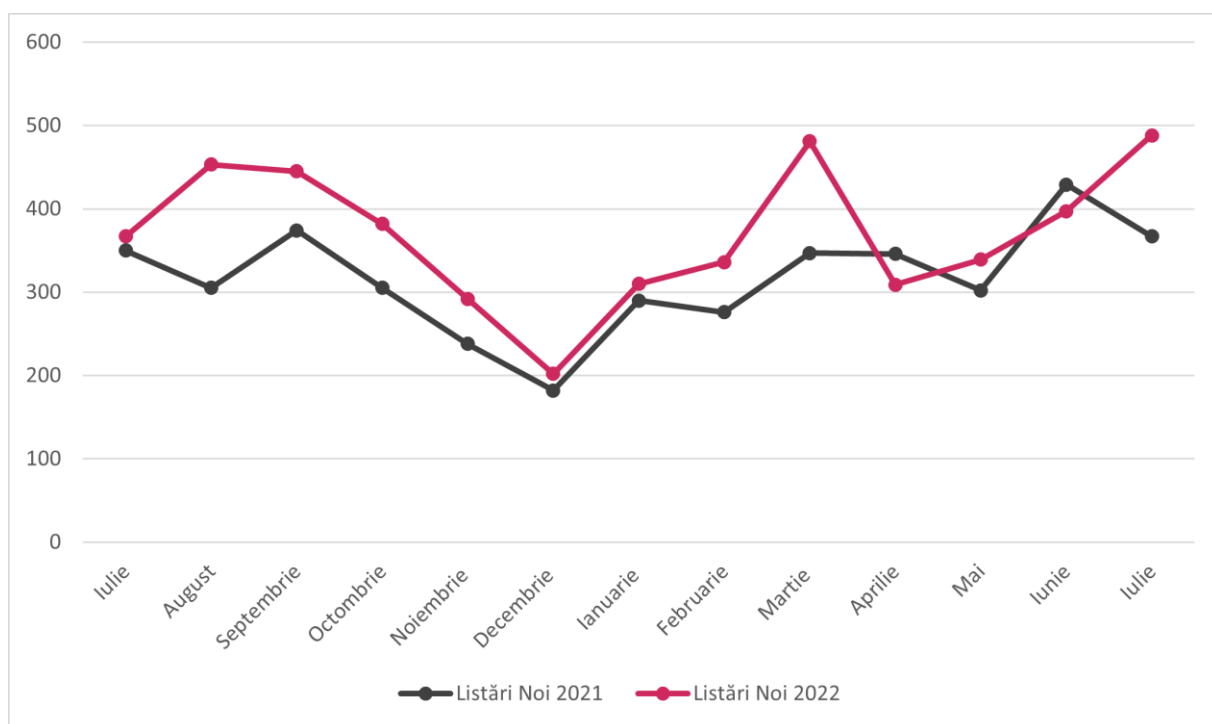
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

3



Listări Noi



Numărul de proprietăți nou listate a crescut cu **22.92%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, listările noi au crescut cu **32.97%**.



LISTĂRI NOI IULIE 2022

488



LISTĂRI NOI IULIE 2021

367



FAȚĂ DE IUNIE 2022

22.9%



FAȚĂ DE IULIE 2021

33%



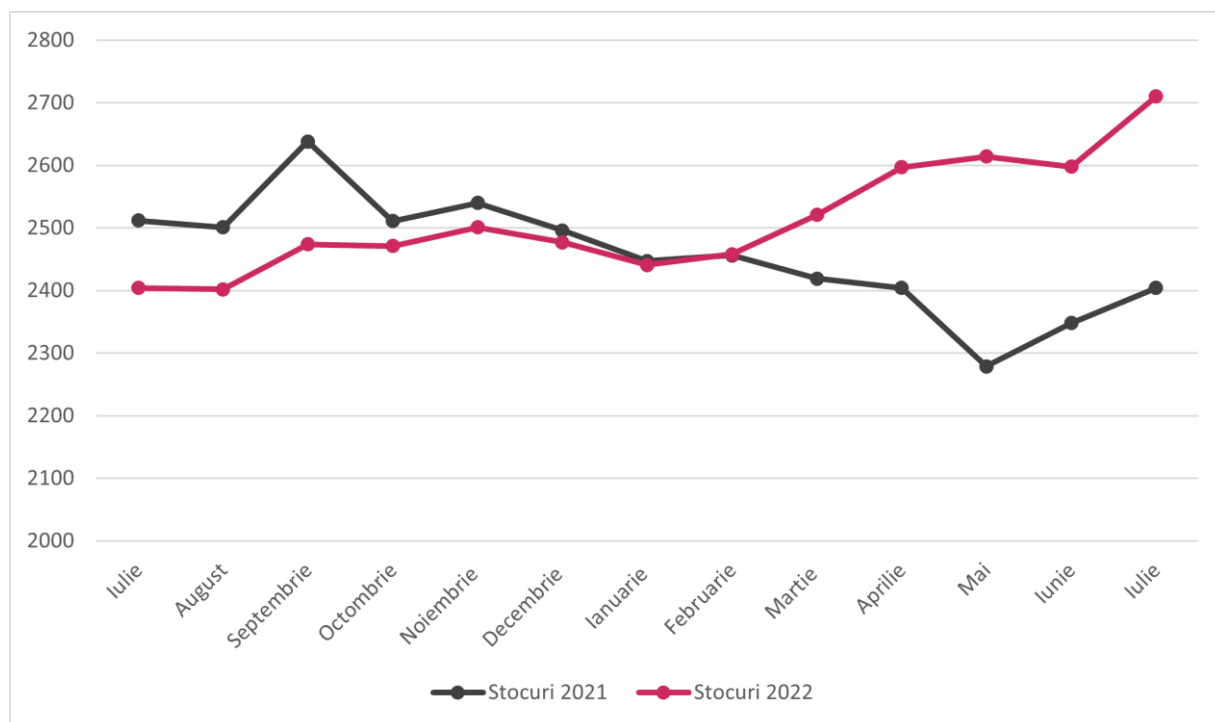
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

4



Stocuri



Numărul total de proprietăți pe piață a crescut cu **4.31%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, stocurile au crescut cu **12.73%**.



STOCURI IULIE 2022

2710



STOCURI IULIE 2021

2404



FAȚĂ DE IUNIE 2022

4.3%



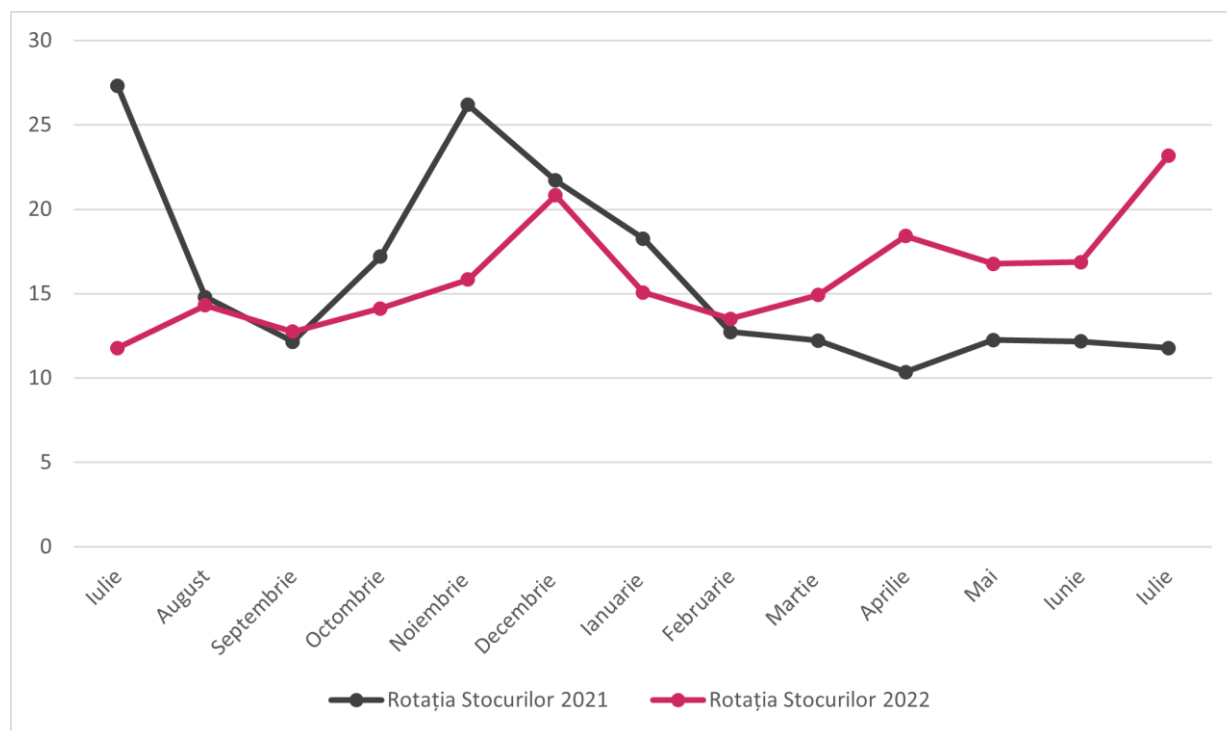
FAȚĂ DE IULIE 2021

12.7%





Rotația Stocurilor



Numărul de luni până la epuizarea stocurilor a crescut cu **37.29%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, numărul de luni de stocuri a crescut cu **96.6%**.



LUNI DE STOCURI IULIE 2022

23.2



LUNI DE STOCURI IULIE 2021

11.8



FAȚĂ DE IUNIE 2022

37.3%



FAȚĂ DE IULIE 2021

96.6%



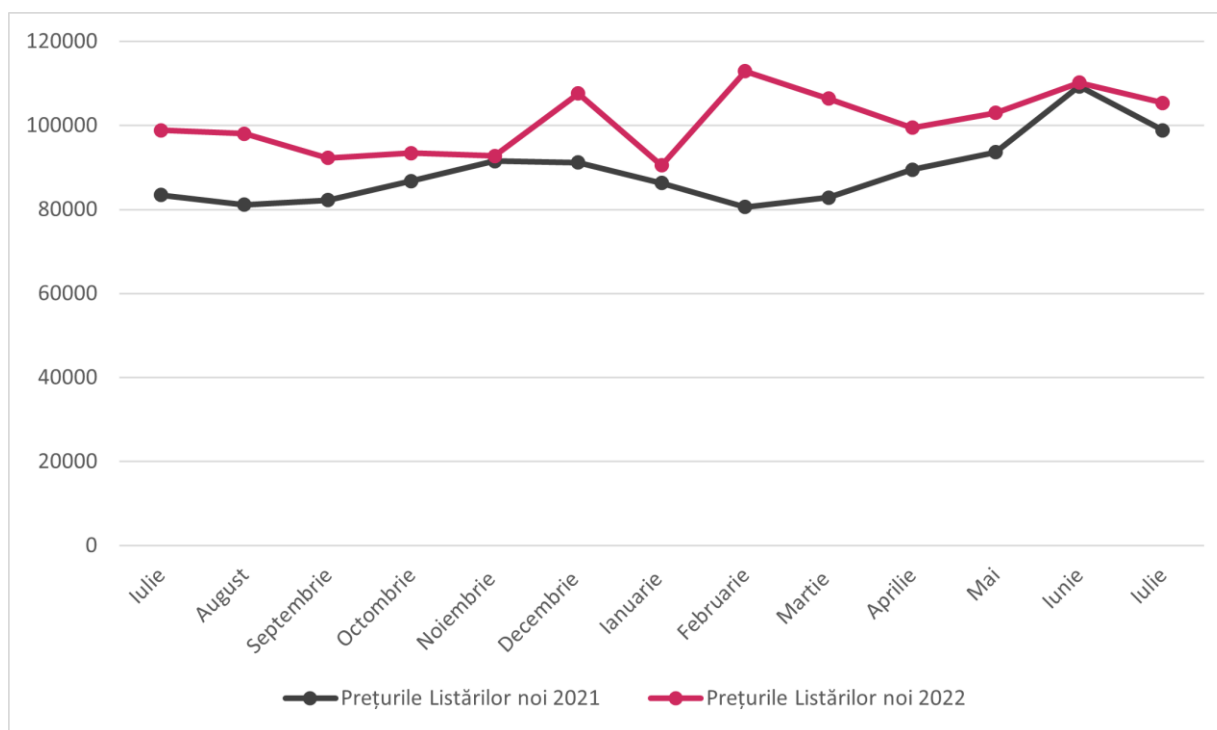
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

6



Prețurile Listărilor noi



Prețul mediu al noilor listări a scăzut cu **-4.42%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, prețul mediu al listărilor noi a crescut cu **6.54%**.



PREȚ MEDIU LISTĂRI NOI IULIE 2022

105331



PREȚ MEDIU LISTĂRI NOI IULIE 2021

98866



FAȚĂ DE IUNIE 2022

-4.4%



FAȚĂ DE IULIE 2021

6.5%



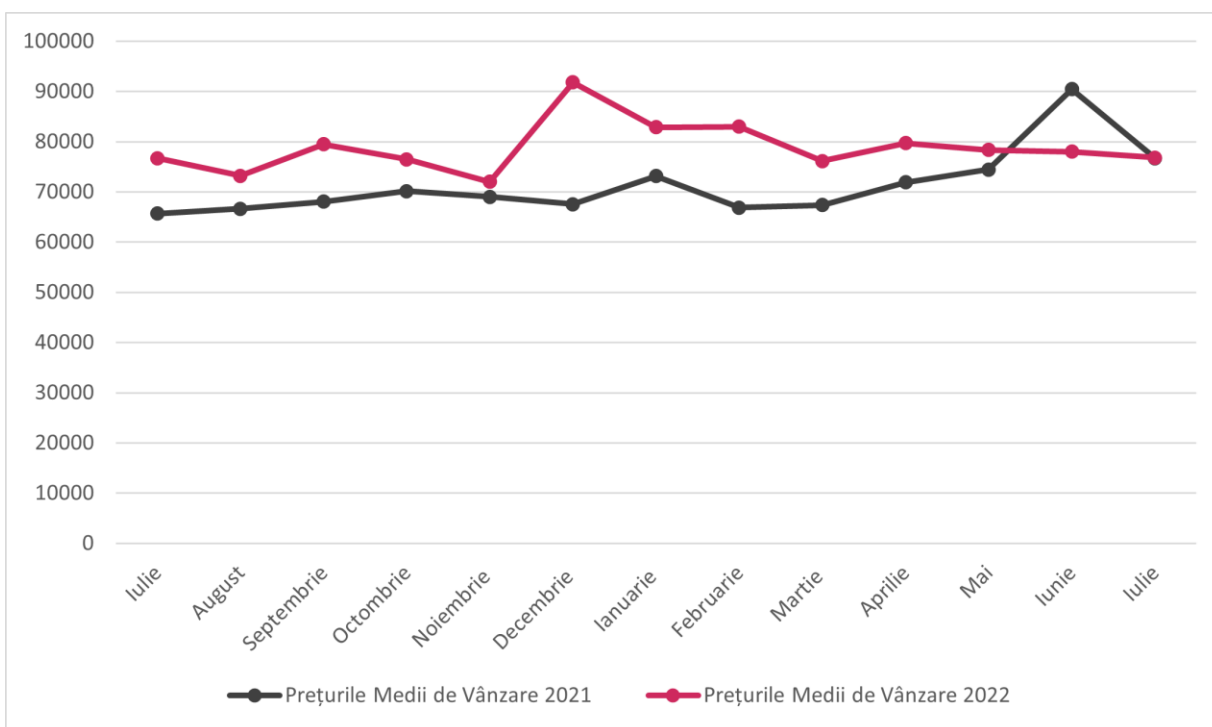
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

7



Prețurile Medii de Vânzare



Prețul mediu de vânzare a scăzut cu **-1.57%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, prețul mediu de vânzare a crescut cu **0.14%**.



PREȚ MEDIU VÂNZARE IULIE 2022

76797



PREȚ MEDIU VÂNZARE IULIE 2021

76686



FAȚĂ DE IUNIE 2022

-1.6%



FAȚĂ DE IULIE 2021

0.1%



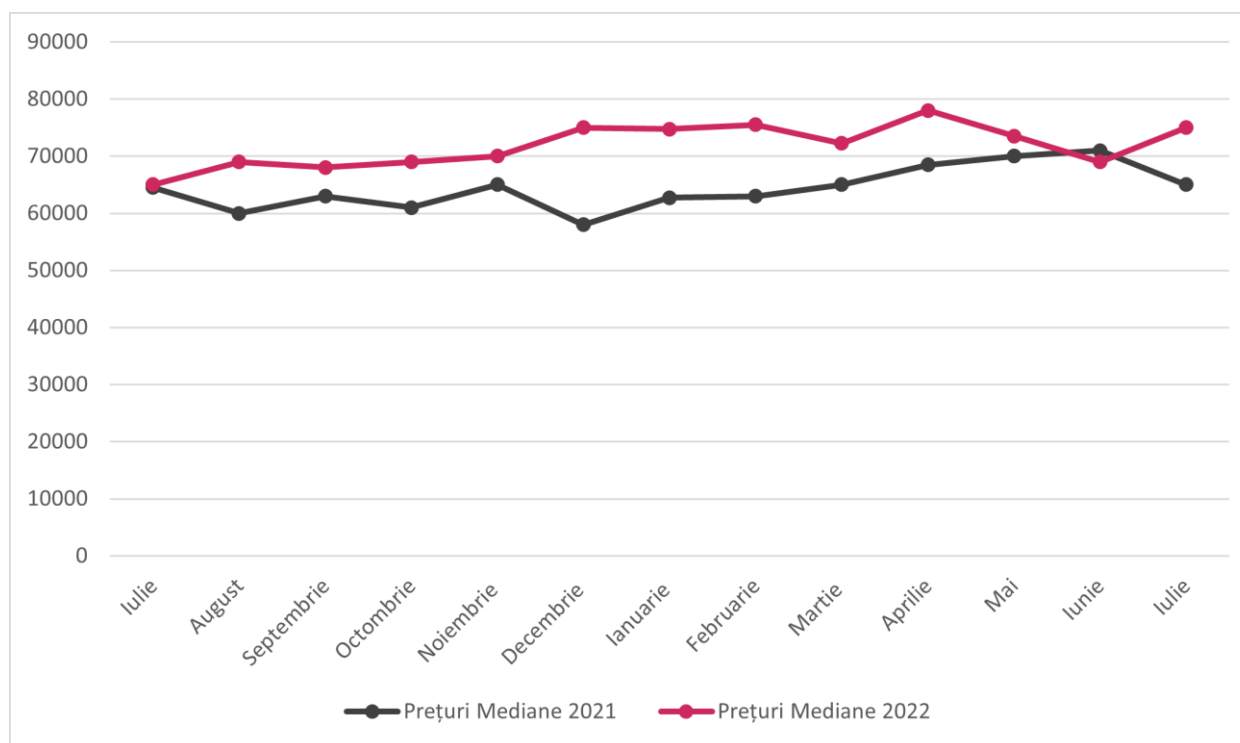
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

8



Prețurile Mediane de Vânzare



Prețul median de vânzare a crescut cu **8.7%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, prețul median de vânzare a crescut cu **15.38%**.



PREȚ MEDIAN VÂNZARE IULIE 2022

75000



PREȚ MEDIAN VÂNZARE IULIE 2021

65000



FAȚĂ DE IUNIE 2022

8.7%



FAȚĂ DE IULIE 2021

15.4%



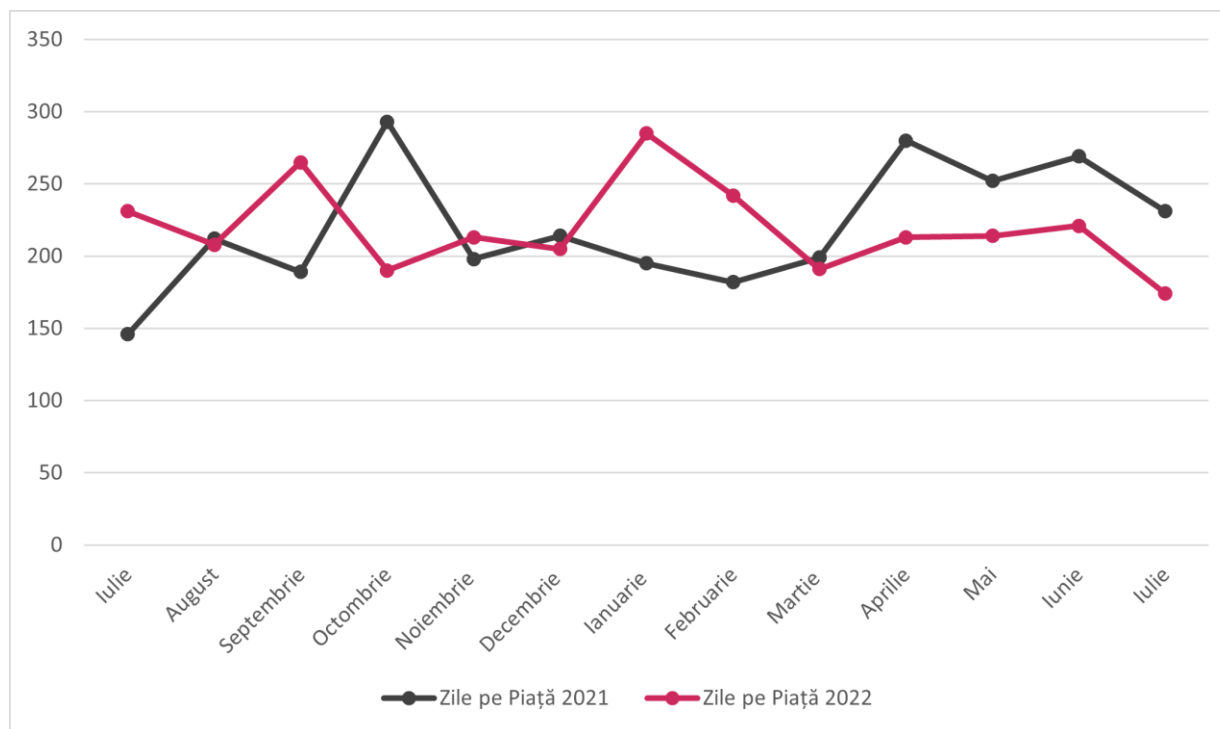
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

9



Zile pe Piață



Numărul mediu de zile pe piață până la vânzare a scăzut cu **-21.27%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, media zilelor pe piață a scăzut cu **-24.68%**.



ZILE PE PIAȚĂ IULIE 2022

174



ZILE PE PIAȚĂ IULIE 2021

231



FAȚĂ DE IUNIE 2022

-21.3%



FAȚĂ DE IULIE 2021

-24.7%



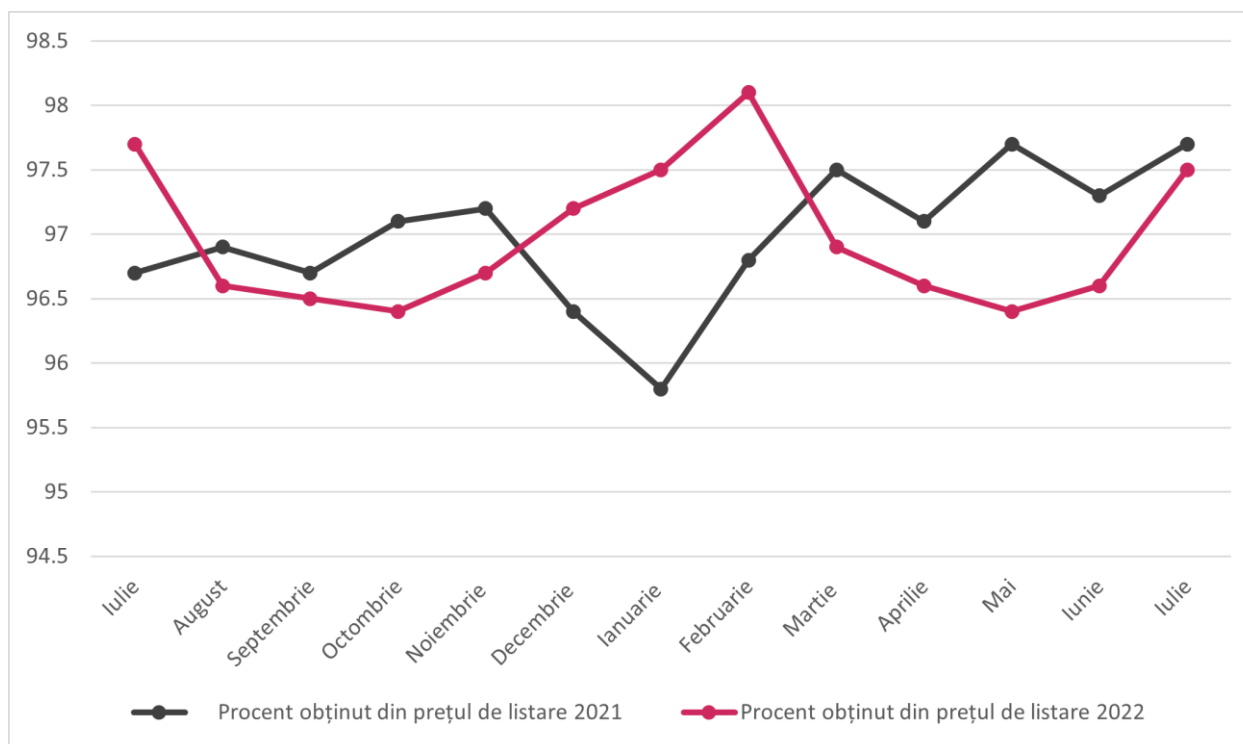
MLS STATS - CONSTANȚA

IULIE 2022

10



Procent obținut din prețul de listare



Raportul dintre Prețul Vânzare și Prețul de Listare a crescut cu **0.93%** față de luna anterioară. Comparativ cu aceeași lună din anul trecut, procentul obținut față de ultimul preț de listare a scăzut cu **-0.2%**.



PREȚ VÂNZARE / PREȚ LISTARE IULIE 2022

97.5%



PREȚ VÂNZARE / PREȚ LISTARE IULIE 2021

97.7%



FAȚĂ DE IUNIE 2022

0.9%



FAȚĂ DE IULIE 2021

-0.2%





Comentariu de Sorin Udrea

Principalii indicatori care semnalizează întoarcerea către o piață a cumpărătorilor sunt Numărul Vânzărilor și Rotația Stocurilor. Ambii indicatori au o evoluție negativă, atât față de iunie 2022 cât și față de iulie 2021. Practic, vânzările sunt cam 60% față de aceeași lună a anului trecut, iar absorbția pieței reflectată de Rotația Stocurilor e aproape de 2 ori mai mică. Acest lucru se întâmplă pentru că, în același timp cu scăderea vânzărilor, are loc și o creștere a listărilor noi pe piață. În consecință, cresc și stocurile, deci oferta devine mai mare decât cererea.

Referitor la evoluția prețurilor, observăm că listările noi au prețuri mai mici decât luna anterioară, dar încă ușor mai mari decât anul trecut în iulie. Este destul de normal, având în vedere că până cel puțin în trimestrul 2 din 2022 prețurile solicitate nu se opriseră din creștere. Aceeași tendință o au și prețurile medii de vânzare, care au scăzut față de luna iunie 2022 dar au rămas, încă, puțin în creștere față de iulie 2021.

Pe de altă parte, prețurile mediane, care arată în principiu mai bine tendința pieței, sunt în creștere atât față de iunie 2022 cât și față de iulie 2021! La fel, zilele pe piață scad, ceea ce arată o evoluție aparent pozitivă! Oare?!

Dacă nu am avea tendința clară de scădere a pieței, arătată de Rotația Stocurilor și Numărul de Vânzări, am putea chiar să visăm că piața este în continuare în creștere. Nu am, însă, dubii că această evoluție bună a prețului median și a zilelor pe piață este doar ceva conjunctural.

Dar care ar putea fi motivul pentru care prețurile medii și numărul tranzacțiilor au scăzut, în schimb zilele pe piață sunt mai bune și prețul median este în creștere? O ipoteză ar putea fi scăderea mai mare a vânzărilor de proprietăți scumpe, în comparație cu scăderea vânzărilor de proprietăți ieftine. Proprietățile scumpe aveau zile multe pe piață, deci nevânzarea lor ar putea crea aparența îmbunătățirii mediei zilelor pe piață. Pe de altă parte, numărul mic de proprietăți scumpe nu se reflectă la fel în prețul median, care e influențat de majoritatea pieței. Iar majoritatea pieței e reprezentată de proprietățile mai ieftine finanțate cu credit, care ar fi putut avea o evoluție bună în iulie, când dosarele vechi de credit trebuiau finalizate de frica creșterii dobânzilor. Așteptăm să vedem care e evoluția pieței în următoarele luni și voi veni cu precizări.

Vă Mulțumim

