

imobiliare.ro
MARKET 360



Piața imobiliară rezidențială

Trimestrul III 2024



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 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.

Pulsul pieței imobiliare aproape de finalul anului. Direcții pentru viitor



ANDREEA POPA

Senior Consultant Imobiliare.ro Market 360

Tendința de scădere de la nivelul ofertei se menține și la finalul celui de-al treilea trimestru din 2024, atât pe segmentul rezidențial nou, cât și pe piața veche. Pe fondul reducerii numărului de locuințe din piață cu aproximativ 9% într-un an s-a generat o competiție acerbă în rândul cumpărătorilor, iar prețurile au continuat să se aprecieze. S-a atins o medie națională de 1.647 de euro/mp util, cu 12,4% mai ridicată față de cea înregistrată în aceeași perioadă a anului trecut.

Toate acestea, împreună cu intrarea unei noi generații de consumatori pe piața imobiliară, ar putea încuraja, pe viitor, o evoluție tot mai dinamică pe piața chiriilor.

Cât de mult crește, în realitate, numărul tranzacțiilor

Datele raportate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară indică un avans cu 10% la nivelul tranzacțiilor cu unități individuale în perioada ianuarie-septembrie 2024, dacă ne raportăm la aceleași nouă luni din 2023.

Nu trebuie să ignorăm, însă, faptul că numărul efectiv al caselor și apartamentelor vândute în România se menține sub cel aferent anilor 2021 și 2022, considerați deja a fi cei mai buni pentru piața imobiliară după relansarea sa în urma crizei din 2008.

Au existat doi factori principali care au dus la creșterea tranzacțiilor în primele trei trimestre din 2024. În primul rând, semnalul de reducere a dobânzilor le-a dat multor cumpărători imboldul necesar pentru realizarea unei achiziții imobiliare.

În al doilea rând, unii dintre cei care prospectau piața au conștientizat faptul că momentul achiziției nu mai poate fi amânat, în contextul în care prețurile cresc constant, iar numărul efectiv de locuințe disponibile este tot mai scăzut.

În marile orașe apartamentele s-au scumpit cu până la 17% în ultimul an, fiind depășite constant noi recorduri. În Cluj-Napoca, de exemplu, cumpărătorii ar fi plătit cu 11% mai puțin dacă ar fi făcut o achiziție imobiliară în toamna lui 2023. Acum, proprietarii și dezvoltatorii solicită un preț mediu de 2.780 de euro/mp util. Dacă tendințele actuale se mențin, cel mai probabil până la mijlocul lui 2025, pe plan local se va depăși pragul de 3.000 de euro/mp util.

La ce ne putem aștepta pe termen mediu

Vom încheia, mai mult ca sigur, anul în curs cu un nivel al tranzacțiilor care îl va depăși pe cel aferent lui 2023, însă cel mai probabil sub valorile din 2021-2022.

Nevoia de locuire rămâne, dar cumpărătorul va continua să fie mai pretențios, mai educat și mai atent la spațiul disponibil. Acesta va pune tot mai mult accent pe facilitățile care vin la pachet cu noua locuință și pe potențialul de dezvoltare al zonei în care se află proprietatea de care este interesat.

Urmează un an cu potențiale modificări legislative, majorări de TVA, creșteri ale taxelor și impozitelor, la care se vor adăuga reglementări mai stricte în domeniul construcțiilor. Se va pune accent pe sustenabilitate și pe construirea unor locuințe inteligente. Costurile dezvoltatorilor imobiliari ar

putea crește pe fondul crizei de pe segmentul forței de muncă, dar și în contextul conformării la noile norme, iar acest lucru poate pune presiune pe prețuri.

Potențialul conceptului “build to rent” nu poate fi trecut nici el cu vederea, în special în marile centre regionale din România, dar și în unele orașe secundare care se dezvoltă accelerat în ultimii ani.

Generația Z poate susține creșterea în popularitate a conceptului “build to rent”, prin mentalitatea și prin valorile sale. Aceasta este o generație mult mai dispusă să îmbrățișeze schimbarea, fie că discutăm despre o locuință nouă, o zonă nouă sau de un nou oraș, fie că discutăm despre un alt loc de muncă. Flexibilitatea este cuvântul-cheie care o descrie, iar piața chiriilor ar putea satisface mai degrabă cerințele membrilor acesteia pe viitor.

Cum construim încrederea pe piața rezidențială?



TOMA FILIPOVICI

Președinte APAIR 2024-2025

Încrederea este piatra de temelie a oricărei piețe, iar în sectorul imobiliar românesc este încă o piatră brută. Într-o perioadă de incertitudine și schimbări legislative, asigurarea transparenței și integrității în tranzacțiile imobiliare devine esențială.

Prin acest articol, doresc să atrag atenția asupra câtorva pași concreți prin care profesioniștii din imobiliare – fie agenți, fie brokeri/owneri – pot cultiva și consolida încrederea consumatorilor, în beneficiul acestora și nu numai.

Importanța unei legi a intermediarii și a unor norme de aplicare

Proiectul de lege inițial, care era menit să reglementeze activitatea agenților imobiliari, este un

deziderat existent încă din anul 2000. Iată-ne, aproape 25 de ani mai târziu, în pragul adoptării legislației.

Legea nu va fi perfectă, însă va ajuta structurile asociative să-și atingă obiectivele la care au lucrat atâția ani de zile, respectiv ridicarea standardelor în industrie, recunoașterea de netăgăduit a profesiei și schimbarea radicală a percepției asupra jucătorilor din piață.

“Munca” va începe abia după adoptare și vor fi necesari ani buni pentru a reuși să ajungem la o coagulare și la o direcție foarte clar definită. Consumatorii vor avea de câștigat în primul rând prin transparență și, foarte important, dezvăluire, un cuvânt mult temut.

Limitarea avansului – o măsură de protecție pentru cumpărători?

Propunerea recentă de limitare a avansului solicitat de dezvoltatori la un procent de la 10% până la 40% (în anumite condiții) din valoarea proprietății este un alt pas esențial în direcția protejării intereselor cumpărătorilor.

Această măsură, în special în cazul proiectelor aflate în stadiu de construcție, ar reduce riscurile financiare pentru cumpărători, oferindu-le siguranța că banii lor sunt protejați. Propunerea legislativă a mai fost o dată pe masa legiuitorului, în anul 2019. Trebuie să constatăm, însă, că în piață sunt deja mecanisme, precum conturile de garanții sau plata în etape, ce pot fi accesate de către cei deja implicați în acest domeniu.

Pentru cumpărători, o astfel de reglementare ar însemna că pot investi într-un proiect cu mai multă încredere, fără teama că, în caz de probleme, fondurile lor sunt vulnerabile. În același timp, această măsură responsabilizează și dezvoltatorii, care sunt astfel încurajați să gestioneze mai bine riscurile și să livreze proiectele la timp, respectând așteptările beneficiarilor.

Un alt efect va fi următorul - piața îi va tria foarte puternic pe cei care își permit să construiască în aceste noi posibile condiții. În opinia mea, chiar dacă propunerea nu va trece, comportamentul consumatorilor este deja modificat, în lumina mediatizării puternice a subiectului.

Rolul avocaților

Referitor la propunerea venită din partea Uniunii Naționale a Barourilor din România, consider că aduce un plus de valoare, atunci când ne referim la due diligence, un segment ce nu poate fi îndeplinit de către un agent imobiliar.

Prezența obligatorie, însă, sunt convins că ar fi una neconstituțională, extrapolând, ar însemna crearea unui precedent pentru industria agenților. Nu putem, cu siguranță, să obligăm consumatorii să lucreze cu un agent sau cu un avocat. În plus, dacă avocații ar prelua partea de negociere, ce rol ar mai avea agenții cumpărătorilor?

Cum ar arăta o piață rezidențială matură pentru România?

Imaginându-ne o piață imobiliară ideală în România, ne putem gândi la o comunitate profesională în care transparența, integritatea și respectul față de clienți sunt valori fundamentale. Într-un astfel de cadru,

cumpărătorii ar fi informați corect și complet despre proprietățile în care doresc să investească sau să locuiască, iar agenții și dezvoltatorii ar colabora eficient pentru a oferi o experiență de achiziție fără riscuri și lucrativă pentru toate părțile implicate.

Într-o piață ideală, standardele profesionale ar fi ridicate, iar agenții și dezvoltatorii ar acționa în interesul clienților, nu doar pentru a încheia o tranzacție rapidă. O astfel de piață ar atrage mai mulți cumpărători și ar susține creșterea sectorului imobiliar într-un mod sustenabil și de durată. Sunt ferm convins că cei care au o carieră în acest domeniu gândesc pe termen lung.

Drumul spre o piață imobiliară de încredere

Pentru a ajunge la o astfel de piață rezidențială ideală este nevoie de un angajament comun din partea tuturor jucătorilor din imobiliare. Ca președinte al Asociației Naționale a Agenților Imobiliari din România, sunt dedicat promovării unui cadru transparent și sigur pe care cumpărătorii să-l poată naviga cu încredere. Adoptarea legislației potrivite, a normelor de adoptare mult muncite alături de responsabilii și voluntarii din teren, adoptarea Codului Etic și a unor standarde de practică clare, împreună cu sancțiunile potrivite, toate acestea ne pot conduce la o piață imobiliară superioară din punct de vedere profesional față de țările din Vestul Europei.

Am încredere deplină că românii au capacitatea și dorința să construim un viitor sigur și prosper pentru piața noastră, atât de efervescentă și niciodată plictisitoare.

Vânzări

(nivel național)

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

1,61

T3 2023

-4,1%
evoluție

1,55

T3 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

121.300

locuințe

T3 2023

-8,8%
evoluție

110.600

locuințe

T3 2024

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

1.465

euro/mp util

T3 2023

+12,4%
evoluție

1.647

euro/mp util

T3 2024

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)

165.770

imobile

T3 2023

-1,7%
evoluție

162.900

imobile

T3 2024

42.200

unități individuale

T3 2023

+1,7%
evoluție

42.900

unități individuale

T3 2024

Finante

(nivel național)

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

9 miliarde lei

T3 2023

+39,3%
evoluție

12,5 miliarde lei

T3 2024

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

64.726 euro

T3 2023

+10,1%
evoluție

71.296 euro

T3 2024

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

384
euro/lună

T3 2023

+7,2%
evoluție

412
euro/lună

T3 2024

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

5,94%

T3 2023



5,86%

T3 2024

Dobânda fixă minimă din piața de
credite ipotecare (sursă: Imobiliare.ro Finance)

5,89%

T3 2023



4,9%

T3 2024

Închirieri

(nivel național)

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

1,90

T3 2023

+2,7%
evoluție

1,95

T3 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

72.400
locuințe

T3 2023

-19,2%
evoluție

58.500
locuințe

T3 2024

Prețul mediu/unitate pentru închirierea
proprietăților rezidențiale

468
euro/lună

T3 2023

+6,8%
evoluție

500
euro/lună

T3 2024

BUCUREȘTI



Locuințele noi, vedetele pieței rezidențiale din Capitală. Patru potențiali cumpărători în competiție pe proprietate

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Cererea: +24%

T3 2024

T2 2024

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: +6%

T3 2024

T3 2023

Locuințe noi: +29%

T3 2024

T3 2023

Interesul cumpărătorilor pentru apartamentele și casele listate la vânzare în Capitală a crescut semnificativ în intervalul iulie-septembrie, dacă ne raportăm la cererea înregistrată în trimestrul al doilea din 2024. **Avansul cu 24% este cel mai mare observat la nivelul marilor orașe din România.**

O creștere a cereri cu 12% a fost vizibilă și comparativ cu perioada similară a anului trecut. Și de această dată discutăm despre cel mai semnificativ avans înregistrat la nivelul cererii în rândul principalelor centre regionale din țară.

Locuințele vechi au atras cu 6% mai mulți potențiali cumpărători în trimestrul III comparativ cu intervalul similar din 2023. Vedete au fost însă **apartamentele și casele noi care au captat atenția multor persoane interesate să facă o achiziție imobiliară în Capitală.** Cererea a crescut pe acest segment al pieței rezidențiale cu **aproape 30% în 12 luni**. În medie, au existat 4 potențiali cumpărători pentru fiecare proprietate nouă listată la vânzare pe Imobiliare.ro în trimestrul al treilea din 2024.

Oferta de locuințe noi scade vertiginos în Capitală. O evoluție similară se observă doar în două alte orașe din țară

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



31.000

-18% vs T3 2023

Ofertă locuințe noi



8.300

-25% vs T3 2023

Dintr-un total de circa 60.600 de apartamente și case scoase la vânzare în cele mai mari șase orașe din România pe parcursul trimestrului III, 51% au fost localizate în Capitală.

Chiar dacă pe piața bucureșteană putem observa în ultimul an cea mai mare scădere la nivelul ofertei față de celelalte centre regionale majore din țară, numărul locuințelor listate la vânzare se menține cel mai ridicat. Spre comparație, a doua cea mai vastă ofertă există în Cluj-Napoca. Discutăm însă de mai puțin de 9.000 de proprietăți.

Bucureștiul este unul dintre cele trei mari orașe din țară unde numărul apartamentelor și caselor noi scoase la vânzare a scăzut în ultima perioadă comparativ cu intervalul iulie-septembrie 2023.

Cumpărătorii au avut de ales din 8.300 de locuințe noi. Oferta s-a contractat pe acest segment al pieței cu 25%. Scăderi s-au mai putut observa și pe piețele din Iași și Cluj-Napoca, cu 20%, respectiv cu 38%.



Creșteri lente ale prețurilor. Herăstrău, cea mai scumpă zonă din Capitală

(apartamente noi și vechi; T3 2024)

1.662 euro/mp util



Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+2%



în ultimele 12 luni

+5%



în ultimele 24 luni

+4%



Bucureștiul nu este nici pe departe cel mai scump oraș din România. **Prețul mediu solicitat** pentru apartamentele din Capitală este **cu 67% mai mic decât cel pretins de proprietarii și dezvoltatorii din Cluj-Napoca.**

În ultimele 12 luni prețurile au avansat, la nivelul pieței bucureștene, mai puțin decât în toate celelalte orașe mari. Discutăm despre o majorare cu 5% față de 17% în Brașov sau de 11% în Cluj-Napoca.

Nordul Capitalei continuă să domine în materie de prețuri. **Herăstrău a rămas cea mai scumpă zonă** și în trimestrul III. În cazul său, prețul mediu solicitat pentru locuințele scoase la vânzare este de **3.041 de euro/mp util** și a crescut cu aproape 5% într-un an.

La polul opus se află **Ferentari** unde cumpărătorii au ajuns să plătească, în medie, **1.236 de euro/mp util** pentru o locuință. Prețurile nu au stat, însă, pe loc chiar dacă acesta este cel mai ieftin cartier din București, ci au avansat într-un an cu circa 9%.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Herăstrău	3.041€
Aviatorilor-Kiseleff	2.759 €
Dorobanți	2.736€

	preț/mp
Ferentari	1.236€
Giurgiului	1.294€
Prelungirea Ghencea	1.295€

Locuințele din București se vând rapid. Marja de negociere, una dintre cele mai mari din țară

imobile vândute

28.611

-5%
vs T3 2023



49 zile

perioada de vânzare

4%

marja de negociere

În trimestrul III al acestui an **s-au vândut aproximativ 28.600 de imobile în București**, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastrul și Publicitate Imobiliară. Din total, **12.555 au fost unități individuale**, numărul acestora fiind relativ similar cu cel înregistrat în aceeași perioadă a anului trecut.

S-au tranzacționat, în schimb, mai multe imobile în localitățile din împrejurimile Capitalei. În total, **12.661 de case, apartamente și terenuri din Ilfov au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare** în trimestrul III, în creștere cu 9% comparativ cu același interval din 2023. Din total, aproape 2.600 au fost unități individuale.

Proprietarii din București au avut nevoie de doar **49 de zile** pentru a găsi cumpărători pentru apartamentele scoase la vânzare. Aceasta este **cea mai mică perioadă petrecută în piață de locuințele din marile orașe** ale țării. Spre comparație, în Constanța și în Timișoara apartamentele se vând în 64, respectiv în 65 de zile.

Marja de negociere practică la nivelul pieței din Capitală a ajuns la 4% în trimestrul III, fiind în **ușoară creștere** față de cea înregistrată în același interval al anului trecut. Se negociază mai mult doar în Timișoara.

Mai puține autorizații pentru clădiri rezidențiale. Scade numărul locuințelor finalizate în regiunea București-Ilfov

272 autorizații

-4%

vs ian-sep 2023

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

2024

7.250 locuințe finalizate

-23%

vs ian-iun 2023

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

2024

În primele nouă luni ale anului **s-au eliberat, la nivel național, 27.262 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale**, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică. Aproape 2.800 dintre acestea s-au emis la nivelul regiunii București-Ilfov, cu 3% mai multe decât în perioada similară a anului trecut, dintre care **doar 272 în Capitală**.

În trimestrul III s-au eliberat în București și în localitățile din împrejurimi 963 de autorizații de construire, cele mai multe dintre acestea pentru

clădiri rezidențiale de pe raza județului Ilfov. În București s-au emis **88 de autorizații în intervalul iulie-august**, cu 20% mai puține decât anul trecut.

În prima jumătate a acestui an **au fost finalizate, la nivel național 25.936 de locuințe**, iar **7.250 dintre acestea se află în regiunea București-Ilfov**. S-au finalizat, astfel, lucrările de construcții pentru mult mai puține locuințe decât în semestrul I al anului trecut.

Cererea crește masiv în Capitală pe segmentul închirierilor de locuințe în ultimii ani

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

T3 2024 vs T3 2023



+29%

Interesul pentru apartamentele și casele disponibile la închiriere a crescut semnificativ pe piața bucureșteană. Observăm un avans cu 102% în ultimii doi ani, mult mai mare decât în toate celelalte centre regionale majore monitorizate de Imobiliare.ro.

Pentru fiecare locuință listată la închiriere în Capitală pe Imobiliare.ro au existat, în trimestrul III, doi potențiali chiriași.

Se restrânge oferta. Cu toate acestea, în București ai cele mai multe șanse să închiriezi o proprietate nouă

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



27.200

-33% vs T3 2023

Dintr-un total de **44.900 de apartamente și case listate pentru închiriere** în trimestrul al treilea din 2024 în principalele șase orașe din țară, **61% se află în Capitală**. În ciuda acestui fapt, observăm scăderi constante la nivelul ofertei.

Chiar și în aceste condiții, chiriașii au cele mai multe șanse să găsească în București o locuință nouă de

Ofertă locuințe noi



6.400

-31% vs T3 2023

închiriat. Proprietarii au căutat chiriași pentru **aproximativ 6.400 de apartamente și case noi** pe parcursul trimestrului III.

Spre comparație, chiriașii interesați de locuințele din Cluj-Napoca au avut de ales din 800 de proprietăți noi, în timp ce în Timișoara, Iași sau Brașov oferta a fost chiar mai restrânsă, de circa 600 de unități.

Capitala e depășită de Cluj-Napoca în topul orașelor unde chiriașii plătesc lunar cele mai mari sume de bani

(apartamente noi și vechi, T3 2024)

Chiriașii din București au ajuns să plătească de multe ori mai puțin la final de lună decât cei din Cluj-Napoca. În trimestrul III al acestui an, proprietarii au solicitat, în medie, 350 de euro/lună pentru garsonierele din Capitală, **cu 30 de euro mai puțin decât cei care căutau chiriași în orașul din vestul țării**. O diferență similară de preț s-a putut observa și în cazul apartamentelor cu 2 camere.

Închiriază **apartamente cu 3 camere**. Chiria medie solicitată chiriașilor este în acest caz **cu 50 de euro mai scumpă decât cea aferentă unei proprietăți similare din Cluj-Napoca**.

Cele mai piperate prețuri pot fi întâlnite în cartierul Primăverii, cunoscut pentru proprietățile sale exclusiviste. Aici s-a atins, în trimestrul al III-lea, pragul de 2.000 de euro/lună.

Singurii care achită mai mult în București sunt cei care

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Primăverii	2.000€
Aviatorilor-Kiseleff	1.500€
Herăstrău	1.300€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Costin Georgian Lucrețiu Pătrășcanu	380€
Ferentari, Giurgiului	400€
Drumul Taberei	420€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	350€
2 camere	550€
3 camere	750€

CLUJ-NAPOCA



Clujenii sunt tot mai interesați de locuințele noi. S-a înregistrat cel mai mare avans la nivelul cererii pe acest segment

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Cererea: **+14%**



* Potențialii cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul potențialilor cumpărători pentru apartamentele și casele din Cluj-Napoca a crescut semnificativ în ultima perioadă. În trimestrul III s-a putut observa un avans cu 14% la nivelul cererii comparativ cu intervalul aprilie-iunie.

Cererea pentru proprietățile de pe piața veche s-a menținut în mare parte stabilă în ultimul an. În cazul

Locuințe vechi: **+1%**



Locuințe noi: **+37%**



segmentului nou, însă, interesul potențialilor cumpărători a crescut exponențial. Discutăm despre un avans cu aproape 40% în doar 12 luni.

Doar în București și în Constanța a mai crescut, în această perioadă, cererea pentru apartamentele și casele finalizate începând cu anul 2020. Avansul a fost cu toate acestea mai mic, cu 29%, respectiv cu 11%.

Mai puține locuințe de vânzare. Segmentul nou a avut cel mai mult de suferit în ultimul an

(apartamente și case, vechi și noi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



8.700

-15% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



1.500

-38% vs T3 2024



Piața rezidențială din Cluj-Napoca cuprinde **a doua cea mai vastă ofertă de locuințe listate la vânzare din țară**, după cea aferentă Capitalei. În trimestrul al III-lea, cumpărătorii au putut alege din 8.700 de apartamente și case, dintre care 1.500 finalizate începând cu anul 2020.

Numărul proprietăților disponibile pe plan local celor interesați de realizarea unei achiziții imobiliare este în scădere atât față de trimestrul II, cât și față de

perioada similară a anului trecut.

Oferta s-a contractat pe segmentul nou al pieței cu 38% în doar 12 luni, aceasta fiind cea mai importantă scădere observată în rândul orașelor cu cele mai puternice piețe rezidențiale din țară. În București, de exemplu, numărul proprietăților noi listate la vânzare a scăzut cu 25%, în timp ce în Iași scăderea a fost cu 20%. În Timișoara, Brașov și Constanța nu au fost înregistrate scăderi ale ofertei pe segmentul nou.



Orașul își menține poziția de lider în clasamentul național al prețurilor. Noi scumpiri pe plan local în ultimul an

(apartamente noi și vechi, T3 2024)

2.780 euro/mp util



Cluj-Napoca se menține **cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători**. Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe cea mai puternică piață rezidențială din vestul țării a crescut cu 11% în ultimele 12 luni și a ajuns la nivelul de 2.780 euro/mp util.

Acesta este **cu 67% mai mare decât cel practicat** în medie de proprietarii și dezvoltatorii din **București** și cu

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+11%



în ultimele 24 luni

+15%



45% peste cel din Brașov. Chiar și în cele mai ieftine zone din oraș prețul solicitat cumpărătorilor depășește 2.000 de euro/mp util.

Pe piața rezidențială din Cluj-Napoca întâlnim, în schimb, una dintre cele mai mari marje de negociere din țară, de aproape 4%.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Sopor	3.084€
Andrei Mureșanu	2.969€
Bună Ziua	2.924€

	preț/mp
Someșeni	2.128€
Dâmbul Rotund	2.373€
Iris	2.418€

Mai puține tranzacții în Cluj. Proprietarii așteaptă timp de două luni cumpărători pentru apartamentele scoase la vânzare

imobile vândute

7.812

-4%
vs T3 2023



61 zile

perioada de vânzare

3,9%

marja de negociere

În trimestrul al treilea s-au tranzacționat la nivelul județului Cluj circa 7.800 de imobile, cu 4% mai puține decât în perioada similară a anului trecut, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Din total, **aproximativ 2.500 au fost unități individuale, tot cu 4% mai puține** decât în trimestrul III 2023.

Un apartament se vinde, în medie, în **61 de zile** pe piața rezidențială din Cluj-Napoca. Aceasta este **a treia cea mai îndelungată perioadă de timp necesară pentru**

identificarea unui cumpărător înregistrată în rândul principalelor centre regionale din țară. Doar proprietarii din Constanța și cei din Timișoara au nevoie de câteva zile în plus pentru a-și vinde apartamentele. La polul opus se află proprietarii locuințelor din București. Ei găsesc, în medie, un cumpărător în doar 49 de zile.

Important de menționat este și faptul că proprietarii din Cluj-Napoca sunt destul de dispuși să negocieze prețul. Pe plan local s-a înregistrat în trimestrul al treilea al acestui an **una dintre cele mai mari marje de negociere**, de 3,9%. Doar în București și în Timișoara proprietarii sunt mai dispuși să lase din preț.

Mai puține autorizații în Cluj. Aproape 3.800 de locuințe finalizate în șase luni la nivelul regiunii

1.172 autorizații

-3%

vs ian-sep 2023

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

2024

3.799 locuințe finalizate

-1%

vs ian-iun 2023

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

2024

În primele nouă luni ale acestui an s-au eliberat, pe raza județului Cluj, **aproximativ 1.170 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 3% mai puține** decât în perioada similară din 2023.

Strict în intervalul iulie-septembrie au fost eliberate în total 497 de autorizații de construire la nivelul județului, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

În prima jumătate a acestui an au fost finalizate, totodată, **3.799 de locuințe** în regiunea de dezvoltare de Nord-Vest a țării care cuprinde, conform metodologiei INS, pe lângă Cluj și județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Maramureș, Satu Mare și Sălaj.

Și la acest capitol se observă **o ușoară scădere** comparativ cu semestrul I din 2023.

Cererea se menține constantă pe segmentul închirierilor. Doi potențiali chiriași pentru fiecare proprietate din piață

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

T3 2024 vs T3 2023



stagnare



Cererea aferentă proprietăților de închiriat s-a menținut, în trimestrul al treilea din 2024, la un nivel similar cu cel înregistrat în aceeași perioadă a anului trecut. **Pentru fiecare locuință disponibilă pe piața locală au existat circa doi potențiali chiriași** care și-au arătat interesul față de ea.

Este important să menționăm faptul că 2023 a fost un an extrem de bun pentru segmentul închirierilor de locuințe, acesta fiind stimulat inclusiv de dificultățile avute în obținerea finanțării de către unii dintre cei care își doreau să facă achiziții imobiliare.

Dacă privim situația înregistrată **în urmă cu doi ani** vedem că evoluția interesului pentru proprietățile listate la închiriere **a crescut cu 42%** în Cluj-Napoca. Doar în Capitală s-a înregistrat un avans mai semnificativ în același interval de timp.

Mai puține apartamente și case pentru chiriași. Segmentul nou, afectat puternic

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



6.500

-11% vs T3 2023



Ofertă locuințe noi



NEW

800

-20% vs T3 2023



În Cluj-Napoca s-a putut observa **a treia cea mai semnificativă scădere a ofertei totale pe segmentul închirierilor** în rândul marilor orașe din țară și **a doua cea mai mare reducere a ofertei de proprietăți noi** disponibile potențialilor chiriași.

Cei care și-au dorit să se mute într-o locuință nouă au avut de ales din 800 de proprietăți. Spre comparație, în orașe precum Timișoara, Iași sau Brașov chiriașii și-au putut alege viitoarea locuință dintr-o ofertă mult mai restrânsă, care a inclus circa 600 de proprietăți.

Chirii mari în Cluj-Napoca. Chiar și în cea mai ieftină zonă ai nevoie de 500 euro/lună pentru a închiria un apartament

(apartamente noi și vechi; T3 2024)

Persoanele interesate de închirierea unei garsoniere în Cluj-Napoca au nevoie de un buget lunar de 380 euro pentru a-și permite să se mute într-o astfel de locuință. Pentru închirierea unui apartament cu 2 camere, chiria medie solicitată de către proprietari a ajuns, în trimestrul al treilea al acestui an la valoarea de 580 euro pe lună.

Clujenii plătesc, astfel, **cele mai mari prețuri pentru locuințele lor**, dacă ne raportăm la sumele achitate de cei care se mută cu chirie într-unul dintre celelalte centre regionale majore ale țării.

Trebuie să menționăm, însă, faptul că în **Capitală există cartiere unde proprietarii solicită chirii semnificativ mai mari față de cele practicate chiar și în cartierele clujene scumpe**. În zona Primăverii, de exemplu, chiria medie pentru un apartament a ajuns în intervalul iulie-septembrie 2024 la 2.000 euro pe lună, în timp ce în zone precum Sopor sau Andrei Mureșanu, unde clujenii achită cei mai mulți bani pentru a se muta cu chirie, bugetul lunar necesar unui chiriaș este mai mic de 700 de euro.

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Sopor	699€
Andrei Mureșanu	680€
Centru	650€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Mănăstur	500€
Gheorghieni	530€
Mărăști, Grigorescu	550€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	380€
2 camere	580€
3 camere	700€

BRAȘOV



Cerere în creștere pe piața rezidențială brașoveană. Fiecare proprietate nouă atrage circa patru potențiali cumpărători (apartamente și case, noi și vechi, T2 2024)

Cererea: **+17%**

T3 2024

T2 2024

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **+6%**

T3 2024

T3 2023

Locuințe noi: **-15%**

T3 2024

T3 2023

Interesul potențialilor cumpărători pentru apartamentele și casele din Brașov listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut semnificativ în ultima perioadă. **Putem observa un avans cu 17% în ritm trimestrial.**

Cererea pentru locuințele de pe piața veche s-a intensificat ușor în intervalul iulie-septembrie 2024 comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

În ciuda unei scăderi la nivelul cererii pe segmentul nou al pieței locale, care ar putea fi determinată

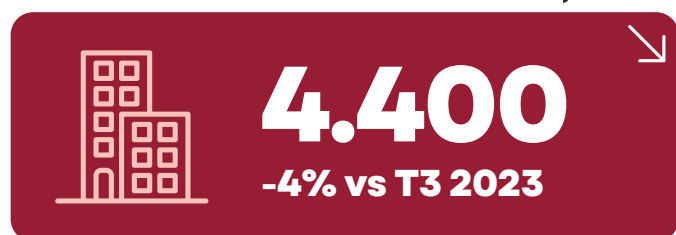
inclusiv de oferta restrânsă de apartamente și case finalizate începând cu anul 2020 disponibile cumpărătorilor, aceste locuințe rămân în continuare mai atractive pentru cei care vor să facă o achiziție.

Pentru fiecare proprietate nou construită listată la vânzare există circa patru potențiali cumpărători. Spre comparație, **pentru fiecare proprietate veche scoasă la vânzare intră în competiție aproximativ doi potențiali cumpărători.**

Locul cinci pe țară pentru Brașov. Cumpărătorii își pot alege locuințe noi dintr-o ofertă restrânsă, dar în creștere față de anul trecut

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

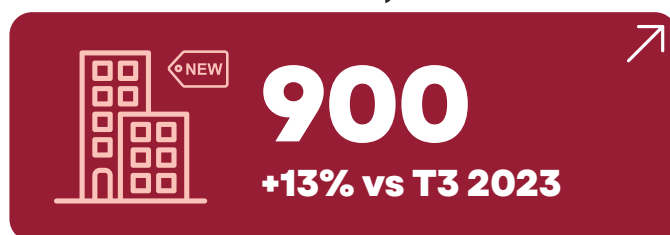
Ofertă totală locuințe



Aproximativ 4.400 de case și apartamente din Brașov au fost listate la vânzare pe Imobiliare.ro în trimestrul al treilea din 2024, **cu 4% mai puține decât în perioada similară a anului trecut**. Reducerea ofertei este vizibilă inclusiv de la un trimestru la altul, în condițiile în care în intervalul aprilie-iunie pe piața locală existau 5.200 de proprietăți pentru care se căutau cumpărători.

Această scădere înregistrată la nivelul ofertei este, însă, una dintre cele mai mici apărute în ultimul an în principalele centre regionale din țară. Doar în Timișoara s-a putut observa o reducere mai puțin semnificativă a numărului de proprietăți aflate la vânzare, de doar 1%.

Ofertă locuințe noi



Oferta pe segmentul nou al pieței este a doua cea mai restrânsă din țară, Constanța fiind singurul oraș pe care Brașovul îl depășește la acest capitol. Vestea bună este că, dacă ne raportăm la situația înregistrată pe plan local în trimestrul al treilea al anului trecut, putem observa un **avans cu 13% în numărul apartamentelor și caselor noi** disponibile cumpărătorilor. De altfel, Brașovul este **unul dintre cele două mari orașe din țară unde oferta de locuințe noi a crescut în ritm anual**. În Timișoara observăm un avans chiar mai consistent, cu 31%.



Al doilea cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători. Prețurile au crescut accelerat în ultimii doi ani

(apartamente noi și vechi; T3 2024)

1.922

euro/mp util



Proprietarii și dezvoltatorii din Brașov și-au scos la vânzare locuințele, în trimestrul al treilea al acestui an, cu un preț mediu de 1.922 euro/mp util. Observăm, astfel, **un avans cu 17% în ultimele 12 luni, cel mai mare înregistrat în acest interval de timp** în rândul principalelor centre regionale ale țării.

Apartamentele din Brașov s-au scumpit, totodată, cu 22% în ultimii doi ani. Și aceasta este cea mai semnificativă majorare apărută în rândul marilor orașe. Spre comparație, în Constanța apartamentele s-au

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+17%



în ultimele 24 luni

+22%



scumpit în aceeași perioadă cu 13%, iar în București cu doar 4%.

Centrul orașului atrage un număr semnificativ de cumpărători, fie ei utilizatori finali, fie ei investitori aflați în căutarea unei locuințe pe care să o închirieze ulterior pe termen lung sau în regim hotelier. Aceasta este și **cea mai scumpă zonă a orașului**, prețul mediu solicitat pentru apartamente fiind de 2.125 de euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centrul Istoric	2.125€
Avantgarden	2.070 €
Tractorul	2.065€

	preț/mp
Zona Industrială Zizinului	1.447€
Triaj-Hărman	1.600€
Stupini	1.633€

Mai multe tranzacții la nivel județean. Proprietarii nu sunt foarte dispuși să negocieze prețul

imobile vândute

8.386

+4%

vs T3 2023



51 zile

perioada de vânzare

2,5%

marja de negociere

Aproape **8.400 de case, apartamente și terenuri** de pe raza județului Brașov au făcut, în trimestrul III, obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Circa 2.460 dintre imobilele vândute la nivel județean au fost unități individuale, numărul acestora menținându-se relativ constant față de trimestrul al treilea din 2023.

Apartamentele din Brașov s-au vândut mai repede în intervalul iulie-septembrie 2024 decât în aceeași

perioadă a anului trecut. Proprietarii și dezvoltatorii au avut nevoie, în medie, de **51 de zile pentru a identifica cumpărătorii** potriviți pentru locuințele listate la vânzare.

Ei nu sunt dispuși să negocieze, însă, foarte mult prețul de vânzare. În general, **marja de negociere** practică pe plan local este de doar 2,5%, **cea mai mică din țară**.

Mai multe autorizații pentru clădiri rezidențiale eliberate în ultimele luni în județul Brașov. Numărul locuințelor finalizate, în scădere

920 autorizații

-12%
vs ian-sep 2023

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

2024

3.158 locuințe finalizate

-23%
vs ian-iun 2023

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

2024

În primele nouă luni ale acestui an s-au eliberat, **pe raza județului Brașov, 920 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale**, cu 12% mai puține decât în intervalul similar al anului trecut, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Pe de altă parte, în ultimul trimestru numărul **autorizațiilor emise în Brașov a crescut substanțial**, dacă ne raportăm la aceeași perioadă din 2023. S-au eliberat 479 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, **cu 34% mai multe** decât în trimestrul al treilea al anului trecut.

Aproximativ **3.160 de locuințe au fost finalizate în semestrul I** din 2024 în centrul țării, regiune de dezvoltare care include conform metodologiei INS atât Brașovul, cât și județele Alba, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu.

S-a putut observa la acest capitol o **scădere semnificativă** în raport cu prima jumătate a anului trecut când au fost finalizate 4.084 de locuințe.

Aproape trei potențiali chiriași pentru fiecare locuință de pe piața brașoveană

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

T3 2024 vs T3 2023



-2%



Interesul potențialilor chiriași pentru proprietățile existente pe piața brașoveană a scăzut ușor comparativ cu trimestrul al treilea al anului trecut. Nu trebuie să trecem, însă, cu vederea faptul că **2023 a fost un an excelent pe segmentul închirierilor de locuințe.**

Pentru fiecare locuință listată pe Imobiliare.ro pentru închiriere au existat, în trimestrul al treilea al acestui an, aproape trei potențiali chiriași.

Brașovul este caracterizat, totodată, de **un segment puternic de închirieri în regim hotelier**, în contextul în care este una dintre cele mai îndrăgite destinații de vacanță pentru turiștii români și străini, dar și un oraș atractiv pentru investitorii imobiliari.

Chiriașii găsesc în Brașov a cincea cea mai variată ofertă de locuințe de închiriat din țară

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



2.600

stagnare vs T3 2023



Proprietarii din Brașov au căutat chiriași pentru **aproximativ 2.600 de apartamente și case**, pe parcursul trimestrului al treilea. Brașovul este depășit în topul național de București, Cluj-Napoca, Timișoara și Iași.

Oferta stagnează pe piața locală, dacă ne raportăm la cea înregistrată în perioada similară a anului trecut. Aceasta nu este, însă, o veste rea în condițiile în care în

Ofertă locuințe noi



600

stagnare vs T3 2024



celelalte mari orașe din țară s-au înregistrat scăderi la acest capitol. Excepție a făcut doar Timișoara.

Chiriașii care și-au dorit să se mute într-o **locuință nouă** au avut de ales din doar 600 de astfel de proprietăți. Oferta este pe acest segment de piață **a doua cea mai redusă din țară**. Doar constanțenii au avut, în trimestrul al treilea, mai puține opțiuni la închiriere.

Garsoniere mai scumpe în Braşov. Preţuri cu 4% mai mari într-una dintre zonele favorite ale chiriaşilor

(apartamente noi şi vechi, T3 2024)

Pentru a închiria o garsonieră în Braşov un chiriaş are nevoie de un buget similar cu cel al unei persoane interesate de o locuinţă de acelaşi tip din Capitală. În intervalul iulie-septembrie, chiria medie solicitată de proprietari a ajuns la **350 de euro/lună, după o majorare cu 10 euro** faţă de preţul cerut chiriaşilor în perioada aprilie-iunie.

Chiriaşii din Braşov plătesc, în schimb, mai puţin pentru **apartamentele cu 2 camere** decât cei din Bucureşti. Ei se pot muta într-o locuinţă de acest fel

dacă dispun de un buget mediu de **500 de euro/lună, cu 50 de euro mai mic decât cel necesar bucureştenilor.**

Cartierul Tractorul care s-a dezvoltat semnificativ în ultimii ani pe segmentul rezidenţial nou **atrage un număr important de potenţiali chiriaşi**, chiar dacă este unul dintre cele mai scumpe din oraş. Chiria medie solicitată pentru apartamentele localizate aici a ajuns la 520 de euro/lună, după un avans cu 4% în ritm anual.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Prund-Şchei	650€
Centrul Istoric, Noua-Dârste	550€
Tractorul	520€

	chirie/lună
Gării	400€
Florilor-Craiter	435€
Scriitorilor	450€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	350€
2 camere	500€
3 camere	600€

TIMIȘOARA



**Proprietățile din Timișoara, tot mai atractive.
Doi potențiali cumpărători intră în competiție
pentru fiecare locuință nouă scoasă la vânzare**
(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Cererea: **+14%**

T3 2024

T2 2024

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **+5%**

T3 2024

T3 2023

Locuințe noi: **-18%**

T3 2024

T3 2023

Cererea pentru locuințele din Timișoara listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut în ultima perioadă.

Interesul potențialilor cumpărători pentru **apartamentele și casele de pe piața veche** a crescut cu 5% în ultimul an.

În cazul locuințelor noi s-a putut observa, în schimb, o scădere a cererii. O evoluție similară s-a înregistrat în cazul **apartamentelor și caselor finalizate începând cu anul 2020** și în Brașov. Cu toate acestea, pentru fiecare proprietate nouă disponibilă pe piața locală au existat, în intervalul iulie-septembrie 2024, circa **doi potențiali cumpărători care și-au arătat interesul față de ea.**

A treia cea mai extinsă ofertă pentru cumpărători, în Timișoara. Segmentul rezidențial nou crește puternic

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



7.400

-1% vs T3 2023



Ofertă locuințe noi



1.700

+31% vs T3 2023



Cumpărătorii și-au putut alege, în trimestrul al treilea al acestui an, locuința ideală din **aproximativ 7.400 de apartamente și case listate la vânzare** pe Imobiliare.ro. Chiar dacă oferta s-a contractat față de cea aferentă perioadei similare din 2023, **scăderea a fost cea mai mică** înregistrată în rândul principalelor centre regionale din țară, mai exact de doar 1%.

Cei care vor să facă o achiziție imobiliară găsesc în Timișoara **a treia cea mai vastă ofertă de locuințe de vânzare**, inclusiv pe segmentul rezidențial nou. Au fost disponibile cumpărătorilor **cu 31% mai multe apartamente și case noi** în trimestrul al treilea din 2024 față de acum un an.

Spre comparație, în București oferta a scăzut cu 18% în același interval de timp, iar în Cluj-Napoca cu 15%.



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

(apartamente noi și vechi, T3 2024)

1.625 euro/mp util



Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+2%



în ultimele 12 luni

+8%



în ultimele 24 luni

+12%



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Timișoara a ajuns în trimestrul al treilea la valoarea de 1.625 de euro/mp util. Observăm în ultimul an un avans cu 8% la acest capitol, **similar cu cel înregistrat în cazul apartamentelor din Constanța**, dar mai mare decât cel aferent proprietăților din București. Proprietarii din Capitală au majorat prețurile cu 5%.

marile orașe ale țării. Doar în Iași locuințele se vând cu un preț mediu mai mic, respectiv cu 1.608 euro/mp util.

În **cea mai scumpă zonă din oraș, Cetate**, apartamentele s-au scumpit în ultimul an cu 18%, în timp ce în **cea mai ieftină zonă, Fratelia-Steaua**, s-a putut observa în același interval de timp o majorare cu 9% a prețurilor.

Apartamentele din Timișoara rămân, totodată, unele dintre cele mai accesibile pentru cumpărătorii din

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Cetate	2.098€
Tipografilor	1.889 €
Mircea cel Bătrân-Mehala	1.824€

	preț/mp
Fratelia-Steaua	1.418€
Dâmbovița	1.430€
Iosefin	1.475€

Scade numărul tranzacțiilor la nivel județean. Apartamentele se vând mai greu decât în celelalte orașe mari din țară

imobile vândute

7.098

-9%
vs T3 2023



65 zile

perioada de vânzare

4,4%

marja de negociere

Aproape **7.100 de case, terenuri și apartamente** din județul Timiș au făcut, în trimestrul al treilea din 2024, obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Din total, **2.519 au fost unități individuale**. Se poate observa o **scădere cu 11% în numărul tranzacțiilor** în comparație cu perioada similară a anului trecut.

Proprietarii și dezvoltatorii din Timișoara au găsit cumpărători mai greu pe parcursul trimestrului trecut decât cei care au scos la vânzare locuințe în celelalte orașe mari din țară. În medie, un apartament s-a vândut în 65 de zile. Spre comparație, o proprietate similară a petrecut în piață 49 de zile în București și 51 de zile în Brașov.

Marja de negociere practică pe plan local, de 4,4%, a fost, totodată, **cea mai ridicată**.

Mai multe autorizații pentru clădiri rezidențiale. Aproape 10% dintre locuințele finalizate în România sunt localizate în vestul țării

1.741 autorizații

+21%
vs ian-sep 2023

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

2024

2.392 locuințe finalizate

-9%
vs ian-iun 2023

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

2024

În primele nouă luni ale acestui an s-au eliberat **1.741 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în județul Timiș**, cu 21% mai multe decât în perioada similară din 2023, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Dintr-un total de **25.936 de locuințe finalizate la nivel național în semestrul I**, aproape 10% s-au aflat în regiunea de dezvoltare de Vest a țării care include,

conform metodologiei INS, pe lângă Timiș și județele Arad, Caraș-Severin și Hunedoara.

S-a putut observa, astfel, o **scădere cu 9% în numărul efectiv de locuințe noi**, dacă ne raportăm la cel din prima jumătate a anului trecut.

Cerere mai mică în Timișoara pe segmentul închirierilor de locuințe

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

T3 2024 vs T3 2023



-23%



Interesul potențialilor chiriași pentru locuințele din Timișoara a scăzut semnificativ în trimestrul al treilea din 2024, dacă ne raportăm la situația înregistrată în perioada similară din 2023.

Nu trebuie să trecem însă cu vederea faptul că anul trecut a fost unul excelent pentru piața închirierilor de locuințe. De altfel, putem observa un avans **cu 25% al cererii pe plan local comparativ cu 2022.**

Crește numărul proprietăților pentru care se caută chiriași. 600 de locuințe noi în piață

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



4.000

+8% vs T3 2023



Numărul locuințelor pentru care s-au căutat chiriași a fost mai mare în trimestrul al treilea din 2024 față de cel înregistrat în același interval din 2023. În total, la nivelul pieței au fost disponibile **4.000 de case și apartamente** celor care și-au dorit să se mute cu chirie în Timișoara.

Ofertă locuințe noi



600

stagnare vs T3 2023



Oferta a fost similară pe segmentul nou cu cea din Iași și din Brașov și a cuprins 600 de locuințe. Spre comparație, în Cluj-Napoca s-au căutat chiriași pentru 800 de proprietăți noi în trimestrul al treilea al acestui an, iar în București pentru 6.400.

Cele mai mici chirii, în Timișoara. În cea mai scumpă zonă plătești cu 1.500 de euro mai puțin decât într-un cartier exclusivist din Capitală

(apartamente noi și vechi; T3 2023)

Timișorenii plătesc cele mai mici chirii, dacă ne raportăm la sumele solicitate, în trimestrul al treilea al acestui an, de proprietarii din celelalte centre regionale majore din țară.

Pentru închirierea unei **garsoniere**, de exemplu, un chirieș are nevoie, în medie, de un buget lunar **de 250 de euro**.

Chiar și în cea mai scumpă zonă a orașului, **Cetate**, un apartament poate fi închiriat, în medie, cu **520 de euro**. Viitorul chirieș are nevoie un buget lunar cu aproape 1.500 de euro mai mic decât cel necesar pentru închirierea unui apartament în cea mai scumpă zonă bucureșteană, Primăverii.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Cetate	520€
Aradului	470€
Tipografilor	450€

	chirie/lună
Buziașului	300€
Dâmbovița, Calea Șagului	350€
Complex-Stadion	370€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	250€
2 camere	400€
3 camere	500€

CONSTANȚA



Șase potențiali cumpărători intră în competiție pentru fiecare locuință nouă din Constanța

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Cererea: +19%



* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: +6%



Locuințe noi: +11%



Interesul potențialilor cumpărători pentru apartamentele și casele din Constanța a crescut semnificativ pe parcursul ultimului trimestru. S-a putut observa **un avans la nivelul cererii cu 19%, al doilea cel mai mare** apărut în principalele centre regionale din țară monitorizate de Imobiliare.ro. Cererea a crescut mai mult doar în București.

Atât locuințele vechi, cât și cele noi au atras, în intervalul iulie-septembrie, mai mulți potențiali

cumpărători decât în perioada similară a anului trecut.

Concurența a fost extrem de mare în rândul celor care și-au dorit să cumpere o proprietate finalizată începând cu 2020 - **șase potențiali cumpărători** și-au arătat interesul pentru fiecare locuință nouă de vânzare. Spre comparație, fiecare locuință veche a atras în medie **trei potențiali cumpărători**.

Cea mai restrânsă ofertă pentru cumpărători devine și mai limitată. Doar 500 de locuințe noi în piață

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



3.300

-13% vs T3 2023



Dintr-un total de **60.600 de locuințe listate la vânzare** în trimestrul al treilea în cele mai mari șase orașe din țară, doar **3.300 s-au aflat în Constanța**. Aceasta este **cea mai restrânsă ofertă** de locuințe la vânzare.

În plus, cumpărătorii au tot mai puține opțiuni pe piața rezidențială locală, în contextul în care pe parcursul

Ofertă locuințe noi



500

stagnare vs T3 2023



trimestrului anterior existau la vânzare cu 20% mai multe proprietăți, iar în urmă cu un an oferta era cu 13% mai variată.

Tot pe piața constănțeană întâlnim și **cele mai puține apartamente și case noi** disponibile cumpărătorilor comparativ cu celelalte mari orașe din țară. Oferta include 500 de unități și stagnează față de anul trecut.



Prețuri ca în Capitală în Constanța. Cumpărătorii plătesc peste 2.000 euro/mp în cele mai scumpe zone

(apartamente noi și vechi, T3 2024)

1.663 euro/mp util



Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele din Constanța a ajuns, în trimestrul al treilea din 2024, la **1.663 de euro/mp util**, după un avans cu **8%** în ultimele 12 luni.

Acesta este un nivel similar cu cel din Capitală. Trebuie să ținem cont însă de diferența majoră de ofertă întâlnită în cele două orașe - dacă în Constanța cumpărătorii au avut de ales din 3.300 de proprietăți, în București au existat

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+2%



în ultimele 12 luni

+8%



în ultimele 24 luni

+13%



31.000 de locuințe de vânzare în intervalul iulie-septembrie 2024. Diferențele de preț dintre extremele pieței sunt și ele considerabil mai mari în Capitală.

În cele mai scumpe cartiere din Constanța prețul mediu solicitat pentru apartamente depășește pragul de 2.000 euro/mp util, în timp ce în **cele mai ieftine zone din oraș** acesta abia trece peste nivelul de **1.400 euro/mp util**.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Delfinariu	2.106€
Faleza Nord	2.100 €
Centru	2.047€

	preț/mp
Zona Industrială CET	1.405€
Viile Noi	1.407€
Faleza Sud (Poarta 6)	1.409€

Mai multe tranzacții la nivel județean. Un apartament se vinde în două luni

imobile vândute

8.217

+25%
vs T3 2023



64 zile
perioada de vânzare

3,6%
marja de negociere

Aproximativ **8.200 de case, apartamente și terenuri din Constanța** au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare în intervalul iulie-septembrie 2024. **Numărul tranzacțiilor a crescut semnificativ**, cu 25%, față de perioada similară a anului trecut.

Din totalul imobilelor vândute în județul Constanța, circa **2.400 au fost unități individuale**, cu **19% mai multe** decât în trimestrul al treilea din 2023, conform

datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Apartamentele din Constanța se vând, în medie, în puțin peste două luni, o perioadă relativ similară cu cea întâlnită și pe piața rezidențială din Timișoara și pe cea din Cluj-Napoca. **Marja de negociere practică pe plan local a scăzut ușor** față de cea aferentă trimestrului II, ajungând de la 4,3% la 3,6%.

Peste 1.000 de autorizații pentru clădiri rezidențiale în Constanța. Numărul locuințelor finalizate scade puternic la nivel regional



În primele nouă luni ale acestui an au fost eliberate, în județul Constanța, **peste 1.000 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale**, cu **13% mai multe** decât în perioada similară din 2023, arată datele publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Doar în ultimul trimestru s-au emis aproape **380 de autorizații**. Și de această dată observăm un avans în comparație cu același interval al anului trecut.

În prima jumătate a anului s-au finalizat în regiunea de dezvoltare de Sud-Est a țării **mai puțin de 3.000 de locuințe**. Aceasta include, conform metodologiei INS, județele Constanța, Brăila, Buzău, Galați, Tulcea și Vrancea. În semestrul I din 2023 au fost terminate lucrările pentru 4.430 de locuințe în această zonă, cu 34% mai multe.

Trei potențiali chiriași pentru fiecare proprietate listată în Constanța

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

T3 2024 vs T3 2023



-8%



Cererea pe segmentul închirierilor este în **ușoară scădere pe plan local**, dacă ne raportăm la cea aferentă trimestrului III din 2023.

Cu toate acestea, există o **competiție puternică în rândul chiriașilor** în contextul în care oferta este una extrem de limitată. Pentru fiecare proprietate de pe piața constănțeană au existat, în intervalul iulie-septembrie 2024, aproximativ trei potențiali chiriași.

În intervalul aprilie-iunie, doi potențiali chiriași își arătau interesul pentru fiecare locuință de închiriat din Constanța.

Constanța are cele mai puține locuințe de închiriat. Oferta scade față de anul trecut

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



1.800

-14% vs T3 2023



Chiriașii din Constanța și-au putut alege, în ultimul trimestru, locuința potrivită din **1.800 de apartamente și case**. Aceasta a fost **cea mai limitată ofertă** înregistrată în acest interval de timp în cele mai mari orașe din țară. În Brașov, de exemplu, chiriașii au avut la dispoziție 2.600 de locuințe, iar în Cluj-Napoca 6.500.

Ofertă locuințe noi



300

stagnare vs T3 2023



Tot pe piața rezidențială constănțeană întâlnim și **cea mai mică ofertă de apartamente și case noi**. S-au căutat chiriași pentru doar 300 de proprietăți în intervalul iulie-septembrie 2024.

Chirii mai mici pentru garsoniere în Constanța față de Brașov sau București

(apartamente noi și vechi; T3 2024)

Un chiriaș are nevoie, în medie, de un buget lunar de **300 de euro** pentru a se muta într-o **garsonieră** din Constanța, cu 50 de euro mai mic decât cel necesar pentru închirierea unei locuințe similare în Brașov sau în București.

Bugetul necesar pentru închirierea unei locuințe mai spațioase, cu **3 camere**, a ajuns la **650 de euro/lună** în trimestrul al treilea din 2024. În trimestrul al doilea, o proprietate similară putea fi închiriată cu 630 euro/lună.

Apartamentele cu **2 camere** pot fi închiriate, în medie, cu suma de **500 de euro** în orașul de pe litoral. Un preț similar este achitat și de chiriașii din Brașov.

Cele mai scumpe zone		VS	Cele mai ieftine zone	
	chirie/lună			chirie/lună
Centru	700€		Abator (Far)	380€
Faleza Nord	650€		Inel II	450€
Universitate (Capitol-Central)	600€		Tomis II	500€

Chirii medii solicitate	
	chirie/lună
Studio	300€
2 camere	500€
3 camere	650€

IAȘI



Mai mult interes pentru apartamentele și casele din Iași în ultimul trimestru

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Cererea: **+16%**



* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **-4%**



Locuințe noi: stagnare



Interesul potențialilor cumpărători pentru locuințele listate la vânzare pe Imobiliare.ro **a crescut cu 16% în ritm trimestrial**. În ritm anual se poate observa, însă, o scădere a cererii.

Cei care au căutat o proprietate în Iași au fost mai puțin interesați de locuințele de pe piața veche decât în 2023.

Pe segmentul nou al pieței rezidențiale cererea a stagnat în trimestrul al treilea din 2024, dacă ne raportăm la același interval al anului trecut. Cu toate acestea, **pentru fiecare proprietate scoasă la vânzare și-au arătat interesul, în medie, doi potențiali cumpărători**.

Cumpărătorii găsesc mai multe locuințe noi doar în București, chiar dacă oferta scade

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



5.800

-8% vs T3 2023



Aproximativ **5.800 de apartamente și case din Iași au fost listate la vânzare** pe Imobiliare.ro în trimestrul III din 2024. Aceasta este a **patra cea mai variată ofertă** întâlnită în rândul celor mai mari șase orașe din țară.

Chiar și în aceste condiții, putem observa o **scădere cu 8% a numărului de locuințe** pentru care se caută cumpărători față de trimestrul III din 2023.

Vestea bună este că ieșenii au la dispoziție a **doua cea mai variată ofertă de proprietăți noi**. Circa **2.000 de apartamente și case** finalizate începând cu anul 2020

Ofertă locuințe noi



2.000

-20% vs T3 2023



au existat la nivelul pieței locale în intervalul iulie-septembrie 2024. Doar în București oferta a fost mai variată și a inclus 8.300 de unități.

Vestea rea este că **numărul proprietăților disponibile în piață este în scădere inclusiv pe acest segment**. S-a înregistrat o reducere a ofertei cu 17% de la un trimestru la altul și cu 20% față de trimestrul III din 2023.



Apartamentele din Iași, mai ieftine decât cele din alte orașe mari în ciuda majorărilor din ultimii doi ani

(apartamente noi și vechi; T3 2024)

1.608

euro/mp util



Apartamentele din Iași s-au scumpit în ultimul an cu **14%**, dar sunt în continuare cele mai accesibile pentru cumpărătorii din marile orașe. Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori a ajuns la **1.608 euro/mp util**.

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+4%



în ultimele 12 luni

+14%



în ultimele 24 luni

+18%



Locuințele aflate în centrul orașului au fost scoase la vânzare, în perioada iulie-septembrie, cu un preț mediu de **2.275 euro/mp util**, cu **circa 20% mai mare** decât cel aferent trimestrul III 2023. Scumpiri cu cel puțin 10% au fost înregistrate și în cele mai ieftine cartiere ieșene.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centru	2.275€
Copou-Sărărie	2.069€
Gară	1.964€

	preț/mp
Păcureț (Popas Păcurari)	1.440€
CUG	1.474€
Frumoasa	1.498€

Numărul tranzacțiilor imobiliare, în creștere. Marja de negociere, a doua cea mai scăzută

imobile vândute

6.652

+6%
vs T3 2023



60 zile
perioada de vânzare

3,1%
marja de negociere

În trimestrul III s-au vândut, la nivelul județului Iași, **6.652 de imobile, cu 6% mai multe** decât în perioada similară a anului trecut, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Din total, aproximativ **2.070 au fost unități individuale**, cu 19% mai multe decât în urmă cu un an.

Proprietarii din Iași au găsit cumpărători pentru apartamentele scoase la vânzare, în medie, în 60 de

zile. Spre comparație, în Timișoara aceștia au avut nevoie de 65 de zile pentru a vinde un apartament, iar în București de doar 49 de zile.

Marja de negociere practică de proprietarii din Iași a fost, în intervalul iulie-septembrie, de 3,1%, **a doua cea mai scăzută** înregistrată în marile orașe din țară. Doar în Brașov s-a negociat mai puțin prețul final al apartamentelor.

Mai multe autorizații pentru clădiri rezidențiale. Aproximativ 2.700 de locuințe finalizate la nivelul regiunii

1.488 autorizații

+14%
vs ian-sep 2023

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

2024

2.753 locuințe finalizate

-22%
vs ian-iun 2023

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

2024

În primele nouă luni ale acestui an s-au eliberat, în județul Iași, **aproape 1.490 de autorizații de construire** pentru clădiri rezidențiale, **cu 14% mai multe** decât în perioada similară a anului 2023, potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS).

Doar pe parcursul trimestrului al treilea au fost eliberate **614 autorizații de construire** pentru clădiri rezidențiale în Iași, **cu 35% mai multe** decât în urmă cu un an.

În prima jumătate a anului **au fost finalizate 2.753 de locuințe** în regiunea de dezvoltare de Nord-Est a țării, care include județul Iași, alături de Bacău, Botoșani, Neamț, Suceava și Vaslui. Anul trecut, în același interval de timp au fost finalizate circa 3.500 de locuințe.

Interesul pentru proprietățile de închiriat este în scădere, dar se menține peste nivelul de acum doi ani

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

T3 2024 vs T3 2023



-13%

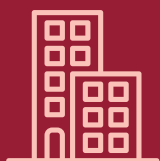
Numărul potențialilor chiriași interesați de proprietățile listate pe Imobiliare.ro a scăzut, în trimestrul al treilea al acestui an, **cu 13%** față de perioada similară din 2023.

Pe de altă parte, cererea se menține pe plan local la un nivel mult mai înalt față de acum doi ani. Discutăm despre **un avans cu aproape 40%** în comparație cu trimestrul al treilea din 2022.

Tot mai multe locuințe noi pentru chiriași. Oferta totală, a patra cea mai extinsă din marile orașe

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2024)

Ofertă totală locuințe



2.800

-10% vs T3 2023

Aproximativ **2.800 de apartamente și case** din Iași au fost listate la închiriere pe Imobiliare.ro, în trimestrul III, cu 10% mai puține decât în perioada similară a anului trecut.

Cu toate acestea, **oferta de locuințe de închiriat a fost a patra cea mai variată** din țară. Doar în

Ofertă locuințe noi



600

+20% vs T3 2023

București, Cluj-Napoca și Timișoara chiriașii au avut de ales dintr-un număr mai mare de locuințe.

Cei care au vrut să se mute într-o locuință nouă au avut de ales dintr-un număr total de **600 de proprietăți disponibile** pe piața locală. O ofertă asemănătoare a existat și în Timișoara și în Brașov.

Chirii în creștere în Iași. Plătești pentru 2 camere cu 50 de euro mai mult decât în trimestrul II

(apartamente noi și vechi; T3 2024)

Proprietarii din Iași au majorat în ultimul trimestru chiriile solicitate pentru toate tipurile de apartamente. În cazul **garsonierelor**, chiriașii trebuie să achite **cu 30 de euro mai mult** decât în trimestrul II.

Chiria medie solicitată pentru apartamentele cu **2 camere** din Iași a crescut de la 400 la **450 euro/lună**, iar cea aferentă locuințelor cu **3 camere** de la 500 la **520 euro/lună**.

Cele mai căutate zone din oraș sunt și cele unde chiriașii plătesc cei mai mulți bani pentru o locuință. Persoanele care vor să locuiască într-un apartament localizat în centru trebuie să se pregătească să achite lunar, în medie, 500 de euro.

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Centru	500€
Copou-Sărărie	499€
Tudor Vladimirescu	450€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Mircea cel Bătrân	380€
Alexandru cel Bun	390€
Frumoasa	395€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	330€
2 camere	450€
3 camere	520€

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare

(apartamente noi și vechi; T3 2024)



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele din Craiova a fost cu **14% mai mare** în trimestrul al treilea al acestui an față de cel aferent perioadei similare din

2023. Locuințele au fost scoase la vânzare, în medie, cu **1.687 euro/mp util**.

Pentru o garsonieră în Craiova chiriașii au nevoie, în medie, de un buget lunar de **300 de euro**. Plătesc sume asemănătoare și chiriașii din Sibiu și din Constanța.

Chiria medie solicitată pentru un apartament cu 2 camere a ajuns, în trimestrul III, la **400 euro/lună**, iar cea pentru locuințele cu 3 camere la **450 euro/lună**.



Prețurile au crescut semnificativ în Oradea pe parcursul ultimilor doi ani. Discutăm despre un **avans cu 23%**, mai mare decât cel înregistrat, de exemplu, în Brașov.

Proprietarii și dezvoltatorii le-au solicitat cumpărătorilor pe parcursul trimestrului trecut un preț mediu de **1.609 euro/mp util** pentru apartamentele scoase la vânzare, similar cu cel practicat pe piața rezidențială din Iași.

Chiria medie solicitată pentru garsoniere a fost de **200 euro/lună**, iar cea aferentă apartamentelor cu 2 camere a ajuns la **400 euro/lună**. Pentru închirierea unei locuințe mai spațioase, cu 3 camere, chiriașii au achitat, în medie, **500 euro/lună**.

SIBIU

Chiriașii din Sibiu și cei din Craiova le plătesc lunar proprietarilor sume similare pentru locuințele lor. Chiria medie pentru o garsonieră a fost, în trimestrul III, de **300 euro/lună** în ambele orașe. Cea aferentă apartamentelor cu 2 camere a fost de **400 euro/lună**.

Pentru a închiria un apartament cu 3 camere în Sibiu chiriașii scot din buzunar mai mulți bani decât dacă ar opta pentru o proprietate similară localizată în Craiova. În medie, aceștia trebuie să aloce lunar pentru chirie suma de **500 euro**.

GALAȚI

Apartamentele din Galați s-au vândut în trimestrul al treilea al acestui an cu un preț mediu de **1.197 euro/mp util**. Acesta este unul dintre cele mai accesibile orașe din țară cu peste 200.000 de locuitori pentru cumpărători. Prețurile s-au majorat pe plan local cu 6% în ultimele 12 luni.

PLOIEȘTI

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele noi și vechi listate la vânzare pe Imobiliare.ro a ajuns la **1.136 de euro/mp util** în trimestrul III, după o majorare cu 6% în ultimele 12 luni și cu 7% în ultimii doi ani.



Cât plătesc rată noii proprietari din marile orașe?

Imobiliare.ro Finance, brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a realizat o analiză internă pentru a determina comportamentul românilor care au solicitat anul acesta finanțare în județele cu cele mai puternice piețe rezidențiale din țară.

Rezultatele cercetării indică faptul că cei mai mulți dintre români caută din timp consultanță specializată pentru a se asigura că atunci când găsesc locuința potrivită o pot cumpăra rapid. Reducerea perioadei necesare pentru obținerea unui credit ipotecar este mai importantă ca oricând în contextul în care prețurile cresc constant, iar numărul proprietăților disponibile este tot mai scăzut.

CLUJ

Clujenii plătesc cele mai mari prețuri pentru locuințele lor și ajung să ceară și cele mai mari sume de la bancă pentru a deveni proprietari.

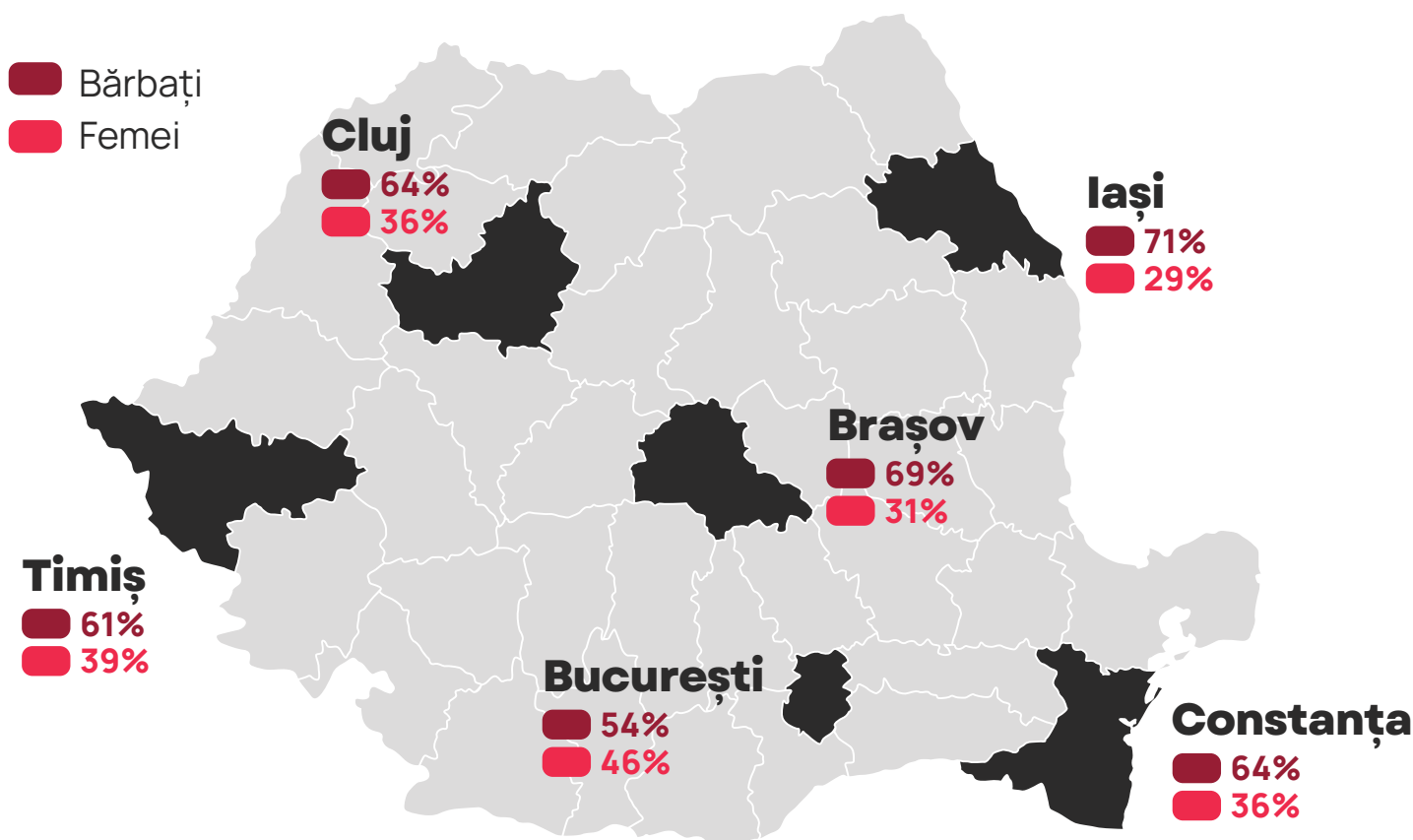
Creditul mediu accesat de aceștia, prin intermediul rețelei Imobiliare.ro Finance, de la începutul lui 2024 și până la finele lunii septembrie a fost de **89.390 de euro**. La această sumă se adaugă avansul acordat de

“Tot mai mulți români prospectează piața după ce au discutat în prealabil cu un broker de credite și își cunosc foarte clar capacitatea și condițiile de finanțare. Datele ne arată, așadar, că avem un cumpărător din ce în ce mai bine pregătit, care iese la cumpărături cu temele făcute, deci mai puțin vulnerabil și expus la surprize. Evident că și vânzătorii apreciază un astfel de client pentru că știu că discută cu o persoană care are potențialul de a finaliza achiziția”, a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

aceștia, care la nivel național este de circa 20%. Noii proprietari din județul Cluj achită lunar o **rată medie de 525 de euro**.

Aproximativ 40% dintre cei care au apelat la serviciile gratuite oferite de brokerii de credite au făcut acest lucru încă din etapa de prospectare a pieței.

Cine aplică pentru obținerea unui credit ipotecar?



BUCUREȘTI

Locul al doilea în topul românilor care accesează cele mai mari sume de bani pentru a-și cumpăra o locuință este ocupat de bucureșteni. **Creditul mediu** acordat în Capitală a fost anul acesta de **73.265 euro**. Rata achitată de cei care au obținut finanțare este de **430 de euro** pe lună.

Aproape 45% dintre cei care au apelat la un broker de credite pentru a obține cele mai avantajoase oferte de finanțare în vederea realizării unei achiziții imobiliare au făcut acest pas în momentul în care se aflau în etapa de prospectare a pieței. Alți 23% mergeau deja

la vizionări când au început să se intereseze de opțiunile pe care le aveau pentru obținerea unui credit ipotecar.

La nivelul Capitalei s-a înregistrat anul acesta **cea mai mare proporție de femei care au aplicat pentru obținerea unui credit ipotecar**. Circa 46% dintre cererile de finanțare au venit din partea acestora. Spre comparație, în județe precum Cluj sau Constanța doar 36% dintre persoanele care au cerut un împrumut pentru a face o achiziție imobiliară au fost femei.

BRAȘOV

Brașovul ocupă locul al treilea în topul județelor unde cumpărătorii au accesat cele mai mari credite ipotecare în 2024. În medie, un brașovean a obținut de la bancă un împrumut de **68.641 de euro** pentru a-și cumpăra o locuință și plătește o rată lunară de **403 euro**.

TIMIȘ

Creditul mediu acordat, anul acesta, la nivelul județului Timiș prin intermediul brokerilor din rețeaua Imobiliare.ro Finance este de **67.597 de euro**, iar rata medie plătită de timișeni este de **397 de euro** pe lună.

CONSTANȚA

La nivelul județului Constanța, cumpărătorii au accesat anul acesta creditele ipotecare cu cea mai mică valoare medie, mai exact de **66.265 de euro**. Rata medie achitată de aceștia este de **388 euro**.

Constănțenii și-au dorit în număr mare să înceapă procesul de căutare a unei locuințe fiind informați cu privire la sumele de bani pe care le pot obține din

IAȘI

Ieșenii care și-au cumpărat anul acesta locuințe au accesat credite ipotecare cu o valoare medie de **68.539 de euro**. Rata medie achitată de aceștia este de **402 euro** pe lună.

Circa 40% dintre cei care au apelat la serviciile brokerilor Imobiliare.ro Finance prospectau piața în căutarea locuinței dorite în momentul în care au solicitat informații cu privire la opțiunile de creditare pe care le aveau la dispoziție. Alți 17% mergeau deja la vizionări în momentul în care au început să se

Pentru a găsi creditul potrivit, 40% dintre brașoveni au apelat la un broker încă din etapa de prospectare a pieței. Doar 3% au așteptat să găsească locuința dorită și să facă o ofertă proprietarului înainte de a clarifica opțiunile de finanțare disponibile.

Aproximativ 43% dintre cei care au apelat pe plan local anul acesta la serviciile brokerilor Imobiliare.ro Finance au făcut acest pas din etapa de prospectare a pieței. Alți 19% au așteptat să meargă întâi la primele vizionări înainte de a solicita consultanță în privința opțiunilor de creditare avute la dispoziție.

partea băncilor. Potrivit analizei interne Imobiliare.ro Finance, 51% dintre ei au vrut să afle de la broker ce opțiuni au încă din momentul în care au început să prospecteze piața pentru a identifica locuințele care le pot oferi confortul dorit. Doar 6% dintre ei au așteptat să facă mai întâi o ofertă și abia apoi să identifice creditul potrivit.

intereseze de sumele pe care le puteau obține pentru realizarea achiziției.

Un alt aspect care merită menționat este și acela că, la nivelul județului, **bărbații sunt cei care inițiază într-o proporție covârșitoare procesul de obținere a unui credit ipotecar**. Pe parcursul lui 2024, 71% dintre cei care și-au dorit să obțină un împrumut pentru casă au fost bărbați și doar 29% femei.

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

