

imobiliare.ro
MARKET 360



Piața imobiliară rezidențială

Trimestrul III 2025

De 25 de ani promovăm imobiliarele în online

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: **20 de ani de evenimente imobiliare**, cea mai mare comunitate imobiliară din România.

Imobiliare.ro AWARDS: **de 10 ani premiem excelența în imobiliare.**

Peste 200 de întâlniri organizare cu și pentru breasla imobiliară.

Peste 2.500 de participanți anual la conferințele noastre din principalele orașe ale țării.

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.

Piața imobiliară sub presiune: ce urmează pentru dezvoltatori, agenți imobiliari și cumpărători



DANIEL CRAINIC

director de marketing Imobiliare.ro

Trimestrul al treilea al anului a fost marcat de pachetul de măsuri fiscale, ceea ce a condus la performanțe diametral opuse, deși anticipate, de la o lună la alta: record de vânzări în iulie, încetiniri în august și septembrie. Piața, per ansamblu continuă să evolueze într-un context dezechilibrat: oferta de locuințe a scăzut cu 18% față de anul trecut, în timp ce prețurile au crescut cu peste 15%.

În același timp, pe segmentul chiriilor, scăderea ofertei este dublată de o creștere mai temperată a prețurilor, semn că piața rămâne tensionată, dar funcțională. În acest context, noile măsuri fiscale (creșterea cotei standard de TVA la 21%, o posibilă creștere agresivă a impozitelor pe proprietate și, de ce nu, o eventuală revizuire a taxelor pentru veniturile generate din chirii) redesenează raportul de forțe din piață.

Dacă în ultimii ani dezvoltatorii au avut rolul de dirijor al orchestrei, acum puterea se mută la cumpărător. Riscul vine din zona agitatorilor pieței care beneficiază de combustibil proaspăt.

Un context financiar care amplifică presiunea

Sunt doi ani de când așteptarea cvasi unanimă este în favoarea relaxării politicilor monetare, încetinirii inflației și implicit a reducerii dobânzilor. Totuși, situația financiară complicată și povara fiscală care a alarmat spiritele doar după alegeri întârzie adoptarea unei relaxări a dobânzii de referință, scumpește finanțarea și elimină implicit efectele pozitive asupra pieței imobiliare. Adăugăm acestui context lipsa predictibilității legislative.

Avem așadar un nou context care pune presiune direct pe dezvoltatori, cu efect asupra marjelor. Mai mult, dacă dezvoltatorii bine finanțați pot sta liniștiți, apar și proiecte vulnerabile, acolo unde dependența de ritmul de tranzacționare e mai ridicată, ceea ce ar putea întârzia livrările sau ar necesita chiar ajustarea prețurilor, paradoxal, în sus.

Atenție sporită din partea dezvoltatorilor

Pentru dezvoltatori, perioada care urmează ar putea fi una de optimizare și protejare a cash-flow-ului și marjelor. Ne putem aștepta la o instabilitate relativă a prețurilor cauzată de indexarea acestora coroborată cu perioade de incentivare prin aplicarea unor discounturi, în funcție de evoluția vânzărilor. Planificarea în funcție de 2 sau 3 scenarii devine obligatorie, iar capacitatea de adaptare va fi cheia pentru a traversa cu succes perioada care urmează.

Cumpărătorul deține puterea

Pentru cumpărător, impactul TVA și al inflației nu trebuie tradus prin panică, ci prin atenție la detalii pentru că perioada care urmează poate fi una excelentă pentru achiziții, cu condiția să aibă asigurat accesul la finanțare.

Nicio decizie de achiziție imobiliară nu trebuie luată sub presiune: nici socială, nici financiară. Contează mai mult siguranța proprie decât orice statut de proprietar.

Piața va traversa o perioadă de minimum două trimestre (Q4 2025 – Q1 2026) în care vom vedea o tendință de compactare (diminuare temporară a tranzacțiilor). Acest lucru înseamnă mai mult timp pentru cumpărător. Vor fi într-o poziție favorabilă acei dezvoltatori cu reputație (istoric de livrări, portofoliu de calitate, finanțare solidă), transparență și curajul de a ieși în piață cu proiecte noi, croite pe nevoia reală a cumpărătorului. Paradoxal, ne pregătim astfel pentru o piață cu oferte mai puține, dar nu neapărat mai ieftine.

Așadar, acei cumpărători care identifică locuința care îndeplinește criteriile esențiale (localizare, spații

verzi, calitate a locuirii) și la un preț pe care și-l permit, nu trebuie să aștepte o scădere spectaculoasă de preț, pentru că este puțin probabil ca aceasta să se întâmple. Însă pot fi negociate termenele de plată, beneficii suplimentare precum (spațiu de depozitare, loc de parcare mai bun) și chiar un discount în funcție de modalitatea și termenele de plată.

Pe piața veche, în schimb, abilitatea de ofertare poate asigura o tranzacție de succes în această perioadă, deoarece mereu vor fi proprietari presați de anumite împrejurări să vândă. Să fii prezent, activ, în piață poate face diferența.

Brokerul imobiliar, partenerul cumpărătorului

Într-un context de piață dificil, rolul agentului imobiliar devine mai important ca niciodată. El este acel profesionist care are șansa de a deveni reperul de încredere. Agentul imobiliar identifică oportunități reale și asigură buna înțelegere a contextului, găsește punctul de echilibru și educă. Este momentul în care agentul este cu adevărat consultant și nu doar intermediar. Într-o piață incertă, rolul său e să filtreze, să aducă claritate și să faciliteze.

Piața imobiliară din Brașov în T3 2025

o perioadă de echilibru prudent, marcată de măsuri fiscale și de efectele majorării TVA



GEORGE ȘEICARU

Broker/Owner RE/MAX Evolution

După creșterea cotei de TVA pentru locuințele noi, piața imobiliară din Brașov traversează o perioadă de ajustare, dar nu de contracție majoră. Analiza efectuată pe baza datelor interne RE/MAX Evolution și a statisticilor publicate de ANCPI arată că piața locală s-a menținut relativ constantă în trimestrul al treilea, în ciuda presiunilor fiscale și a unei cereri mai prudente.

Din analiza datelor noastre, piața de **revânzare** — adică locuințele tranzacționate între persoane fizice — și-a păstrat stabilitatea, cu o **creștere moderată de 2-3%** față de trimestrul anterior. Este un semnal că piața Brașovului rămâne solidă în segmentele de bază, chiar dacă ritmul este mai lent. Vorbim despre revânzare pentru că aproximativ **90% din portofoliul nostru** este alcătuit din astfel de proprietăți, în timp ce doar 10% provin de la dezvoltatori. Datele **ANCPI** confirmă o

activitate consistentă la nivel local. În **august 2025**, în județul Brașov s-au înregistrat **2.704 tranzacții**, dintre care **1.294 în municipiul Brașov**, cifre care plasează orașul printre cele mai dinamice piețe din țară. La nivel național, în primele șase luni din 2025 s-a observat o ușoară scădere a volumului de tranzacții, de aproximativ 3-4%, însă în luna iulie s-a produs o anomalie și anume o creștere cu 16% față de anul precedent — reprezentată de faptul că modificarea cotei de TVA la 1 august a pus o presiune foarte mare pe cumpărătorii care și-au dorit să contracteze proprietăți cu TVA de 9%.

În același timp, se observă și o **creștere a duratei medii de vânzare**. În trimestrul al treilea, numărul de zile necesare de la listare până la vânzare, în cazul portofoliului RE/MAX Evolution, a crescut de la **36 la 40 de zile** pentru apartamente și de la **64 la 71 de zile** pentru case. Această întârziere de aproximativ 10% reflectă o perioadă de reechilibrare. Cumpărătorii sunt mai prudenți, analizează mai atent opțiunile și compară mai multe proprietăți înainte de a lua o decizie. În paralel, vânzătorii care nu își ajustează rapid așteptările de preț rămân mai mult timp pe piață.

Segmentul **revânzărilor** pare mai rezilient decât cel al construcțiilor noi, deoarece nu este afectat direct de creșterea TVA. Vânzătorii persoane fizice au o mai mare flexibilitate în negociere, iar cumpărătorii care caută locuințe cu istoric verificat preferă, în acest context, siguranța unei proprietăți deja finalizate. În schimb, segmentul **locuințelor noi** resimte o presiune mai mare pe prețuri, pe fondul creșterii TVA de la 9% la 21%, care afectează puterea de cumpărare în special pentru clasa medie.

Polarizarea pieței este vizibilă: proiectele premium sau bine poziționate continuă să se vândă, în timp ce oferta din zonele periferice sau segmentul mediu

suferă întârzieri. Nu asistăm la o scădere abruptă, ci la o repositionare firească a pieței după o perioadă de incertitudine. Piața Brașovului este una matură, susținută de cererea reală și de interesul investițional constant. Cred că această perioadă va filtra ofertele și va evidenția proiectele cu valoare autentică.

Pe termen scurt, RE/MAX Evolution estimează că piața va continua să se stabilizeze, cu o **creștere totală modestă, între 2% și 5%**, până la finalul anului. Durata medie de tranzacționare ar putea rămâne ridicată, dar fără efecte dramatice asupra volumului general. Cumpărătorii se vor adapta la noile condiții, iar proprietățile cu preț corect și prezentare profesionistă vor continua să se vândă. În perioade de schimbare, transparența, educația financiară și consultanța de calitate devin esențiale.

În concluzie, **piața imobiliară din Brașov în T3 2025** se caracterizează prin echilibru și adaptabilitate. Creșterea TVA a generat o încetinire temporară, dar nu a afectat fundamental dinamica tranzacțiilor. Segmentul de revânzare rămâne pilonul principal al activității, iar comportamentul cumpărătorilor sugerează o temperare, nu o contracție. Brașovul rămâne un oraș atractiv, cu un potențial solid de dezvoltare. Cred că vom vedea în continuare o piață, în creștere, mai atentă, mai rațională, dar și mai sănătoasă pe termen lung.

Vânzări

(nivel național)

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

1,55

T3 2024

+15%

evoluție

1,77

T3 2025

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

110.590

locuințe

T3 2024

-18%

evoluție

90.850

locuințe

T3 2025

Prețul mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

1.660
euro/mp util

T3 2024

+15%

evoluție

1.910
euro/mp util

T3 2025

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCPI)

162.900

imobile

T3 2024

+7%

evoluție

174.700

imobile

T3 2025

42.900
unități individuale

T3 2024

+5%

evoluție

45.100
unități individuale

T3 2025

Finante

(nivel național)

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

12,5 miliarde lei

T3 2024

10 miliarde lei

iul-aug 2025

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

358.341 lei

T3 2024

+14%
evoluție

406.972 lei

T3 2025

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

**2.396
lei/lună**

T3 2024

-7%
evoluție

**2.222
lei/lună**

T3 2025

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

5,86%

T3 2024



5,55%

T3 2025

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

4,99%

T3 2024



4,70%

T3 2025

Închirieri

(nivel național)

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

1,95

T3 2024

+18%

evoluție

2,3

T3 2025

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

58.530

locuințe

T3 2024

-19%

evoluție

47.600

locuințe

T3 2025

Prețul mediu/unitate pentru închirierea
proprietăților rezidențiale

500

euro/lună

T3 2024

+6%

evoluție

550

euro/lună

T3 2025

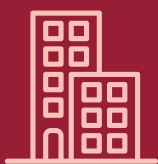
BUCUREȘTI



Crește cererea: șase potențiali cumpărători pentru fiecare locuință nouă

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



25.100

-19% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



5.860

-29% vs T3 2024



Interesul potențialilor cumpărători pentru locuințele disponibile pe piața bucureșteană a crescut în trimestrul III comparativ cu perioada similară a anului trecut. Deși o apreciere mai consistentă a putut fi observată în cazul apartamentelor și caselor vechi, proprietățile nou finalizate continuă să atragă un număr mai mare de cumpărători. În timp ce pentru fiecare locuință de pe piața veche scoasă la vânzare pe Imobiliare.ro au existat 4 potențiali cumpărători, fiecare locuință de pe segmentul nou a atras 6 potențiali cumpărători.

Oferta a scăzut în trimestrul III atât dacă ne raportăm la intervalul similar al anului trecut, cât și dacă ne raportăm la trimestrul II din 2025. Numărul proprietăților listate la vânzare a scăzut de la peste 30.000 la 25.100 în ritm trimestrial.

Pe segmentul nou al pieței rezidențiale bucureștene au fost disponibile, în intervalul iulie-septembrie, aproximativ 5.860 de apartamente și case noi cu aproape 30% mai puține decât în aceeași perioadă a anului trecut și cu circa 39% mai puține decât în lunile aprilie-iunie.

Scumpiri în Capitală, atât pentru locuințele vechi și pentru cele noi

2.129 euro/mp util



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în București a ajuns, pe parcursul lunii septembrie, la valoarea de 2.129 euro/mp util, după un ușor avans față de august. În momentul de față, putem observa majorări cu 18% în ritm anual, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

Apartamentele noi se vând cu prețuri semnificativ mai mari față de cele vechi. În medie, locuințele aflate în blocuri finalizate în ultimii cinci ani ajung pe piață cu prețuri de 2.333 euro/mp util, în timp ce apartamentele

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+18%



în ultimele 24 luni

+34%



vechi sunt scoase la vânzare cu un preț mediu de 2.095 euro/mp util. Acestea din urmă s-au scumpit, însă, mai mult în ultimul an.

Zona Herăstrău s-a remarcat, în trimestrul III, ca fiind cea mai scumpă din Capitală pentru cumpărători, indiferent de tipul de proprietate de care erau interesați aceștia. La polul opus s-a aflat cartierul Ferentari unde apartamentele și casele au fost scoase la vânzare cu un preț mediu de 1.466 euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Herăstrău	3.097€
Grozăvești-Politehnică	2.949 €
Floreasca	2.932€

	preț/mp
Ferentari	1.466€
Giurgului	1.552€
Prelungirea Ghencea	1.559€

Prețurile se negociază mai puțin și se fac mai multe tranzacții

imobile vândute

30.600

+7%

vs T3 2024



51 zile

perioada de vânzare

3,6%

marja de negociere

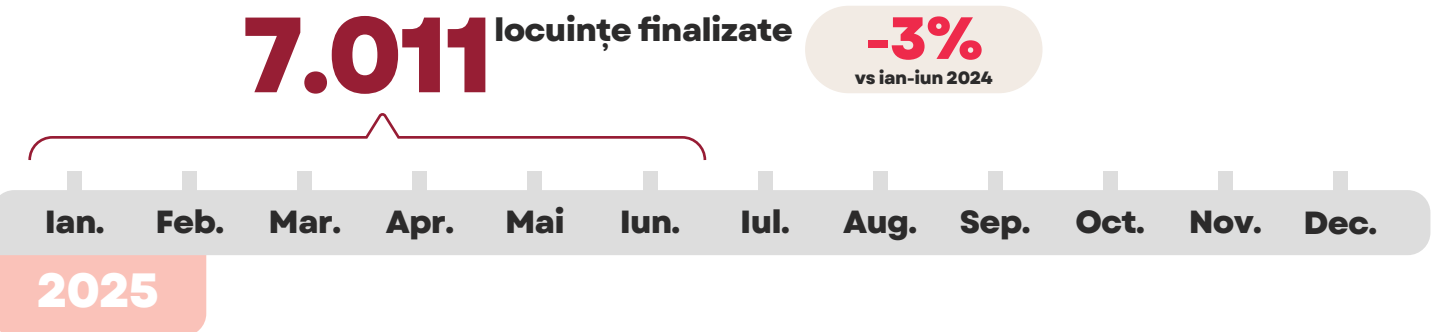
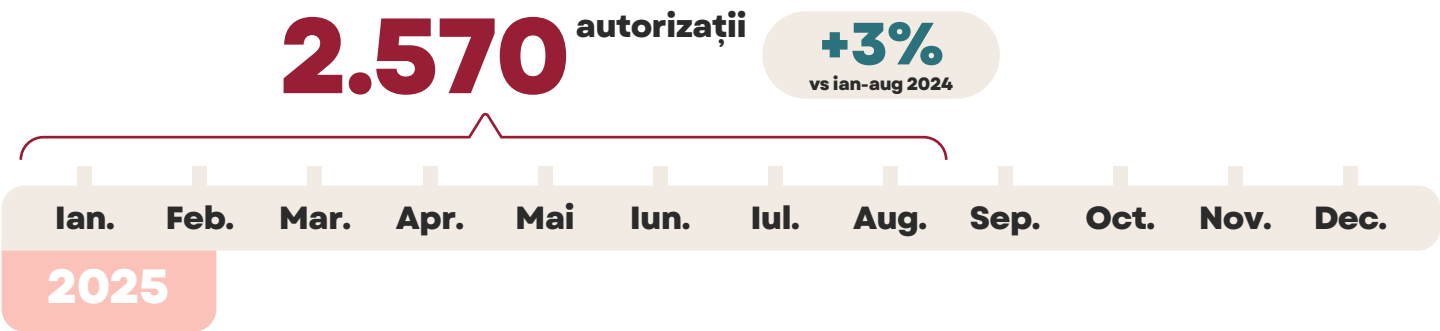
Aproximativ 30.600 de imobile au fost tranzacționate în București pe parcursul trimestrului III al acestui an, cu 7% mai multe decât în intervalul similar din 2024. Din total, 13.300 au fost unități individuale, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Alte 12.600 de imobile au fost vândute în localitățile aflate în județul Ilfov. Numărul acestora s-a menținut, în mare parte, stabil în comparație cu cel înregistrat în trimestrul III al anului trecut. Din total, circa 2.500 au fost unități individuale, cu aproape 4% mai puține decât în 2024.

Perioada necesară identificării unui cumpărător pentru apartamentele din Capitală a crescut ușor în trimestrul III față de cea înregistrată în trimestrul II și a ajuns la 51 de zile. Chiar și în acest context, locuințele de pe piața bucureșteană se vând mai repede decât cele disponibile în celelalte mari orașe din țară.

Datele Imobiliare.ro indică, totodată, o ușoară scădere a marjei de negociere de la un trimestru la altul, mai exact de la 4,1% la 3,6%.

Mai multe autorizații de construire eliberate la nivel de regiune



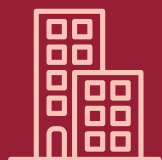
În intervalul ianuarie-august 2025 au fost eliberate 2.570 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în regiunea București-Ilfov, potrivit datelor Institutului Național de Statistică. Din total, 257 au vizat clădiri din Capitală, cu 1,5% mai multe decât în perioada similară din 2024.

În prima jumătate a acestui an au fost finalizate la nivelul regiunii București-Ilfov aproximativ 7.000 de locuințe. În total, la nivel național au fost date în folosință circa 24.600 de locuințe.

Mai puține apartamente noi pentru chiriași în Capitală

(apartamente și case, noi și vechi, T3 2025)

Ofertă totală locuințe



24.860

-9% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



5.080

-20% vs T3 2024



Cererea pentru locuințele de închiriat din București a crescut puternic pe parcursul ultimului trimestru, în special în cazul proprietăților de pe piața veche. Acest plus de efervescență apărut pe piață s-a datorat inclusiv studenților care și-au căutat cazare înainte de începerea noului an universitar.

Chiar dacă interesul a crescut mai mult în cazul locuințelor vechi, tot cele noi au atras mai mulți

potențiali chiriași. Pentru fiecare proprietate de pe acest segment și-au arătat interesul în medie 6 potențiali chiriași.

Oferta a scăzut, însă, puternic pe segmentul nou al pieței închirierilor, atât față de trimestrul anterior, cât și față de perioada similară din 2024. În trimestrul II au fost disponibile chiriașilor 7.560 de locuințe în Capitală.



Chirii în creștere înainte de începerea anului universitar

Apropierea noului an universitar a dus la apariția unor majorări ale chiriilor solicitate de către proprietari în cazul garsonierelor și apartamentelor cu 2 camere. Dacă în trimestrul II o garsonieră putea fi închiriată, în medie, cu un buget lunar de 370 euro, în trimestrul III chiriașii aveau nevoie de 390 euro/lună pentru o astfel de locuință. În cazul apartamentelor cu 2 camere s-a putut observa o creștere de la 580 euro/lună la 600 euro/lună.

În momentul de față, Bucureștiul ocupă locul fruntaș în topul celor mai scumpe orașe din țară pentru chiriași, depășind Cluj-Napoca, oraș care rămâne, însă, lider pe segmentul vânzărilor.

Cele mai mari chirii sunt plătite de cei interesați de locuințele situate în cartierul Primăverii. Cele mai mici chirii sunt solicitate chiriașilor care vor să se mute în zona Giurgiului din sudul Capitalei.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Primăverii	2.199€
Aviatorilor-Kiseleff	1.550€
Herăstrău	1.500€

	chirie/lună
Giurgiului	420€
Vitan-Bârzești	450€
Vitan	450€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	390€
2 camere	600€
3 camere	850€

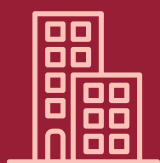
CLUJ-NAPOCA



Cererea crește puternic pe piața veche, oferta scade

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



7.220

-17% VS T3 2024



Ofertă locuințe noi



1.150

-23% vs T3 2024



Cererea pentru apartamentele și casele vechi din Cluj-Napoca aproape că s-a dublat în trimestrul III, dacă ne raportăm la situația înregistrată pe piața locală în același interval al anului trecut. Cu toate acestea, mai atractive rămân pentru potențialii cumpărători locuințele noi, pentru care lucrările de construcție au fost finalizate în ultimii cinci ani.

Oferta totală de locuințe de pe piața rezidențială din Cluj-Napoca a înregistrat scăderi semnificative față

de trimestrul III 2024, dar a urmat o traiectorie ascendentă în comparație cu trimestrul II 2025. Dacă atunci au fost scoase la vânzare mai puțin de 6.500 de apartamente și case, în perioada iulie-septembrie numărul acestora a crescut la 7.220. Oferta de pe segmentul nou al pieței se menține la un nivel considerabil mai mic față de cel aferent trimestrului III 2024 și a scăzut ușor față de trimestrul II 2025.

Cele mai scumpe proprietăți, de vânzare în centrul orașului

3.150 euro/mp util



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Cluj-Napoca a ajuns la finele lunii septembrie la valoarea de 3.150 euro/mp util, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Principalul centru urban și economic din vestul țării rămâne cel mai scump oraș pentru românii interesați de realizarea achizițiilor imobiliare.

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+1%



în ultimele 12 luni

+9%



în ultimele 24 luni

+24%



Cele mai scumpe proprietăți scoase la vânzare în trimestrul III în Cluj-Napoca au fost localizate în centru orașului. Aici, prețul mediu solicitat cumpărătorilor s-a apropiat de pragul de 3.100 euro/mp util. La polul opus s-a aflat cartierul Someșeni, unde prețul mediu de vânzare a fost de 2.329 euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centru	3.098€
Gheorgheni	3.097€
Zorilor	3.051€

	preț/mp
Someșeni	2.329€
Dâmbul Rotund	2.470€
Făget	2.679€

Apartamentele din Cluj-Napoca se vând mai repede

imobile vândute

8.000

+3%
vs T3 2024



67 zile
perioada de vânzare

4,2%
marja de negociere

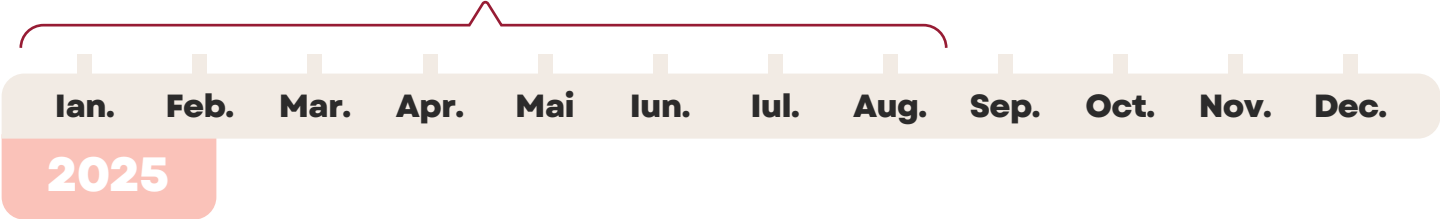
Aproximativ 8.000 de case, terenuri și apartamente de pe raza județului Cluj au făcut, în trimestrul III, obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Din total, 2.500 au fost unități individuale, cu 4% mai puține decât în perioada similară a anului trecut.

Perioada necesară identificării cumpărătorilor pentru apartamentele scoase la vânzare în Cluj-Napoca a scăzut în trimestrul III față de cea înregistrată pe parcursul trimestrului II și a ajuns la 67 de zile.

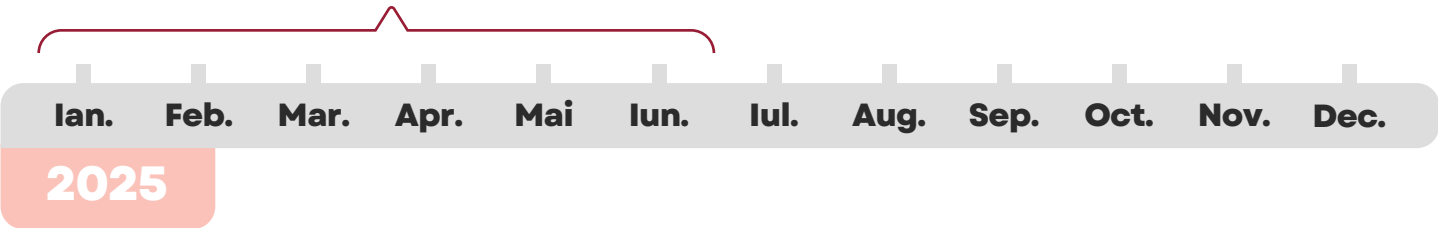
Marja de negociere s-a redus ușor în același timp de la 4,8% la 4,2%. Cluj-Napoca rămâne, însă, marele oraș din România unde proprietarii dau dovadă de cea mai mare flexibilitate în privința prețurilor.

Mai puține autorizații eliberate pentru clădiri rezidențiale

828 autorizații **-17%**
vs ian-aug 2024



3.829 locuințe finalizate **+1%**
vs ian-iun 2024



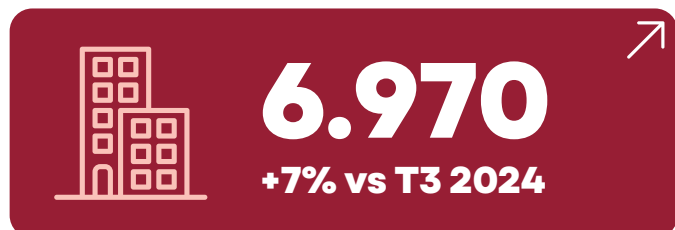
În perioada ianuarie-august 2025 au fost eliberate în județul Cluj peste 800 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, potrivit datelor Institutului Național de Statistică. Numărul acestora a scăzut semnificativ față de cel înregistrat în același interval din 2024.

În prima jumătate a acestui an au fost finalizate 3.829 de locuințe în regiunea de Nord-Vest a țării. Aceasta include, potrivit metodologiei INS, pe lângă județul Cluj și județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Maramureș, Satu Mare și Sălaj.

Cerere puternică pe segmentul nou, cu o ofertă tot mai restrânsă

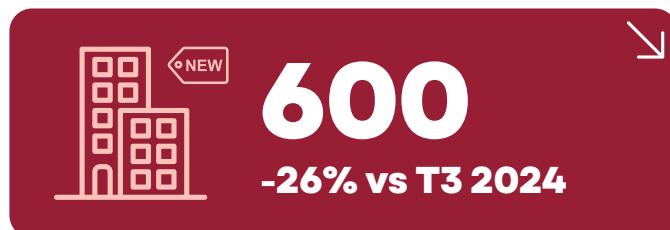
(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



Interesul chiriașilor pentru locuințele noi din Cluj-Napoca a crescut considerabil în trimestrul III, dacă ne raportăm la perioada similară a anului trecut. Pentru fiecare astfel de proprietate au existat, în medie, 4 potențiali chiriași, în timp ce pentru apartamentele și casele de pe piața veche și-au arătat interesul doi potențiali chiriași.

Ofertă locuințe noi



Oferta totală de locuințe de închiriat a crescut ușor față de același interval din 2024, dar și față de trimestrul anterior. O scădere a putut fi observată, însă, pe plan local în cazul locuințelor noi, finalizate după anul 2020. Dacă în trimestrul II chiriașii aveau de ales din 710 apartamente și case, în trimestrul III numărul proprietăților noi din piață a scăzut la doar 600.



Scumpiri pe piața chiriilor din Cluj-Napoca

Deși Cluj-Napoca este cel mai scump oraș din țară pentru cumpărători, același lucru nu este valabil și în cazul chiriașilor. Persoanele care aleg să se mute cu chirie în Capitală sunt cele care achită cele mai mari sume de bani proprietarilor la final de lună.

trimestrul II. Chiria medie solicitată a crescut în cazul garsonierelor de la 370 euro/lună la 400 euro/lună, iar în cazul apartamentelor cu 2 camere de la 550 euro/lună la 590 euro/lună.

Chiar și în aceste condiții, în trimestrul III s-a putut observa un avans în pretențiile proprietarilor față de

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Andrei Mureșanu	750€
Sopor	700€
Bună Ziua	680€

	chirie/lună
Mănăstur	500€
Dâmbul Rotund	550€
Bulgaria	550€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	400€
2 camere	590€
3 camere	700€

BRAȘOV



Cinci potențiali cumpărători pentru fiecare locuință nouă

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



4.250

-3% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



620

-29% VS T3 2024



Interesul cumpărătorilor pentru locuințele din Brașov listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut în trimestrul III, dacă ne raportăm la același interval al anului trecut. Pe plan local sunt mai atractive locuințele noi, pentru care lucrările de construcție au fost finalizate în ultimii cinci ani. Pentru fiecare astfel de proprietate și-au arătat, în medie, interesul cinci potențiali cumpărători, în timp ce pentru fiecare locuință de pe piața veche s-au găsit trei potențiali cumpărători.

Oferta de locuințe disponibile pe piața rezidențială brașoveană a scăzut ușor în comparație cu cea aferentă trimestrului III 2024, dar a urmat o traiectorie ascendentă comparativ cu trimestrul II 2025, când cumpărătorii puteau alege viitoarea lor locuință din aproximativ 3.890 de apartamente și case.

Pe segmentul nou al pieței s-a putut observa, însă, o scădere cu aproape 30% în ritm anual și cu 21% în ritm trimestrial.

Braşovul, al doilea cel mai scump oraş din ţară

2.223 euro/mp util



Oraşul Braşov este al doilea cel mai scump din ţară pentru cumpărătorii de locuinţe, fiind devansat în clasament doar de Cluj-Napoca. Preţul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe piaţa rezidenţială locală a ajuns, în luna septembrie, la 2.223 euro/mp util, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

Apartamentele noi se vând cu preţuri considerabil mai mari faţă de cele vechi. În medie se solicită un preţ de 2.603 euro/mp util în cazul locuinţelor aflate în blocuri

Evoluţia preţurilor

în ultimele 3 luni

+4%



în ultimele 12 luni

+12%



în ultimele 24 luni

+32%



finalizate în ultimii cinci ani. Proprietarii scot la vânzare apartamentele vechi cu un preţ mediu de 2.156 euro/mp util.

Pe parcursul trimestrului III, cele mai scumpe proprietăţi au fost scoase la vânzare în zona Avantgarden. Aici, preţul mediu solicitat cumpărătorilor a ajuns la 2.402 euro/mp util. La polul opus s-a aflat Zona Industrială Zizinului unde locuinţele au fost listate cu un preţ mediu de 1.636 euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preţ/mp
Avantgarden	2.402€
Tractorul	2.321€
Centrul Istoric	2.297€

	preţ/mp
Zona Industrială Zizinului	1.636€
Stupini	1.740€
Triaj-Hărman	1.913€

Mai multe imobile vândute în Brașov

imobile vândute

8.200

-2%
vs T3 2024



70 zile
perioada de vânzare

3,1%
marja de negociere

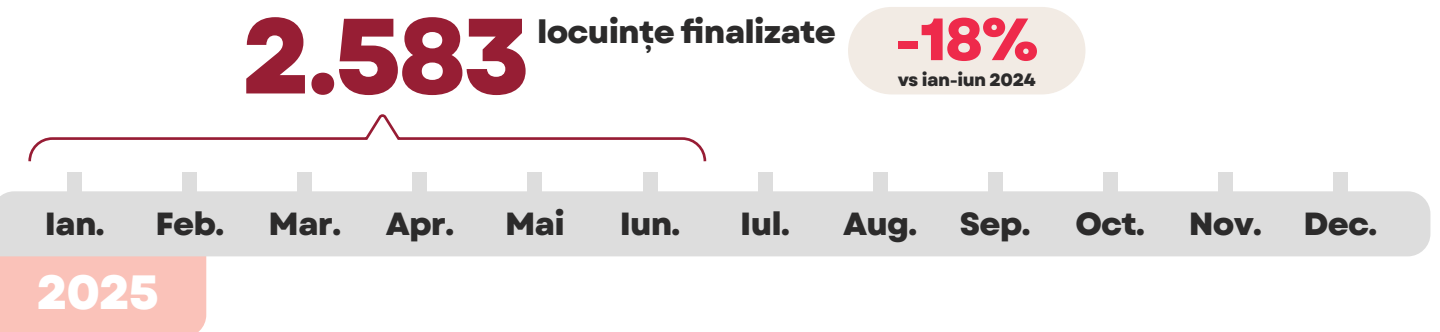
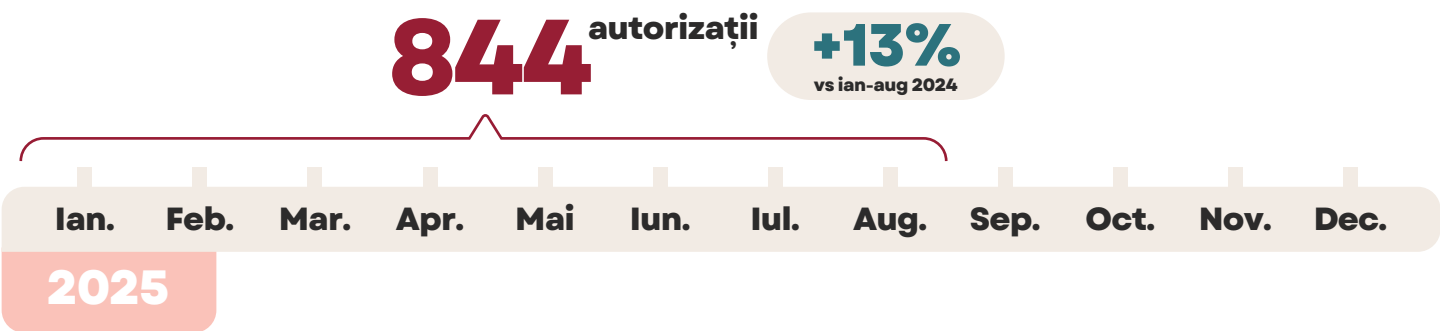
Aproximativ 8.200 de case, terenuri și apartamente de pe raza județului Brașov au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare în trimestrul III al acestui an. Numărul acestora a fost în ușoară scădere față de cel înregistrat în perioada similară din 2024, dar a fost considerabil mai mare față de cel aferent trimestrului II 2025. Atunci, pe plan local s-au tranzacționat 6.500 de imobile.

Din totalul imobilelor vândute în ultimele trei luni, 2.300 au fost unități individuale, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Perioada medie necesară identificării unui cumpărător a fost, în trimestrul III, în cazul apartamentelor de 70 de zile, conform datelor Imobiliare.ro. O ușoară creștere a putut fi observată la acest capitol, în contextul în care pe parcursul trimestrului II un cumpărător putea fi găsit în 62 de zile.

Marja de negociere practică pe plan local s-a menținut la același nivel de la un trimestru la altul.

Numărul autorizațiilor de construire, în creștere la nivel județean



În perioada ianuarie-august 2025 au fost eliberate 844 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale în județul Brașov, număr în creștere față de cel înregistrat în intervalul similar al anului trecut.

Potrivit datelor Institutului Național de Statistică, s-au finalizat în prima jumătate a acestui an aproape 2.600 de locuințe în centrul țării, regiune care include pe lângă Brașov și județele Alba, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu.

Mai multe locuințe de închiriat în Brașov

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



3.080

+18% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



600

-2% vs T3 2024



Locuințele noi din Brașov continuă să atragă un număr mai mare de potențiali chiriași față de cele vechi. Potrivit datelor Imobiliare.ro, pentru fiecare proprietate de pe acest segment și-au arătat interesul aproape cinci potențiali chiriași în trimestrul III, în timp ce pentru fiecare locuință de pe piața veche și-au arătat interesul, în medie, trei potențiali chiriași.

Oferta totală de locuințe de închiriat a crescut atât față de cea înregistrată pe parcursul trimestrului trecut, cât și față de cea aferentă trimestrului III 2024. În total, s-au căutat chiriași pentru 3.080 de apartamente și case. Numărul locuințelor noi disponibile chiriașilor pe piața brașoveană s-a menținut relativ constant.



Chiriile se mențin la un nivel relativ constant în Brașov

Dacă în alte orașe mari din țară care sunt și centre universitare proprietarii au profitat de apropierea noului an universitar și au majorat prețurile, în Brașov chiriile s-au menținut la un nivel relativ constant față de cel aferent trimestrului II. Cei care au vrut să se mute cu chirie în Brașov au avut nevoie de un buget mediu de 350 euro/lună pentru o garsonieră și de 500 euro/lună pentru un apartament cu 2 camere. În cazul apartamentelor cu 3 camere bugetul mediu necesar închirierii a ajuns la 600 euro/lună.

Drumul Poienii rămâne cea mai scumpă locație pentru chiriașii de pe plan local. Aici, proprietarii solicită o chirie medie lunară de 1.000 euro. Centrul Istoric al orașului și zona Bartolomeu se numără, de asemenea, printre zonele în care chiriașii achită lunar cele mai mari sume de bani proprietarilor.

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Drumul Poienii	1.000€
Centrul Istoric	600€
Bartolomeu	550€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Florilor-Craiter	430€
Scriitorilor	450€
Gării	450€

Chirii medii solicitate

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

TIMIȘOARA



Timișorenii își doresc locuințe noi, dar au tot mai puține opțiuni pe piață

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



6.060

-18% vs T3 2024



Locuințele noi de pe piața rezidențială timișoreană au atras în trimestrul III cea mai mare cerere din partea persoanelor care au prospectat piața în căutarea unei proprietăți. Pentru fiecare dintre acestea și-au arătat interesul, în medie, patru potențiali cumpărători, cu unul mai mult decât în cazul apartamentelor și caselor vechi.

Ofertă locuințe noi



1.140

-32% VS T3 2024



Oferta de locuințe pe segmentul nou înregistrează scăderi semnificative atât față de perioada similară a anului trecut, cât și față de trimestrul II 2025. În perioada aprilie-iunie au fost scoase la vânzare 1.500 de locuințe noi. În perioada iulie-septembrie oferta a scăzut la 1.140 de unități, fiind influențată și de majorarea TVA la 21%.

Timișoara, al patrulea cel mai scump oraș din țară

1.845 euro/mp util



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Timișoara a ajuns până la finele lunii septembrie la valoarea de 1.845 euro/mp util. Potrivit Indicelui Imobiliare.ro, acesta a avansat în ultimul an cu 11%.

Apartamentele noi se vând cu prețuri considerabil mai mari față de cele de pe piața veche. De altfel, Timișoara este în momentul de față al patrulea cel mai scump oraș din țară pentru cumpărătorii interesați de locuințe finalizate în ultimii cinci ani. Orașul este devansat doar de Cluj-Napoca, Brașov și București.

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+11%



în ultimele 24 luni

+23%



Apartamentele noi sunt scoase la vânzare cu un preț mediu de 2.090 euro/mp util, în timp ce locuințele vechi costă 1.791 euro/mp util. Acestea din urmă s-au apreciat mai mult în ultimul an.

În primul trimestru, zonele Cetate și Tipografilor s-au remarcat ca fiind cele mai scumpe pentru cumpărătorii timișoreni, indiferent de tipul proprietății de care aceștia erau interesați. La polul opus, cele mai ieftine apartamente și case au putut fi găsite în cartierul Freidorf.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Cetate	2.237€
Tipografilor	2.230 €
Aradului	1.950€

	preț/mp
Freidorf	1.526€
Fratelia-Steaua	1.570€
Iosefin	1.578€

Proprietarii încep să negocieze mai mult prețurile

imobile vândute

7.400

+4%
vs T3 2024



54 zile
perioada de vânzare

3,4%
marja de negociere

Aproximativ 7.400 de case, terenuri și apartamente de pe raza județului Timiș au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare pe parcursul trimestrului III al acestui an. Numărul acestora a fost în creștere față de cel înregistrat în aceeași perioadă din 2024, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Din total, 2.600 au fost unități individuale.

Perioada necesară identificării cumpărătorilor s-a menținut la un nivel similar cu cel înregistrat încă de la

începutul acestui an, conform datelor Imobiliare.ro. Discutăm despre o medie de 54 de zile. Practic, doar în București se găsesc cumpărători mai rapid decât în Timișoara.

Marja de negociere a crescut însă față de cea aferentă trimestrului II și a ajuns la 3,4%.

Mai multe autorizații de construire în județul Timiș

1.717 autorizații

+16%

vs ian-aug 2024

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

2025

1.994 locuințe finalizate

-17%

vs ian-iun 2024

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

2025

În primele opt luni ale acestui an au fost eliberate, în județul Timiș, 1.717 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, potrivit datelor Institutului Național de Statistică. La nivelul acestui indicator s-a înregistrat o creștere raportată la intervalul similar al anului trecut.

În prima jumătate a acestui an au fost finalizate la nivelul regiunii de Vest a țării 1.994 de locuințe, mai puține decât în semestrul I 2024. Regiunea include, conform metodologiei INS, pe lângă Timiș și județele Arad, Caraș-Severin și Hunedoara.

Mai multe locuințe noi de închiriat în Timișoara

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



4.080

+2% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



720

+11% vs T3 2024



Interesul pentru locuințele de închiriat din Timișoara listate pe Imobiliare.ro a crescut în trimestrul III, dacă ne raportăm la același interval al anului trecut. Apartamentele și casele noi au fost cele care au atras cel mai mult atenția potențialilor chiriași. Pentru fiecare astfel de proprietate scoasă în piață și-au arătat interesul, în medie, patru potențiali chiriași.

Oferta totală de locuințe a înregistrat o ușoară creștere pe plan local comparativ cu trimestrul III al

anului trecut, dar se menține ușor sub nivelul aferent trimestrului II 2025. Din cele 4.080 de apartamente și case disponibile chiriașilor doar 720 au fost proprietăți noi, pentru care lucrările de construcție au fost finalizate în ultimii cinci ani.

Numărul locuințelor de pe segmentul nou este, însă, în creștere atât față de cel aferent trimestrului trecut, cât și față de cel înregistrat în același interval din 2024.



Chirii mai mari pentru apartamentele cu 2 camere

Chiriile medii solicitate de proprietarii timișoreni s-au menținut, în mare parte, la un nivel similar față de cel înregistrat pe parcursul trimestrului anterior. Excepție au făcut doar apartamentele cu 2 camere pentru care potențialii chiriași au avut de achitat 430 euro/lună, față de 400 euro/lună în trimestrul II.

Garsonierele din Timișoara se închiriază cu prețuri mai mici decât în orice alt mare centru urban și universitar al țării. Bugetul mediu necesar unui chiriaș pentru a se muta într-o astfel de locuință este de doar 270

euro/lună. Spre comparație, cele mai mari prețuri sunt plătite de chiriașii clujeni. Aceștia au nevoie, în medie, de un buget de 400 euro/lună pentru o garsonieră.

Cele mai scumpe chirii sunt solicitate pentru apartamentele și casele situate în zonele Cetate și Mircea cel Bătrân-Mehala. La polul opus se află proprietățile aflate în zonele Calea Șagului și Buziașului.

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Cetate	550€
Mircea cel Bătrân Mehala	500€
Aradului	495€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Calea Șagului	350€
Buziașului	350€
Girocului	390€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	270€
2 camere	430€
3 camere	500€

CONSTANȚA



Constănțenii vor locuințe noi, dar oferta este restrânsă

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



3.670

+10% vs T3 2024



Cererea pentru locuințele disponibile pe piața rezidențială constănțeană a avansat, în special în cazul proprietăților din piața veche, dacă ne raportăm la situația înregistrată local în trimestrul III al anului trecut.

Locuințele noi rămân, însă, mai atractive față de cele vechi. Dacă pentru fiecare proprietate finalizată recent există, în medie, șapte potențiali cumpărători interesați, pentru fiecare locuință veche își arată interesul patru potențiali cumpărători.

Ofertă locuințe noi



470

-4% vs T3 2024



Oferta totală de locuințe disponibile pe plan local a cuprins pe parcursul trimestrului III aproximativ 3.620 de apartamente și case, cu 10% mai multe decât în aceeași perioadă a anului trecut. Un avans a putut fi observat și comparativ cu trimestrul II, când 2.710 proprietăți își așteptau cumpărătorii.

Numărul locuințelor noi disponibile pe piața constănțeană este în scădere, atât față de trimestrul III 2024, cât și față de trimestrul II 2025.

Locuințe mai scumpe în Constanța. Cele mai ieftine zone

1.917 euro/mp util



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Constanța a ajuns, în septembrie, la valoarea de 1.917 euro/mp util, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Avansul înregistrat pe plan local în ultimul an a fost cu 13%.

După un ușor avans față de sfârșitul verii, prețul mediu al apartamentelor noi a atins pragul de 2.000 euro/mp util.

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+13%



în ultimele 24 luni

+23%



Apartamentele vechi sunt scoase la vânzare cu un preț mediu de 1.893 euro/mp util.

Faleza Nord s-a remarcat ca fiind cea mai scumpă zonă din Constanța pentru cumpărători în trimestrul III, indiferent de tipul proprietății de care aceștia erau interesați. La polul opus s-a aflat zona Km 5 unde au putut fi găsite cele mai ieftine locuințe de vânzare.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Faleza Nord	2.403€
Centru	2.182€
Parcul Tăbăcărie	2.156€

	preț/mp
Km 5	1.560€
Faleza Sud	1.600€
Km 4-5	1.605€

Prețurile se negociază cel mai puțin pe piața constănțeană

imobile vândute

8.000

-2%
vs T3 2024



62 zile
perioada de vânzare

2,1%
marja de negociere

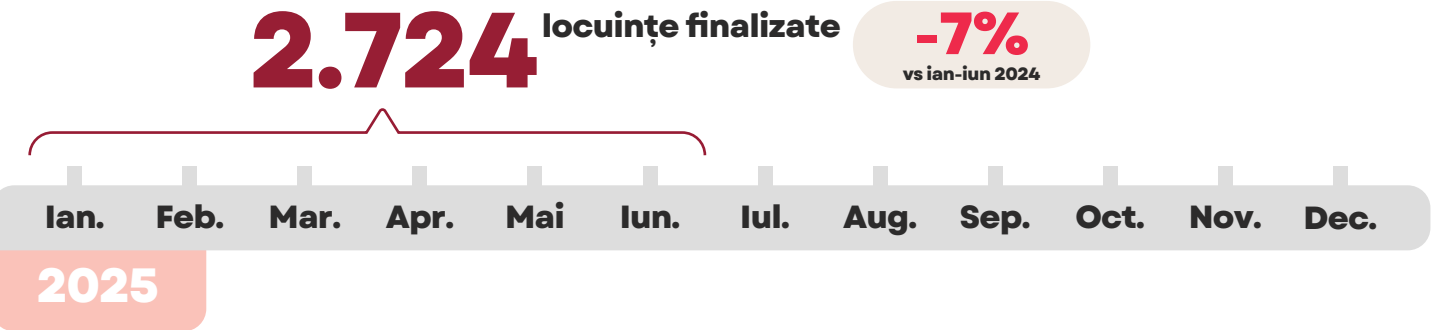
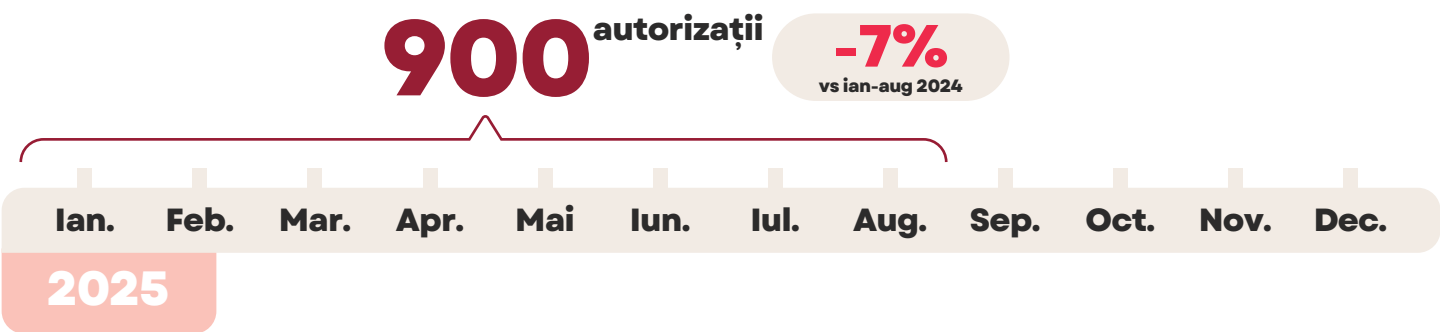
Aproximativ 8.000 de apartamente, case și terenuri de pe raza județului Constanța au făcut, în trimestrul III al acestui an, obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Din total, 2.600 au fost unități individuale. Numărul unităților individuale tranzacționate a crescut cu 8% comparativ cu cel înregistrat în trimestrul III 2024.

Proprietarii și dezvoltatorii au nevoie, în medie, de 62 de zile pentru a identifica un cumpărător potrivit.

Conform datelor Imobiliare.ro, o perioadă de vânzare de circa două luni poate fi întâlnită și în Iași și în Cluj-Napoca.

Marja de negociere practică pe plan local a scăzut de la 3,5% în trimestrul II la 2,1% în trimestrul III, cel mai mic nivel înregistrat în rândul celor șase orașe analizate.

Scade numărul autorizațiilor eliberate la nivel județean



În primele opt luni ale acestui an au fost eliberate, pe raza județului Constanța, 900 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale. Potrivit datelor Institutului Național de Statistică, în intervalul similar din 2024 au fost emise 966 de autorizații.

În primul semestru din 2025 au fost finalizate la nivelul regiunii de Sud-Est a țării - care include județele Constanța, Brăila, Buzău, Galați, Tulcea și Vrancea - aproximativ 2.700 de locuințe. Și la acest capitol se poate observa o scădere comparativ cu 2024.

Cele mai puține locuințe noi, disponibile chiriașilor constănțeni

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



2.260

+22% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



380

+27% vs T3 2024



Persoanele interesate de închirierea unei locuințe în Constanța au gravitat, în trimestrul III, mai mult către locuințele noi, pentru care lucrările de construcție au fost finalizate în ultimii cinci ani. Pentru fiecare astfel de proprietate listată pentru închiriere și-au arătat interesul, în medie, șase potențiali chiriași.

Oferta disponibilă pe piața locală a înregistrat o creștere consistentă, dacă ne raportăm la același interval al anului trecut, dar a fost mai scăzută față de cea aferentă trimestrului II 2025. Din total, doar 380 de apartamente și case disponibile chiriașilor au fost noi. În niciun alt mare oraș din țară chiriașii nu au avut un număr mai restrâns de opțiuni.



Topul celor mai scumpe zone pentru chiriași

Bugetul mediu necesar închirierii unei garsoniere din Constanța a fost, în trimestrul III, de 330 euro/lună, mai mic decât cel solicitat de proprietarii din alte centre urbane majore ale țării precum Brașov, Iași sau București.

Pentru a se muta într-un apartament cu 2 camere, chiriașii au avut nevoie de un buget mediu de 500

euro/lună. În cazul unei locuințe cu 3 camere suma necesară închirierii a fost de 700 euro/lună, în ușoară creștere față de cea înregistrată în trimestrul II.

Cele mai scumpe proprietăți au fost cele localizate în centrul orașului și în zona Falezii Nord. La polul opus s-au aflat locuințele din zona Inel II, unde chiria medie solicitată de către proprietari a ajuns la 460 euro/lună.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună		chirie/lună
Centru	750€	Inel II	460€
Faleză Nord	750€	Tomis Nord Badea Cârțan	500€
Universitate	650€	Tomis III	500€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	330€
2 camere	500€
3 camere	700€



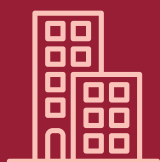
IAȘI



Noi scăderi în materie de ofertă pe piața ieșeană

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



4.990

-13% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



1.410

-29% vs T3 2024



Interesul cumpărătorilor pentru locuințele din Iași listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut în trimestrul III pe ambele segmente de piață, dacă ne raportăm la perioada similară a anului trecut. Locuințele noi sunt mai atractive pe plan local decât cele vechi. Pentru fiecare astfel de proprietate scoasă la vânzare s-au găsit, în perioada iulie-septembrie, trei potențiali cumpărători.

Aproximativ 4.990 de apartamente și case au fost disponibile celor interesați de realizarea unor achiziții imobiliare, oferta înregistrând scăderi atât comparativ cu trimestrul III 2024, cât și față de trimestrul II 2025. Din total, 1.410 au fost locuințe noi, cu 18% mai puține decât în trimestrul II 2025.

Topul celor mai scumpe cartiere din Iași

1.888 euro/mp util



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Iași a ajuns, în septembrie, la valoarea de 1.888 euro/mp util, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Putem observa, astfel, un avans cu 11% în ritm anual.

Dacă în alte centre urbane majore ale țării putem observa diferențe semnificative între prețurile solicitate în cazul apartamentelor noi și cele aferente apartamentelor vechi, pe piața rezidențială ieșeană acestea sunt extrem de limitate.

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+2%



în ultimele 12 luni

+11%



în ultimele 24 luni

+33%



Pe parcursul trimestrului II, centrul orașului s-a remarcat ca fiind cea mai scumpă zonă pentru cumpărători, indiferent de tipul proprietății de care aceștia au fost interesați. La polul opus s-a aflat cartierul Bucium unde apartamentele și casele au fost listate la vânzare cu un preț mediu de 1.596 euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centru	2.760€
Gara	2.222 €
Copou-Sărărie	2.210€

	preț/mp
Bucium	1.596€
Păcureț	1.672€
Frumoasa	1.690€

Proprietarii, mai puțin flexibili în negocierea prețurilor

imobile vândute

7.100

+6%

vs T3 2024



66 zile

perioada de vânzare

3,4%

marja de negociere

Aproximativ 7.100 de apartamente, case și terenuri aflate pe raza județului Iași au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare pe parcursul trimestrului III, cu 6% mai multe decât în intervalul similar al anului trecut. Din total, 2.100 au fost unități individuale, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Perioada necesară identificării unui cumpărător pentru apartamentele din Iași a crescut ușor în ritm

trimestrial și a ajuns la 66 de zile, conform datelor Imobiliare.ro. Aceasta este relativ similară cu cea întâlnită în Cluj-Napoca sau Constanța, dar semnificativ mai mare față de cea înregistrată în București.

Marja de negociere practică pe plan local a scăzut de la 4,1% în trimestrul II la 3,4% în trimestrul III.

Mai multe autorizații și locuințe finalizate pe plan local

1.368 autorizații

+7%
vs ian-aug 2024

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

2025

3.160 locuințe finalizate

+15%
vs ian-iun 2024

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

2025

În primele opt luni ale acestui an s-au eliberat, în județul Iași, mai bine de 1.300 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, potrivit datelor Institutului Național de Statistică. S-a putut observa, astfel, o evoluție pozitivă a acestui indicator, în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

În cursul semestrului I au fost date în folosință 3.160 de locuințe în regiunea de Nord-Est a țării. Aceasta include, conform metodologiei INS, atât județul Iași, cât și județele Bacău, Botoșani, Neamț, Suceava și Vaslui.

Patru potențiali chiriași pentru fiecare locuință nouă

(apartamente și case, noi și vechi; T3 2025)

Ofertă totală locuințe



3.490

+25% vs T3 2024



Ofertă locuințe noi



600

-2% vs T3 2024



Cererea a gravitat, pe parcursul trimestrului III, către locuințele noi disponibile pe piața ieșeană. Fiecare proprietate de acest tip a atras, în medie, patru potențiali chiriași. Oferta continuă să fie, însă, tot, mai restrânsă pe acest segment.

Dacă în trimestrul II chiriașii își puteau alege o locuință din 670 de apartamente și case finalizate după anul 2020, în trimestrul III numărul proprietăților

disponibile în piață a scăzut la 600. O reducere a ofertei de locuințe noi disponibile chiriașilor este vizibilă și comparativ cu trimestrul III al anului trecut.

Oferta totală de locuințe a înregistrat, în schimb, o creștere importantă față de perioada similară din 2024. Un avans a putut fi observat inclusiv în ritm trimestrial.



Topul celor mai ieftine zone din Iași pentru chiriași

Unii dintre proprietarii ieșeni au crescut sumele solicitate chiriașilor pe parcursul trimestrului III. Dacă în trimestrul II o garsonieră putea fi închiriată, de exemplu, cu un buget mediu de 330 euro/lună, pe parcursul ultimelor trei luni prețul a crescut la 350 euro/lună.

Un avans a putut fi observat și în cazul apartamentelor cu 3 camere. Chiria medie solicitată a crescut de la

500 euro/lună la 550 euro/lună.

Cele mai mari chirii au fost solicitate de proprietarii locuințelor situate în centrul orașului și în zona Copou-Sărărie. La polul opus s-au aflat proprietarii locuințelor din cartierul Frumoasa.

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Centru	525€
Copou-Sărărie	500€
Dacia	450€

VS

Cele mai ieftine zone

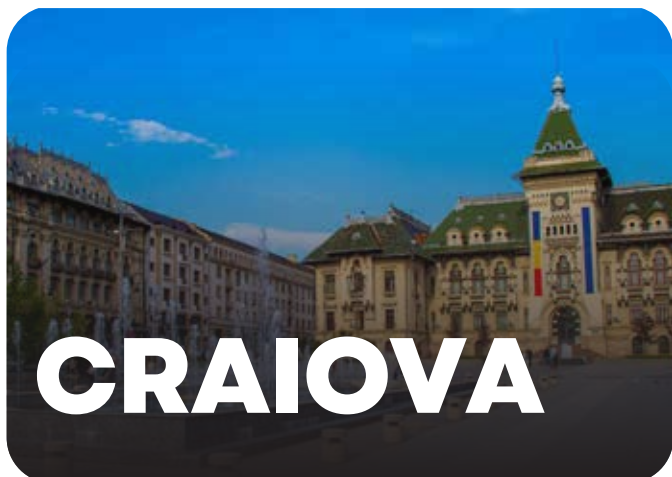
	chirie/lună
Frumoasa	350€
Bularga	380€
CUG	390€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	350€
2 camere	450€
3 camere	550€

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare

(apartamente noi și vechi; T2 2025)



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Craiova a ajuns în septembrie la valoarea de 2.070 euro/mp util, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Pe piața rezidențială locală s-a putut observa cel mai rapid avans la nivelul prețurilor din ultimul an, mai exact cu 19%.

Bugetul mediu necesar pentru închirierea unei garsoniere a fost în trimestrul III de 300 euro/lună. Proprietarii le-au solicitat chiriașilor 400 euro/lună pentru apartamentele cu 2 camere și 500 euro/lună pentru apartamentele cu 3 camere.



Apartamentele din Oradea continuă să se scumpească. Până la finele lunii septembrie, proprietarii și dezvoltatorii solicitau un preț mediu de 1.825 euro/mp util pentru apartamentele puse în vânzare, cu 12% mai mare față de cel înregistrat pe plan local în urmă cu un an, arată Indicele Imobiliare.ro.

Persoanele interesate de închirierea unei garsoniere au avut nevoie, în trimestrul III, de un buget mediu de 220 euro/lună, iar cele care au vrut să se mute în apartamente cu 2 camere de 370 euro/lună. Proprietarii au solicitat, totodată, o chirie medie de 450 euro/lună pentru apartamentele cu 3 camere.

PLOIEȘTI

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele din Ploiești scoase la vânzare a ajuns, în septembrie, la valoarea de 1.330 euro/mp util. Scumpirile înregistrate pe piața rezidențială locală au fost unele dintre cele

mai accentuate din țară. În ultimul an, prețul mediu a crescut cu 17%, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

Bugetul mediu necesar pentru închirierea unei garsoniere a fost, în trimestrul III, de 270 euro/lună, iar cel aferent apartamentelor cu 2 camere a fost de 390 euro/lună. Chiriașii au achitat, în medie, 450 euro/lună pentru un apartament cu 3 camere.

GALAȚI

Apartamentele din Galați au fost scoase la vânzare, în septembrie, cu un preț mediu de 1.314 euro/mp util. Acesta s-a apreciat, potrivit Indicelui Imobiliare.ro, cu 7% în ultimul an.

Chiria medie solicitată pentru garsoniere a ajuns în trimestrul III la 270 euro/lună, fiind similară cu cea practică pe piața rezidențială din Ploiești și din Timișoara. Apartamentele cu 2 camere au putut fi închiriate cu un buget de 400 euro/lună, iar cele cu 3 camere cu un buget de 450 euro/lună.

SIBIU

Proprietarii din Sibiu cer tot mai mult pentru apartamentele scoase la vânzare. Prețul mediu solicitat pe piața rezidențială locală a ajuns, în septembrie, la 1.908 euro/mp util, fiind cu 10% mai

mare față de cel înregistrat în urmă cu un an, arată Indicele Imobiliare.ro.

Persoanele interesate de închirierea unei locuințe în Sibiu au avut nevoie, pe parcursul trimestrului III, de un buget mediu lunar de 300 euro pentru o garsonieră și de 400 euro pentru un apartament cu 3 camere. Chiria medie solicitată de către proprietarii apartamentelor cu 3 camere a fost de 500 euro/lună.





Ce credite ipotecare iau românii și cât plătesc rată?

Imobiliare.ro Finance a realizat o analiză pe baza împrumuturilor intermediare în trimestrul III al acestui an de către cei peste 250 de brokeri activi în cadrul rețelei. Găsiți, în continuare, rezultatele acesteia.

Clujenii au luat cele mai mari credite ipotecare pentru realizarea achizițiilor imobiliare, ei fiind, totodată, cumpărătorii care plătesc cele mai consistente sume de bani pentru a deveni proprietari. În medie, împrumuturile obținute prin intermediul brokerilor din rețeaua Imobiliare.ro Finance au avut valoarea de 462.179 lei. Rata medie achitată de aceștia a ajuns să fie de 2.538 de lei pe lună, în scădere cu aproximativ 7% față de cea înregistrată în trimestrul III 2024.

Locul al doilea în top este ocupat de ieșeni. În cazul acestora, valoarea media a creditelor ipotecare noi a ajuns la 435.405 lei, iar rata medie la 2.402 lei. Și de această dată putem observa o scădere cu 8% a ratei comparativ cu intervalul similar al anului trecut.

În Capitală, valoarea medie a unui împrumut accesat pentru cumpărarea unei locuințe a fost, în intervalul iulie-septembrie 2025, de 432.395 lei. Bucureștenii au plătit rate medii de 2.366 lei, cu aproape 6% mai mici decât în 2024.

Pe locul al patrulea în clasament s-au poziționat constănțenii, având în vedere faptul că aceștia au obținut prin intermediul brokerilor Imobiliare.ro Finance credite cu o valoare medie de 422.621 lei pentru a face achiziții imobiliare. Pe plan local rata medie aferentă creditelor ipotecare noi a fost de 2.326 lei, în scădere cu aproape 7% față de cea înregistrată în trimestrul III 2024.

Timișorenii urmează în clasament cu un credit ipotecar mediu de 383.245 lei. În cazul lor ratele au scăzut de la 2.288 lei, în perioada iulie-septembrie 2024, la 2.121 lei în același interval al anului în curs, deci cu circa 7%.

În Brașov cumpărătorii care au apelat la finanțare pentru a finaliza tranzacții imobiliare au accesat prin intermediul brokerilor Imobiliare.ro Finance credite cu o valoare medie de 378.125 lei. Rata medie plătită de aceștia a fost de 2.069 de lei, cu aproape 8% mai mică față de cea achitată de persoanele care au luat un credit ipotecar în trimestrul III al anului trecut.



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.

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:

Corina Vârlan - Content Manager

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

