

imobiliare.ro
MARKET 360



Piața imobiliară rezidențială

Trimestrul IV 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.

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 rezidențială în 2025: între contextul de risc și nevoia ridicată de locuire



DANIEL CRAINIC

Chief Marketing Officer Imobiliare.ro

“Piața imobiliară din România continuă să se confrunte cu o serie de provocări și transformări, influențate atât de factori economici, cât și politici. După creșterile spectaculoase de prețuri din ultimii ani, există semne că...” - așa ar suna în 99% din cazuri răspunsul corect politic la orice întrebare despre tendințele pieței în 2025. Doar că din 2020 încolo, fiecare început de an pare să se repete, doar detaliile sunt diferite - pandemie, război, inflație, creșterea necontrolată a prețurilor, iar acum, amenințarea extremistă, iar genul acesta de răspuns, deși corect, s-a transformat în clișeu.

Să recurgem așadar la factorii obiectivi. Există câteva fapte certe, cu valoare de axiomă pentru piața rezidențială:

1. Suntem în fața unor provocări de ordin politic care pot oricând să schimbe regulile jocului;

2. Piața rezidențială este una dintre cele mai sensibile piețe la orice semn de instabilitate;
3. Creșterile de preț liniare, de două cifre, din ultimul an nu au cum să fie sustenabile pe termen lung;
4. Randamentele pe piața rezidențială sunt în scădere, chirii neținând pasul cu creșterea prețului de achiziție;
5. Nevoia de locuire în urbanul mare rămâne de necontestat;
6. Oferta, pe segmentul nou, este în scădere;
7. România are printre cele mai bune scoruri de accesibilitate, venit vs prețuri imobile.

În termeni sportivi, am spune că pare o remiză, în termeni economici putem aprecia că piața rezidențială din România se va afla într-un punct de echilibru, un echilibru delicat.

Ce spun datele

În trimestrul IV al anului 2024, oferta de proprietăți disponibile la vânzare a scăzut cu 13%, ajungând la aproximativ 101.000 de unități, în timp ce prețul mediu național pe metru pătrat a crescut cu 14%, atingând 1.710 euro/mp.

Bucureștiul se remarcă printr-o creștere de 10% a cererii totale, dar cererea a crescut în patru din cele șase mari orașe pe segmentul nou.

Oferta a scăzut în toate orașele mari, cu cea mai puternică reducere în București (-22%). Segmentul de locuințe noi a înregistrat o creștere a ofertei doar în Timișoara (+9%), nu întâmplător orașul cu cele mai accesibile locuințe din România, în timp ce Cluj-Napoca și București au avut scăderi semnificative.

Și totuși, e un moment bun de achiziție?

Adaptabilitatea și inovația rămân aspecte cheie pentru agenți imobiliari și dezvoltatori deopotrivă, în timp ce cumpărătorii ar putea avea șansa de a se afla în fața unor oportunități unice de achiziție, de tipul acelor care apar într-o perioadă imprevizibilă.

Scorul bun de accesibilitate, unde raportul venituri-prețuri rămâne favorabil, și nevoia de locuire în marile centre urbane la care a contribuit și amânarea planurilor de achiziție din toți acești ani, ne arată că rămâne o decizie inspirată cumpărarea unei proprietăți.



2024 – un an mai bun decât 2023. Noile tendințe din imobiliare



COSTIN NISTOR

Managing Director Fortim Trusted Advisors

Am intrat cu dreptul în 2025, odată cu integrarea completă în spațiul Schengen. Acest pas strategic aduce României un avantaj considerabil, consolidând conexiunile cu Europa și atrăgând un interes sporit din partea partenerilor de afaceri.

În 2024, piața imobiliară rezidențială a continuat să evolueze, oscilând în funcție de cerere și ofertă. Per total, numărul tranzacțiilor a crescut cu 8% în 2024 față de anul precedent, în ciuda costuri de finanțare ridicate. Abia spre finalul anului trecut, costurile creditelor s-au redus, iar această tendință de accesibilizare a finanțării continuă în 2025.

Scăderea ofertei de locuințe noi în București

Comparativ cu acum 3-4 ani, numărul autorizațiilor pentru construcții rezidențiale a scăzut dramatic. De

exemplu, într-o lună din 2024 s-au aprobat de 4-5 ori mai puține locuințe decât în lunile similare din 2019-2020.

Blocajele administrative persistă, astfel că recomandăm cumpărătorilor să se orienteze spre proiecte deja autorizate, cu documentația complet aprobată de administrațiile locale.

Zone emergente în București în 2025

Anul 2025 aduce o dezvoltare accelerată a unor zone cheie din București, precum Petrom City – Străulești și Pipera – Fabrica de Glucoză. Aceste zone beneficiază de infrastructură modernă, facilități urbane, unități de învățământ de stat și privat, precum și centre medicale.

Se conturează astfel cartiere noi, moderne, integrate în oraș, aproape de metrou, cu spații verzi generoase și multiple facilități pentru petrecerea timpului liber.

Dezvoltatorii investesc în facilități premium

Ansamblurile rezidențiale de mari dimensiuni, cu peste 100 de apartamente, includ din ce în ce mai multe facilități premium: retail la parter, piscine, săli de sport, zone de agrement, parcuri și grădini interioare.

Un exemplu este ansamblul din zona Petrom City pe care îl avem în portofoliu, unde viitorii locatari vor beneficia de recepție, concierge, club de fitness, promenadă pe malul lacului, loc de joacă, grădini tematice, panouri fotovoltaice pentru energie regenerabilă, peste 370 de locuri de parcare și mobilier urban pentru socializare. De asemenea, conceptul de "rooftop apartments" aduce apartamente speciale cu terase pe acoperiș și vedere panoramică spre lac.

Profesionalizarea pieței de locuințe de închiriat

O tendință tot mai vizibilă în 2025 este dezvoltarea segmentului de locuințe destinate exclusiv închirierii, administrate profesionist, similar modelelor occidentale.

Acest lucru va aduce beneficii pe termen lung atât chiriașilor - prin servicii de calitate, cât și proprietarilor - printr-o gestiune eficientă, similară pieței de birouri.

Provocările legislative și impactul asupra pieței

Situația geopolitică și alegerile din mai 2025 pot influența semnificativ piața imobiliară.

Există propuneri legislative care fie pot facilita finanțarea imobiliară, fie o pot frâna.

Reglementările privind REIT-urile vor atrage mai mult capital pe piața rezidențială, stimulând dezvoltarea de locuințe pentru închiriere și creșterea investițiilor în clădiri de birouri, centre comerciale și spații industriale.

Pe de altă parte, propunerea de reglementare a

avansurilor pentru proiectele off-plan trebuie analizată cu atenție. O posibilă soluție ar fi implementarea unui sistem escrow, unde avansul minim să fie de 40%, dacă acest procent este acoperit de un credit bancar, fără a necesita asigurare suplimentară. De asemenea, un sistem etapizat pentru creșterea avansului în funcție de progresul construcției ar putea oferi mai multă predictibilitate dezvoltatorilor.

Dezvoltarea pieței imobiliare în afara Bucureștiului

Dacă până recent, Bucureștiul era aproape singura opțiune pentru marii investitori imobiliari internaționali, din 2024 asistăm la o extindere a interesului către orașe regionale.

Tot mai multe proiecte de mari dimensiuni sunt finanțate de investitori experimentați, iar pe termen mediu se conturează dezvoltarea unor ansambluri rezidențiale destinate exclusiv închirierii, care vor profesionaliza piața rezidențială din marile orașe ale României.

Vânzări

(nivel național)

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

1,45

T4 2023

-6%

evoluție

1,36

T4 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

116.590

locuințe

T4 2023

-13%

evoluție

101.430

locuințe

T4 2024

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

1.500
euro/mp util

T4 2023

+14%

evoluție

1.710
euro/mp util

T4 2024

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)

187.500

imobile

T4 2023

-2%

evoluție

184.000

imobile

T4 2024

49.700
unități individuale

T4 2023

-2%

evoluție

48.900
unități individuale

T4 2024

Finante

(nivel național)

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

10,2 miliarde lei

T4 2023

+46%
evoluție

14,9 miliarde lei

T4 2024

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

65.462 euro

T4 2023

+14%
evoluție

74.804 euro

T4 2024

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

444
euro/lună

T4 2023

-3%
evoluție

433
euro/lună

T4 2024

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

5,96%

T4 2023



5,99%

T4 2024

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

5,75%

T4 2023



4,79%

T4 2024

Închirieri

(nivel național)

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

1,28

T4 2023

+8%

evoluție

1,38

T4 2024

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

61.400

locuințe

T4 2023

-22%

evoluție

47.820

locuințe

T4 2024

Prețul mediu/unitate pentru închirierea
proprietăților rezidențiale

500

euro/lună

T4 2023

+10%

evoluție

550

euro/lună

T4 2024

BUCUREȘTI



Cerere în creștere în București. Interes record pentru locuințele noi de vânzare

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Cererea: **+10%**

T4 2024

T4 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **+3%**

T4 2024

T4 2023

Locuințe noi: **+33%**

T4 2024

T4 2023

Interesul potențialilor cumpărători pentru casele și apartamentele din Capitală listate la vânzare pe Imobiliare.ro a crescut în ultimele trei luni din 2024, dacă ne raportăm la situația înregistrată în perioada similară din 2023.

Cererea a crescut puternic în cazul locuințelor noi, cu 33%. Astfel, pentru fiecare proprietate disponibilă au existat aproximativ trei potențiali cumpărători. Doar în trei alte mari orașe din țară s-a mai putut observa o evoluție pozitivă la acest capitol, dar creșterile au fost mai lente decât în București. Un interes tot mai mare

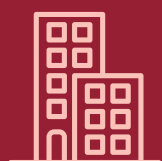
pentru apartamentele și casele noi s-a înregistrat la finele anului 2024 și în Cluj-Napoca, Timișoara și Constanța.

Un avans a fost vizibil și pe piața veche din Capitală unde cererea a crescut cu aproape 3% față de trimestrul IV al anului 2023. În celelalte centre urbane majore monitorizate de Imobiliare.ro interesul cumpărătorilor pentru locuințele vechi s-a diminuat.

Scădere accelerată a ofertei. Din totalul locuințelor de vânzare, mai bine de jumătate se află în Capitală

(apartamente și case noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



29.940

-22% vs T4 2023

Ofertă locuințe noi



7.560

-33% vs T4 2023

Dintr-un total de 57.460 de apartamente și case disponibile cumpărătorilor la finele anului trecut în cele mai mari șase orașe din țară, circa 52% au fost localizate în Capitală. Chiar dacă Bucureștiul dispune de cea mai extinsă ofertă înregistrată la nivel național, scăderile continuă.

În ultima parte a anului 2024 a putut fi observată o reducere cu 22% în numărul locuințelor scoase la vânzare pe plan local, cea mai semnificativă înregistrată în rândul principalelor centre urbane din România.

Oferta totală de pe piața bucureșteană a scăzut sub pragul de 30.000 de unități. Cumpărătorii au avut de ales din aproximativ 7.560 de unități finalizate în ultimii cinci ani. Pe segmentul nou s-a înregistrat a doua cea mai puternică scădere a ofertei din marile orașe, aceasta fiind depășită doar de cea observată în Cluj-Napoca.



Cresc prețurile în Capitală. Cumpărătorii achită cel puțin 3.000 euro/mp în două cartiere

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

1.725 euro/mp util



Prețurile solicitate de proprietarii și dezvoltatorii din Capitală au crescut într-un an cu 12% și au ajuns la o medie de 1.725 euro/mp util.

Bucureștiul se află, în continuare, la mare distanță de cel mai puternic centru urban și economic din vestul țării, Cluj-Napoca. În cazul acestuia, în trimestrul IV s-a

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+4%



în ultimele 12 luni

+12%



în ultimele 24 luni

+9%



înregistrat o medie la vânzare de 2.900 euro/mp util, conform datelor Imobiliare.ro.

Cel mai scump cartier din Capitală a fost la sfârșitul anului trecut Primăverii, atât pentru cumpărători, cât și pentru chiriași. La polul spus s-a aflat cartierul Ferentari.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Primăverii	3.225€
Herăstru	3.000 €
Piața Presei-Poligrafiei	2.894€

	preț/mp
Ferentari	1.233€
Prelungirea Ghencea	1.308€
Giurgiului	1.323€

Proprietarii, mai puțin dispuși să negocieze prețul. Locuințele se vând rapid în București

imobile vândute

35.600

-9%
vs T4 2023



48 zile

perioada de vânzare

3,5%

marja de negociere

În trimestrul IV al anului trecut s-au vândut aproximativ 35.600 de case, terenuri și apartamente în Capitală, cu circa 9% mai puține decât în aceeași perioadă din 2023, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Din total, 14.500 au fost unități individuale, cu 11% mai puține decât în anul precedent.

Spre comparație, în județul Ilfov s-au tranzacționat 14.000 de imobile, dintre care 3.000 au fost case și apartamente, cu 15% mai multe decât la sfârșitul anului 2023.

Proprietarii din București au avut nevoie de doar 48 de zile pentru a găsi cumpărători pentru apartamentele scoase la vânzare. Aceasta a fost a doua cea mai mică perioadă petrecută în piață de locuințele din marile orașe ale țării, după cea înregistrată în Constanța.

Marja de negociere practică la nivelul pieței din Capitală a coborât ușor în trimestrul IV față de trimestrul anterior și a ajuns de la 4% la 3,56%.

Mai puține autorizații. Numărul locuințelor finalizate scade în București-Ilfov

387 autorizații

-2%
vs 2023

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

2024

12.015 locuințe finalizate

-21%
vs ian-sep 2023

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

2024

Pe parcursul anului trecut au fost eliberate 35.667 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale la nivel național, în creștere cu aproape 3% față de 2023, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Din total, 3.833 de autorizații au fost emise în regiunea București-Ilfov. Doar 10% dintre acestea au fost eliberate pe raza Municipiului București. Numărul

autorizațiilor de construire care au vizat clădiri rezidențiale din Capitală a scăzut cu 2% față de 2023.

În primele nouă luni ale anului trecut au fost finalizate la nivel național circa 42.300 de locuințe, 12.015 aflându-se în regiunea de dezvoltare București-Ilfov, potrivit INS. S-au finalizat, astfel, lucrările de construcții pentru mai puține locuințe decât în intervalul similar al anului 2023.

Cerere în creștere doar în Capitală pe piața chiriilor. Locuințele noi atrag toate privirile

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

T4 2024 vs T4 2023



+3%



Interesul potențialilor chiriași pentru locuințele disponibile în Capitală a crescut la finele lui 2024, dacă ne raportăm la situația înregistrat în aceeași perioadă

din 2023. Acesta a fost singurul mare oraș din țară unde s-a putut observa o evoluție pozitivă a cererii.

Apartamentele noi au început să atragă tot mai mult chiriași, numărul proprietăților listate la închiriere fiind mult mai mare pe plan local decât în celelalte centre urbane din țară. În trimestrul IV cererea s-a majorat pe acest segment al pieței cu aproape 44%.

Oferta devine mai limitată. Tot mai puține locuințe noi sunt disponibile chiriașilor

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



29.840

-16% vs T4 2023



Circa 80% dintre apartamentele și casele din cele mai mari șase orașe din țară listate la închiriere pe Imobiliare.ro în trimestrul IV al anului trecut s-au aflat în Capitală. Chiar și în aceste condiții, oferta a scăzut semnificativ față de cea aferentă intervalului similar din 2023.

Ofertă locuințe noi



5.570

-23% vs T4 2023



Proprietarii au căutat chiriași pentru 5.570 de locuințe noi. Spre comparație, în trimestrul III 2024 au fost scoase pe piața închirierilor 6.400 de locuințe noi, în timp ce la finele lui 2023 oferta includea peste 7.000 de proprietăți.

Chiriașii plătesc mai mult pentru garsoniere și pentru apartamentele cu 2 camere

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

Proprietarii au majorat chiriile pentru garsonierele și apartamentele cu 2 camere din București. Dacă în trimestrul III 2024 bugetul necesar închirierii unei locuințe de tip studio era de 350 de euro, în trimestrul IV un chiriaș avea nevoie de o sumă cu 20 de euro mai mare pentru a se muta într-o astfel de locuință. Chiria solicitată pentru apartamentele cu 2 camere din Capitală a crescut, de asemenea, cu 50 de euro de la un trimestru la altul.

euro/lună, în timp ce în intervalul iulie-septembrie avea de plată 750 euro/lună.

Diferențele dintre cele mai ieftine și cele mai scumpe cartiere rămân mult mai mari față de cele înregistrate în alte centre urbane din țară. Un chiriaș care optează pentru o locuință situată în Primăverii plătește de aproape cinci ori mai mult decât unul care se mută în Ferentari.

Pentru un apartament cu 3 camere un chiriaș trebuia să achite în ultimele trei luni din 2024 o sumă de 800

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Primăverii	1.800€
Aviatorilor-Kiseleff	1.600€
Herăstrău	1.300€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Ferentari	413€
Grigorescu, Rahova	450€
Pantelimon	465€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	370€
2 camere	600€
3 camere	800€

CLUJ-NAPOCA



Locuințele noi, în vizorul cumpărătorilor. Cererea crește puternic pe acest segment al pieței clujene

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Cererea: **-10%**

T4 2024

T4 2023

Locuințe vechi: **-16%**

T4 2024

T4 2023

Locuințe noi: **+29%**

T4 2024

T4 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Cumpărătorii au gravitat în trimestrul IV, în principal, spre locuințele noi scoase la vânzare pe piața rezidențială clujeană. Cererea a înregistrat pe acest segment un avans puternic, cu aproape 30% în comparație cu cea aferentă perioadei similare din 2023. Interesul pentru apartamentele și casele finalizate în ultimii cinci ani a crescut mai mult în acest interval doar în Capitală.

Oferta este, însă, extrem de limitată pe segmentul nou, cele mai multe proprietăți listate la vânzare pe

Imobiliare.ro în ultimele trei luni ale anului trecut fiind case și apartamente de pe piața veche.

În același timp, s-a putut observa o diminuare a interesului potențialilor cumpărători pentru locuințele vechi. Evoluții similare au fost vizibile și în cazul celorlalte mari centre urbane din țară, excepție făcând doar Capitala.

Scădere puternică a ofertei de locuințe noi. Sub 1.300 de unități pentru cumpărători

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



7.830

-13% vs T4 2023



Ofertă locuințe noi



1.280

-37% vs T4 2023



Piața rezidențială din Cluj-Napoca cuprinde a doua cea mai extinsă ofertă de locuințe listate la vânzare, fiind devansată la nivel național doar de cea din București. Cu toate acestea, diferențele dintre cele două orașe sunt majore.

Dacă în Capitală cumpărătorii și-au putut alege, în trimestrul IV, locuința potrivită din cele aproape 30.000 de case și apartamente disponibile la vânzare, în Cluj-Napoca persoanele interesate de o achiziție

imobiliară au avut de ales din mai puțin de 8.000 de unități. Practic, locuințele din Cluj-Napoca reprezintă doar 8% din totalul ofertei la nivel național, potrivit datelor Imobiliare.ro.

Pe segmentul nou s-a înregistrat, totodată, pe plan local cea mai mare restrângere a ofertei. Au fost listate la vânzare mai puțin de 1.300 de case și apartamente pentru care lucrările de construcții au fost finalizate în ultimii cinci ani.



Cel mai scump oraș devine și mai scump. Prețuri mai mari cu 14% într-un an

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

2.900 euro/mp util



Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vânzare în ultimele trei luni din 2024 a fost de 2.900 euro/mp util. Discutăm, astfel, despre un avans anual de 14%.

Spre comparație, în Brașov apartamentele s-au scumpit în același interval de timp cu 19%, iar în Iași cu 17%.

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+4%



în ultimele 12 luni

+14%



în ultimele 24 luni

+19%



De menționat este și faptul că în cele mai scumpe cartiere clujene cumpărătorii trebuie să fie pregătiți să achite peste 3.000 euro/mp util pentru a face o achiziție imobiliară, în timp ce în zonele ieftine prețul mediu depășește pragul de 2.000 euro/mp util.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Sopor	3.016€
Bună Ziua	3.000€
Plopilor	2.999€

	preț/mp
Someșeni	2.019€
Dâmbul Rotund	2.419€
Iris	2.519€

Găsești cumpărător în două luni în Cluj-Napoca. Prețul se negociază tot mai puțin

imobile vândute

9.000

+3%
vs T4 2023



62 zile
perioada de vânzare

3,8%
marja de negociere

În trimestrul al patrulea s-au tranzacționat la nivelul județului Cluj circa 9.000 de imobile, cu 3% mai multe decât în perioada similară a anului 2023, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Din total, aproximativ 2.900 au fost unități individuale, cu 4% mai multe decât în trimestrul IV 2023. S-au

vândut, astfel, mai multe locuințe decât în Brașov și Iași, dar mai puține decât în Timiș.

În ultimele două trimestre ale anului trecut perioada petrecută în piață de locuințele listate la vânzare s-a menținut relativ constantă. S-a observat, în schimb, o ușoară scădere a marjei de negociere.

Mai puține autorizații pentru clădiri rezidențiale. Aproape 6.200 de locuințe finalizate la nivel de regiune

1.412 autorizații

-11%
vs 2023

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

2024

6.187 locuințe finalizate

-8%
vs ian-sep 2023

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

2024

Pe parcursul anului trecut s-au eliberat pe raza județului Cluj 1.412 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 11% mai puține decât în 2023, arată datele Institutului Național de Statistică (INS).

Strict în intervalul octombrie-decembrie 2024 au fost emise în total 240 de autorizații.

De la începutul lui 2024 și până la finele lunii septembrie s-au dat, de asemenea, în folosință

aproape 6.200 de locuințe la nivelul regiunii de dezvoltare de Nord-Vest a țării, care include conform metodologiei INS pe lângă Cluj și județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Maramureș, Satu Mare și Sălaj.

Și de această dată observăm o scădere față de intervalul corespunzător din 2023.

Chiriașii își doresc locuințe noi, dar oferta este preponderent veche pe piața locală

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

T4 2024 vs T4 2023



-2%

Cei care își doresc să închirieze un apartament sau o casă în Cluj-Napoca gravitează în special spre proprietățile noi. Acestea atrag mai mult ca la finele anului 2023 privirile celor aflați în căutarea viitoarei lor locuințe, chiar și în contextul în care oferta rămâne majoritar veche.

Interesul clujenilor pentru locuințele de închiriat a scăzut ușor în ultima parte a anului trecut, o evoluție similară putând fi observată și în celelalte mari centre urbane ale țării, cu excepția Bucureștiului.

Oferta pe segmentul nou scade mai mult decât în celelalte orașe mari din țară

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



4.130

-11% vs T4 2023

Cluj-Napoca a fost la sfârșitul anului trecut unul dintre cele trei mari orașe din țară unde oferta la închiriere a scăzut. Alte restrângeri în numărul proprietăților disponibile potențialilor chiriași au putut fi observate în București și în Iași.

Oferta totală se menține, însă, ridicată în Cluj-Napoca, chiriașii având mai multe opțiuni doar în Capitală.

Ofertă locuințe noi



410

-33% vs T4 2023

Numărul apartamentelor și caselor finalizate în ultimii cinci ani pentru care s-au căutat chiriași în intervalul octombrie-decembrie 2024 a fost unul limitat. Timișorenii și bucureștenii au scos pe piață mai multe proprietăți.

Cluj-Napoca și București luptă pentru numărul 1 în topul celor mai scumpe orașe din țară pentru chiriași

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

Chiriașii din Cluj-Napoca le plătesc proprietarilor sume similare cu cei din Capitală în cazul garsonierelor și apartamentelor cu 2 camere. Pentru apartamentele mai spațioase, cu 3 camere, costurile lunare ajung să fie cu 100 de euro mai mici în orașul din vestul țării decât în București.

Trebuie să menționăm, însă, faptul că în Capitală există cartiere unde proprietarii solicită chirii semnificativ mai mari față de cele practicate în cartierele clujene exclusiviste. Ai nevoie, de exemplu, de un buget lunar de 1.600 de euro pentru a locui în zona Kiseleff-Aviatorilor, în timp ce în Borhanci sau Sopor plătești doar 800 euro.

Cele mai scumpe zone

	chirie/lună
Sopor	800€
Borhanci	800€
Europa	770€

VS

Cele mai ieftine zone

	chirie/lună
Mănăstur	500€
Iris	600€
Măraști	600€

Chirii medii solicitate

	chirie/lună
Studio	370€
2 camere	600€
3 camere	700€

BRAȘOV



Interesul potențialilor cumpărători, în scădere la sfârșitul anului 2024. Proprietățile noi, cele mai căutate

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Cererea: **-23%**

T4 2024

T4 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **-26%**

T4 2024

T4 2023

Locuințe noi: **-17%**

T4 2024

T4 2023

Interesul potențialilor cumpărători pentru apartamentele și casele din Brașov listate la vânzare pe Imobiliare.ro s-a poziționat în ultimele luni din 2024 la un nivel mai scăzut față de cel aferent trimestrului IV din 2023.

Cererea a scăzut mai mult pe segmentul locuințelor vechi decât în cazul proprietăților noi pentru care s-au căutat cumpărători.

În ciuda interesului mai scăzut, locuințele noi continuă să capteze atenția celor interesați de realizarea unei achiziții imobiliare. Pentru fiecare proprietate finalizată în ultimii cinci ani scoasă la vânzare există circa trei potențiali cumpărători.

Mai puține locuințe pentru cumpărători, în special pe segmentul nou al pieței rezidențiale

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



3.990

-2% vs T4 202



Ofertă locuințe noi



720

-4% vs T4 2023



Brașovul se menține unul dintre cele mai scumpe orașe din țară, dar în materie de ofertă este depășit de toate centrele urbane majore, excepție făcând doar Constanța. Pe parcursul ultimelor trei luni ale anului 2024 au fost scoase la vânzare pe plan local aproape 4.000 de proprietăți. În Cluj-Napoca sau Timișoara cumpărătorii au avut de ales din peste 7.000.

Oferta totală de locuințe la vânzare este mai redusă inclusiv față de cea aferentă trimestrului III. Atunci,

proprietarii și dezvoltatorii căutau cumpărători pentru aproximativ 4.400 de case și apartamente.

Dacă discutăm strict despre segmentul nou al pieței, putem spune că au fost disponibile la nivel local doar 720 de locuințe. În intervalul iulie-septembrie 2024 au fost scoase la vânzare 900 de locuințe. Cumpărătorii au avut la dispoziție mai puține apartamente și case finalizate în ultimii cinci ani din care și-au putut alege viitoarea locuință doar în Constanța.



Prețurile au crescut mai mult în Brașov decât în celelalte mari orașe din țară

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

1.981 euro/mp util



Proprietarii și dezvoltatorii din Brașov au solicitat un preț mediu de 1.981 de euro/mp util pentru locuințele scoase la vânzare în ultimele trei luni ale anului trecut.

Pe plan local apartamentele s-au scumpit accelerat. În ultimii doi ani, de exemplu, prețurile s-au majorat cu 25%, mai mult decât în toate celelalte mari centre urbane ale țării. Cumpărătorii plătesc, de exemplu, cu 19% mai mult

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+19%



în ultimele 24 luni

+25%



pentru a face o achiziție imobiliară în Cluj-Napoca și cu 17% mai mult în Constanța.

Brașovul a ajuns, astfel, unul dintre cele mai scumpe orașe din țară, într-unele dintre cartierele sale fiind practicate prețuri demne chiar și de Cluj-Napoca.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Calea Poienii	2.757€
Avantgarden	2.174€
Centrul Istoric	2.163€

	preț/mp
Triaj-Hărman	1.698€
Noua-Dârste	1.702€
Stupini	1.790€

Numărul tranzacțiilor scade. Proprietarii din Brașov țin la preț mai mult decât cei din alte orașe

imobile vândute

9.700

-16%

vs T4 2023



87 zile

perioada de vânzare

2,9%

marja de negociere

În trimestrul IV al anului 2024 s-au vândut la nivelul județului Brașov 9.700 de imobile, cu 16% mai puține decât în perioada similară a anului trecut, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Din total, 2.800 au fost unități individuale. Și de această dată putem observa o scădere, cu 20%.

Apartamentele s-au vândut mai greu în Brașov decât în celelalte mari orașe din țară monitorizate de Imobiliare.ro. Proprietarii au avut nevoie, în medie, de aproape trei luni pentru a găsi cumpărătorii. Spre

comparație, în Constanța identificarea cumpărătorilor s-a putut face în doar 43 de zile, iar în Cluj-Napoca în 62 de zile.

Chiar dacă rămân mai mult cu locuințele pe piață, proprietarii din Brașov țin cel mai mult la preț. Marja de negociere înregistrată pe plan local a fost, la finele lui 2024, cea mai redusă din țară. Aceasta a crescut totuși ușor față de cea aferentă trimestrului III, de 2,5%.

Mai puține autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale. Numărul locuințelor finalizate scade

1.221 autorizații

-6%
vs 2023

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

2024

4.907 locuințe finalizate

-23%
vs ian-sep 2023

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

2024

Pe parcursul anului trecut s-au eliberat în județul Brașov 1.221 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 6% mai puține decât în 2023, potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS).

Cele mai multe autorizații au fost emise pe plan local în intervalul iulie-septembrie.

Aproximativ 4.900 de locuințe au fost finalizate în primele nouă luni ale anului trecut în centrul țării, regiune de dezvoltare care include, conform metodologiei INS, atât județul Brașov, cât și Alba, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu. Și în acest caz putem observa o scădere, cu 23%, față de același interval din 2023.

Ușoară restrângere a interesului la închiriere în Brașov la finalul anului 2024

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

T4 2024 vs T4 2023



-6%



Interesul potențialilor chiriași pentru proprietățile existente pe piața brașoveană a scăzut în trimestrul IV din 2024, dacă ne raportăm la aceeași perioadă din 2023.

Cererea a devenit mai limitată în special în cazul locuințelor vechi. Chiar și în aceste condiții, pentru fiecare casă sau apartament de închiriat listat pe Imobiliare.ro au existat cel puțin două persoane interesate.

Mai puține locuințe noi disponibile chiriașilor din Brașov. Doar în Iași oferta este mai limitată

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



1.900

stagnare vs T4 2023



Proprietarii din Brașov au căutat, în ultimele trei luni ale anului trecut, chiriași pentru 1.900 de case și apartamente. Numărul proprietăților disponibile în piață a fost similar cu cel înregistrat la finele anului 2023, dar cu mult mai scăzut față de cel aferent trimestrului III 2024 când chiriașii puteau să-și aleagă o nouă locuință din aproximativ 2.600 de unități.

Ofertă locuințe noi



360

-3% vs T4 2023



Oferta de locuințe noi scade atât de la un trimestru la altul, cât și față de sfârșitul lui 2023. În trimestrul III 2024 s-au căutat chiriași pentru 600 de case și apartamente pentru care lucrările de construcții au fost finalizate în ultimii cinci ani. În trimestrul IV 2023 pe piață existau 370 de proprietăți disponibile chiriașilor. O ofertă mai limitată putea fi găsită în același interval de timp în Iași. Discutăm despre doar 330 de locuințe.

Mici scumpiri ale chiriilor în ultima parte a anului. Zona unde plătești chirie 1.000 euro/lună

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

Chiriile solicitate de proprietari au rămas relativ constante în trimestrul IV, dacă ne raportăm la valorile înregistrate în intervalul iulie-septembrie 2024.

Un chiriaș trebuie să se aștepte să plătească 350 euro/lună pentru a închiria o garsonieră în Brașov și 600 euro/lună pentru un apartament cu 3 camere.

În cazul apartamentelor cu 2 camere prețurile au crescut ușor de la un trimestru la altul. Chiria medie solicitată la nivelul orașului pentru acest tip de locuințe a ajuns până la sfârșitul anului 2024 de la 500 euro/lună la 530 euro/lună.

Cele mai scumpe zone		VS	Cele mai ieftine zone	
	chirie/lună			chirie/lună
Calea Poienii	1.000€		Scriitorilor	430€
Centrul Istoric	650€		Astra	499€
Brașovul Vechi	600€		Valea Cetății	500€

Chirii medii solicitate	
	chirie/lună
Studio	350€
2 camere	530€
3 camere	600€

TIMIȘOARA



Locuințele noi, tot mai atractive pentru cumpărători. Locuințele vechi pierd teren în fața acestora

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Cererea: **-16%**

T4 2024

T4 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Interesul potențialilor cumpărători pentru locuințele scoase la vânzare în Timișoara a scăzut la finalul anului trecut, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2023. Pe plan local, cererea a înregistrat cel mai puternic declin în cazul proprietăților de pe piața veche.

Timișorenii sunt, însă, din ce în ce mai atrași de locuințele moderne, finalizate în ultimii cinci ani, care le oferă un standard de viață și un confort crescut. Am putut observa, astfel, în trimestrul IV un avans cu 4% la

Locuințe vechi: **-19%**

T4 2024

T4 2023

Locuințe noi: **+4%**

T4 2024

T4 2023

nivelul cererii pe acest segment al pieței în comparație cu finele lui 2023.

O veste bună pentru cumpărătorii care și-au căutat activ o locuință nouă în orașul de pe Bega a fost și aceea că oferta efectivă de proprietăți din această categorie s-a extins, fapt rar întâlnit în centrele regionale majore ale țării.

Excepție pe piața rezidențială din Timișoara. S-au pus în vânzare mai multe locuințe noi

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

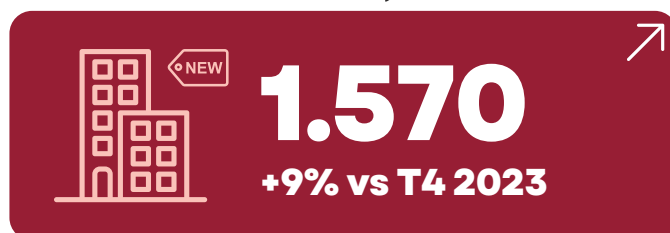
Ofertă totală locuințe



Timișorenii interesați de realizarea unor achiziții imobiliare au avut de ales, în ultimele trei luni ale anului 2024, din aproximativ 7.330 de case și apartamente.

Pe plan local s-a putut observa o excepție la nivelul ofertei. Dacă în celelalte mari centre urbane ale țării monitorizate de Imobiliare.ro s-au putut observa scăderi în numărul proprietăților nou construite puse

Ofertă locuințe noi



în vânzare, în Timișoara segmentul ofertei care a inclus locuințe finalizate în ultimii cinci ani s-a dezvoltat considerabil comparativ cu finele lui 2023.

În Cluj-Napoca, în schimb, oferta s-a restrâns în cazul locuințelor noi în același interval cu 37%, în timp ce în București s-a înregistrat o scădere cu 33%, iar în Iași cu 21%.



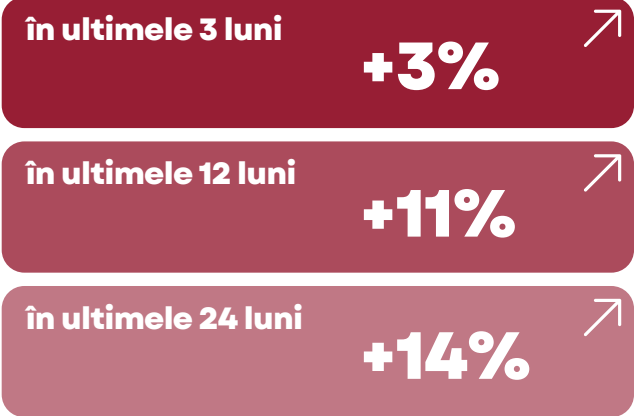
Prețuri în creștere în Timișoara. În cea mai ieftină zonă din oraș majorările au atins 10%

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

1.666 euro/mp util



Evoluția prețurilor



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Timișoara a ajuns în trimestrul IV al anului trecut la valoarea de 1.666 euro/mp util, după un avans cu 11% în ritm anual.

Majorările au fost făcute într-un ritm mai lent pe plan local decât în alte orașe mari din țară. În Brașov, de exemplu, apartamentele s-au scumpit în același interval

de timp cu aproape 20%, în Iași cu 17%, iar în Cluj-Napoca cu 14%.

Chiar și în cele mai ieftine zone din oraș s-au putut observa creșteri semnificative ale prețurilor. În zona Fratelă-Steaua proprietarii au crescut prețurile cu 10%, iar în Iosefin cu 9,5%.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Cetate	2.082€
Tipografilor	2.022 €
Mircea cel Bătrân-Mehala	1.852€

	preț/mp
Fratelia-Steaua	1.429€
Dâmbovița	1.446€
Iosefin	1.486€

Numărul tranzacțiilor imobiliare, în ușoară scădere. Proprietarii găsesc cumpărători în două luni

imobile vândute

8.900

-2%
vs T4 2023



59 zile
perioada de vânzare

3,7%
marja de negociere

În ultimele trei luni ale anului trecut au fost vândute, la nivelul județului Timiș, 8.900 de imobile, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Spre comparație, în perioada similară din 2023 au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare 9.100 de case, terenuri și apartamente.

Din total, 3.100 au fost unități individuale, cu 3% mai puține decât în trimestrul IV 2023.

Proprietarii au avut nevoie, în medie, de două luni pentru identificarea cumpărătorilor, perioadă apropiată de cea întâlnită pe piața rezidențială din Cluj-Napoca sau din Iași. Apartamentele se vând mai repede decât în intervalul iulie-septembrie 2024, când proprietarii aveau nevoie de 65 de zile pentru a găsi un cumpărător.

Marja de negociere a înregistrat, de asemenea, o scădere față de trimestrul III, de la 4,4% la 3,6%, potrivit datelor Imobiliare.ro.

Mai multe autorizații în județul Timiș. Numărul locuințelor finalizate scade ușor în vestul țării

2.373 autorizații

+20%
vs 2023

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

2024

4.030 locuințe finalizate

-2%
vs ian-sep 2023

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

2024

Pe parcursul anului trecut s-au eliberat pe raza județului Timiș aproape 2.400 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Pe plan local s-a putut observa un avans semnificativ la acest capitol față de situația înregistrată în 2023.

Strict pe parcursul ultimului trimestru s-au eliberat puțin peste 600 de autorizații.

În primele nouă luni ale anului 2024 au fost finalizate, totodată, aproximativ 4.000 de locuințe în regiunea de dezvoltare de Vest a țării, care include potrivit metodologiei INS atât județul Timiș, cât și județele Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. Acestea au reprezentat circa 10% din totalul locuințelor date în folosință la nivel național în intervalul de timp menționat.

Locuințele noi de închiriat atrag tot mai mulți timișoreni. Cererea scade ușor pe plan local

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

T4 2024 vs T4 2023



-6%



Interesul potențialilor chiriași pentru apartamentele și casele din Timișoara a scăzut ușor în ultimele luni ale anului trecut, dacă ne raportăm la intervalul similar din 2023.

Piața locală a urmat, astfel, tendința înregistrată la nivelul cererii în toate marile orașe din țară. Singura excepție de la regulă a fost dată de București unde interesul chiriașilor a crescut cu 3%.

Mai puțini chiriași și-au arătat în trimestrul IV interesul pentru locuințele vechi disponibile pe plan local. În schimb, locuințele noi au devenit mai atractive pentru aceștia.

Se caută chiriași pentru mai multe proprietăți. Oferta, limitată pentru cei care vor o locuință modernă

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



3.280

+9% vs T4 2023



Proprietarii din Timișoara au căutat chiriași, în ultima parte a anului trecut, pentru 3.280 de case și apartamente. Au existat, astfel, pe piață mai multe locuințe decât în intervalul similar din 2023.

Ofertă locuințe noi



470

-2% vs T4 2023



Din total, mai puțin de 500 au fost locuințe noi, finalizate în ultimii cinci ani. S-a putut observa o scădere cu 2% a ofertei pe acest segment al pieței în comparație cu finele lui 2023 și cu 22% față de trimestrul III 2024.

Timișorenii plătesc chirii și cu 33% mai mari. 600 euro/lună, bugetul mediu necesar în cea mai scumpă zonă

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

Chiriile au avansat într-un ritm destul de lent de la un trimestru la altul, dar au avut variații anuale spectaculoase într-unele dintre cartierele orașului.

Chiriașii care și-au dorit să se mute, de exemplu, într-un apartament situat în cea mai scumpă zonă a orașului - Cetate - au ajuns să plătească în intervalul octombrie-decembrie 2024 sume cu 33% mai mari

față de cele pe care le-ar fi achitat în urmă cu un an.

O altă zonă în care avansul a fost unul considerabil a fost Calea Șagului. Chiriile au crescut în ritm anual cu 16% în acest caz.

Cele mai scumpe zone		VS	Cele mai ieftine zone	
	chirie/lună			chirie/lună
Cetate	600€		Buziașului	290€
Aradului	470€		Calea Șagului	370€
Braytim	450€		Dâmbovița	380€

Chirii medii solicitate	
	chirie/lună
Studio	250€
2 camere	420€
3 camere	500€

CONSTANȚA



Interes în scădere pe piața constănțeană la finalul anului. Locuințele noi, mai atractive pentru cumpărători

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Cererea: -16%

T4 2024

T4 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: -19%

T4 2024

T4 2023

Locuințe noi: +3%

T4 2024

T4 2023

Sfârșitul anului trecut a adus cu sine o scădere a interesului cumpărătorilor pentru locuințele din Constanța. Cu toate acestea, pentru fiecare proprietate listată la vânzare pe Imobiliare.ro au existat aproximativ doi potențiali cumpărători.

Atractivitatea locuințelor vechi a avut puternic de suferit pe plan local față de finele lui 2023. O evoluție

similară a putut fi observată și în celelalte mari centre regionale, excepție făcând doar Bucureștiul.

În schimb, locuințele noi s-au aflat în vizorul mai multor potențiali cumpărători. Din păcate, însă, acestea din urmă au reprezentat doar 14% din totalul proprietăților puse în vânzare.

Restrângere a ofertei. Cel mai mic număr de locuințe noi de vânzare, în Constanța

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



3.180

-8% vs T4 2023



Ofertă locuințe noi



460

-6% vs T4 2023



În ultimele trei luni ale anului trecut au fost puse în vânzare 3.180 de case și apartamente aflate pe raza Municipiului Constanța. Chiar dacă tendința de scădere a ofertei înregistrată la nivel național a putut fi vizibilă și pe plan local, aceasta a fost mai temperată decât în alte orașe mari.

În Cluj-Napoca, de exemplu, oferta s-a diminuat în

același interval de timp cu 13%, iar în Capitală cu 22%.

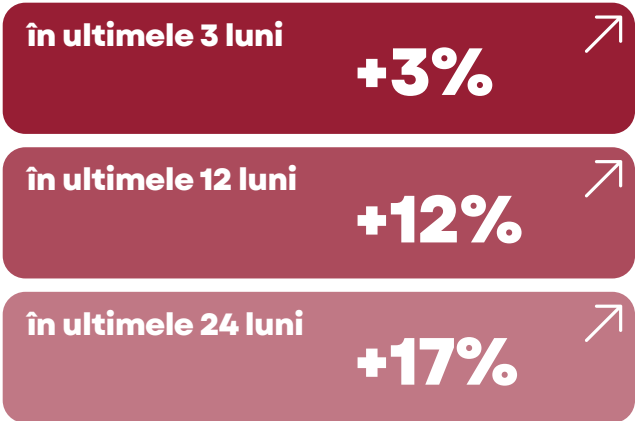
Cei interesați de realizarea unei achiziții imobiliare au avut de ales, însă, din cel mai limitat număr de proprietăți noi, finalizate în ultimii 5 ani. Discutăm despre 460 de apartamente și case, cu 94% mai puține decât în București și cu 64% mai puține decât în Cluj-Napoca.



Prețurile din Constanța se apropie de cele din București. Au crescut cu 12% într-un an (apartamente noi și vechi; T4 2024)



Evoluția prețurilor



Prețul mediu solicitat de proprietarii din Constanța pentru apartamentele puse în vânzare a ajuns în trimestrul IV al anului trecut să se apropie de cel practicat în București. Nu trebuie să pierdem însă din vedere diferența majoră înregistrată la nivelul ofertei între cele două orașe și nici cea dintre extremele pieței în materie de prețuri.

Dacă în orașul de pe malul Mării Negre au fost listate la

vânzare aproximativ 3.000 de proprietăți rezidențiale în ultimele trei luni din 2024, în Capitală oferta totală a inclus aproape 30.000 de locuințe.

Între prețurile solicitate în cele mai scumpe și cele mai ieftine cartiere constănțene diferențele sunt de circa 800 de euro/mp, în timp ce pe piața bucureșteană cumpărătorii pot achita cu până la 2.000 euro/mp mai mult în funcție de localizarea apartamentului.

Cele mai scumpe zone		VS	Cele mai ieftine zone	
	preț/mp			preț/mp
Delfinariu	2.200€		Zona Industrială CET	1.374€
Faleza Nord	2.117 €		Viile Noi	1.389€
Mamaia	2.011€		Brătianu	1.398€

Mai multe tranzacții pe piața locală. Apartamentele se vând în cel mai scurt timp în Constanța

imobile vândute

9.800

+23%
vs T4 2023



43 zile
perioada de vânzare

3,4%
marja de negociere

Aproximativ 9.800 de case, apartamente și terenuri de pe raza județului Constanța au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare pe parcursul trimestrului IV 2024, cu circa 23% mai multe decât în perioada similară din 2023, arată datele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Din totalul imobilelor tranzacționate, 3.100 au fost unități individuale, cu 35% mai multe decât în același interval din 2023, dar și mai multe decât în județe precum Iași, Cluj sau Ilfov.

Proprietarii au avut nevoie, în medie, de doar 43 de zile pentru identificarea cumpărătorilor. Apartamentele din Constanța au petrecut cea mai scurtă perioadă în piață. În București, de exemplu, locuințele au ajuns să se tranzacționeze în 48 de zile, în timp ce în Brașov perioada de vânzare a fost de aproximativ trei luni.

Marja de negociere practică pe piața rezidențială constănțeană a fost de 3,42% în trimestrul IV, potrivit datelor Imobiliare.ro, ușor mai scăzută față de cea din București, dar mai mare decât cea din Brașov.

Crește numărul autorizațiilor emise la nivel județean, dar scade numărul locuințelor finalizate în regiune

1.364 autorizații

+8%
vs 2023

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

2024

4.434 locuințe finalizate

-22%
vs ian-sep 2023

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

2024

Pe parcursul anului trecut au fost eliberate la nivelul județului Constanța 1.364 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). S-au emis cu aproape 10% mai multe autorizații la nivel județean decât în 2023.

Numărul locuințelor date în folosință în decursul primelor nouă luni a fost mai scăzut față de cel înregistrat în intervalul similar al anului 2023. Au fost

finalizate aproximativ 4.400 de locuințe în regiunea de Sud-Est a țării, care include conform metodologiei INS pe lângă județul Constanța și județele Brăila, Buzău, Galați, Tulcea și Vrancea.

Spre comparație, în 2023 au fost finalizate circa 5.700 de locuințe de la începutul anului și până la finele lunii septembrie.

Cea mai puternică scădere a interesului pe segmentul închirierilor. Locuințele noi, preferate de chiriași

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

T3 2024 vs T3 2023



-28%



Interesul potențialilor chiriași pentru locuințele disponibile pe piața constănțeană a scăzut semnificativ la finele lui 2024. Discutăm despre o

reducere a cererii cu 28%, cea mai mare înregistrată la nivelul principalelor orașe din țară.

Cererea s-a contractat cu mai bine de 30% în cazul apartamentelor și caselor vechi. În schimb, locuințele noi au atras cu 10% mai mulți potențiali chiriași. Oferta de locuințe noi a fost însă una extrem de limitată pe plan local.

Constanța, printre puținele orașe cu mai multe locuințe de închiriat. Oferta se menține limitată pe segmentul nou

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



3.030

+16% vs T4 2023



Dintr-un total de 36.790 de apartamente și case listate pentru închiriere în trimestrul IV în cele mai mari șase orașe din țară, aproximativ 3.000 s-au aflat în Constanța. Proprietarii au căutat chiriași pentru mai multe locuințe la finele lui 2024, dacă ne raportăm la situația înregistrată pe plan local în același interval din 2023.

Doar în Constanța și în Timișoara a crescut oferta totală de pe piața închirierilor. În Cluj-Napoca,

Ofertă locuințe noi



430

stagnare vs T4 2023



București și Iași au putut fi observate reduceri de peste 10% la acest capitol.

Oferta de locuințe noi, pentru care lucrările de construcții au fost finalizate în ultimii cinci ani, se menține limitată, dar la un nivel similar cu cel aferent trimestrului IV 2023. Spre comparație, în Cluj-Napoca și în București oferta a scăzut cu 20%-30% în același interval.

Proprietarii mențin chiriile la un nivel constant. Cele mai mari sume, achitate de chiriașii care se mută în centru

(apartamente vechi și noi; T4 2024)

Chiriile solicitate de proprietarii constănțeni s-au menținut, în mare parte, constante de la un trimestru la altul. O ușoară majorare a apărut doar în cazul garsonierelor. Bugetul necesar pentru închirierea unei locuințe de acest tip a ajuns de la 300 euro/lună în trimestrul III la 320 euro/lună în trimestrul IV.

Spre comparație, plătești 350 euro/lună pentru un studio la munte, în Brașov, 370 euro/lună în București sau Cluj-Napoca și doar 250 euro/lună în Timișoara.

Cele mai scumpe zone		VS	Cele mai ieftine zone	
	chirie/lună			chirie/lună
Centru	700€		Abator (Far)	400€
Faleza Nord	600€		Inel II	450€
Universitate	600€		Tomis II	450€

Chirii medii solicitate	
	chirie/lună
Studio	320€
2 camere	500€
3 camere	650€

IAȘI



Interesul cumpărătorilor scade spre final de an. Locuințele vechi pierd teren față de 2023

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Cererea: **-19%**

T4 2024

T4 2023

* Potențiali cumpărători corelat cu oferta existentă în piață.

Locuințe vechi: **-24%**

T4 2024

T4 2023

Locuințe noi: **-4%**

T4 2024

T4 2023

Sfârșitul anului trecut a adus cu sine o scădere a interesului cumpărătorilor pentru proprietățile rezidențiale aflate în Iași listate la vânzare pe Imobiliare.ro, dacă ne raportăm la situația înregistrată în aceeași perioadă din 2023.

Cererea a scăzut, în principal, în cazul locuințelor de pe piața veche. O tendință similară a putut fi observată și în alte centre urbane majore, precum Brașov, Constanța, Timișoara sau Cluj-Napoca. Singura

excepție de la regulă a fost dată de Capitală. Aici, apartamentele din blocuri vechi, dar și casele finalizate înainte de anul 2020 au atras mai mulți potențiali cumpărători decât la finele lui 2023.

În același timp, numărul proprietăților disponibile cumpărătorilor la nivelul pieței ieșene a scăzut.

Iași, a patra cea mai extinsă ofertă la vânzare. 1.660 de locuințe noi pentru cumpărători

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



5.210

-10% vs T4 2024



Aproximativ 5.210 apartamente și case au fost scoase la vânzare de către proprietarii și dezvoltatorii din Iași în ultimele trei luni ale anului trecut. S-au căutat cumpărători pentru mai multe locuințe doar în București, în Cluj-Napoca și în Timișoara.

Din total, 32% dintre proprietățile rezidențiale disponibile pe piața locală au fost finalizate în ultimii cinci ani. Discutăm despre o ofertă care a inclus mai

Ofertă locuințe noi



1.660

-21% vs T4 2024



multe apartamente și case decât în Timișoara sau în Cluj-Napoca.

Prețurile locuințelor din Iași au crescut, totodată, mai mult în ultimul an decât cele practicate în cele două orașe menționate mai sus. De altfel, doar în Brașov proprietarii au efectuat scumpiri mai semnificative în acest interval de timp.



Apartamente mai scumpe în Iași. Zonele unde plătești cel puțin 2.000 euro/mp pentru o locuință

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

1.657 euro/mp util



Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele listate la vânzare a ajuns la 1.657 euro/mp util în trimestrul IV din 2024. În perioada similară din 2023, acesta se menținea în jurul valorii de 1.400 euro/mp util, potrivit datelor Imobiliare.ro.

Observăm un avans cu 17% în ultimul an la nivelul prețurilor practicate pe piața rezidențială ieșeană. Spre comparație, apartamentele din Brașov s-au scumpit cu

Evoluția prețurilor

în ultimele 3 luni

+3%



în ultimele 12 luni

+17%



în ultimele 24 luni

+21%



19% în același interval de timp, iar cele din București cu 12%.

Cumpărătorii sunt așteptați să achite cel puțin 2.000 euro/mp util pentru a face o achiziție imobiliară în câteva dintre cartierele ieșene. Locuințele aflate în centrul orașului rămân cele mai scumpe la finele lui 2024.

Cele mai scumpe zone

VS

Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Centru	2.369€
Copou-Sărărie	2.062 €
Tudor Vladimirescu	2.000€

	preț/mp
Bucium	1.375€
Păcureț	1.495€
Frumoasa	1.515€

Mai multe unități individuale vândute. Proprietarii găsesc cumpărători în două luni

imobile vândute

7.300

-6%
vs T4 2023



57 zile

perioada de vânzare

3,1%

marja de negociere

Aproximativ 7.300 de imobile au fost vândute, la nivelul județului Iași, în trimestrul IV al anului trecut, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), cu 6% mai puține decât în intervalul similar din 2023.

Spre comparație, în județul Brașov au făcut obiectul contractelor de vânzare-cumpărare 9.700 de imobile, iar în Timiș 8.900.

Din totalul imobilelor tranzacționate în Iași, 2.300 au fost unități individuale, cu 5% mai multe decât în trimestrul IV 2023, conform datelor ANCPI.

Proprietarii au avut nevoie de aproape două luni pentru a identifica acei cumpărători potriviți pentru locuințele pe care le-au listat la vânzare. Discutăm despre o perioadă petrecută în piață mai mare decât cea din orașe precum București sau Constanța, dar mai mică decât în Brașov sau Cluj-Napoca.

Marja de negociere a ajuns pe plan local la 3,1%, potrivit datelor Imobiliare.ro. Doar în Brașov prețurile sunt negociate mai puțin decât în Iași.

Numărul autorizațiilor crește simțitor. Se livrează mai puține locuințe în regiune

2.000 autorizații

+15%
vs 2023

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

2024

4.870 locuințe finalizate

-10%
vs ian-sep 2023

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

2024

Pe parcursul anului trecut au fost eliberate la nivelul județului Iași 2.000 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 15% mai multe decât în 2023, arată datele Institutului Național de Statistică (INS). Strict în trimestrul IV au fost emise 512 autorizații.

la nivelul regiunii de dezvoltare de Nord-Est a țării, care include, potrivit metodologiei INS, atât județul Iași, cât și județele Bacău, Botoșani, Neamț, Suceava și Vaslui. În 2023 au fost finalizate, în același interval de timp, circa 5.400 de locuințe.

De la începutul lunii ianuarie și până la finele lunii septembrie au fost date în folosință 4.870 de locuințe

Locuințele vechi, mai puțin atractive pentru chiriași. Cererea scade puternic

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

T3 2024 vs T4 2023



-19%



Cererea pentru locuințele listate la închiriere a scăzut simțitor la finele anului trecut comparativ cu situația înregistrată pe piața ieșeană în 2023. Doar în Constanța s-a putut observa o scădere mai puternică la acest capitol, respectiv cu 28%.

Locuințele vechi pierd teren în fața chiriașilor, acestea devenind mult mai puțin căutate față de finele lui 2023. Cererea se menține, în aceeași perioadă, la un nivel constant în cazul proprietăților pentru care lucrările de construire au fost finalizate în ultimii cinci ani.

Pe plan local au existat în trimestrul IV 2024 aproximativ doi potențiali chiriași pentru fiecare proprietate listată pe Imobiliare.ro în vederea închirierii.

Mai puține opțiuni pentru chiriași. Oferta pe segmentul nou, cea mai limitată din marile orașe

(apartamente și case, noi și vechi; T4 2024)

Ofertă totală locuințe



1.810

-13% vs T4 2023



Ieșenii interesați de închirierea unei locuințe au avut de ales, în trimestrul IV, între cele aproximativ 1.800 de apartamente și case disponibile pe Imobiliare.ro. Oferta a fost cu 13% mai restrânsă decât în trimestrul IV 2023. Această scădere a fost a doua cea mai puternică înregistrată în rândul marilor orașe din țară, fiind depășită doar de cea aferentă pieței

Ofertă locuințe noi



330

stagnare vs T4 2023



bucureștene. În Capitală a fost, însă, scoase pe piață aproape 30.000 de proprietăți.

Doar 330 dintre locuințele din Iași pentru care s-au căutat chiriași au fost noi, aceasta fiind cea mai limitată ofertă înregistrată în cele șase centre urbane majore pe care le monitorizăm.

Cresc chiriile în Iași. Plătești 550 euro/lună în cele mai scumpe zone din oraș

(apartamente noi și vechi; T4 2024)

Proprietarii au mărit chiriile, în trimestrul IV, pentru garsoniere și pentru apartamentele cu 3 camere. Dacă în trimestrul III, un chiriaș avea nevoie de un buget de 330 euro/lună pentru a se muta într-o garsonieră, la finalul anului trecut cheltuielile acestuia creșteau lunar cu 20 de euro.

În cazul apartamentelor cu 3 camere, chiriile au fost majorate de la 520 euro/lună la 550 euro/lună.

Cele mai mari chirii au fost solicitate ieșenilor care și-au dorit să se mute în locuințe aflate în centrul orașului, dar și în cartierele Copou și Tudor Vladimirescu. În medie, aceștia au achitat 550 euro lunar pentru un apartament.

Cele mai scumpe zone		VS	Cele mai ieftine zone	
	chirie/lună			chirie/lună
Centru	550€		Galata	415€
Copou-Sărărie	550€		Nicolina	420€
Tudor Vladimirescu	550€		CUG	422€

Chirii medii solicitate	
	chirie/lună
Studio	350€
2 camere	450€
3 camere	550€

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare

(apartamente noi și vechi; T4 2024)



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare în Craiova pe parcursul trimestrului IV a fost

de 1.744 euro/mp, în creștere cu 16% față de perioada similară din 2023.

Chiria medie pentru o garsonieră a ajuns în Craiova la 280 euro/lună la finalul anului trecut, scăzând ușor în ultimele trei luni față de intervalul iulie-septembrie 2024.

Bugetul necesar pentru închirierea unui apartament cu 2 camere a fost de 400 euro/lună, iar cel aferent unui apartament cu 3 camere a fost de 500 euro/lună.



Prețul mediu solicitat cumpărătorilor pentru apartamentele scoase la vânzare în Oradea în ultimele trei luni ale anului trecut a fost de 1.635 euro/mp util, cu 15% mai mare față de cel practicat pe plan local în trimestrul IV 2023.

Chiriile au crescut ușor în cazul garsonierelor, de la 200 euro/lună în perioada iulie-septembrie la 220 euro/lună în octombrie-decembrie 2024. În cazul apartamentelor cu 2 și 3 camere s-au putut observa ușoare ieftiniri.

Pentru a închiria un apartament cu 2 camere, un orădean a avut nevoie de 390 euro/lună la finalul acestui an față de 400 euro/lună în trimestrul III. În cazul apartamentelor cu 3 camere, bugetul mediu necesar închirierii s-a redus de la 500 euro/lună la 480 euro/lună.

PLOIEȘTI

Apartamentele din Ploiești au ajuns să fie scoase pe piață la finele lui 2024 cu un preț mediu de vânzare de 1.152 euro/mp util, cu 7% mai mare față de cel înregistrat în perioada similară din 2023.

GALAȚI

Pe parcursul ultimelor trei luni ale anului trecut, prețul mediu solicitat cumpărătorilor din Galați a ajuns la valoarea de 1.218 euro/mp util, conform datelor Imobiliare.ro.

În ritm trimestrial s-a putut observa un avans similar cu cel înregistrat pe piața rezidențială din Oradea, mai

SIBIU

Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele puse în vânzare în Sibiu în ultimele trei luni ale anului 2024 a fost de 1.738

Un chiriaș trebuie să se aștepte să plătească lunar 300 de euro pentru o garsonieră și 410 euro pentru un apartament cu 2 camere.

Apartamentele cu 3 camere sunt închiriate pe plan local cu sume similare cu cele solicitate în Timișoara. În medie, achiți 500 euro/lună pentru a te muta într-o astfel de locuință.

exact de 2%. În ultimul an, apartamentele din Galați s-au scumpit cu 7%.

Chiriașii din Galați au ajuns să plătească în medie, în trimestrul IV, sume similare cu cele achitate proprietarilor de către cei din Craiova. Bugetul necesar pentru închirierea unei garsoniere a fost de 270 euro/lună, iar cel aferent unui apartament cu 2 camere de 400 euro/lună. Pentru 3 camere chiriașii au plătit 500 euro/lună.

euro/mp util, în creștere cu 18% față de cel practicat pe plan local cu un an în urmă.

Chiria medie solicitată de proprietari pentru garsoniere a ajuns la 300 euro/lună, iar cea aferentă apartamentelor cu 2 camere la 400 euro/lună. Pentru un apartament cu 3 camere, chiriașii trebuie să se aștepte să achite lunar 500 de euro.



Credite în valoare de 350 milioane de euro, intermediare în 2024 de Imobiliare.ro Finance

Imobiliare.ro Finance a intermediat, pe parcursul anului trecut, credite în valoare de 350 de milioane de euro, volumele de creditare înregistrând un avans spectaculos, cu 75%, față de 2023. În 2025, țintește numărul 1 la nivel de piață.

Această evoluție impresionantă provine, în parte, din creșterea cu 72% înregistrată pe segmentul creditelor ipotecare. Românii care au apelat la brokerii rețelei pentru a obține finanțare în vederea realizării unor achiziții imobiliare au accesat cu sprijinul acestora împrumuturi cu o valoare totală de 300 de milioane de euro. Valoarea medie a unui credit ipotecar obținut prin intermediul Imobiliare.ro Finance a crescut anul trecut cu 11%, până la 71.000 euro.

O majorare puternică a fost vizibilă și pe segmentul creditelor de consum, cu 85%. Acest segment a avut o pondere de circa 14% în totalul volumului de credite intermediare în 2024 de Imobiliare.ro Finance la cele 25 de bănci și instituții financiare partenere din România. Valoarea medie a unui credit de consum a

crescut cu 38%, până la 13.600 euro, volumele creditelor de consum ajungând la 50 de milioane de euro.

Brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro a reușit, astfel, să-și dubleze în ultimii trei ani cota de piață. Mai mult, rețeaua sa națională s-a dezvoltat considerabil, extinzându-se în 2024 cu 30% și ajungând să acopere în prezent 30 de județe.

Brokerii Imobiliare.ro Finance operează pe o platformă de ultimă generație, validată la nivelul grupului Ringier în Polonia, unde este folosită de peste 1.800 de specialiști cu volume de credite intermediare anual de 3 miliarde de euro.

În cadrul rețelei se testează, totodată, constant noi soluții bazate pe AI și machine learning. Acestea îi ajută pe brokeri să-și maximizeze cunoștințele în domeniu și cresc viteza operațională în cadrul Imobiliare.ro Finance.

“Suntem în poziția privilegiată de a reuși astfel de rezultate prin expertiza și dedicarea francizelor noastre din toată țara, alături de încrederea oferită de brand și integrarea cu ecosistemul Imobiliare.ro prin tehnologie și parteneri, și chiar mai larg prin acoperirea media a grupului Ringier. În 2025 ne propunem să continuăm ritmul de creștere și să devenim nr.1 pe piața din România”, a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

Românii încă mai cred că trebuie să plătească un comision brokerului de credite

Chiar dacă românii percep mai bine în ultimii ani valoarea adăugată adusă de un broker de credite, mai ales în contextul actual al pieței, cu provocări legate de dobânzi și de condițiile de creditare, dar și cu o complexitate ridicată a produselor bancare și a politicilor de risc, există încă mituri de care profesioniștii din acest domeniu se lovesc în mod cotidian.

Aproape 50% dintre cei care au luat, de exemplu, parte la un studiu realizat recent de Imobiliare.ro și de compania de cercetare de piață Unlock Market Research aveau convingerea că o colaborare cu un broker de credite generează un cost ascuns sau că acesta va percepe un comision, în ciuda faptului că serviciile profesioniștilor din domeniu sunt gratuite prin lege și reglementate de ani de zile prin OUG 52/2016. La studiul realizat la finele anului trecut au participat 800 de respondenți din 7 orașe.

“Țintim permanent piața neintermediată, adresându-ne cu precădere acelor clienți care nu sunt familiarizați cu serviciile unui broker de credite. Preferăm să educăm și să creștem piața. Observăm deja rezultatele eforturilor noastre. Am reușit alături de Imobiliare.ro să schimbăm comportamentul cumpărătorilor care astăzi își evaluează capacitatea de creditare înainte de a începe să exploreze piața. Ei sunt în acest fel mai pregătiți și mai protejați de potențialele riscuri ale procesului de finanțare”, a mai explicat Dan Niculae.

Încrederea este cea mai importantă calitate pe care o atribuie cei care își doresc să obțină finanțare unei companii din domeniul intermedierei de credite. Orice compromis este inacceptabil, având în vedere faptul că pentru mulți obținerea unui împrumut, în special în vederea realizării unei achiziții imobiliare, este o decizie cu impact pe termen lung, ce poate influența calitatea vieții.

Și la acest capitol Imobiliare.ro Finance a înregistrat o creștere semnificativă pe parcursul ultimului an, dublându-și percepția de brand la nivel spontan și devenind unul dintre cele mai apreciate nume de pe piața de intermediere credite.

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

