



**imobiliare.ro**  
MARKET 360

# Piața imobiliară rezidențială

Trimestrul II 2024



## Cel mai cunoscut și utilizat site imobiliar din România

85% dintre utilizatorii de internet cunosc Imobiliare.ro și 77% îl folosesc frecvent.  
(studiu de brand Unlock Market Research, decembrie 2023)



## Peste 2.000 de agenții și dezvoltatori imobiliari

sunt prezenți cu peste 178.000 de proprietăți în platformă. 79% din parteneri văd Imobiliare.ro ca un canal esențial de promovare online a proprietăților din portofoliu.



## Soluții de finanțare prin Imobiliare.ro Finance

o echipă de peste 200 de brokeri de credite este disponibilă gratuit pentru a ajuta cumpărătorii să obțină cele mai avantajoase soluții de finanțare, de la peste 25 de bănci și instituții financiare din România.



## Găsim clientul proprietății tale

folosim inteligența artificială pentru a căuta clientul tău într-un ecosistem complex din rețeaua Ringier (Imobiliare.ro, ImoRadar24.ro, Gazeta sporturilor, Libertatea, Unica, etc)



## LEADURI de calitate - asistență permanentă

Ai propria persoană de contact și o întreagă echipă specializată în suportul tău.



## Indicele Imobiliare.ro - o referință în domeniu

Suntem cea mai citată sursă pentru date statistice. Numeroase bănci, toate publicațiile și televiziunile din România, precum și INS sau Bursa de valori folosesc Indicele Imobiliare.ro



## Prima platformă online de informații imobiliare din România, dezvoltată de Imobiliare.ro

în cadrul unei colaborări cu experți statisticieni și evaluatori de top din țară și din străinătate.



## Peste 10 ani de prezență pe piața de real estate din România

colaborăm cu dezvoltatori, agenții imobiliare, investitori, bănci și companii de evaluare.



## Rapoarte privind evoluția pieței rezidențiale la nivel național și regional

analizăm evoluția pieței rezidențiale din 2017, peste 35.000 de rapoarte descărcate.



## Cea mai detaliată bază de date cu proprietăți imobiliare din România

include 9.000 de localități și dispune de istoric începând cu anul 2004.



## Analize SWOT complete dedicate dezvoltatorilor imobiliari

inclusiv recomandări pentru realizarea unui proiect competitiv pe piață.



## Instrumente dedicate agenților imobiliari și companiilor de evaluare

ACP și EPI, cele mai bune comparabile cu proprietăți listate și tranzacționate.



## Reducerea riscului în cazul portofoliilor complexe

AVM, primul instrument folosit în România pentru evaluarea portofoliilor băncilor.

# Partenerul premium de care afacerea ta imobiliară are nevoie

## 1,9 milioane

de utilizatori unici lunar, furnizând peste 5 milioane de leaduri în 2023.

## Rapoarte detaliate

despre performanța anunțului tău.

## Training specializat

cu consultantul tău dedicat, localizat în orașul tău.

## Pagină specializată

pentru agenția sau proiectul tău imobiliar.

# imobiliare.ro

## HUB

Imobiliare.ro HUB este **cea mai mare comunitate imobiliară din România.**

Imobiliare.ro AWARDS - **singura gală recunoscută la nivel național**, dedicată pieței rezidențiale din România.

**Peste 2.500 de participanți anual** la evenimentele Imobiliare.ro HUB și Imobiliare.ro AWARDS.

**PR constant** pentru jucătorii activi din piață prin articole și prezență în evenimentele proprii.

**Cel mai citat portal imobiliar** în mass-media, principala și cea mai credibilă sursă de informații imobiliare în România.

# BNR taie dobânda cheie. Ce urmează?



## DAN NICULAE

Managing Director Imobiliare.ro Finance

Banca Națională a României (BNR) a decis să reducă, la ședința din 5 iulie, dobânda cheie cu 0,25 pp, respectiv de la 7% la 6,75% pe an, mai târziu decât anticipaseră analiștii, dar în linie cu așteptările privind evoluția inflației.

Dobânda cheie sau dobânda de referință reprezintă principalul instrument de politică monetară al băncii centrale, al cărui scop este stabilitatea prețurilor, deci controlul inflației, prin influențarea costului creditelor și al depozitelor în piața.

Pe fondul inflației ridicate, BNR a fost nevoită să crească dobânda cheie, de la mai puțin de 2% în 2021 până la 7% începând cu 2023, iar apoi să o mențină până luna aceasta.

Unii analiști așteptau primele scăderi ale dobânzii cheie încă din aprilie, după câteva episoade de scădere a inflației și pe fondul unei proiecții descendente. Imobiliare.ro Finance a anticipat anul trecut o primă scădere în jurul lunii iunie 2024.

BNR a fost nevoită să amâne decizia până când datele arătau că este una sigură din perspectiva impactului potențial. Un reprezentant al băncii a explicat chiar în cadrul evenimentului Imobiliare.ro HUB de la București, că BNR așteaptă minimum 2-3 luni consecutive de scădere susținută a inflației pentru a putea decide în favoarea reducerii dobânzii cheie.

O reducere timpurie ar fi însemnat producerea efectului invers - anume reluarea creșterii inflației, pe când o reducere prea târzie ar fi frânat creșterea economică. Astfel, datele pe fondul cărora BNR a acționat acum arată o reducere a inflației de la 6,6% în martie la 5,12% în mai.

Semnalul dat de această primă reducere a dobânzii cheie a avut deja un impact în dobânzile variabile practicate în piață (ROBOR, IRCC), ajunse astăzi în jurul valorii de 5,7-5,8%. Este un semnal important, însă nu este suficient pentru a avea un impact imediat în ratele românilor. IRCC este luat în considerare cu o întârziere de două trimestre, așadar primul impact se va vedea începând cu T1 2025.

Dacă inflația va continua să urmeze trendul descendent anticipat de BNR, de sub 5% la finele acestui an și de aproximativ 3,5% anul viitor, ne putem aștepta la viitoare reduceri ale dobânzii cheie, așadar și la reduceri semnificative ale IRCC. Reducerea IRCC nu înseamnă doar scăderea ratelor existente (în această perioadă fiind dominante creditele cu dobândă fixă), ci și scăderea ponderii ratelor simulate

în venituri, cu impact favorabil în suma creditabilă. Practic, pe măsură ce IRCC scade, mai mulți români vor putea accesa credite de valoare mai ridicată.

Pe de altă parte, reducerea dobânzii cheie nu afectează doar costurile creditării, ci și economisirea. Dobânzile depozitelor bancare sunt deja în scădere, așadar după o perioadă de acumulare, apetitul românilor pentru consum și investiții va crește, sectorul imobiliar fiind unul preferat.

Trendul descendent al dobânzilor va menține așadar o cerere ridicată pe piața imobiliară, pe fondul unei oferte în scădere continuă: -13.4% în top șase orașe din țară, doar în T2. Acest lucru va genera, în mod evident, noi creșteri ale prețurilor locuințelor.

Semnalul revenirii dobânzilor a fost transmis și ne așteptăm ca BNR să continue diminuarea dobânzii cheie și în viitoarele ședințe. Totuși, un risc vine din direcția deficitului bugetar, mai ales în contextul viitoarelor majorări de pensii și al politicilor fiscale specifice unui an electoral, aspecte care vor impune creșteri semnificative de taxe. Acestea generează creșterea inflației, așadar viitoarele reduceri ale dobânzii cheie, deși anticipate, sunt puternic influențate de impactul unor astfel de măsuri.

# Piața rezidențială își caută echilibrul. Ajustări în următoarea perioadă



**VALENTIN MORAR**  
CEO și fondator WALLBERG

Într-un peisaj socio-politic care nu încetează să producă surprize, piața rezidențială își caută echilibrul. Nevoia de locuire este în creștere, cumulându-se. În același timp, apar semnale pozitive dinspre economie, dobânzile se stabilizează, iar prețurile locuințelor reflectă deja o creștere. Vorbim însă de o creștere a prețurilor determinată doar de creșterea costurilor. Nu am atins încă punctul în care să acoperim și ajustarea marjelor de profit, aflate la un nivel nu foarte confortabil.

Dezvoltatorii au înțeles că piața are nevoie de timp pentru a asimila noul nivel al prețurilor și doar o creștere etapizată poate fi sustenabilă. Nevoia acumulată și deficitul de ofertă sunt concrete și definesc actuala piață, însă contextul rămâne unul de așteptare.

În prezent, avem un deficit de ofertă atât ca rezultat al condițiilor de piață din ultimii ani cât și, local, în urma blocărilor administrative. Pe scurt, există mai puține locuințe disponibile decât cererea potențială. Dobânzile fixe sub 5% sunt suficient de atractive pentru a determina o parte din cumpărători să treacă la acțiune.

Pe de altă parte, cumpărătorii care au o nevoie de locuire și mijloacele necesare, dar nu trec la acțiune din cauza lipsei de predictibilitate sau a așteptărilor contrare mersului pieței – în speță să scadă prețurile – rămân în așteptare însă doar pe termen limitat. Nevoia lor există, dar viața își continuă ciclul firesc și e o chestiune doar de timp pentru a pune suficientă presiune pe ei ca să treacă la achiziție.

În mod evident, va urma și o ajustare firească a marjelor de profit. Piața nu poate funcționa sustenabil în lipsa unor motivații economice suficiente pentru marii dezvoltatori. Și am văzut consecințe directe: investiții etapizate, amânate sau chiar anulate.

Piața este setată corect în acest moment și este aproape de momentul de acceptare a unei noi etape de creștere a prețurilor. Ajustarea va veni natural, pe măsură ce piața se stabilizează și cererea trece la acțiune, se materializează în tranzacții. De altfel, cumpărătorii au depășit paradigma de așteptare a unei scăderi a prețurilor, realizând că această abordare este riscantă și, în final, contraproductivă.

Piața rezidențială actuală oferă un context favorabil. Avem în continuare o fereastră de oportunitate pentru achiziții înainte ca prețurile să reflecte pe deplin cererea potențială.



# City Index 2024. Topul celor mai performante orașe din România

Institutul pentru Orașe Vizionare a dezvoltat recent un barometru cuprinzător ce analizează evoluția urbană a celor 41 de municipii reședință de județ, numit City Index 2024.

Cercetarea a urmărit trei aspecte principale - prosperitatea, calitatea locului și vibrația fiecărui oraș - și a fost realizată utilizând un set de 51 de indicatori specializați, printre care s-a numărat și indicele de accesibilitate a locuinței, calculat pe baza datelor furnizate de Imobiliare.ro.

Componenta “prosperitate” indică puterea economică a orașului și interacțiunea acesteia cu dinamica socială. Acoperă performanța afacerilor, inovația, finanțele publice și efectele economiei asupra structurii demografice și oportunităților individuale, analizând atât indicatori economici cât și sociali.

În această componentă, Bucureștiul se situează pe primul loc, urmat de Cluj-Napoca, Timișoara, Sibiu, Oradea, Slatina, Alba Iulia, Iași, Brașov și Arad.

“Calitatea locului” reflectă atractivitatea orașului, modul în care infrastructura, atracțiile, mediul natural și serviciile esențiale (sănătate, învățământ) contribuie la un standard de viață ridicat. În raport cu această componentă, Cluj-Napoca ocupă tot locul 1. București, Sibiu, Brașov și Iași urmează în clasament.

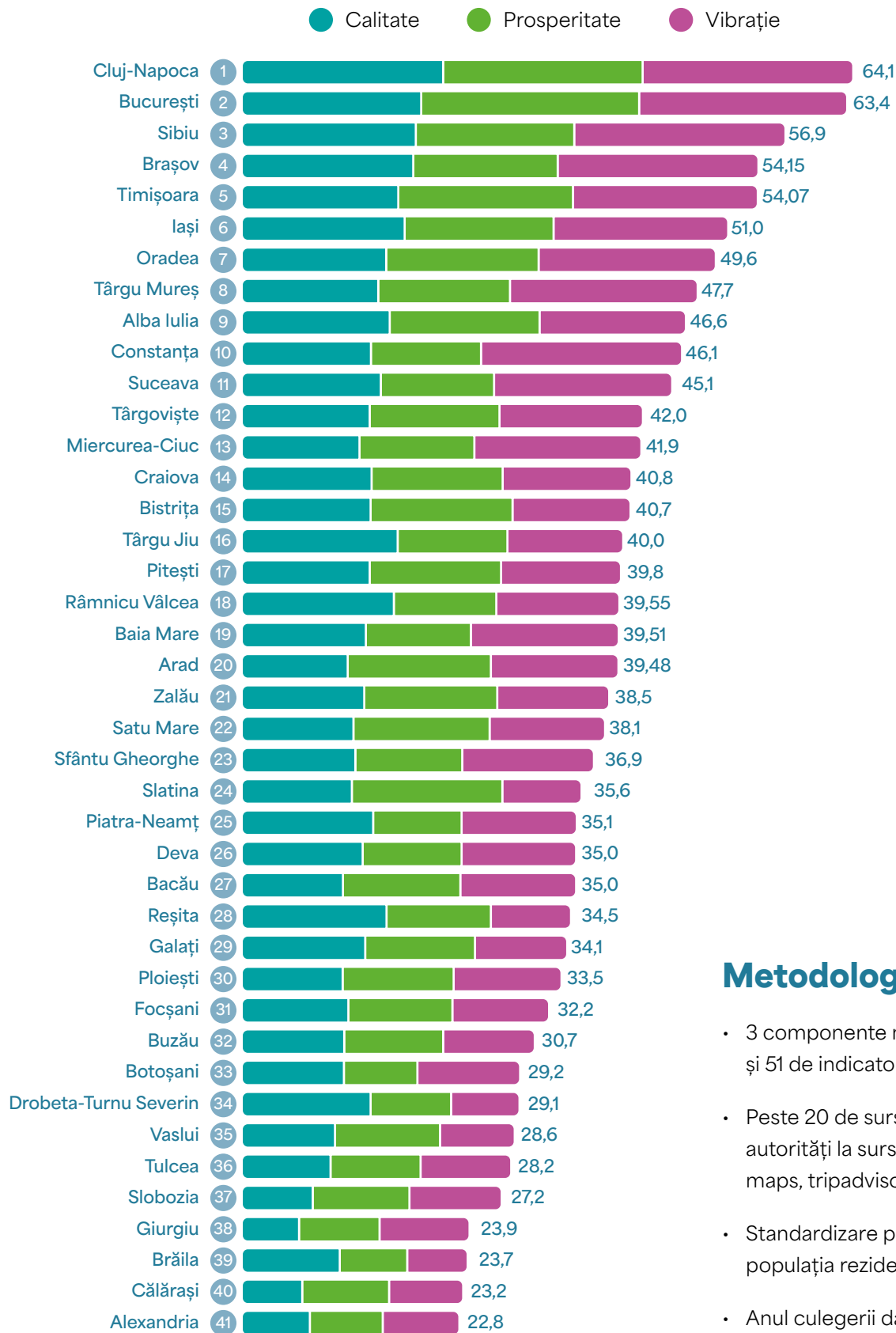
“Vibrația” ilustrează dinamismul cultural, social și demografic al orașului, evidențiind capacitatea acestuia de a crea o atmosferă atractivă și plină de energie.

Această componentă include diversitatea culturală și sportivă, opțiunile variate de divertisment și interacțiunile sociale, care, împreună, contribuie la o experiență urbană unică.

Topul orașelor pe componenta Vibrație este condus de Sibiu, urmat de Cluj-Napoca și București.

În clasamentul general al celor mai performante orașe din România, Cluj-Napoca, București, Sibiu, Brașov și Timișoara se poziționează pe primele locuri, conform City Index 2024.

## Clasament general orașe reședință de județ



### Metodologie

- 3 componente mari, 13 dimensiuni și 51 de indicatori analizați
- Peste 20 de surse analizate, de la autorități la surse dinamice (google maps, tripadvisor)
- Standardizare prin raportare la populația rezidentă RPL2021
- Anul culegerii datelor: 2022-2023

# Vânzări

(nivel național)

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale  
(potențiali cumpărători corelați cu oferta existentă)

**1,27**

T2 2023

**8,3%**  
evoluție

**1,38**

T2 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

**139.500**  
locuințe

T2 2023

**-6%**  
evoluție

**131.100**  
locuințe

T2 2024

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

**1.446**  
euro/mp util

T2 2023

**14,9%**  
evoluție

**1.611**  
euro/mp util

T2 2024

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)

**143.500**  
imobile

T2 2023

**5,2%**  
evoluție

**151.000**  
imobile

T2 2024

**33.900**  
unități individuale

T2 2023

**13,3%**  
evoluție

**38.400**  
unități individuale

T2 2024

# Finante

(nivel național)

Credite noi acordate gospodăriilor populației  
pentru locuințe (sursă: BNR)

**6,9 miliarde lei**

T2 2023

**+70%**  
evoluție

**11,7 miliarde lei**

T2 2024

Valoarea medie a creditelor noi acordate  
(sursă: Imobiliare.ro Finance)

**65.420 euro**

T2 2023

**+11,6%**  
evoluție

**73.033 euro**

T2 2024

Rata medie a creditelor noi acordate  
(sursă: Imobiliare.ro Finance)

**388**  
euro/lună

T2 2023

**-11,8%**  
evoluție

**342**  
euro/lună

T2 2024

Indicele de referință pentru  
creditele consumatorilor (IRCC, sursă: BNR)

**5,96%**

T2 2023



**5,90%**

T2 2024

Dobânda fixă minimă  
din piața de credite ipotecare

**5,9%**

T2 2023



**4,9%**

T2 2024

# Închirieri

(nivel național)

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale  
(potențiali chiriași corelați cu oferta existentă)

**1,25**

T2 2023

**-1,8%**

evoluție

**1,23**

T2 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

**75.500**

locuințe

T2 2023

**-11,5%**

evoluție

**66.800**

locuințe

T2 2024

Prețul mediu/unitate pentru închirierea  
proprietăților rezidențiale

**450**  
euro/lună

T2 2023

**11,1%**

evoluție

**500**  
euro/lună

T2 2024

# BUCUREȘTI



## Locuințele noi, extrem de atractive. Pentru fiecare proprietate există trei potențiali cumpărători

(apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

### Cererea: +25%



\* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul cumpărătorilor pentru apartamentele și casele listate la vânzare în Capitală a crescut substanțial în ultimul an. Avansul cu 25% înregistrat la nivelul cererii în trimestrul al II-lea din 2024 a fost depășit doar de cel observat pe piața rezidențială clujeană.

Cererea a crescut cu 17% față de intervalul similar al anului trecut în cazul locuințelor vechi. Astfel, pentru

### Locuințe vechi: +17%



### Locuințe noi: +54%



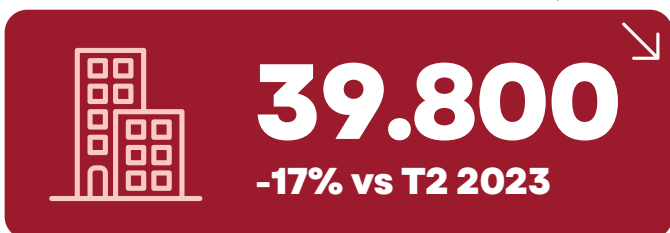
fiecare proprietate listată la vânzare și-au arătat interesul circa doi cumpărători.

Locuințele de pe segmentul nou au atras, însă, și mai multe priviri, cererea majorându-se în acest caz cu peste 50% în 12 luni. Doar în Cluj-Napoca avansul înregistrat în interesul potențialilor cumpărători pentru apartamentele și casele finalizate în ultimii cinci ani a mai fost atât de ridicat.

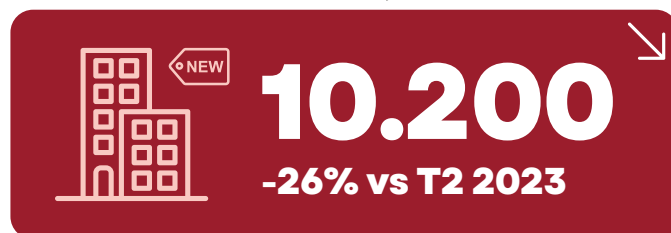
# Tot mai puține locuințe de vânzare în Capitală. Oferta se restrânge considerabil pe segmentul nou

(apartamente și case, vechi și noi; T2 2024)

## Ofertă totală locuințe



## Ofertă locuințe noi



Persoanele care sunt interesate de realizarea unei achiziții imobiliare au cele mai multe opțiuni la dispoziție în Capitală. Numărul proprietăților din piață scade însă constant.

În trimestrul al II-lea oferta de case și apartamente listate la vânzare în București s-a redus cu 17%, dacă ne raportăm la intervalul similar al anului trecut. Aceasta a fost a doua cea mai mare scădere

înregistrată în rândul marilor centre regionale din țară analizate de Imobiliare.ro.

Se scot la vânzare inclusiv mai puține locuințe noi, pe acest segment de piață scăderea fiind chiar mai puternică. În primul trimestru al acestui an au fost listate la vânzare 13.700 de apartamente și case finalizate începând cu 2020 în timp ce în trimestrul al doilea oferta s-a restrâns la 10.200 de unități.



# Locul trei pe țară la prețuri. Nordul orașului rămâne cel mai scump pentru cumpărători

(apartamente noi și vechi, T2 2024)

## 1.632 euro/mp util



Atunci când discutăm despre ofertă, Bucureștiul se află pe primul loc în România. În materie de prețuri, însă, Capitala este depășită de Cluj-Napoca și de Brașov. Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în al doilea trimestru din 2024 a fost de 1.632 euro/mp util.

Proprietățile din București s-au scumpit în ultimul an cu 5%, potrivit datelor Imobiliare.ro, mai puțin decât în alte centre regionale majore ale țării. În Iași, de

## Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+5%



în ultimele 24 luni

+2%



exemplu, se poate observa în același interval de timp un avans cu 10%, în timp ce în Brașov prețul mediu a crescut cu 17%.

Nordul orașului rămâne cel mai scump. În zona Parcului Herăstrău (actualul Regele Mihai I al României) media la vânzare a depășit pragul de 3.000 de euro/mp în intervalul aprilie-iunie 2024.

### Cele mai scumpe zone

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Herăstrău	<b>3.045€</b>
Aviatorilor-Kiseleff	<b>2.742 €</b>
Aviației	<b>2.639€</b>

	preț/mp
Giurgiului	<b>1.288€</b>
Prelungirea Ghencea	<b>1.282€</b>
Ferentari	<b>1.272€</b>



# Marja de negociere a prețului, a treia cea mai mare din țară

imobile vândute

# 27.458

**+25%**  
vs T2 2023



# 53 zile

perioada de vânzare

# 3,7%

marja de negociere

În al doilea trimestru din 2024 s-au vândut în București aproape 27.500 de imobile, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Avansul este considerabil, dacă ne raportăm la intervalul similar al anului trecut.

S-au tranzacționat, totodată, mai multe proprietăți în împrejurimile Capitalei. Aproape 12.000 de case, apartamente și terenuri de pe raza județului Ilfov au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare în perioada aprilie-iunie 2024.

Proprietarii din București au nevoie, în medie, de 53 de zile pentru a găsi cumpărători pentru apartamentele scoase la vânzare, potrivit datelor Imobiliare.ro. Perioada de vânzare este, astfel, în scădere în

Capitală, dacă ne raportăm la trimestrul al II-lea din 2023.

Spre comparație, apartamentele din Timișoara se vând într-un interval similar în timp ce în Cluj-Napoca proprietarii au nevoie de peste două luni pentru identificarea cumpărătorilor.

Marja de negociere practică la nivelul pieței bucureștene în trimestrul al II-lea a fost de 3,7% în cazul apartamentelor. Se negociază mai mult doar în Cluj-Napoca și în Constanța, mai exact 4%, respectiv 4,3%. În schimb, proprietarii din Brașov țin cel mai mult la preț, marja de negociere fiind pe piața rezidențială locală de doar 2%.

# Mai multe autorizații pentru clădiri rezidențiale. Scade ușor numărul locuințelor finalizate

**157** autorizații

**9%**  
vs ian-mai 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

**3.153** locuințe finalizate

**-32%**  
vs T1 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

În primele cinci luni ale acestui an au fost eliberate în București 157 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 9% mai multe decât în intervalul similar al anului trecut, arată datele publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

O evoluție pozitivă putem observa și în cazul județului Ilfov, unde numărul autorizațiilor emise pentru clădiri rezidențiale în perioada ianuarie-mai 2024 a fost cu 5% mai mare decât cel aferent primelor cinci luni din 2023. De menționat este însă faptul că cele mai multe

autorizații, mai exact aproape 1.000, s-au eliberat în mediul rural. Numărul acestora a crescut cu 10%. S-au emis, în schimb, mai puține autorizații în mediul urban.

Dintr-un total de 11.360 de locuințe date în folosință, la nivel național, în primul trimestru al acestui an, circa 3.150 s-au aflat în regiunea București-Ilfov, potrivit INS. Discutăm despre o scădere cu aproximativ 1.500 de unități în numărul locuințelor finalizate în Capitală și în localitățile din împrejurimi, cea mai mare din țară.

# București, singurul oraș în care se caută mai multe locuințe de închiriat

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

T2 2024 vs T2 2023



24%



2023. Această tendință nu a apărut, însă, și în celelalte orașe mari din țară.

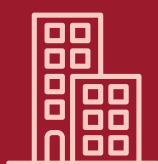
Spre comparație, numărul potențialilor chiriași interesați de proprietățile listate la închiriere pe Imobiliare.ro a scăzut cu 12% în Cluj-Napoca și a stagnat în Iași.

În Capitală, cererea pentru închirierea apartamentelor și caselor a înregistrat un avans consistent în trimestrul II al acestui an față de perioada similară din

## Un contraexemplu pe segmentul închirierilor. Oferta, în scădere continuă pe piața bucureșteană

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

### Ofertă totală locuințe



32.900

-29% vs T2 2023



### Ofertă locuințe noi



7.900

-28% vs T2 2023



Cea mai puternică piață a închirierilor din România este cea din București. S-au căutat, pe Imobiliare.ro, chiriași pentru aproape 33.000 de apartamente și case doar în intervalul aprilie-iunie 2024.

Chiar și în aceste condiții oferta a avut mult de suferit în ultima perioadă, dacă ne raportăm la celelalte centre regionale majore din țară. Doar în Iași s-a mai putut observa o reducere a numărului de locuințe de

pe piața închirierilor, în timp ce în alte orașe oferta a stagnat, dacă ne raportăm la trimestrul II 2023, sau a crescut, în unele cazuri substanțial.

Chiriașii au avut, totodată, mai puține proprietăți noi din care și-au putut alege o locuință. Această tendință s-a înregistrat doar în Capitală.

# Chiriile din București, similare cu cele din Cluj-Napoca. Topul celor mai ieftine zone pentru închirierea unei locuințe

(apartamente vechi și noi, T2 2024)

Dacă atunci când vorbim despre prețurile solicitate de proprietari și dezvoltatori pentru locuințele scoase la vânzare Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din țară depășind cu mult celelalte mari centre urbane, în cazul locuințelor de închiriat cea mai puternică piață rezidențială din vestul României își găsește un rival în București.

Chiriașii din Capitală care au optat pentru garsoniere și apartamente cu 2 camere au plătit, în trimestrul II,

sume similare cu cele din Cluj-Napoca. Cei care au închiriat locuințe mai spațioase, cu 3 camere, au plătit chiar mai mult decât clujenii.

Mici majorări ale chiriilor au putut fi observate față de trimestrul anterior în cazul garsonierelor și apartamentelor cu 3 camere din București.

## Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Primăverii	<b>1.900€</b>
Aviatorilor-Kiseleff	<b>1.500€</b>
Herăstrău	<b>1.250€</b>

VS

## Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Vitan-Bârzești	<b>400€</b>
Giurgiului	<b>379€</b>
Costin Georgian Lucrețiu Pătrășcanu	<b>370€</b>

## Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	<b>350€</b>
2 camere	<b>550€</b>
3 camere	<b>750€</b>

# Cel mai prosper oraș din România. Bucureștiul strălucește în materie de competitivitate urbană și de inovație

Bucureștiul ocupă primul loc în topul național al celor mai prospere orașe din țară, conform barometrului de performanță urbană City Index 2024, dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare.

Principalele sale puncte forte vin pe fondul competitivității urbane și inovației de care dă dovadă, dar și al salariilor mari și veniturilor proprii ale orașului raportate la populație, aspecte la care depășește toate celelalte reședințe de județ.

Când vine vorba însă de infrastructuralitate sau de fondurile europene atrase pentru dezvoltarea proiectelor publice pe locuitor, lucrurile se schimbă, acestea fiind două dintre aspectele la care Capitala rămâne deficitară în comparație cu alte orașe din România.

Chiar dacă poate fi considerat cel mai prosper centru urban, Bucureștiul nu ocupă primul loc în clasamentul general City Index 2024. Această poziție este câștigată de Cluj-Napoca.



# CLUJ-NAPOCA



## Locuințele noi atrag cumpărătorii ca un magnet, chiar și la prețuri record

(apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

### Cererea: **+27%**



\* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul potențialilor cumpărători pentru proprietățile rezidențiale din Cluj-Napoca listate la vânzare, în trimestrul al doilea din 2024, pe Imobiliare.ro a crescut în comparație cu același interval din 2023. Vorbim despre o puternică evoluție pozitivă a acestui indicator, mai exact cu 27%.

Avansul a putut fi observat atât pe piața veche, cât și pe segmentul nou, mai consistentă fiind creșterea aferentă acestuia din urmă. Interesul pentru

### Locuințe vechi: **+22%**



### Locuințe noi: **+53%**



apartamentele și casele noi s-a mai majorat la fel de mult din punct de vedere procentual doar în București.

Cluj-Napoca rămâne cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători, iar în cazul apartamentelor noi s-a atins un nou nivel record pe plan local în iunie. Prețul mediu solicitat pentru locuințele finalizate începând cu 2020 depășește, potrivit Indicelui Imobiliare.ro, pragul de 3.100 euro/mp util.

# Mai puține apartamente și case noi de vânzare. Orașul se menține însă pe poziții fruntașe în topul național

(apartamente și case, vechi și noi; T2 2024)

## Ofertă totală locuințe



**10.300**

-20% vs T2 2023

## Ofertă locuințe noi



**2.000**

-29% vs T2 2023

La nivelul pieței din Cluj-Napoca s-a înregistrat o scădere dramatică a ofertei în trimestrul al II-lea, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2023. Chiar și în aceste condiții, cei interesați să cumpere o locuință au avut de ales din peste 10.000 de proprietăți, aceasta fiind a doua cea mai vastă ofertă disponibilă la nivelul marilor centre regionale din țară, după cea din Capitală, care a cuprins în același interval de timp aproape 40.000 de locuințe.

O contractare chiar mai puternică a putut fi observată pe segmentul nou al pieței. Cu 2.000 de unități disponibile în trimestrul II, Cluj-Napoca se poziționează pe locul al treilea la nivel național, după București și Iași.

Proprietarii și dezvoltatorii solicită cel mai ridicat preț mediu din țară pentru locuințele listate la vânzare, de 2.700 euro/mp util. Tot ei au nevoie de cea mai extinsă perioadă de timp pentru identificarea cumpărătorilor.



# Cluj-Napoca bate un nou record în materie de prețuri. Proprietarii cer peste 2.000 euro/mp chiar și în cele mai ieftine cartiere

(apartamente noi și vechi, T2 2024)

## 2.700 euro/mp util



Cluj-Napoca se menține cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători, apartamentele scoase la vânzare pe cea mai puternică piața rezidențială din vestul țării având un preț mediu de 2.700 euro/mp util. Se depășește pragul de 2.000 de euro chiar și în cele mai ieftine zone din oraș, conform datelor Imobiliare.ro.

## Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

**+3%**



în ultimele 12 luni

**+9%**



în ultimele 24 luni

**+12%**



Proprietarii găsesc aici mai greu un cumpărător decât în alte centre regionale majore, perioada de vânzare depășind cu mult două luni. Aceștia sunt, totodată, dispuși să negocieze mai mult decât cei care scot la vânzare locuințe în alte orașe mari din țară.

### Cele mai scumpe zone

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Andrei Mureșanu	<b>2.969€</b>
Sopor	<b>2.929€</b>
Plopilor	<b>2.903€</b>

	preț/mp
Iris	<b>2.278€</b>
Someșeni	<b>2.159€</b>
Făget	<b>2.088€</b>



# Apartamentele se vând cel mai greu în Cluj-Napoca. Proprietarii negociază mai mult prețurile

imobile vândute

**6.890**

**+2%**  
vs T2 2023



**75 zile**  
perioada de vânzare

**4%**  
marja de negociere

În al doilea trimestru s-au vândut, la nivelul județului Cluj, 6.890 de imobile. S-a înregistrat, astfel, un ușor avans la acest capitol comparativ cu intervalul similar din 2023, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Dacă ne raportăm strict la județele cu cele mai mari piețe rezidențiale, Clujul se poziționează în materie de tranzacții după București, Ilfov, Brașov și Timiș.

Apartamentele din Cluj-Napoca s-au vândut, pe parcursul trimestrului II, într-o perioadă medie de 75

de zile, cea mai lungă înregistrată în rândul marilor șase centre regionale analizate de Imobiliare.ro. Chiar și în aceste condiții putem observa o scădere a acestui indicator, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2023.

Marja de negociere practică pe plan local este, de asemenea, una dintre cele mai mari din țară, fiind depășită doar de cea aferentă orașului Constanța. Prețul apartamentelor din Cluj-Napoca se negociază, în medie, cu 4%, mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut.

# Mai puține autorizații în Cluj, în special în mediul urban. La nivel de regiune crește numărul locuințelor livrate

**585** autorizații

**-18%**  
vs ian-mai 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

**1.659** locuințe finalizate

**+6%**  
vs T1 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

În intervalul ianuarie-mai 2024 s-au eliberat în județul Cluj 585 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 18% mai puține decât în perioada similară a anului trecut, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Scăderi au apărut la acest capitol în mediul rural, dar și în mediul urban, în cazul orașelor numărul autorizațiilor de construire reducându-se dramatic comparativ cu cel înregistrat în primele cinci luni din 2023.

În primul trimestru au fost date, totodată, în folosință 1.659 de locuințe în regiunea de dezvoltare de Nord-Vest a țării, care cuprinde pe lângă Cluj și județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Maramureș, Satu Mare și Sălaj. Aceasta a fost singura regiune analizată de INS la nivelul căreia s-a putut observa în intervalul menționat o creștere a numărului de locuințe finalizate, dacă ne raportăm la perioada ianuarie-martie 2023.

# Numărul clujenilor interesați de închirierea unei locuințe crește față de începutul anului 2024

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)



Cererea aferentă proprietăților de închiriat a crescut în trimestrul al II-lea față de cea înregistrată în primele

trei luni din 2024, arată datele Imobiliare.ro. Chiar și în aceste condiții, aceasta se menține la un nivel destul de scăzut.

În aprilie-iunie 2023, când condițiile de pe piața de creditare erau încă destul de nefavorabile pentru cumpărători, numărul potențialilor chiriași interesați de apartamentele și casele din Cluj-Napoca era mai mare.

# Numărul locuințelor de închiriat stagnează. Oferta de proprietăți noi, a doua cea mai mare din țară

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

## Ofertă totală locuințe



Cluj-Napoca se poate lăuda cu a doua cea mai mare piață a închirierilor de locuințe din țară, dacă ne raportăm la oferta disponibilă pe plan local. Au fost listate la închiriere, în trimestrul al II-lea, aproximativ 6.600 de locuințe. Spre comparație, persoanele interesate de închirierea unei locuințe în Capitală au avut de ales din aproape 33.000 de apartamente și case.

## Ofertă locuințe noi



Din totalul proprietăților listate la închiriere pe Imobiliare.ro, în intervalul aprilie-iunie 2024, 900 au fost locuințe noi, finalizate în ultimii cinci ani, mai multe decât în Timișoara, Brașov, Iași sau Constanța. Doar în București s-au căutat chiriași pentru mai multe apartamente și case noi, mai exact pentru 7.900 de astfel de locuințe.

# Clujenii plătesc unele dintre cele mai mari chirii, dar obțin și venituri lunare consistente. Topul celor mai scumpe zone din oraș

(apartamente vechi și noi, T2 2024)

Cluj-Napoca nu este doar cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători. Și chiriașii plătesc lunar unele dintre cele mai consistente sume. Doar în București se mai închiriază apartamente cu prețuri similare sau chiar ușor mai ridicate.

Veniturile clujenilor sunt, însă, aproape la fel de mari ca cele ale angajaților din București. Dacă în Capitală

câștigul salarial mediu net ajunge la 6.428 lei, la nivelul județului Cluj acesta este de 6.083 de lei pe lună, conform celor mai noi date publicate de Institutul Național de Statistică. Chiria medie solicitată pentru un apartament cu 2 camere este echivalentă cu circa 2.735 de lei în ambele cazuri.

## Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Sopor	<b>663€</b>
Andrei Mureșanu	<b>650€</b>
Centru	<b>650€</b>

VS

## Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Grigorescu	<b>500€</b>
Iris	<b>500€</b>
Mănăștur	<b>480€</b>

## Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	<b>350€</b>
2 camere	<b>550€</b>
3 camere	<b>650€</b>

# Cel mai performant oraș din România este Cluj-Napoca. Aproape 40% din populație, reprezentată de elevi și studenți

Capitala istorică a Transilvaniei ocupă prima poziție în clasamentul general al orașelor reședință de județ City Index 2024, un barometru de performanță urbană dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare.

Aceasta este încă o confirmare a popularității de care se bucură Cluj-Napoca de mai bine de un deceniu în rândul tinerilor, al profesioniștilor în IT și al pasionaților de muzică, arte și cinema.

Orașul depășește Capitala în topul calității, obținând punctaje excelente pentru criterii precum conectivitate aeriană sau educație. De altfel, aproape 40% din populația totală a municipiului este

reprezentată de elevi și studenți, conform statisticilor centralizate de City Index. Universitatea Babeș-Bolyai a ajuns să fie cea mai mare din țară după numărul studenților, detronând în premieră Universitatea din București.

Cluj-Napoca are, însă, și unele puncte slabe în comparație cu alte reședințe de județ, printre care amintim calitatea aerului, prețul ridicat al locuințelor raportat la salariile rezidenților, traficul urban aglomerat cu care se confruntă locuitorii și îmbătrânirea demografică.



# BRAȘOV



## Creștere timidă a cererii în Brașov. Pentru fiecare proprietate listată la vânzare se găsesc trei potențiali cumpărători

(apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

### Cererea: +2%

T2 2024

T2 2023

\* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

### Locuințe vechi: +1%

T2 2024

T2 2023

### Locuințe noi: +9%

T2 2024

T2 2023

Interesul potențialilor cumpărători pentru proprietățile din Brașov listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut ușor în ultimul an. Orașul s-a menținut, în același timp, pe locul al doilea la nivel național în privința prețurilor solicitate.

Indicatorul a avansat lent față de trimestrul al II-lea din 2023 atât în cazul locuințelor vechi, când și în cazul apartamentelor și caselor noi. Cu toate acestea,

pentru fiecare proprietate finalizată începând cu 2020 s-au găsit trei potențiali cumpărători, la fel ca în București.

În același timp și oferta pe segmenul nou a urmat o tendință de creștere.

# Brașovul, unul dintre cele două mari orașe unde oferta s-a extins pe segmentul nou

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

## Ofertă totală locuințe



**5.200**

**-2% vs T2 2023**



## Ofertă locuințe noi



**1.000**

**11% vs T1 2023**



Aproximativ 5.200 de case și apartamente au fost listate la vânzare în Brașov pe Imobiliare.ro pe parcursul trimestrului al II-lea din 2024. Numărul locuințelor disponibile pentru cumpărători a fost mai mic decât cel aferent altor orașe mari din țară precum Iași, Timișoara, București sau Cluj-Napoca. Mai puține proprietăți au fost listate la vânzare doar în Constanța.

Chiar dacă și pe piața rezidențială brașoveană s-a putut observa în ultimul an o scădere la nivelul ofertei,

aceasta a fost mai puțin semnificativă față de cele înregistrate în alte centre regionale majore ale țării.

Cumpărătorii au avut de ales din 1.000 de proprietăți noi, numărul locuințelor construite în ultimii cinci ani și listate la vânzare în intervalul aprilie-iunie fiind în creștere. De altfel, dacă ne raportăm la marile orașe punem spune că doar în Timișoara acest indicator a mai evoluat pozitiv.



# Apartamentele s-au scumpit într-un an cu aproape 20%. Cartierele unde se vând cu peste 2.000 euro/mp

(apartamente noi și vechi, T2 2024)

# 1.864

euro/mp util



## Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

**+4%**



în ultimele 12 luni

**+17%**



în ultimele 24 luni

**+20%**



Brașovul își păstrează și în trimestrul II poziția secundă în clasamentul celor mai scumpe orașe din țară pentru cumpărători, locuințele fiind scoase la vânzare pe plan local cu un preț mediu de 1.864 euro/mp util.

Prețurile au crescut simțitor pe piața rezidențială din Brașov. Scumpirile înregistrate aici în ultimul an au fost

mai consistente decât cele apărute în alte orașe mari din țară. Sunt listate la vânzare pe Imobiliare.ro cu cele mai mari prețuri locuințe situate în centrul orașului și în cartierul Tractorul care s-a dezvoltat considerabil pe segmentul nou.

### Cele mai scumpe zone

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centrul Istoric	<b>2.113€</b>
Brașovul Vechi	<b>2.049€</b>
Tractorul	<b>2.038€</b>

	preț/mp
Triaj-Hărman	<b>1.600€</b>
Stupini	<b>1.544€</b>
Zona Industrială Zizinului	<b>1.444€</b>



# Scade numărul imobilelor vândute la nivel județean. Apartamentele rămân pe piață aproape două luni

imobile vândute

**7.242**

**-8%**  
vs T2 2023



**57 zile**  
perioada de vânzare

**2,1%**  
marja de negociere

Aproape 7.250 de case, terenuri și apartamente de pe raza județului Brașov au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare în trimestrul II din 2024, arată datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Se poate observa, astfel, o scădere în numărul imobilelor vândute pe plan local. În intervalul aprilie-iunie 2023 s-au tranzacționat aproape 7.900 de imobile în județul Brașov.

Perioada de vânzare a apartamentelor a scăzut în Brașov în trimestrul II față de cea înregistrată în

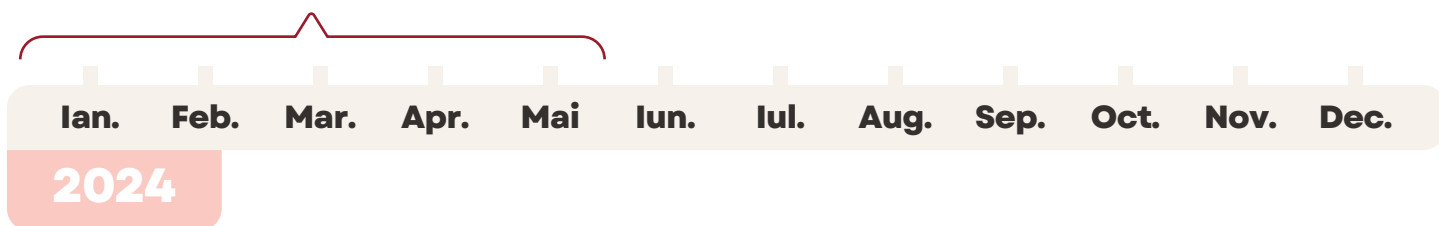
intervalul aprilie-iunie 2023, arată datele Imobiliare.ro. Proprietarii au avut nevoie, în medie, de 57 de zile pentru a găsi cumpărători. Și-au vândut mai greu locuințele cei din Constanța sau Cluj-Napoca.

Marja de negociere practică în cazul apartamentelor a fost în trimestrul II cea mai mică observată în rândul celor șase mari centre regionale analizate de Imobiliare.ro, respectiv de 2,1%. Mai mult, se poate observa o scădere la acest capitol, dacă ne raportăm la trimestrul II 2023. Doar în Timișoara a mai apărut în acest interval de timp o scădere a marjei de negociere.

# Crește semnificativ numărul autorizațiilor eliberate în Brașov. Se dau în folosință mai puține locuințe la nivel de regiune

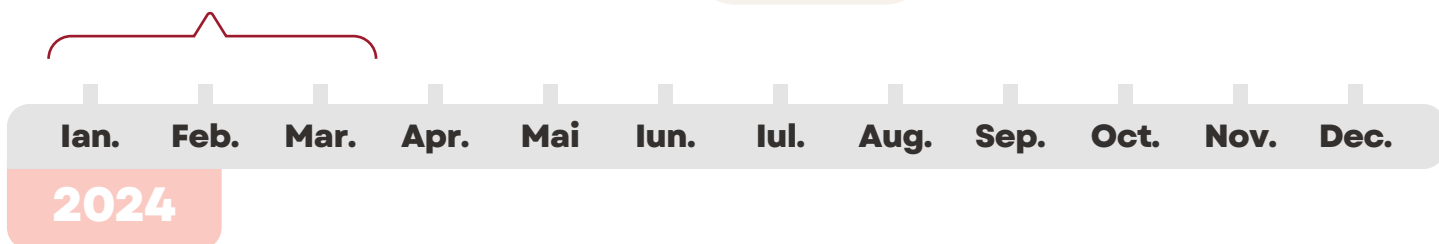
**385** autorizații

**-34%**  
vs ian-mai 2023



**1.058** locuințe finalizate

**-38%**  
vs T1 2023



În primele cinci luni ale acestui an s-au eliberat la nivelul județului Brașov 385 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu aproape 34% mai puține decât în perioada similară din 2023, arată datele publicate de Institutul Național de Statistică.

Dacă în mediul urban numărul autorizațiilor eliberate pentru clădiri rezidențiale a crescut semnificativ, în

mediul rural acesta s-a înjumătățit față de intervalul ianuarie-mai 2023.

În primul trimestru al acestui an s-au dat, totodată, în folosință aproximativ 1.000 de locuințe în Centrul țării, regiune care include atât județul Brașov, cât și Alba, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu. În perioada similară din 2023 s-au finalizat 1.720 de locuințe, conform INS.

# Mai puțini brașoveni interesați de închirierea unei locuințe

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)



Cererea a înregistrat o scădere abruptă la nivelul pieței închirierilor din Brașov. Numărul potențialilor chiriași care și-au arătat interesul pentru cele aproape 3.000 de proprietăți listate pe Imobiliare.ro pe

parcursul trimestrului al II-lea a fost cu 28% mai restrâns față de cel aferent perioadei similare a anului trecut.

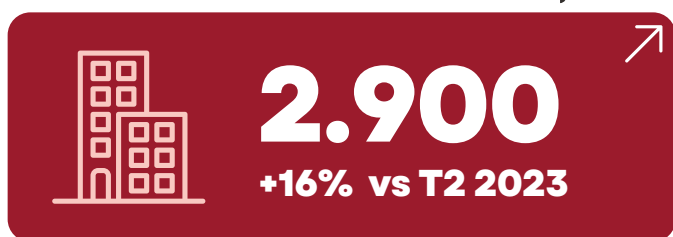
În Brașov se plătesc unele dintre cele mai mari chirii din țară, atât pentru garsoniere, cât și pentru apartamentele cu 2 și 3 camere.

Menționăm, de asemenea, că cererea urmează aici o tendință ascendentă, dacă ne raportăm la situația înregistrată în primele trei luni din 2024.

## A patra cea mai variată ofertă în rândul marilor orașe. Mai multe proprietăți noi pentru chiriași

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

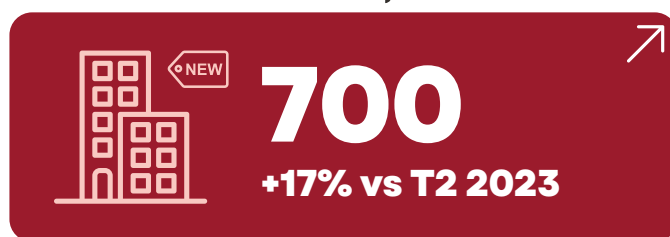
### Ofertă totală locuințe



Aproximativ 2.900 de apartamente și case au fost listate, pe Imobiliare.ro, la închiriere în perioada aprilie-iunie 2024. Putem spune, astfel, că oferta a fost mult mai variată față de cea pusă la dispoziția potențialilor chiriași în intervalul similar al anului trecut.

Numărul locuințelor noi intrate în piață este și el în creștere, dar rămâne mult mai mic decât în alte orașe mari din țară. Dacă în Brașov au fost disponibile pentru

### Ofertă locuințe noi



închiriere, în trimestrul II, 700 de locuințe noi, în București numărul acestora s-a apropiat de pragul de 8.000 de unități, în timp ce în Cluj-Napoca a fost de 900 de unități.

Cei interesați de închirierea unei proprietăți rezidențiale pentru care lucrările de construcții au fost finalizate în ultimii cinci ani au avut mai puține opțiuni doar în Iași și în Constanța.

# Chiriile se apropie de 700 euro/lună în cea mai scumpă zonă a orașului. Prețurile sunt de multe ori similare cu cele solicitate în Constanța

(apartamente vechi și noi, T2 2024)

Competiția este strânsă în materie de chirii între Brașov și Constanța, două piețe pe care și segmentul închirierilor în regim hotelier este foarte bine reprezentat. Apartamentele cu 2 camere din cele două orașe au fost listate pentru închiriere, în trimestrul al doilea, cu prețuri similare, în timp ce pentru închirierea unei garsoniere s-a solicitat o chirie cu 10 euro mai mare în Brașov decât în orașul de pe litoral.

Apartamentele mai spațioase, cu 3 camere, se închiriază mai ieftin în Brașov decât în Constanța.

În trimestrul II au fost disponibile pentru închiriere 700 de proprietăți noi în Brașov, mai multe decât în Constanța.

## Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Prund-Șchei	<b>690€</b>
Centrul Istoric	<b>550€</b>
Noua-Dârste	<b>550€</b>

VS

## Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Scriitorilor	<b>450€</b>
Astra	<b>445€</b>
Gării	<b>430€</b>

## Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	<b>340€</b>
2 camere	<b>500€</b>
3 camere	<b>600€</b>

# Brașovul, un top performer la nivel național. Punctele forte care i-au asigurat un loc fruntaș în clasament

Pentru mulți români, Brașovul este acel oraș de munte în care s-ar muta dacă ar avea ocazia, iar acest lucru poate fi observat și din rezultatele City Index 2024, un barometru de performanță urbană dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare.

În Brașov s-a înregistrat una dintre cele mai mici scăderi ale populației rezidente în rândul orașelor din top 10 din City Index, în condițiile în care alte centre urbane mari din țară s-au confruntat cu reduceri accelerate pe acest plan.

În clasamentul general al orașelor reședință de județ, Brașovul se numără printre așa-numiții top performer. Acesta ocupă poziția a patra fiind depășit doar de Cluj-Napoca, București și Sibiu.

Orașul de la poalele Tâmppei obține punctaje excelente în privința experiențelor culinare de care poți să ai parte aici, obiectivelor și atracțiilor turistice, dar și pentru oferta de experiențe recreative de care dispune. Nu e de mirare că în fiecare an atrage un număr impresionant de turiști. Doar în 2023 au fost înregistrați 737.000 de turiști, de peste trei ori mai mulți decât populația efectivă a orașului, conform City Index.

Calitatea aerului, accesibilitatea locuințelor (preț raportat la salariu) și raportul dintre tineri și bătrâni sunt însă aspecte la care Brașovul rămâne în urma altor reședințe de județ.



# TIMIȘOARA



## Singurul mare oraș unde s-a resimțit o ușoară diminuare a cererii pe segmentul nou

(apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

### Cererea: **+4%**



\* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Timișoara este singurul mare oraș din țară analizat de Imobiliare.ro la nivelul căruia s-a putut observa o ușoară diminuare a cererii pentru locuințele finalizate începând cu anul 2020. În Brașov, de exemplu, același segment de piață a atras în ultimele 12 luni cu 9% mai mulți potențiali cumpărători, în timp ce avansul a depășit 50% în București și în Cluj-Napoca.

Chiar și în aceste condiții, circa doi cumpărători și-au manifestat interesul pentru fiecare proprietate nouă

### Locuințe vechi: **+7%**



### Locuințe noi: **-10%**



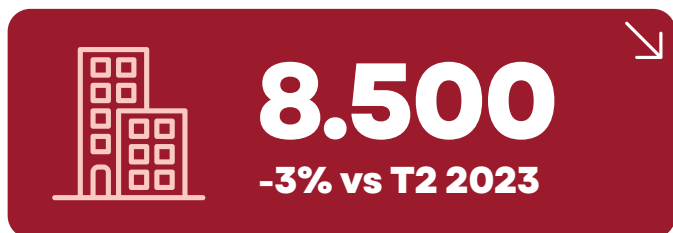
listată pe Imobiliare.ro în trimestrul al II-lea din 2024. În cazul Brașovului sau Bucureștiului numărul acestora crește la trei.

Locuințele din Timișoara se mențin accesibile, un preț mai mic fiind solicitat în rândul marilor centre regionale din țară doar în Iași.

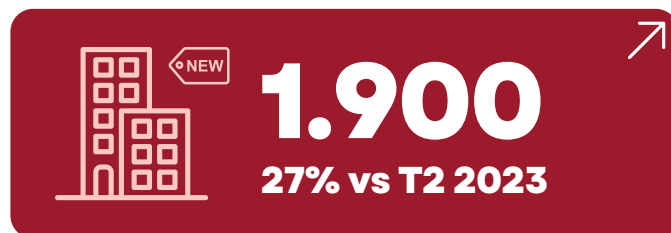
# A treia cea mai variată ofertă din țară. Aproape 2.000 sunt apartamente și case noi

(apartamente și case, vechi și noi; T2 2024)

## Ofertă totală locuințe



## Ofertă locuințe noi



Pe piața rezidențială din Timișoara a putut fi observată, în trimestrul al II-lea, a treia cea mai vastă ofertă de proprietăți listate la vânzare din țară, orașul fiind depășit la acest capitol doar de București și Cluj-Napoca.

Cu toate acestea, în ultimele 12 luni s-a putut observa o scădere în numărul de locuințe din care cumpărătorii și-au putut alege locul pe care să-l numească "acasă". Scăderea nu a fost, însă, una dramatică, așa cum s-a întâmplat în cele două orașe menționate mai sus, ci cu 3%. Doar în Brașov oferta s-a restrâns mai puțin în același interval de timp, respectiv cu 2%.

Din cele 8.500 de proprietăți listate la vânzare, aproape 2.000 au fost case și apartamente noi, extinderea ofertei pe acest segment fiind una spectaculoasă în comparație cu trimestrul II 2023.

De altfel, doar în Timișoara și în Brașov cumpărătorii au putut alege anul acesta dintr-un număr mai mare de proprietăți noi. În Constanța oferta s-a menținut la un nivel constant, în timp ce în celelalte mari orașe din țară s-au înregistrat scăderi.



# Cresc prețurile în Timișoara, dar apartamentele se mențin printre cele mai accesibile din țară

(apartamente noi și vechi, T2 2024)

## 1.590 euro/mp util



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele din Timișoara listate la vânzare în trimestrul al II-lea din 2024 a fost de 1.590 euro/mp util. S-a putut observa, astfel, un avans cu 7% în ultimele 12 luni la acest capitol, al doilea cel mai restrâns înregistrat în rândul marilor centre regionale analizate de Imobiliare.ro. Au crescut mai puțin în acest interval de timp doar prețurile din Capitală.

## Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

**+3%**



în ultimele 12 luni

**+7%**



în ultimele 24 luni

**+10%**



În cea mai scumpă zonă din oraș, Cetate, s-a atins pragul de 2.000 de euro/mp util, după ce prețurile au crescut într-un an cu aproape 16%.

Timișorenii se pot considera norocoși, având în vedere faptul că au la dispoziție unele dintre cele mai accesibile locuințe și câștigă unele dintre cele mai mari salarii. Doar în Iași au fost scoase la vânzare proprietăți mai ieftine în intervalul aprilie-iunie 2024.

### Cele mai scumpe zone

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Cetate	<b>2.000€</b>
Tipografilor	<b>1.796 €</b>
Mircea cel Bătrân-Mehala	<b>1.756€</b>

	preț/mp
Simion Barnuțiu-Dorobanților	<b>1.447€</b>
Dâmbovița	<b>1.400€</b>
Fratelia-Steaua	<b>1.375€</b>



# Apartamentele se vând la fel de repede ca în București. Prețurile se negociază mai puțin

imobile vândute

# 7.033

**+8%**  
vs T2 2023



# 53 zile

perioada de vânzare

# 2,8%

marja de negociere

Peste 7.000 de imobile au fost vândute în trimestrul al II-lea din 2024 pe raza județului Timiș, număr în creștere comparativ cu intervalul similar al anului trecut, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare se apropie de cel înregistrat în județul Brașov și îl depășește pe cel din Cluj.

Apartamentele listate la vânzare în Timișoara și-au găsit, în trimestrul II, cumpărători în 53 de zile, arată datele Imobiliare.ro. Și locuințele din București s-au vândut într-un interval similar. Durata de timp petrecută în piață de apartamente a fost mai restrânsă doar în Iași, respectiv 44 de zile. La polul

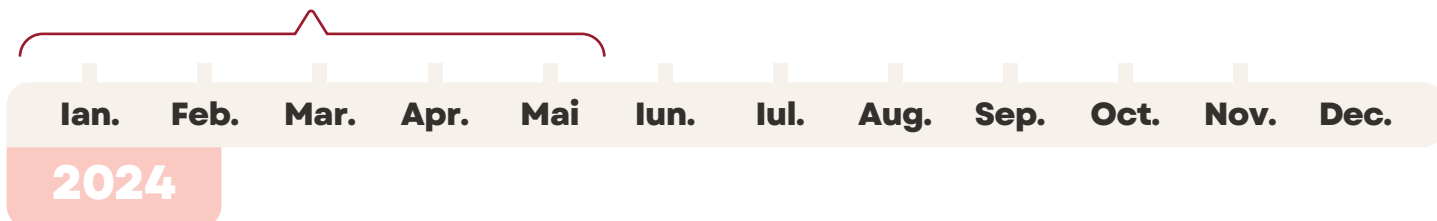
opus s-au aflat Cluj-Napoca și Constanța, orașe în care proprietarii au avut nevoie de mai bine de două luni pentru a găsi cumpărătorii.

Marja de negociere practică de proprietari în cazul apartamentelor a fost, în trimestrul II, a treia cea mai redusă în rândul celor șase mari centre regionale analizate de Imobiliare.ro, respectiv de 2,8%. S-a negociat mai puțin doar în Iași și în Brașov, 2,6%, respectiv 2,1%. De menționat este și faptul că pe plan local proprietarii par mai puțin dispuși să negocieze prețul decât erau în intervalul aprilie-iunie 2023.

# A crescut numărul autorizațiilor. La nivel regional s-au finalizat, însă, mai puține locuințe

**947** autorizații

**+25%**  
vs ian-mai 2023



2024

**1.274** locuințe finalizate

**-9%**  
vs T1 2023



2024

În primele cinci luni ale acestui an s-au eliberat aproape 950 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în județul Timiș, cu 25% mai multe decât în perioada similară din 2023, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Numărul autorizațiilor a scăzut în mediul urban, dar a crescut semnificativ, cu circa 35%, în mediul rural. Aproximativ 800 de autorizații pentru clădiri rezidențiale au fost eliberate, în intervalul ianuarie-mai, în mediul rural.

De menționat este și faptul că în primul trimestru s-au dat în folosință la nivel regional 1.274 de locuințe, conform INS. Regiunea de dezvoltare de Vest a țării cuprinde, pe lângă Timiș, și județele Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În intervalul ianuarie-martie 2023 s-au finalizat aici aproape 1.400 de locuințe.

# Scade interesul pentru locuințele pe care le poți închiria în Timișoara

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)



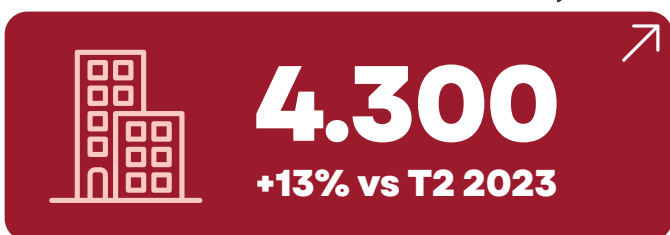
Cererea pentru proprietățile listate la închiriere în Timișoara a scăzut pe parcursul trimestrului al II-lea, dacă ne raportăm la aceeași perioadă a anului trecut.

Mai mult, pe piața locală s-a putut observa singura reducere a indicatorului în rândul marilor orașe din țară față de începutul lui 2024. În Brașov, de exemplu, cererea a crescut în același timp cu 5%, în timp ce în Iași avansul a fost chiar mai semnificativ, respectiv cu 14%.

## Mai multe locuințe noi pentru chiriași. Oferta din Timișoara, una dintre cele mai variate din țară

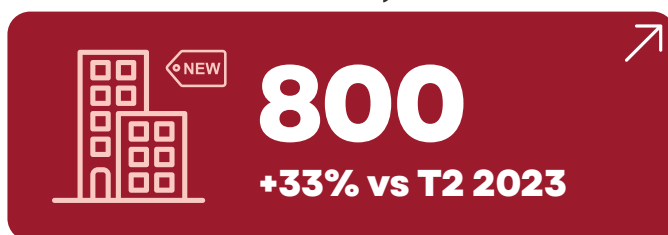
(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

### Ofertă totală locuințe



Aproximativ 4.300 de apartamente și case au fost listate pentru închiriere, pe Imobiliare.ro, în trimestrul al II-lea din 2024. S-a putut observa, astfel, un avans cu peste 10% față de perioada similară a anului trecut. Discutăm despre a treia cea mai variată ofertă la nivel național, după București și Cluj-Napoca, chiar dacă aceasta se menține la o distanță considerabilă față de cele două orașe.

### Ofertă locuințe noi



A crescut, în același timp, numărul proprietăților noi scoase în piață la închiriere. În perioada aprilie-iunie s-au listat mai multe locuințe noi la închiriere în Timișoara decât în Brașov, Constanța sau Iași.

# Venituri mari, chirii mici. Topul cartierelor unde locuințele se închiriază cu cele mai scăzute prețuri

(apartamente vechi și noi, T2 2024)

Timișorenii se pot considera norocoși pentru că obțin unele dintre cele mai mari venituri din țară și plătesc lunar cele mai mici chirii.

Câștigul salarial mediu net obținut de angajații din Timiș a ajuns la 5.640 de lei, conform celor mai noi date

publicate de Institutul Național de Statistică. Bugetul lunar necesar închirierii unui apartament cu 2 camere este de 400 euro, echivalentul a circa 1.990 lei. Doar clujenii și bucureștenii obțin venituri mai mari, dar dau și cei mai mulți bani pe chirie.

## Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Cetate	<b>500€</b>
Mircea cel Bătrân -Mehala	<b>499€</b>
Aradului	<b>460€</b>

VS

## Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Iosefin	<b>350€</b>
Dâmbovița	<b>320€</b>
Buziașului	<b>250€</b>

## Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	<b>250€</b>
2 camere	<b>400€</b>
3 camere	<b>480€</b>

# Timișoara, în top 10 cele mai performante orașe din România

Capitala Europeană a Culturii din 2023 și-a mobilizat în ultima perioadă comunitatea și mediul de business pentru a-și valorifica potențialul. În clasamentul general al celor mai performante orașe reședință de județ City Index 2024, dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare, Timișoara ocupă locul 5. Doar Cluj-Napoca, București, Sibiu și Brașov reușesc să devanseze în clasament orașul de pe Bega.

Timișoara are de decenii o rată a șomajului care se apropie de zero și parcurge treptat un proces de tranziție de la producția de tip lohn, bazată pe utilizarea extensivă a forței de muncă ieftine din zonă, la un model economic urban bazat tot mai mult pe servicii cu valoare adăugată mare, precum IT&C, BPO

sau inginerie, ceea ce a dus la o creștere semnificativă a salariilor, până la un nivel tot mai apropiat de cel din București și Cluj-Napoca.

Orașul de pe Bega dispune de o infrastructură bună în domeniul serviciilor medicale, situându-se în top trei la nivel național după numărul medicilor și stomatologilor raportat la populație, și este un centru universitar de prestigiu ce atrage circa 40.000 de studenți din zona de vest și de sud-vest a țării.

Îmbătrânirea demografică, traficul urban și calitatea aerului sunt, însă, câteva dintre aspectele care ar putea fi îmbunătățite.



# CONSTANȚA,



## Competiție mare în rândul cumpărătorilor interesați de locuințele noi din Constanța

(apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

### Cererea: +6%



\* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Cererea pentru proprietățile rezidențiale din Constanța a crescut cu 6%, conform datelor Imobiliare.ro, dacă ne raportăm la situația înregistrată pe plan local în trimestrul al II-lea din 2023.

Atât locuințele vechi, cât și cele noi atrag anul acesta mai mulți cumpărători decât în 2023, când și condițiile de pe piața de creditare erau mai puțin favorabile ca în prezent.

### Locuințe vechi: +5%



### Locuințe noi: +14%



Concurența este mare în special în cazul apartamentelor și caselor finalizate începând cu anul 2020 listate la vânzare. Cinci potențiali cumpărători și-au arătat interesul pentru fiecare proprietate nouă listată la vânzare în intervalul aprilie-iunie, mai mulți decât în București sau în Cluj-Napoca.

# Mai puține locuințe listate la vânzare. Oferta pe segmentul nou s-a restrâns de la începutul anului

(apartamente și case, vechi și noi; T2 2024)

## Ofertă totală locuințe



**4.100**

**-9% vs T2 2023**



## Ofertă locuințe noi



**500**

**stagnare vs T2 2023**



Dintr-un total de 75.100 de proprietăți din orașele cu cele mai puternice piețe rezidențiale din țară listate la vânzare pe Imobiliare.ro, în intervalul aprilie-iunie 2024, aproximativ 4.100 s-au aflat în Constanța.

Cumpărătorii au avut, astfel, acces la mai puține locuințe decât în perioada similară a anului trecut, oferta scăzând în orașul de pe malul Mării Negre cu aproape 10%.

Numărul de proprietăți noi care își așteptau cumpărătorii pe piața constănțeană în trimestrul II din 2024 a fost similar cu cel înregistrat în același interval din 2023. Se poate observa, însă, o scădere la acest capitol față de începutul anului în curs. În primul trimestru cei interesați să cumpere o locuință nouă au avut de ales pe plan local din 700 de case și apartamente.



# Apartamentele din Constanța se vând cu prețuri apropiate de cele din Capitală. Topul cartierelor unde cumpărătorii găsesc în continuare locuințe ieftine

(apartamente noi și vechi, T2 2024)

## 1.625 euro/mp util



## Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

**+2%**



în ultimele 12 luni

**+8%**



în ultimele 24 luni

**+10%**



După un avans cu 8% în ultimul an, prețul mediu solicitat pentru locuințele din Constanța a ajuns să fie comparabil cu cel înregistrat în Capitală. Cumpărătorii au plătit, în trimestrul II, 1.625 de euro/mp util pentru a deveni proprietari.

Scumpirile au fost chiar mai consistente, dacă aruncăm o privire la nivel de zonă. Variația anuală a fost cu 13%, de exemplu, în cazul proprietăților situate în zona Delfinariului, arată datele Imobiliare.ro.

Se găsesc, însă, și la ora actuală apartamente listate la vânzare cu prețuri de cel mult 1.400 de euro/mp util.

### Cele mai scumpe zone

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Faleza Nord	<b>2.079€</b>
Delfinariu	<b>2.000 €</b>
Stadion	<b>2.000€</b>

	preț/mp
Km 4-5	<b>1.403€</b>
Zona Industrială-CET	<b>1.356€</b>
Faleza Sud (Poarta 6)	<b>1.355€</b>



# Apartamentele petrec mai mult timp în piață. Proprietarii, dispuși să negocieze prețul

imobile vândute

**6.533**

**-6%**  
vs T2 2023



**69 zile**  
perioada de vânzare

**4,3%**  
marja de negociere

Aproximativ 6.500 de imobile s-au vândut în intervalul aprilie-iunie 2024 pe raza județului Constanța. În perioada similară a anului trecut s-a depășit pragul de 6.900 de imobile tranzacționate, arată datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Numărul imobilelor tranzacționate în Constanța se apropie de cel aferent județului Cluj, dar se menține mai scăzut decât cel înregistrat în Brașov sau Timiș.

Proprietarii din Constanța au, totodată, nevoie de peste două luni pentru a identifica cumpărători pentru apartamentele scoase la vânzare. Doar cei din Cluj-Napoca așteaptă mai mult, potrivit datelor Imobiliare.ro. De menționat este și faptul că doar în Constanța și în Iași s-a putut observa în trimestrul II

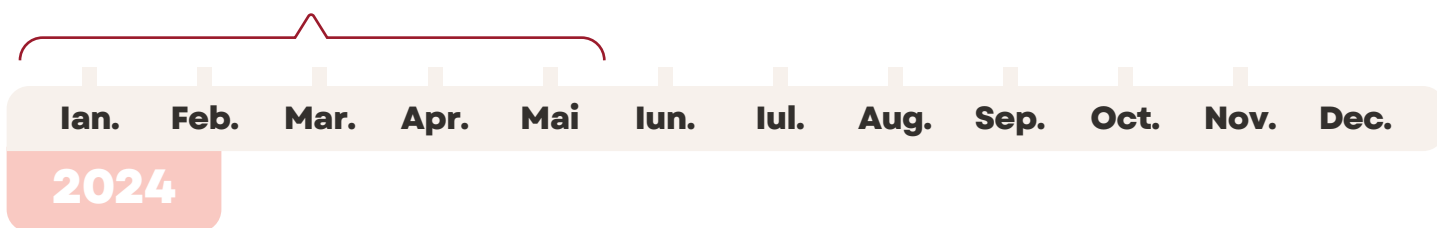
2024 o extindere a duratei de timp petrecute de apartamente în piață, în timp ce în Timișoara, București, Brașov și Cluj-Napoca aceasta s-a contractat.

Marja de negociere practică de proprietarii de apartamente din orașul de pe litoral este, de asemenea, cea mai mare înregistrată în rândul celor șase principale centre regionale analizate de Imobiliare.ro. Se negociază aproape la fel de mult în Cluj-Napoca, oraș unde se solicită, însă, cele mai mari prețuri.

# Creștere consistentă în numărul autorizațiilor emise în mediul urban. Peste 1.100 de locuințe finalizate în trei luni la nivel de regiune

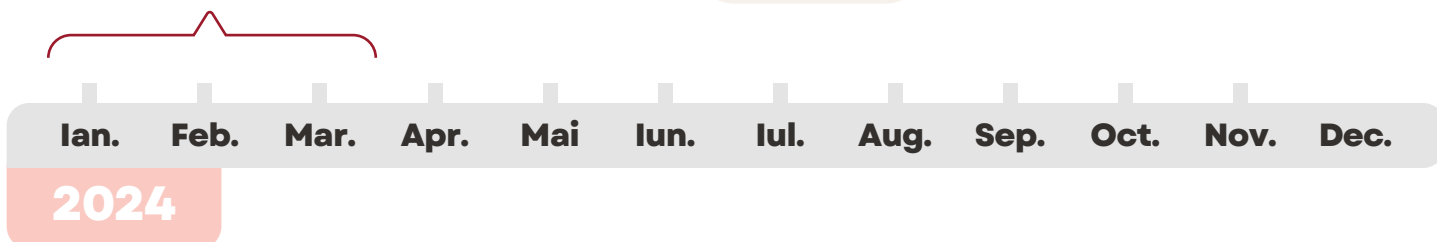
**592** autorizații

**+13%**  
vs ian-mai 2023



**1.159** locuințe finalizate

**-42%**  
vs T1 2023



În primele cinci luni ale acestui an s-au eliberat, în județul Constanța, aproape 600 de autorizații pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 13% față de perioada similară din 2023, potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS).

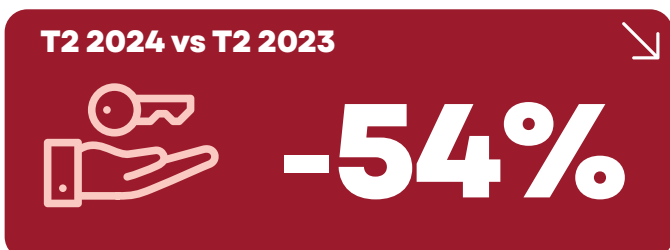
Chiar dacă cele mai multe autorizații s-au eliberat în mediul rural, numărul celor care au vizat clădiri rezidențiale din mediul urban s-a majorat semnificativ, cu aproape 30%, comparativ cu intervalul ianuarie-mai

2023. Din total, peste 200 de autorizații s-au emis în mediul urban.

La nivelul regiunii de dezvoltare de Sud-Est, care include conform raportării INS pe lângă Constanța și județele Brăila, Buzău, Galați, Tulcea și Vrancea, s-au dat în folosință 1.159 de locuințe în primele trei luni din acest an, cu 825 mai puține decât în perioada similară din 2023.

# Doi potențiali chiriași pentru fiecare proprietate listată în Constanța

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)



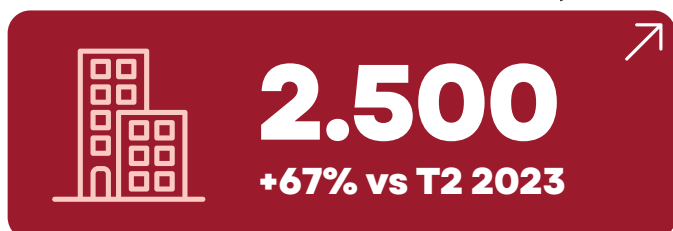
Cererea a urmat o tendință puternică de scădere pe piața închirierilor din Constanța față de anul trecut.

Cu toate acestea, lucrurile evoluează în bine comparativ cu începutul lui 2024. În trimestrul al II-lea au existat doi potențiali chiriași pentru fiecare proprietate listată pe Imobiliare.ro.

## Oferta a crescut cel mai mult în Constanța. Chiriașii au de unde alege, dacă vor o locuință nouă

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

### Ofertă totală locuințe



Oferta de locuințe de închiriat s-a majorat puternic în Constanța pe parcursul trimestrului II, dacă ne raportăm la perioada similară a anului trecut. Avansul a fost cu adevărat spectaculos în cazul proprietăților noi.

### Ofertă locuințe noi



Trebuie să menționăm, totodată, faptul că închirierile în regim hotelier au o pondere importantă pe piața constănțeană, în special în sezonul estival.

# Mici scumpiri la nivelul chiriilor. Cea mai dorită zonă din oraș este și cea mai scumpă

(apartamente vechi și noi, T2 2024)

Proprietarii din Constanța au scumpit chiriile, în ultimele 12 luni, cu circa 3%. Garsonierele au putut fi închiriate, în trimestrul al II-lea din 2024, cu o sumă medie de 330 euro/lună, în timp ce pentru apartamentele cu 2 camere chiriașii au plătit 500 euro/lună.

Orașul Constanța rivalizează, în materie de prețuri, cu Brașovul. Garsonierele pot fi închiriate însă la munte pentru o sumă puțin mai mare, de 340 euro/lună, în

timp ce pentru apartamentele cu 2 camere - care sunt și cele mai căutate în rândul chiriașilor - se solicită prețuri similare.

Faleza Nord atrage cei mai mulți potențiali chiriași interesați de o locuință pe malul Mării Negre. Aceasta este, însă, și cea mai scumpă zonă, dacă ne raportăm la chiriile solicitate de proprietari. Media se învâрте în jurul valorii de 700 euro/lună.

## Cele mai scumpe zone

VS

## Cele mai ieftine zone

	chirie/lună		chirie/lună
Faleza Nord	<b>700€</b>	Tomis II	<b>450€</b>
Centru	<b>600€</b>	Inel II	<b>430€</b>
Universitate (Capitol-Central)	<b>600€</b>	Km 4-5	<b>350€</b>

## Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	<b>330€</b>
2 camere	<b>500€</b>
3 camere	<b>630€</b>

# Un oraș vibrant pe malul Mării Negre. Atmosfera atrage turiștii ca un magnet

Constanța este al patrulea cel mai vibrant oraș din țară, conform City Index 2024, barometrul de performanță urbană dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare. Ce înseamnă acest lucru? Orașul dă dovadă de dinamismul cultural și social ce îi oferă capacitatea de a crea o atmosferă atractivă și plină de energie. Peste 500.000 de turiști se cazează anual aici și în stațiunea-satelit Mamaia, conform datelor oficiale.

Îmbătrânirea demografică și nivelul de implicare civică sunt, însă, două aspecte la care nu punctează la fel de bine ca alte orașe mari din țară, pe dimensiunea “Vibrație”.

În clasamentul general al celor mai performante orașe din țară, Constanța ocupă poziția a zecea. Principalul centru urban de la malul Mării Negre este depășit în top de Cluj-Napoca, București, Sibiu, Brașov, Timișoara, Iași, Oradea, Târgu Mureș și de Alba Iulia.



# IAȘI



## Apartamentele și casele noi atrag tot mai mulți cumpărători

(apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

### Cererea: +11%



\* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul potențialilor cumpărători pentru casele și apartamentele din Iași listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut, în trimestrul al II-lea, cu 11% față de intervalul similar din 2023.

Atât locuințele vechi, cât și cele noi atrag mai multe persoane. Avansul în cerere a fost unul destul de timid în ultimul an pe segmentul proprietăților finalizate înainte de 2020. În schimb, cererea pentru apartamentele și casele noi a urmat o tendință

### Locuințe vechi: +4%



### Locuințe noi: +31%



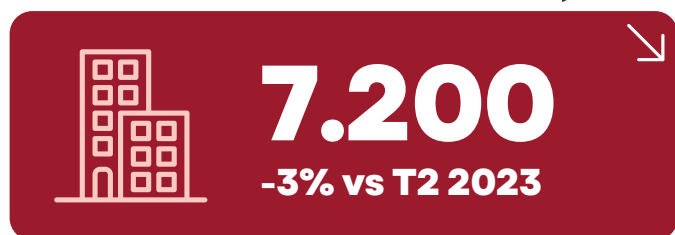
ascendentă puternică. Creșterea cu circa 30% a fost a treia cea mai semnificativă înregistrată în marile centre regionale din țară, după cea aferentă Bucureștiului și orașului Cluj-Napoca.

Un aspect care merită menționat este și acela că apartamentele din Iași petrec cel mai puțin timp în piață atunci când sunt scoase la vânzare, iar prețurile sunt și ele accesibile în comparație cu pretențiile proprietarilor din alte orașe mari.

# Scădere ușoară la nivelul ofertei. Doar în București găsești, însă, mai multe locuințe noi de vânzare

(apartamente și case, vechi și noi; T2 2024)

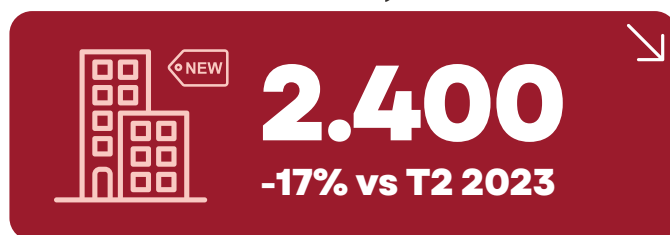
## Ofertă totală locuințe



Aproximativ 7.200 de case și apartamente din Iași au fost listate la vânzare pe Imobiliare.ro în trimestrul II din 2024. Aceasta a fost a patra cea mai extinsă ofertă întâlnită la nivelul marilor orașe din țară, deci cumpărătorii au avut de unde să-și aleagă o locuință potrivită în funcție de nevoi și de buget. Orașul a fost devansat în clasament doar de București, Cluj-Napoca și Timișoara.

Dacă în alte centre regionale majore din România oferta s-a redus semnificativ într-un an, în Iași aceasta s-a contractat cu 3%. Doar în Brașov scăderile au fost mai mici.

## Ofertă locuințe noi



Pe segmentul nou tendința de scădere a fost, însă, foarte accentuată. Chiar și în aceste condiții, au existat în intervalul aprilie-iunie 2024 circa 2.400 de apartamente și de case finalizate în ultimii cinci ani listate la vânzare. Oferta de proprietăți noi a fost, astfel, a doua cea mai variată în rândul marilor orașe din țară analizate de Imobiliare.ro, fiind depășită însă cu mult de cea aferentă Capitalei.



# Apartamentele s-au scumpit cu 10% într-un an. Centrul oraşului depăşeşte pragul de 2.000 euro/mp

(apartamente noi şi vechi, T2 2024)



Preţul mediu solicitat, în trimestrul II, pentru locuinţele din Iaşi a fost de 1.541 euro/mp util, în creştere cu 10% faţă de cel cerut de proprietari în perioada similară a anului trecut.

Centrul rămâne cea mai scumpă zonă din oraş, media depăşind în acest caz pragul de 2.000 euro/mp util. Atât apartamentele situate aici, cât şi cele din zona

## Evoluţia preţurilor

în ultimele 3 luni

**+3%**



în ultimele 12 luni

**+10%**



în ultimele 24 luni

**+16%**



Copou-Sărărie, atrag inclusiv un număr semnificativ de chiriaşi.

Apartamentele din Iaşi se vând mai repede decât cele din Timişoara, Bucureşti, Braşov, Constanţa sau Cluj-Napoca, iar marja de negociere practică pe plan local este una dintre cele mai mici din ţară.

### Cele mai scumpe zone

VS

### Cele mai ieftine zone

	preţ/mp
Centru	<b>2.045€</b>
Copou-Sărărie	<b>1.955 €</b>
Gară	<b>1.939€</b>

	preţ/mp
Podu Roş	<b>1.400€</b>
Păcureţ (Popas Păcurari)	<b>1.394€</b>
Bucium	<b>1.310€</b>



# Găsești rapid cumpărători în Iași. Numărul tranzacțiilor imobiliare, în creștere

imobile vândute

# 6.170

**+8%**  
vs T1 2023



# 44 zile

perioada de vânzare

# 2,6%

marja de negociere

În trimestrul al doilea din 2024 s-au vândut mai multe imobile pe raza județului Iași decât în perioada similară a anului trecut, indică datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

S-au tranzacționat cu circa 440 de case, terenuri și apartamente în plus anul acesta, dar chiar și în aceste condiții atât Bucureștiul, cât și județe precum Ilfov, Brașov, Timiș, Cluj și Constanța ajung să depășească Iașul în materie de vânzări.

Apartamentele din Iași s-au vândut, în trimestrul II, mai rapid decât cele din Timișoara, București, Brașov, Constanța sau Cluj-Napoca. Proprietarii au avut nevoie de doar 44 de zile pentru găsirea

cumpărătorilor interesați de locuințele scoase la vânzare. Cu toate acestea, pe piața rezidențială din Iași se poate observa o extindere a duratei de timp petrecute de apartamente în piață comparativ cu trimestrul II 2023, potrivit datelor Imobiliare.ro. O evoluție similară a putut fi observată doar în Constanța.

Marja de negociere practică de proprietarii din Iași a fost, în același interval de timp, de 2,6%, a doua cea mai redusă în rândul marilor șase centre regionale analizate de Imobiliare.ro. Doar în Brașov se negociază mai puțin prețul final al apartamentelor.

# Peste 700 de autorizații pentru clădiri rezidențiale. Numărul locuințelor finalizate în nord-estul țării se reduce dramatic

**741** autorizații

**+5%**  
vs ian-mai 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

**1.293** locuințe finalizate

**-33%**  
vs T1 2023

Ian. Feb. Mar. Apr. Mai Iun. Iul. Aug. Sep. Oct. Nov. Dec.

2024

În perioada ianuarie-mai 2024 s-au eliberat în județul Iași 741 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu circa 5% mai multe decât în intervalul similar al anului trecut, arată datele publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Din total, cele mai multe autorizații, peste 600, s-au eliberat în mediul rural. De altfel, numărul autorizațiilor eliberate în mediul rural a crescut în primele cinci luni, dacă ne raportăm la aceeași perioadă din 2023. În

schimb, în mediul urban s-a putut observa o scădere la acest capitol.

Aproape 1.300 de locuințe au fost finalizate în primul trimestru al acestui an în regiunea de Nord-Est a țării, care include atât județul Iași, cât și județele Bacău, Botoșani, Neamț, Suceava și Vaslui. Potrivit INS, pe plan local numărul locuințelor date în folosință a scăzut simțitor, dacă ne raportăm la începutul lui 2023.

# Interesul pentru proprietățile de închiriat, în creștere față de începutul anului

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

T2 2024 vs T2 2023



stagnare

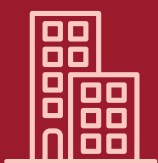
Numărul potențialilor chiriași interesați de proprietățile listate pe Imobiliare.ro a rămas relativ constant în trimestrul II 2024 comparativ cu trimestrul II 2023.

Pe de altă parte, s-a putut observa un avans cu 14% în cererea pentru apartamentele și casele disponibile la închiriere în Iași comparativ cu primele trei luni ale anului în curs.

## Crește numărul proprietăților noi disponibile în piață, dar scade oferta totală

(apartamente și case, noi și vechi; T2 2024)

### Ofertă totală locuințe



2.700

-7% vs T2 2023



Aproximativ 2.700 de apartamente și case din Iași au fost listate la închiriere pe Imobiliare.ro, în trimestrul II din 2024, oferta înregistrând pe plan local o scădere comparativ cu perioada similară a anului trecut. Doar pe piața din București oferta a mai urmat o tendință descendentă.

### Ofertă locuințe noi



600

+20% vs T2 2023



Vestea bună a fost însă cea că persoanele interesate de închirierea unei locuințe noi au avut acum mai multe proprietăți din care au putut alege decât dacă ar fi vrut să se mute cu chirie în intervalul aprilie-iunie 2023. Chiar și în aceste condiții, oferta se menține la un nivel destul de redus, dacă luăm în considerare faptul că în total pe cele mai puternice piețe rezidențiale din țară s-au listat pentru închiriere peste 11.000 de proprietăți noi.

# Chirii accesibile în Iași. Plătești 400 euro pentru 2 camere

(apartamente vechi și noi, T2 2024)

Locuințele din Iași sunt unele dintre cele mai accesibile disponibile în marile centre regionale din țară. La vânzare, prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori este mai mic decât cel aferent unor orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța, București sau Cluj-Napoca.

Chiriile sunt și ele unele dintre cele mai scăzute, doar timișorenii plătind mai puțin pentru locuințele lor. În trimestrul II, bugetul necesar închirierii unei garsoniere a fost de 300 euro/lună în Iași, respectiv de 250 euro/lună în Timișoara.

## Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Centru	<b>500€</b>
Copou-Sărărie	<b>470€</b>
Gară	<b>420€</b>

VS

## Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Frumoasa	<b>350€</b>
Mircea cel Bătrân	<b>350€</b>
Păcurari-Canta	<b>350€</b>

## Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	<b>300€</b>
2 camere	<b>400€</b>
3 camere	<b>500€</b>

# Centru universitar, capitală spirituală a României și singurul oraș cu peste 200.000 de locuitori cu spor natural pozitiv

Iașul ocupă locul al șaselea în clasamentul general al orașelor reședință de județ City Index 2024, un barometru al performanței urbane dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare. Acesta este depășit doar de Cluj-Napoca, București, Sibiu, Brașov și Timișoara.

Niciun al oraș din afara arcului carpatic, cu excepția Bucureștiului, nu dispune de un patrimoniu construit atât de bogat, cu edificii precum Palatul Culturii, teatre, case memoriale și lăcașe de cult. Mai mult, acesta poate fi considerat chiar capitala spirituală a

României fiind un punct terminus pentru cel mai mare pelerinaj din țară.

Iașul este, totodată, un adevărat oraș universitar, în condițiile în care aproape 40% din populația rezidentă constă în elevi și studenți, și este unul dintre orașele cu cel mai bun sold net al migrației interne, reușind să câștige mai mulți locuitori decât pierde, inclusiv tineri de peste Prut. În plus, municipiul Iași este singurul dintre orașele de peste 200.000 de locuitori în care populația înregistrează un spor natural pozitiv.





# ORADEA



## Oradea rivalizează cu Timișoara în materie de prețuri

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Oradea a ajuns la 1.580 euro/mp util, după un avans cu 15% într-un an. Suma este foarte apropiată de cea cerută de proprietarii și dezvoltatorii din Timișoara. În orașul de pe Bega prețul mediu solicitat la vânzare a fost în trimestrul al II-lea de 1.590 euro/mp util.

Garsonierele pot fi închiriate cu un buget mediu de 200 euro/lună în Oradea, mai ieftin decât în Timișoara unde chiriașii trebuie să achite 250 euro/lună pentru o locuință similară.

Chiria medie solicitată pentru apartamentele cu 2 camere este de 400 euro/lună în ambele orașe, în timp ce pentru un apartament mai spațios, cu 3 camere, cei din Oradea trebuie să achite lunar 500 euro.

### Atragerea fondurilor europene și antreprenoriatul, printre punctele forte ale orașului

Oradea poate fi considerată o adevărată stea în ascensiune, dezvoltarea orașului din ultimii 20 de ani, în principal grație unei administrații eficiente, stârnind

admirația multor vizitatori. Orașul ocupă locul al șaptelea în clasamentul City Index 2024, un barometru de performanță urbană dezvoltat de Institutul pentru Orașe Vizionare.

Dintre toate orașele cu o populație mai mică de 200.000 de locuitori, Oradea a atras cele mai multe fonduri europene per capita pentru proiecte publice de dezvoltare, în medie 5.000 de lei/locuitor în perioada 2019-2023. Rețeta succesului a fost completată de ponderea mare alocată cheltuielilor cu investițiile publice în multiple proiecte de regenerare urbană, transport public, patrimoniu și servicii publice.

Orașul este, totodată, unul în care populația este înclinată spre antreprenoriat. La finalul anului 2022 la fiecare 100 de locuitori existau 8 firme active, aceasta fiind cea mai ridicată densitate antreprenorială înregistrată la nivel național, după Cluj-Napoca și București.



# SIBIU



## Proprietarii din Sibiu cer chirii mai mici decât cei din Brașov

Chiria medie solicitată pentru garsonierele din Sibiu a fost, în trimestrul al II-lea, de 300 euro/lună. Spre comparație, în Brașov o locuință similară putea fi închiriată în același interval de timp cu 340 euro/lună.

Apartamentele cu 2 camere din Sibiu au putut fi, la rândul lor, închiriate cu sume mai mici decât cele solicitate în Brașov. Discutăm mai exact de un preț mediu de 380 euro/lună versus 500 euro/lună în orașul de la poalele Tâmpiei.

Chiriașii au achitat, în medie, 500 euro/lună în Sibiu pentru un apartament cu 3 camere, respectiv 600 euro/lună în Brașov.

### Sibiul, al patrulea cel mai prosper oraș din România

Orașul Sibiu este unul dintre cele mai prospere din țară. Acesta ocupă locul al patrulea în topul prosperității inclus în City Index 2024.

Două dintre aspectele la care punctează extrem de bine este competitivitatea urbană și efortul investițiilor publice. Rata ridicată de dependență demografică (raportul dintre populația activă și cea dependentă sub 15 ani și peste 65 de ani) rămâne însă o problemă pe plan local.

În clasamentul general al celor mai performante reședințe de județ, Sibiul ocupă poziția a treia. Acesta este depășit doar de Cluj-Napoca și de București, clasându-se la mare distanță de Iași, Constanța, Ploiești sau Craiova.

# CRAIOVA



## **Evoluția pieței închirierilor în Craiova. Chiriașii plătesc 450 euro/lună pentru 3 camere**

Proprietarii din Craiova au majorat chiriile solicitate pentru garsoniere de la 250 euro/lună în primul trimestru al acestui an la 300 euro/lună în trimestrul al doilea.

În cazul apartamentelor cu 2 camere s-a putut observa o ușoară ieftinire a chiriei medii solicitate, respectiv cu 10 euro. Astfel, în intervalul aprilie-iunie, cei care au vrut să se mute într-o astfel de locuință au avut de achitat 390 euro/lună.

În cazul apartamentelor cu 3 camere chiria medie solicitată în Craiova s-a menținut la același nivel de la începutul lui 2024. Bugetul necesar închirierii unei locuințe de acest tip este de 450 euro/lună.

### **Fondurile europene atrase în ultimii ani și nivelul educației, printre punctele forte ale orașului**

Craiova ocupă locul 14 în clasamentul celor mai performante orașe din țară City Index 2024. Printre

punctele sale forte se numără parcurile, competitivitatea urbană și nivelul educației. Universitatea din Craiova și Universitatea de Medicină și Farmacie reunesc aproape 30.000 de studenți proveniți din întreaga regiune a Olteniei și nu numai.

Un alt aspect în care se remarcă este valoarea fondurilor europene atrase în ultimii cinci ani pe locuitor, Craiova situându-se în acest context pe locul 1 dintre toate orașele cu peste 200.000 de locuitori din România.

La fel ca în cele mai multe orașe mari din România, calitatea aerului și traficul urban sunt, însă, puncte slabe ale orașului, conform analizei realizate de IOV.





# PLOIEȘTI



## Ușoară creștere la nivelul prețurilor apartamentelor listate la vânzare

Unul dintre cele mai ieftine orașe mari din România rămâne, în trimestrul al II-lea, Ploieștiul în ciuda micilor majorări ale prețurilor resimțite pe piața rezidențială locală.

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele listate la vânzare a ajuns la 1.120 euro/mp util. Apartamentele s-au scumpit, astfel, cu 2% față de trimestrul I și cu 4% în ultimele 12 luni.

## Poziție slabă în clasamentul celor mai performante orașe din România

În clasamentul general al orașelor reședință de județ City Index 2024, Ploiești ocupă locul 30, fiind depășit de centre urbane precum Galați, Reșița sau Bacău. Cluj-Napoca, București și Sibiu ocupă primele poziții și sunt considerate cele mai performante orașe din România.



# PIAȚA DE CREDITARE

## Topul orașelor unde este cel mai ușor să ieși un împrumut când vrei să cumperi un apartament

Apartamentele din marile orașe sunt, de cele mai multe ori, ușor de cumpărat cu ajutorul unui credit ipotecar, în ciuda prețurilor tot mai piperate solicitate de proprietari și dezvoltatori, care au dus implicit la creșterea ratelor.

Veniturile minime necesare pentru accesarea finanțării în cazul locuințelor cu 2 camere, cele mai căutate în rândul cumpărătorilor, se mențin sub valoarea câștigurilor medii nete obținute de angajații din patru județe unde întâlnim unele dintre cele mai

puternice piețe rezidențiale din țară, arată cea mai nouă analiză realizată de Imobiliare.ro Finance - brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro.

Scumpirile din ultimul an îi pot pune, însă, în dificultate pe unii dintre brașoveni, în timp ce în cazul orașului Cluj-Napoca varianta unei achiziții este mai degrabă viabilă prin cash sau dacă ai deja economii consistente care permit achitarea unui avans de cel puțin 33% pentru creditul ipotecar dorit.

## BUCUREȘTI

Câștigul salarial mediu net obținut de angajații din București este cu aproape 2.300 de lei mai mare decât venitul minim necesar obținerii unui împrumut, cu avans 20%, pentru achiziția unui apartament cu 2 camere, conform calculelor Imobiliare.ro Finance care au luat ca referință date publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Capitală s-a majorat cu 13% față de începutul verii trecute, arată Indicele Imobiliare.ro aferent lunii iunie. Acest fapt se traduce în costuri cu 10.200 de euro mai mari la cumpărarea unei locuințe cu 2 camere, motiv pentru care veniturile necesare accesării unui credit ipotecar pentru o astfel de

proprietate au crescut și ele cu aproape 400 de lei. Plătești în momentul de față o rată mai mare cu circa 170 de lei față de o persoană care a cumpărat un

apartament cu 2 camere prin credit la începutul verii trecute. Achiți lunar mai mult doar în Cluj-Napoca și în Brașov.

## TIMIȘOARA

După un avans cu aproape 10% înregistrat la nivelul prețului mediu solicitat luna trecută raportat la perioada similară din 2023, apartamentele din Timișoara au ajuns să fie scoase la vânzare cu 1.616 euro/mp util, arată Indicele Imobiliare.ro. Un cumpărător trebuie să achite, astfel, 80.800 de euro pentru un apartament cu 2 camere. Anul trecut o proprietate similară ar fi costat 73.750 de euro.

Venitul minim necesar pentru a face o astfel de achiziție, luând în considerare un împrumut pe 30 de ani cu avans 20%, a crescut cu circa 230 de lei în

același interval de timp, potrivit estimărilor realizate de Imobiliare.ro Finance. Rata lunară s-a majorat, totodată, cu 103 lei, acesta fiind cel mai mic avans apărut în rândul celor șase mari orașe analizate.

Mai mult, venitul în valoare de 4.094 de lei necesar unui cumpărător aflat la prima achiziție pentru accesarea împrumutului este cu aproape 1.900 de lei mai mic decât câștigul salarial mediu net încasat de angajații din județul Timiș.

## IAȘI

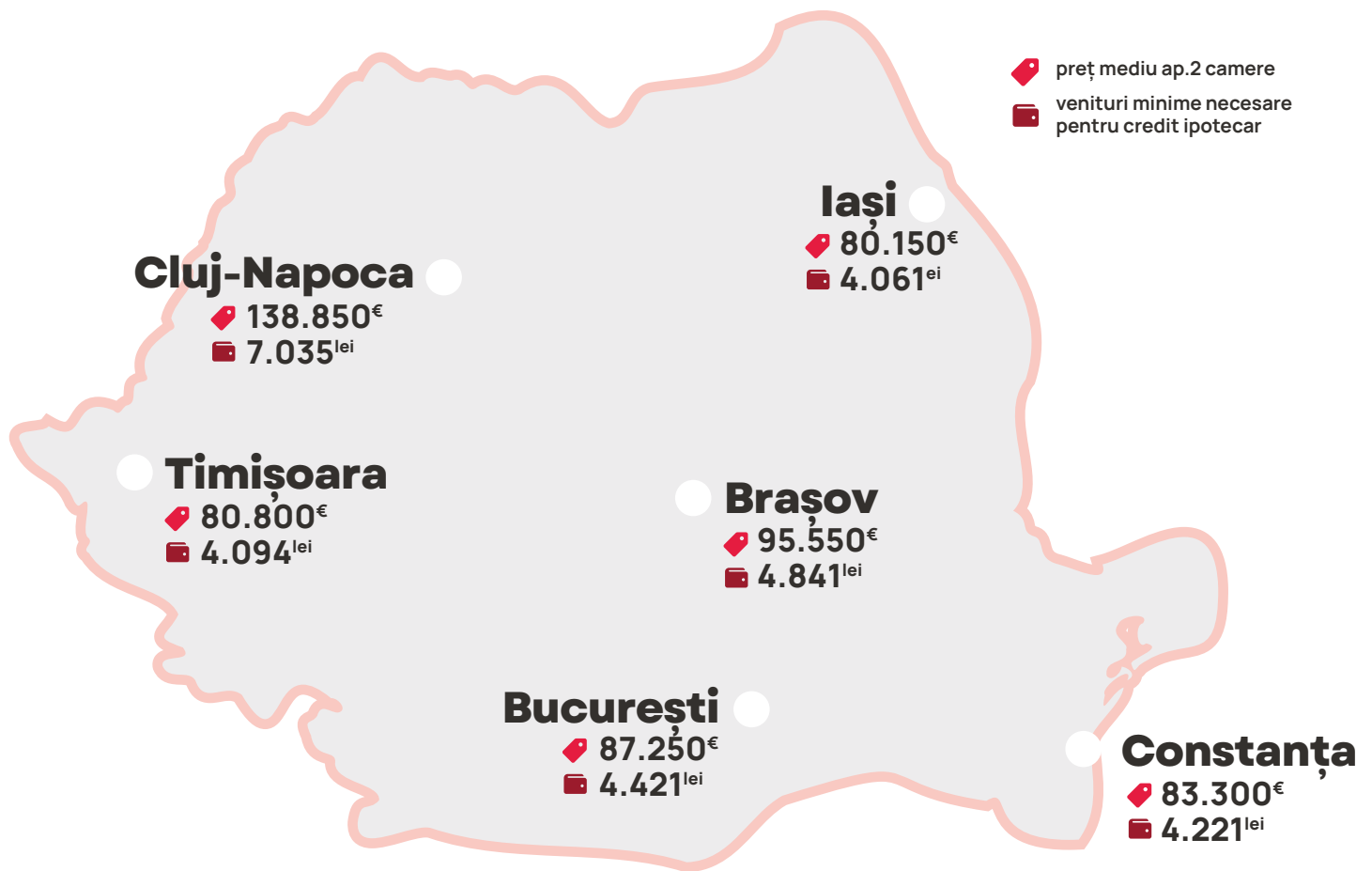
Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Iași a ajuns luna trecută să fie cu aproape 15% mai ridicat față de cel care era practicat la nivelul pieței locale la începutul verii trecute. Putem spune, astfel, că un apartament cu 2 camere costă cu 10.150 de euro mai mult.

Venitul lunar necesar unui cumpărător care își dorește să obțină un credit ipotecar pentru a deveni proprietarul unei locuințe care se vinde cu 80.150 de euro este, potrivit estimărilor realizate de brokerii

Imobiliare.ro Finance, de cel puțin 4.061 de lei.

Câștigul salarial mediu net al angajaților din Iași este, conform datelor publicate de INS, cu circa 800 de lei mai mare decât cel necesar obținerii împrumutului, chiar și în condițiile în care scumpirile de pe piața rezidențială s-au tradus în creșteri cu aproape 400 de lei în privința veniturilor minime cerute de bănci pentru finanțare și într-o majorare cu aproximativ 170 de lei a ratei lunare de achitat.

# Venituri minime necesare pentru credit ipotecar



Sursă: estimări Imobiliare.ro Finance realizate pe baza Indicelui Imobiliare.ro; cumpărător aflat la prima achiziție, credit ipotecar pe 30 de ani cu avans 20%, dobândă 5,59%, apartament cu suprafață utilă 50 mp

## Câștig mediu net vs venituri necesare pentru credit

- București **+2.300 lei**
- Timișoara **+1.900 lei**
- Iași **+800 lei**
- Constanța **+450 lei**
- Brașov **-9 lei**
- Cluj-Napoca **-1.100 lei**

# CONSTANȚA

Pentru a cumpăra un apartament cu 2 camere în Constanța, cu o suprafață utilă de 50 de metri pătrați, ai nevoie în momentul de față de o sumă medie de 83.300 de euro, cu 7.500 de euro mai mare decât în iunie 2023. La nivelul pieței locale prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori s-a majorat cu aproape 10%, conform Indicelui Imobiliare.ro.

Chiar și în aceste condiții, veniturile obținute de angajații din județul Constanța sunt mai mult decât suficiente pentru a face o achiziție. Câștigul salarial mediu net a ajuns, conform datelor publicate de INS la

4.674 de lei, fiind cu circa 450 de lei mai mare decât venitul minim necesar obținerii unui împrumut pentru cumpărarea unui apartament cu 2 camere.

Trebuie notat, însă, că scumpirile înregistrate pe piața rezidențială locală au determinat un avans cu aproape 250 de lei în veniturile pe care trebuie să le aibă un cumpărător care vrea să ia un credit, iar rata lunară a crescut și ea cu 111 lei față de cea pe care ar fi achitat-o același cumpărător dacă ar fi făcut achiziția la începutul verii trecute.

## Cât plătești rata în marile orașe?

- Iași  
**1.827 lei**
- Timișoara  
**1.842 lei**
- Constanța  
**1.899 lei**
- Brașov  
**2.179 lei**
- București  
**1.989 lei**
- Cluj-Napoca  
**3.166 lei**

# BRAȘOV

Proprietarii și dezvoltatorii din Brașov au majorat considerabil prețurile apartamentelor față de începutul verii trecute. Discutăm, conform Indicelui Imobiliare.ro, despre un avans cu circa 19% până la valoarea medie de 1.911 euro/mp util. Practic, un apartament cu 2 camere se vinde acum cu 15.550 de euro mai scump decât în iunie 2023, deci cu 95.550 de euro.

Pentru a cumpăra o proprietate de acest tip, venitul minim necesar solicitat de bănci este, dacă luăm în considerare un împrumut pe 30 de ani cu avans 20% și dobândă 5,59%, de 4.841 de lei, arată estimările

Imobiliare.ro Finance. Un cumpărător are, astfel, nevoie de câștiguri cu circa 650 de lei mai mari decât anul trecut pentru a obține creditul. Rata pe care urmează să o achite este, totodată, cu 290 de lei mai mare decât cea pe care ar fi plătit-o dacă lua creditul ipotecar vara trecută.

De menționat este și faptul că, potrivit datelor INS, câștigul salarial mediu net obținut de angajații din județul Brașov este de 4.832 lei. Suma este foarte apropiată de cea minimă necesară accesării împrumutului, dar nu o acoperă în totalitate.

# CLUJ-NAPOCA

Prețul solicitat pentru locuințele din Cluj-Napoca depășește cu mult media înregistrată la nivel național. Indicele Imobiliare.ro arată că apartamentele din acest oraș sunt scoase, în medie, la vânzare cu 2.777 euro/mp util.

Dacă luăm ca punct de referință un apartament cu 2 camere și o suprafață utilă de 50 de metri pătrați, putem spune că o astfel de proprietate s-a scumpit față de începutul verii trecute tot cu 15.550 de euro, ajungând să coste 138.850 de euro.

Pentru a cumpăra un apartament cu 2 camere cu ajutorul unui credit ipotecar pe 30 de ani, pentru care

achiți un avans de 20%, ai nevoie de venituri de cel puțin 7.000 de lei, conform estimărilor Imobiliare.ro Finance. Suma este cu aproape 1.100 de lei mai mare decât câștigul mediu salarial net obținut de angajații din Cluj și cu circa 570 de lei mai mare ca cea necesară anul trecut pentru accesarea unui împrumut în vederea cumpărării unei locuințe similare.

Rata s-a majorat și ea cu aproape 260 de lei. Plătești lunar 3.166 de lei, în condițiile în care chiria aferentă unui apartament cu 2 camere este de 550 de euro, echivalentul a circa 2.700 de lei.

## Metodologie analiză Imobiliare.ro Finance

Simulările realizate de brokerii Imobiliare.ro Finance pentru determinarea veniturilor minime necesare obținerii unui credit ipotecar au fost bazate pe scenariul cumpărătorului aflat la prima achiziție, pentru care gradul maxim de îndatorare permis este de 45%. Împrumutul se face pe o perioadă de 30 de ani, cu o dobândă de 5,59%. Băncile pun în momentul de față la dispoziția clienților dobânzi chiar mai scăzute, de până la 4,99%, dar acestea sunt dedicate locuințelor verzi, finalizate recent și eficiente din punct de vedere energetic care reprezintă, însă, doar o mică parte a pieței. A fost luată drept referință o dobândă de 5,90% pentru începutul verii trecute, perioadă în care au apărut unele dintre primele semnale care indicau îmbunătățirea condițiilor de pe piața de creditare.

A fost utilizat, totodată, în simulări un avans de 20%, în condițiile în care observăm un număr tot mai mare de clienți care apelează la serviciile Imobiliare.ro Finance dispuși să plătească inițial sume care depășesc pragul minim de 15%.

Prețurile solicitate pentru apartamentele cu 2 camere scoase la vânzare în cele mai mari șase orașe din țară - București, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara, Iași, Constanța - sunt estimate pe baza Indicelui Imobiliare.ro aferent lunii iunie. A fost luată ca referință o locuință cu o suprafață utilă de 50 de metri pătrați.

În cadrul analizei a fost utilizat, de asemenea, setul de date aferent lunii aprilie publicat de Institutul Național de Statistică referitor la câștigurile salariale medii nete din județele Cluj, Brașov, Timiș, Iași, Constanța și din Municipiul București.

**imobiliare.ro**

## **Inima comunității imobiliare bate alături de Inima Copiilor!**

Te invităm să te alături Imobiliare.ro într-o campanie de strângere de fonduri care are ca obiectiv **extinderea secției de cardiochirurgie a Spitalului Clinic de Urgență “Marie Curie”** din București.

1.500 de copii au nevoie, în fiecare an, de operații pe inimă. Împreună putem să facem o diferență în viețile lor. Implică-te și tu!



**Implică-te și tu**



# Ai nevoie de informații specifice unei anumite zone de interes?

**Contactează echipa noastră de experți**

**Andreea Popa**  
**Senior Consultant**

+40 748.882.826  
andreea.popa@imobiliare.ro



**EDITORIAL TEAM:**

**Alin Bănuți** - Data Analyst

**Iulian Dumbravă** - Data Analyst

**Corina Vârlan** - Redactor

**Lucian Husac** - Graphic Designer

**Daniel Crainic** - CMO

Iride Business Park, Dimitrie Pompeiu 9-9A,  
Clădirea B2B, Sector 2, București

Bulevardul Victor Babeș nr. 2  
300230, Timișoara

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

