



# Piața imobiliară rezidențială

Trimestrul IV 2023



## 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 întregă 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

# imobiliare.ro

## MARKET 360



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

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



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

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



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

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



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

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



### **Analize SWOT complete dedicate dezvoltatorilor imobiliari**

inclusiv recomandări pentru realizarea unui proiect competitiv pe piață.



### **Instrumente dedicate agenților imobiliari și companiilor de evaluare**

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



### **Reducerea riscului în cazul portofoliilor complexe**

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

# Partenerul premium de care afacerea ta imobiliară are nevoie

**1,9 milioane**

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

**Rapoarte detaliate**

despre performanța anunțului tău.

**Training specializat**

cu consultantul tău dedicat, localizat în orașul tău.

**Pagină specializată**

pentru agenția sau proiectul tău imobiliar.



# imobiliare.ro

## HUB

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

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

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

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

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

# Cuprins

- 7 2024: Anul în care răbdarea va fi moneda de schimb a pieței imobiliare
- 9 T4 2023, o sclipire de moment sau startul unui nou mare ciclu de creștere?
- 11 Piața rezidențială în trimestrul IV 2023, pe scurt
- 14 Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare
- 16 Oferta pentru proprietăți rezidențiale de vânzare
- 17 Evoluția prețurilor în marile orașe (apartamente de vânzare)
- 20 Perioada de vânzare în marile orașe
- 21 Marja de negociere în marile orașe
- 22 Tranzacții imobiliare în județele cu cele mai puternice piețe rezidențiale
- 23 Autorizații de construire, clădiri rezidențiale
- 24 Construcții rezidențiale, locuințe finalizate
- 25 Credite noi pentru locuințe versus tranzacții (nivel național)
- 26 Tendințe la nivelul pieței de creditare
- 27 Câți români vor credit de casa în 2024?
- 29 Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale
- 30 Oferta pentru închirierea de proprietăți rezidențiale
- 31 Prețuri solicitate la închiriere în marile orașe
- 34 Despre noi

# 2024: Anul în care răbdarea va fi moneda de schimb a pieței imobiliare



**DIDIER BALCAEN**

CEO și Cofondator Speedwell

**După un an aproape lipsit de predictibilitate economică, în care situația geopolitică a fost una mai mult decât instabilă, volatilitatea economică și fluctuațiile prețurilor la materialele de construcții și-au pus puternic amprenta asupra business-urilor. Acum, apare întrebarea firească: Cum ne adaptăm în 2024 schimbărilor din 2023?**

În contextul dinamic al pieței imobiliare, am remarcat anul trecut o serie de factori care au afectat în mod semnificativ atât comportamentul consumatorilor din domeniul imobiliar, cât și activitatea dezvoltatorilor. Fluctuațiile în economie și incertitudinea la nivelul pieței, împreună cu evenimentele globale au influențat deciziile de achiziție, oamenii mizând mai mult în favoarea stabilității financiare. În acest peisaj, cei mai mulți dezvoltatori imobiliari și-au ajustat strategia pentru a răspunde acestei necesități de siguranță. Astfel, am văzut mai multe proiecte

imobiliare axate pe calitate și sustenabilitate care asigură stabilitate economică în viitor.

De asemenea, aduc în discuție și noul context legislativ, care a modificat condițiile de creditare și, implicit, a mărit durata medie de livrare a unităților rezidențiale. Astfel, segmentul inferior al pieței a resimțit deja impactul puternic al creșterii ratelor dobânzilor și al inflației, iar creșterea cotei de TVA la 9% va genera, cu siguranță, o stagnare pe termen scurt pentru acest segment.

Un alt factor major care a influențat anul trecut comportamentul consumatorilor este schimbarea modului de lucru, determinat de adoptarea masivă a conceptului "work from anywhere". Astfel, raportat la piața spațiilor de birouri, am observat o tendință de diminuare a noilor livrări, o evoluție evidentă, având în vedere rezultatul unor provocări semnificative, precum inflația, dificultățile în obținerea autorizațiilor de construire și adoptarea extinsă a muncii în regim hibrid, toate acestea având un impact direct asupra sectorului office. Dacă în 2023, conform statisticilor, stocul modern de spații de birouri din București a atins 3,38 milioane de metri pătrați, anul acesta estimez că segmentul office va înregistra livrări limitate de noi proiecte. Acest trend poate reprezenta o premieră pentru piața imobiliară din București, ce îi va determina pe proprietari, consultanți și dezvoltatori să își îndrepte atenția către anul 2025.

În ceea ce privește componenta rezidențială cererea rămâne prezentă. Anticipez că 2024 va fi un an de tranziție, în care cei mai mulți cumpărători se vor adapta treptat la noile condiții ale pieței, caracterizate de prețuri de vânzare mai ridicate. Cu toate că cererea va persista, procesul de achiziții va fi mai lent. Oferta va înregistra o scădere organică continuă, determinată atât de creșterile moderate ale prețurilor de vânzare ale locuințelor existente, comparativ cu

cele ale unităților noi, cât și de stocul care scade într-un ritm rapid în timp ce autorizațiile pentru noile dezvoltări sunt în mare parte blocate.

În plus, nu pot să nu remarc o cutumă care persistă la nivelul societății românești, aceea a percepției negative asociată cu dezvoltatorii imobiliari. În acest sens, 2024 poate fi un bun moment de schimbare de mentalități, prin comunicarea transparentă cu publicul și prin încurajarea colaborării dintre sectorul privat și cel public. Într-o societate sustenabilă, angajamentul civic trebuie să fie, în esență, un efort conjugat al autorităților, cetățenilor, mediului privat și societății civile în direcția creșterii calității vieții. Iar acest lucru impune, pe de-o parte, o regândire a mediului în care trăim și, pe de altă parte, re poziționarea dezvoltatorilor imobiliari ca vectori de propagare a transparenței, responsabilității sociale și comunicării eficiente către publicul țintă.

## Sustenabilitate și digitalizare

Sustenabilitatea continuă să devină o preocupare din ce în ce mai importantă pentru clienți.

Oamenii și companiile, deopotrivă, devin tot mai conștienți de impactul ei asupra vieții și mediului înconjurător, fapt ce se reflectă și în deciziile de cumpărare. Proprietățile sustenabile și orientate către eficiența energetică, amplasate în zone liniștite, dar accesibile în ceea ce privește transportul, creează echilibrul perfect între confort și mobilitate urbană oferind, în același timp, un stil de viață modern, adaptat la nevoile individuale de confort. La Speedwell, folosim cercetarea și tehnologia inteligentă care ne ajută să integrăm sustenabilitatea în fiecare decizie pe care o adoptăm în operațiunile noastre de zi cu zi, inclusiv în ceea ce privește cele mai mici decizii de la nivel local, ce au un impact atât asupra segmentelor noastre de dezvoltare, cât și asupra proiectelor, partenerilor și viitorului.

Un element comun în inițiativele Speedwell este transformarea terenurilor industriale abandonate în comunități durabile, prin reutilizarea clădirilor existente în proiecte ample de regenerare urbană. Mai mult, toate proiectele noastre sunt gândite în jurul conceptului TOD - Transit-Oriented Development. Astfel, densitatea și aspectele legate de transport sunt

optimizate în zonele cheie ale orașelor, pentru a menține comunitatea compactă și permit, în același timp, crearea unui echilibru între viața personală și profesională. Am abordat acest tip de dezvoltare și în proiecte de tip mixed-use precum Record Park, Paltim, în duo-ul rezidențial-office The Ivy și Miro, dar și în proiectele viitoare precum Cityzen, 1 Iunie, Queens și cea mai nouă achiziție a noastră din Brașov.

## Provocări și noi orizonturi

La nivel de Capitală, suspendarea PUZ-urilor de sector, care a limitat oferta de noi locuințe în 2023, va conduce cel mai probabil la scăderea livrărilor în 2024. Diminuarea autorizațiilor de construire în București cu mai mult de 47% în ultimii ani, ne-a determinat să ne îndreptăm atenția și să ne extindem aria de dezvoltare dincolo de Capitală, în orașe regionale, precum Cluj-Napoca, Timișoara, Râmnicu Vâlcea și Brașov.

De asemenea, este important să luăm în considerare evoluția pieței din ultimii ani, paritatea RON-EUR, care a crescut foarte mult, dar și evoluția prețurilor. Iar acum mă refer strict la taxa pe valoare adăugată de 9% pentru locuințele cu prețuri până în 120.000 de euro și la plata impozitelor, efecte ce vor genera anul acesta un recul al cererii, mai ales în primele luni. Toate acestea după o creștere a numărului de tranzacții pe final de 2023, ca urmare a anunțului privind creșterea TVA.

Cred că anul acesta totul va consta în răbdarea și măiestria dezvoltatorilor imobiliari. Pentru noi, siguranța și confortul rezidenților și a chiriașilor sunt aspecte importante în dezvoltarea proiectelor, de la care nu facem rabat. De aceea, calitatea construcției, amplasamentul și atenția la detalii sunt atribute omniprezente în dezvoltările Speedwell, parte din ADN-ul nostru.

Cât privește achizițiile, cu riscul de a repeta, anticipez că procesul va fi cu siguranță unul lent, cauzat de faptul că oferta va înregistra o scădere organică continuă.



# T4 2023, o sclipire de moment sau startul unui nou mare ciclu de creștere?



## RĂZVAN IONESCU

CCO Imobiliare.ro

Trimestrul IV 2023 marchează sfârșitul celui de-al patrulea an în care vechea “normalitate” a încetat să mai existe. În mai puțin de 48 de luni am trăit evenimente care în trecut erau unice pe generație și care au produs transformări profunde ale societății în care trăim pe plan social, politic și economic. Pandemia, războiul, instabilitatea politică și economică globală, efectele schimbărilor climatice sau revoluția AI au încetat treptat să fie evenimente excepționale și au ajuns să facă parte din normalul zilnic. Schimbarea a ajuns să fie singura constantă.

Este o perioadă în care magnitudinea, frecvența și complexitatea evenimentelor sociale, politice sau economice la care suntem conectați permanent tind să ne copleșească atenția și abilitatea de a prevedea viitorul. Dar toate aceste schimbări au generat adaptare. Pare că în ultimii ani am reușit atât

ca indivizi, cât și ca societăți în ansamblu să scădem treptat nivelul de sensibilitate la schimbare și să tratăm din ce în ce mai mult transformarea ca parte a normalului. Iar acest lucru pare să fie și explicația evoluțiilor pe care le vedem în ultimii ani pe piața imobiliară din România. Duratele de revenire necesare pieței după evenimente excepționale au început să se scurteze de la nivel de ani (criza din 2007), la nivel de trimestre (pandemia Covid) și apoi la nivel de săptămâni (războiul din Ucraina). **Scăderile sunt rapid recuperate, șocurile par să fie repede uitate.**

Aceasta este și povestea anului 2023 care, după un început ezitant, cu scăderi importante în numărul de tranzacții față de anul anterior la nivel național, s-a încheiat în trimestrul IV cu o revenire spectaculoasă (peste 3% creștere în numărul total de tranzacții și peste 9% creștere în numărul de tranzacții de unități individuale față de T4 2022).

Deși la prima vedere ar părea că această revenire este datorată modificărilor fiscale implementate începând cu 2024 (în special regimul TVA), atât cifrele macro, cât și istoria ultimilor patru ani spun o altă poveste. Datele de cerere, ofertă și evoluție de preț sugerează că acum **este cel mai bun moment de achiziție pentru o perioadă foarte lungă de timp.**

## 1. Dinamica cerere-ofertă

În cazul vânzărilor, vedem creșteri de peste 20% în cerere față de anul trecut concomitent cu scăderi de peste 25% ale ofertei (aceste cifre depășesc 30% în cazul orașelor mari). Scăderea drastică a numărului de autorizații de construire și previziunile de creștere continuă a cererii (pe fondul redresării creșterii economice, reducerii inflației și majorării salariului mediu) arată că deficitul de acoperire a cererii se va accentua dramatic în următorii ani.

## 2. Evoluția prețurilor

În mod paradoxal, deși în ultimele 18 luni vedem o sporire sistematică a diferenței între cerere și ofertă, prețul mediu de achiziție a înregistrat în 2023 o încetinire semnificativă a creșterii. Printre cele mai importante motive care au justificat acest trend s-au numărat creșterea considerabilă a dobânzilor la creditele ipotecare în 2022 și promisiunile unor scăderi în 2024, nivelul foarte ridicat al inflației (neacoperit de creșterile salariale) ce a redus drastic fondurile disponibile pentru achiziții imobiliare și încrederea scăzută a populației cu privire la evoluția pieței pe termen scurt (marcată în prima parte a anului 2023 de multe previziuni de "prăbușire a pieței imobiliare"). Toate acestea au generat o situație paradoxală în prima parte a anului 2023 în care, deși cererea pe piață creștea, tranzacțiile erau amânate punând presiune pe vânzători.

## 3. Costurile de construcție

Costurile aferente construcțiilor noi, chiar dacă au înregistrat o corecție în 2023 după explozia din 2022 a prețurilor la materiale de construcții, s-au menținut la un nivel mai ridicat față de 2021. Modificările fiscale deja adoptate pentru 2024 (în special eliminarea facilităților fiscale pentru angajați, regimul TVA), proiectele mari de infrastructură în derulare și penuria de forță de muncă în sector vor pune o presiune enormă în următorii ani pe costurile de construcții astfel încât o rată de creștere de peste 10% pe an este foarte probabilă.

## 4. Previziunile macroeconomice

Anul 2023 a început într-un context destul de sumbru macroeconomic atât la nivel național, cât și mondial, în care nota de plată a pandemiei era încă în creștere și perspectivele generale erau neclare. Rata inflației, deși părea că se stabilizează, o făcea la un nivel încă ridicat punând presiune din ce în ce mai mare pe resursele financiare ale populației. Totuși, primele semne de redresare a sistemului de creditare deja apăruseră pe fondul perspectivelor de reducere a IRCC. Crearea unei așteptări în piață că viitorul apropiat va aduce reduceri ale ratelor dobânzilor a contribuit la amânarea

tranzacțiilor. Începând cu a doua jumătate a anului, concomitent cu apariția ofertelor atractive de credite ipotecare, a devenit din ce în ce mai clar că panta de reducere a costului de finanțare va fi una foarte lină și că nu sunt așteptate modificări radicale pe termen scurt. Iar aceasta a condus din nou la redresarea creditării.

Pentru 2024 previziunile arată o continuare a scăderii indicelui de inflație, accelerarea creșterii economice în termeni reali (de la aproximativ 2,2% în 2023 la 3,1% în 2024), accelerarea creșterii salariului mediu (având în vedere atât inițiativele Guvernului în sectorul bugetar, cât și tendința sectorului privat de a recupera cel puțin parțial pierderile cauzate de inflația ultimilor trei ani) și o reducere foarte lentă a ratelor dobânzilor la creditele ipotecare. Toate aceste previziuni contribuie la o îmbunătățire a contextului în care vor fi luate deciziile de achiziții imobiliare în 2024.

Toate aceste evoluții sugerează un sistem care acumulează treptat presiune. Având în vedere incapacitatea pieței de a aduce un aport semnificativ pe termen mediu în ofertă, singura metodă logică de eliberare a acestei presiuni va fi prin preț. Pe termen foarte scurt factori legați de evenimente externe, încrederea în evoluția pieței și de contextul socio-economic pot continua să afecteze evoluția tranzacțiilor, însă așa cum am văzut deja de câteva ori în ultimii ani, sensibilitatea cererii față de acești factori s-a redus extrem de mult, piața reușind să absoarbă din ce în ce mai repede șocurile externe. De aceea, având în vedere că o reducere semnificativă și de durată a cererii este improbabilă în perioada următoare, orice stagnare a volumului de tranzacții și/sau a prețului va avea caracter tranzitoriu și nu va face decât să crească și mai mult nivelul de presiune al întregului sistem și iminența unui nou ciclu de creștere.

# Vânzări

(nivel național)

Cererea pentru achiziția de apartamente și case

**119.300**  
potențiali cumpărători

T4 2022

**21,7%**  
evoluție

**145.200**  
potențiali cumpărători

T4 2023

Ofertă pentru achiziția de proprietăți rezidențiale

**155.800**  
locuințe

T4 2022

**-25,2%**  
evoluție

**116.600**  
locuințe

T4 2023

Preț mediu pentru achiziția de proprietăți rezidențiale

**1.432**  
euro/mp util

T4 2022

**4,7%**  
evoluție

**1.500**  
euro/mp util

T4 2023

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCPPI)

**181.450**  
imobile

T4 2022

**3,3%**  
evoluție

**187.500**  
imobile

T4 2023

**45.500**  
unități individuale

T4 2022

**9,2%**  
evoluție

**49.700**  
unități individuale

T4 2023

# Finante

## (nivel național)

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

**5,2**  
miliarde lei

T4 2022



**6,6**  
miliarde lei

octombrie-noiembrie 2023

Valori medii pentru creditele noi  
acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)

**329.325**  
rata medie 2.061 lei

T4 2022



**325.823**  
rata medie 1.780 lei

T4 2023

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

**5,98%**

T4 2022



**5,90%**

T4 2023



# Închirieri

(nivel național)

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

**66.700**  
potențiali chiriași

T4 2022

**12,9%**  
evoluție

**75.300**  
potențiali chiriași

T4 2023

Ofertă pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

**73.600**  
locuințe

T4 2022

**-16,6%**  
evoluție

**61.400**  
locuințe

T4 2023

Preț mediu/unitate pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

**450**  
euro/lună

T4 2022


**11,1%**  
evoluție

**500**  
euro/lună

T4 2023

# Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

(apartamente și case, noi și vechi; principalele șase piețe rezidențiale din țară, T4 2023)

		Locuințe Vechi	Locuințe Noi	
	<b>Cerere*</b>	<b>124.700</b> 28%	<b>105.800</b> 28%	<b>45.100</b> 35% evoluție (12 luni)

Cererea pentru achiziția de locuințe a crescut considerabil, la nivel național, în ultima parte a anului 2023, **peste 145.000 de potențiali cumpărători** căutând o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro, **cu aproape 22% mai mulți** decât la finele lui 2022.

Interesul pentru locuințele scoase la vânzare a înregistrat o creștere chiar mai semnificativă, dacă privim strict situația apărută pe principalele piețe rezidențiale din țară. În total, **124.700 de potențiali cumpărători** și-au căutat o locuință pe Imobiliare.ro în București, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara, Iași și Constanța în ultimul trimestru din 2023, cu **28% mai mulți** decât în intervalul similar din 2022. Chiar și în aceste condiții, sesizăm o ușoară scădere a cererii, cu 5%, comparativ cu trimestrul al III-lea din 2023.

Cererea pentru proprietățile vechi a crescut comparativ cu 2022, dar avansul înregistrat în acest caz a fost mai puțin consistent decât cel aferent locuințelor noi. Tendința poate fi explicată și de **anunțul de majorare, începând cu 1 ianuarie 2024, a cotei reduse de TVA la 9%** pentru locuințele de până la 600.000 de lei, care i-a îndemnat pe mulți dintre cumpărători să-și accelereze demersurile de căutare a unei proprietăți și de realizare a unei achiziții înainte de intrarea în vigoare a acestei măsuri.

**Cei mai mulți potențiali cumpărători** și-au căutat, în trimestrul IV 2023, o casă sau un apartament în **București**. Chiar dacă interesul a rămas concentrat, în principal, pe segmentul locuințelor vechi, **cererea pentru locuințele noi a înregistrat un avans spectaculos** față de sfârșitul anului trecut, cu

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
<b>București</b>	<b>72.800</b> 30%	<b>61.500</b> 30%	<b>29.000</b> 39%
<b>Timișoara</b>	<b>11.600</b> 26%	<b>9.700</b> 26%	<b>3.700</b> 19%
<b>Brașov</b>	<b>11.300</b> 19%	<b>9.900</b> 18%	<b>3.100</b> 35%

aproape 40%. O creștere mai semnificativă a interesului pentru locuințele noi a apărut, la nivel național, doar în Constanța.

Peste **9.900 de potențiali cumpărători** au fost interesați, totodată, de locuințele vechi listate la vânzare în **Brașov**, în timp ce **3.100 și-au căutat o proprietate nouă** în același oraș. Interesul pentru casele și apartamentele noi de la poalele Tâmppei a fost și el semnificativ mai mare față de cel înregistrat în perioada similară din 2022, avansul depășindu-l pe cel aferent locuințelor vechi.

Singurele piețe locale la nivelul cărora s-a înregistrat **un avans mai mare al cererii pentru locuințele vechi** față de cele disponibile pe segmentul nou au fost cele din **Timișoara și Iași**. Chiar și în aceste condiții, circa 3.700, respectiv 4.200 de potențiali cumpărători și-au căutat o casă sau un apartament nou pe Imobiliare.ro în cele două orașe pe parcursul ultimelor trei luni din 2023.

	<b>Cerere Totală</b>	<b>Locuințe Vechi</b>	<b>Locuințe Noi</b>
<b>Constanța</b>	<b>10.600</b> 28%	<b>9.700</b> 26%	<b>2.300</b> 44%
<b>Iași</b>	<b>9.600</b> 26%	<b>7.400</b> 32%	<b>4.200</b> 24%
<b>Cluj-Napoca</b>	<b>8.800</b> 22%	<b>7.600</b> 23%	<b>2.800</b> 27%



Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat leaduri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă. Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește, salvează anunțul, etc).

\* Un cumpărător poate să trimită leaduri atât către proprietăți disponibile la vânzare pe segmentul vechi, cât și către locuințe noi.

# Oferta pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

(apartamente și case, noi și vechi; principalele șase piețe rezidențiale din țară)

**101.100**  
locuințe

T4 2022

**-33%**  
evoluție

**67.900**  
locuințe

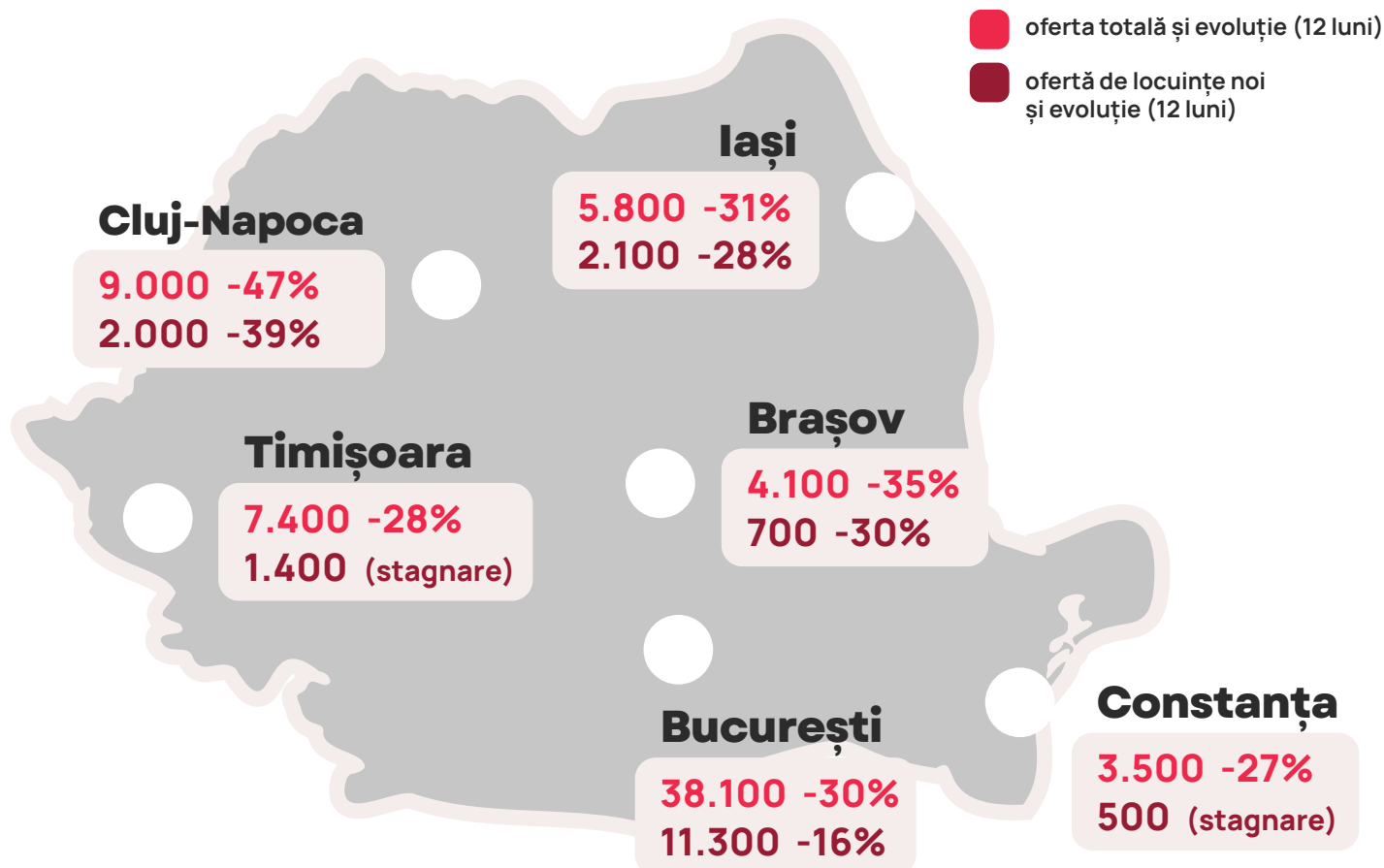
T4 2023

Cumpărătorii au de ales din tot mai puține case și apartamente, oferta continuând să scadă într-un ritm alarmant atât la nivel național, cât și în marile orașe din țară. În ultimele trei luni din 2023, cei care au dorit să achiziționeze o proprietate rezidențială au avut de ales din 116.600 de locuințe disponibile în întreaga țară, numărul acestora fiind cu 25% mai mic decât în intervalul similar din 2022.

Oferta totală aproape s-a înjumătățit în Cluj-Napoca și

a scăzut cu 35% în Brașov. Situația nu a fost mai fericită nici în celelalte orașe mari din țară unde au apărut reduceri cu circa 30% la acest capitol.

Oferta de locuințe noi listate la vânzare a înregistrat un declin cu 20% în 12 luni la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale. Numărul caselor și apartamentelor disponibile pentru cumpărători a scăzut cu 39% în Cluj-Napoca, respectiv cu 30% în Brașov.





# Evoluția prețurilor în marile orașe (apartamente de vânzare)

Cluj-Napoca continuă să domine clasamentul național al celor mai scumpe orașe din țară pentru cumpărători. Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vânzare a ajuns, în ultimul trimestru din 2023, la 2.535 euro/mp util, după un avans cu 1,4% față de trimestrul anterior. Cei interesați de achiziția unei locuințe în Cluj-Napoca plătesc prețuri cu aproape 20% mai mari acum decât în urmă cu doi ani.

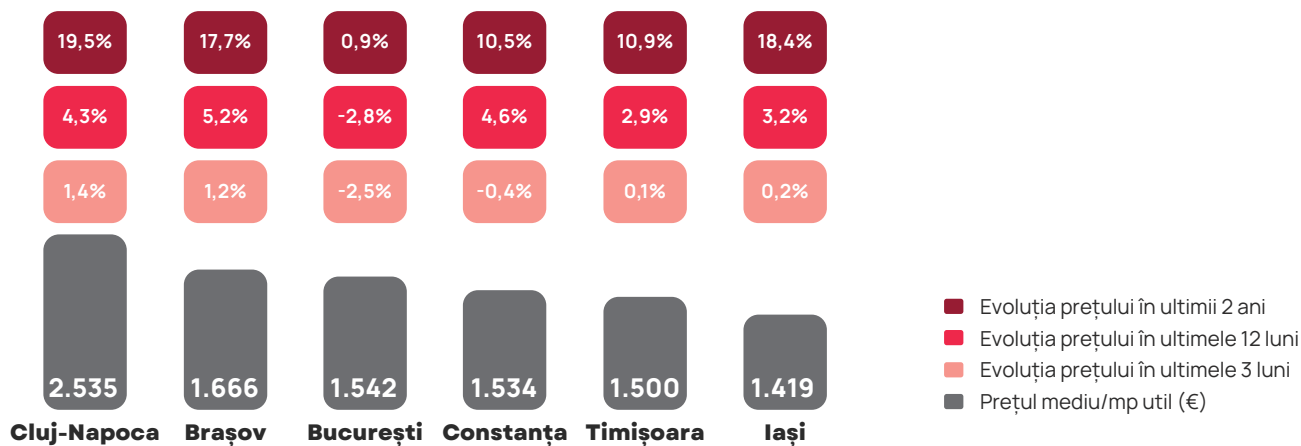
Orașul Brașov ocupă locul al doilea în top, cu un preț mediu solicitat de 1.666 euro/mp util. În cazul său s-a putut observa cel mai semnificativ avans în ultimele 12 luni, cu circa 5%, în rândul principalelor șase piețe rezidențiale din țară.

Proprietarii cer peste 1.500 euro/mp util și în Capitală. Chiar și în aceste condiții, Bucureștiul este singurul

oraș major analizat unde putem observa ieftiniri ale prețurilor comparativ cu ultimul trimestru din 2022. Mai mult, pe plan local prețurile apartamentelor aproape că au stagnat față de acum doi ani.

În Timișoara și în Craiova cumpărătorii trebuie să se aștepte să plătească, în medie, 1.500 euro/mp util pentru un apartament, cu circa 3% mai mult decât în 2022. Un avans similar a putut fi observat și la nivelul prețurilor solicitate de proprietarii din Iași sau Galați, unde apartamentele se vindeau la finele lui 2023 cu 1.419 euro/mp util, respectiv cu 1.135 euro/mp util.

Veștile sunt mai bune pentru cumpărătorii din Ploiești. Prețul mediu solicitat pentru locuințele listate la vânzare a stagnat în același interval de timp, rămânând în jurul valorii de 1.080 euro/mp util.



## București

### Cele mai scumpe zone

	preț/mp
Herăstrău	<b>2.935€</b>
Aviatorilor-Kiseleff	<b>2.650€</b>
Floreasca	<b>2.583€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Giurgiului	<b>1.230€</b>
Prelungirea Ghencea	<b>1.191€</b>
Ferentari	<b>1.176€</b>

## Cluj-Napoca

### Cele mai scumpe zone

	preț/mp
Andrei Mureșanu	<b>2.833€</b>
Sopor	<b>2.830€</b>
Bună Ziua	<b>2.750€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Iris	<b>2.141€</b>
Dâmbul Rotund	<b>2.136€</b>
Făget	<b>2.064€</b>

## Timișoara

### Cele mai scumpe zone

	preț/mp
Tipografilor	<b>1.838€</b>
Cetate	<b>1.807€</b>
Mircea cel Bătrân Mehala	<b>1.700€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Plopi-Ghiroda Nouă	<b>1.308€</b>
Freidorf	<b>1.304€</b>
Fratelia - Steaua	<b>1.298€</b>

## Iași

### Cele mai scumpe zone

	preț/mp
Centru	<b>1.918€</b>
Copou-Sărărie	<b>1.753€</b>
Moara de Vânt	<b>1.725€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Mircea cel Bătrân	<b>1.283€</b>
Bucium	<b>1.240€</b>
Aviației (Dancu)	<b>1.104€</b>

## Constanța

### Cele mai scumpe zone

	preț/mp
Faleza Nord	<b>2.000€</b>
Mamaia	<b>1.913€</b>
Delfinariu	<b>1.842€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Km 5	<b>1.303€</b>
Viile Noi	<b>1.296€</b>
Faleza Sud (Poarta 6)	<b>1.289€</b>

## Brașov

### Cele mai scumpe zone

	preț/mp
Avantgarden	<b>1.870€</b>
Tractorul	<b>1.845€</b>
Brașovul Vechi	<b>1.835€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/mp
Florilor-Craiter	<b>1.415€</b>
Stupini	<b>1.412€</b>
Zona Industrială Zizinului	<b>1.354€</b>

# Perioada de vânzare în marile orașe

(apartamente)

Perioada de vânzare a apartamentelor s-a redus în trei dintre marile orașe din țară, **cea mai semnificativă scădere** a acestui indicator putând fi observată în **Cluj-Napoca**. În ultima parte a anului trecut aveai nevoie de 102 zile pentru a găsi un cumpărător, așteptarea reducându-se cu mai bine de trei săptămâni comparativ cu finele lui 2022.

Durata de timp necesară pentru identificarea unui cumpărător a scăzut cu circa două săptămâni și în **Brașov**, în timp ce în cazul orașului **Timișoara** perioada de vânzare a unui apartament a ajuns de la 75 la 69 de zile. Interesul pentru proprietățile listate la vânzare s-a majorat, în același timp, cu 19%, respectiv cu 26%.

Pe alte trei piețe rezidențiale găsești mai greu un cumpărător. Apartamentele din **Constanța** stau cu o lună în plus listate la vânzare, iar cele din Iași cu două săptămâni mai mult, chiar dacă interesul aferent proprietăților rezidențiale disponibile pe cele două piețe s-a majorat cu 28%, respectiv cu 26% față de acum 12 luni. Cererea pare să fie mai degrabă latentă în cele două orașe, mulți dintre potențialii cumpărători amânând decizia de achiziție. Proprietarii din **București** au nevoie de 50 de zile pentru identificarea unui cumpărător față de 43 în ultimul trimestru din 2022.

## Cluj-Napoca

**126 zile**  **102 zile**  
T4 2022 T4 2023

## Constanța

**65 zile**  **95 zile**  
T4 2022 T4 2023

## București

**43 zile**  **50 zile**  
T4 2022 T4 2023

## Timișoara

**75 zile**  **69 zile**  
T4 2022 T4 2023

## Brașov

**75 zile**  **59 zile**  
T4 2022 T4 2023

## Iași

**52 zile**  **68 zile**  
T4 2022 T4 2023



# Marja de negociere în marile orașe

## (apartamente)

Proprietarii sunt din ce în ce mai puțin dispuși să negocieze prețurile în marile orașe din țară. O scădere semnificativă a marjei de negociere, de la 4,5% la 2,9%, s-a putut observa în Iași. În același timp, oferta s-a redus cu circa 30%.

Indicatorul a ajuns în ultimul trimestru din 2023 la 2,5% în Cluj-Napoca, cea mai redusă valoare înregistrată în rândul celor șase piețe rezidențiale analizate. Această tendință a apărut în contextul în care pe piața locală

s-a putut observa și cea mai puternică scădere a ofertei de proprietăți rezidențiale listate la vânzare, cu 47%.

În Brașov diferența între prețul de tranzacționare și ultimul preț cerut pentru apartamentele listate la vânzare a crescut ușor, de la 2,8% la 2,9%. Orașul rămâne în vizorul celor interesați de realizarea unor achiziții în scop investițional, inclusiv pentru închirierea ulterioară pe termen scurt.

### Cluj-Napoca



### Constanța



### București



### Timișoara



### Brașov



### Iași



# Tranzacții imobiliare în județele cu cele mai puternice piețe rezidențiale

Proprietăți imobiliare vândute în top șase județe

**79.000**  
imobile

T4 2022

**+6,3%**  
evoluție

**84.000**  
imobile

T4 2023

Cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat, în trimestrul IV, în **București**. Aproape **38.900 de case, terenuri și apartamente** au făcut obiectul tranzacțiilor în această perioadă, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Chiar și în aceste condiții, numărul efectiv al imobilelor vândute în Capitală a **scăzut cu 2,5%** comparativ cu cel aferent perioadei similare din 2022.

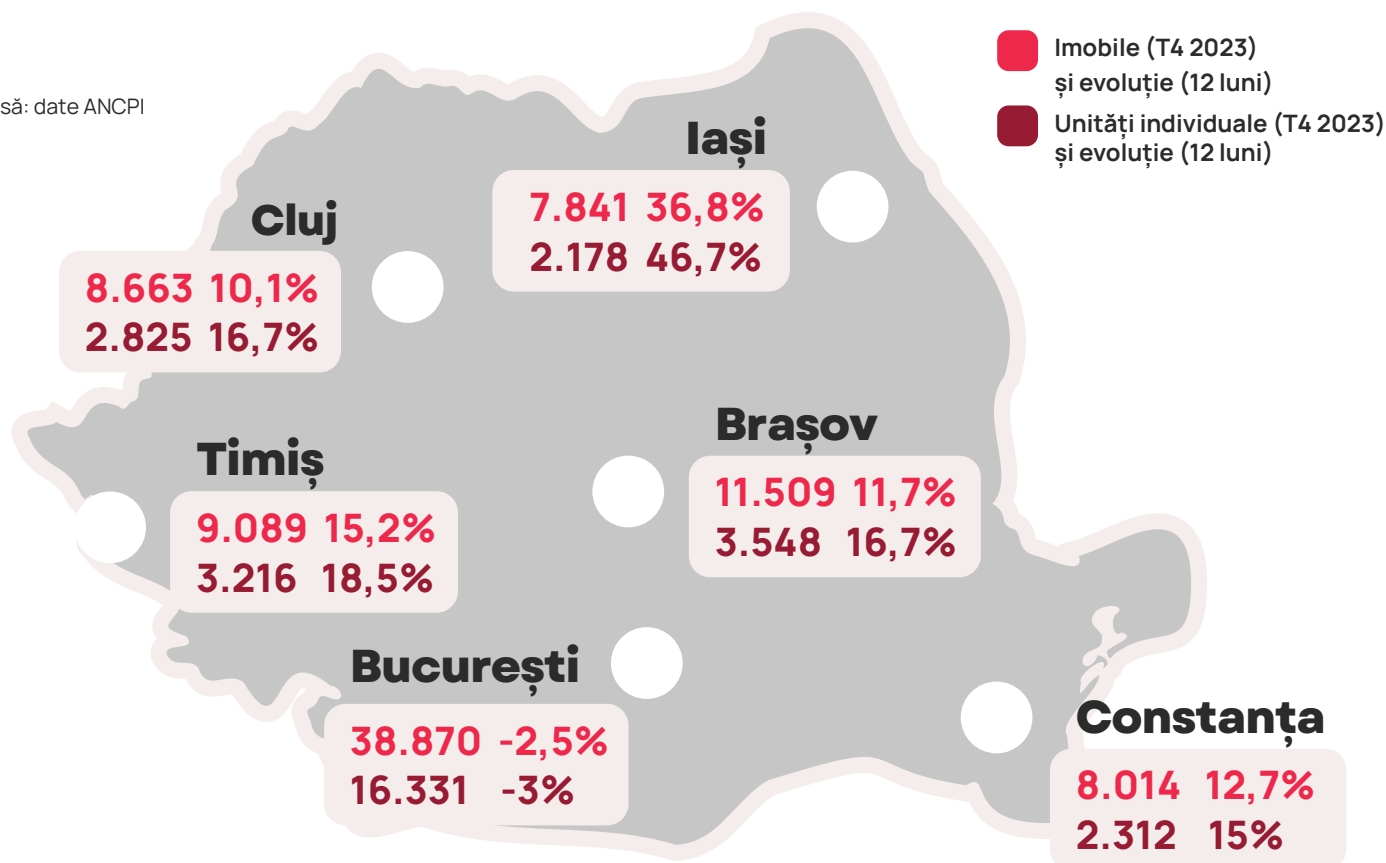
Județul **Brașov** ocupă locul al doilea în clasament la capitolul vânzări, cu circa **11.500 de imobile** tranzacționate în trei luni. Județul **Timiș** se situează pe poziția a treia cu aproximativ **9.000 de imobile** vândute, după un **avans cu 15%** față de finele lui 2022, al doilea cel

mai semnificativ înregistrat în rândul piețelor rezidențiale analizate.

O evoluție spectaculoasă a putut fi observată în cazul județului **Iași**, unde numărul imobilelor vândute în trimestrul IV 2023 a fost cu **aproape 37% mai mare** față de cel aferent intervalului similar din 2022.

Din totalul imobilelor tranzacționate în București și în județele Brașov, Cluj, Constanța, Iași și Timiș, **30.410 au fost unități individuale**, numărul acestora fiind cu aproximativ 7% mai mare decât la finele anului 2022. Cele mai multe, peste 16.000, s-au vândut în Capitală.

Sursă: date ANCP



# Autorizații de construire, clădiri rezidențiale

În primele 11 luni ale anului 2023 s-au eliberat **32.096 autorizații** de construire pentru clădiri rezidențiale, în **scădere cu 21,7%** față de perioada similară din 2022, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

**Reduceri au putut fi observate la acest capitol în toate regiunile țării.** Cea mai abruptă s-a înregistrat, însă, în **zona București-Ilfov**. Din ianuarie și până la sfârșitul lunii noiembrie s-au eliberat, în total, **3.324 de autorizații** pe plan local, cu 1.702 mai puține decât în același interval al anului trecut.

A doua regiune în care numărul autorizațiilor se reduce simțitor este Sud-Muntenia. Aceasta cuprinde, potrivit metodologiei INS, județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman. În regiunea **Sud-Muntenia** au fost eliberate aproape **5.000 de autorizații** de la începutul anului trecut și până la sfârșitul lunii noiembrie, cu circa 1.500 mai puține decât în 2022.

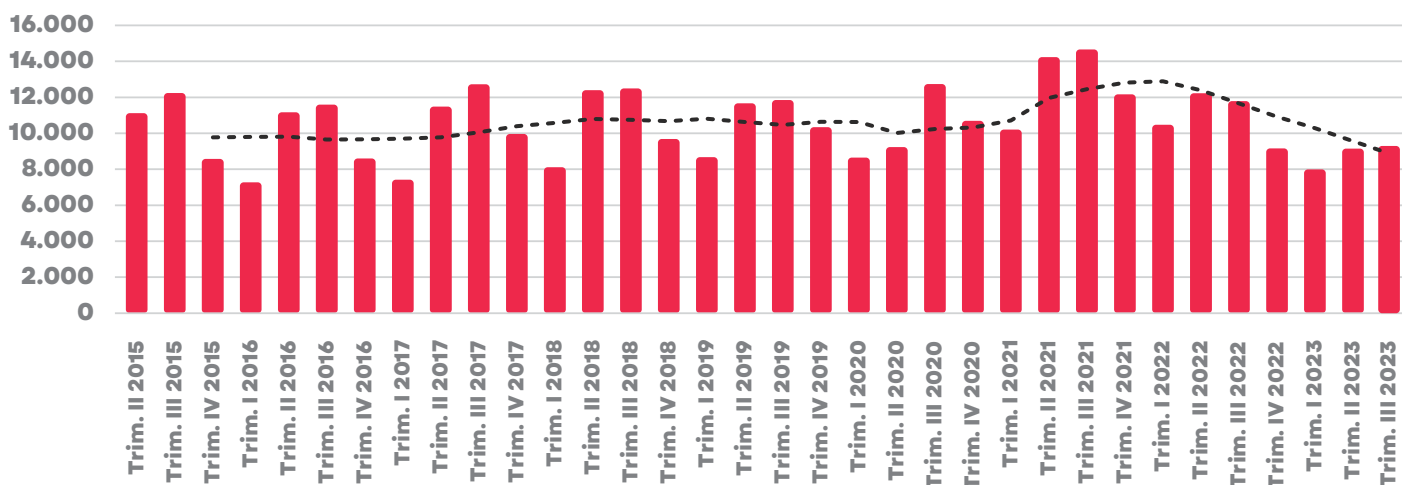
În **Nord-Vestul** țării, deci în județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj, s-au eliberat cu **1.405 autorizații în minus** față de anul

trecut, în timp ce în **Vest**, regiune care include județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș, s-au eliberat cu **1.080 mai puține autorizații** comparativ cu ianuarie - noiembrie 2022.

O reducere a putut fi observată și în zona de **Nord-Est** a țării, deci la nivelul județelor Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui. În acest caz au fost eliberate **sub 6.350 de autorizații** în primele 11 luni din 2023, cu circa 1.000 mai puține decât în 2022.

În regiunea de dezvoltare de **Sud-Est**, care cuprinde județele Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea, de la începutul anului trecut și până la sfârșitul lunii noiembrie numărul autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale a fost cu **914 mai mic** decât în intervalul similar din 2022.

O altă scădere, de această dată cu circa **800 de autorizații**, a putut fi observată și în cazul regiunii **Sud-Vest Oltenia**, care include județele Dolj, Gorj, Mehedinți, Olt și Vâlcea. În **Centrul** țării a apărut **cea mai mică reducere în numărul autorizațiilor**. Discutăm, de această dată despre județele Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu.



Sursă: date INS

# Construcții rezidențiale, locuințe finalizate

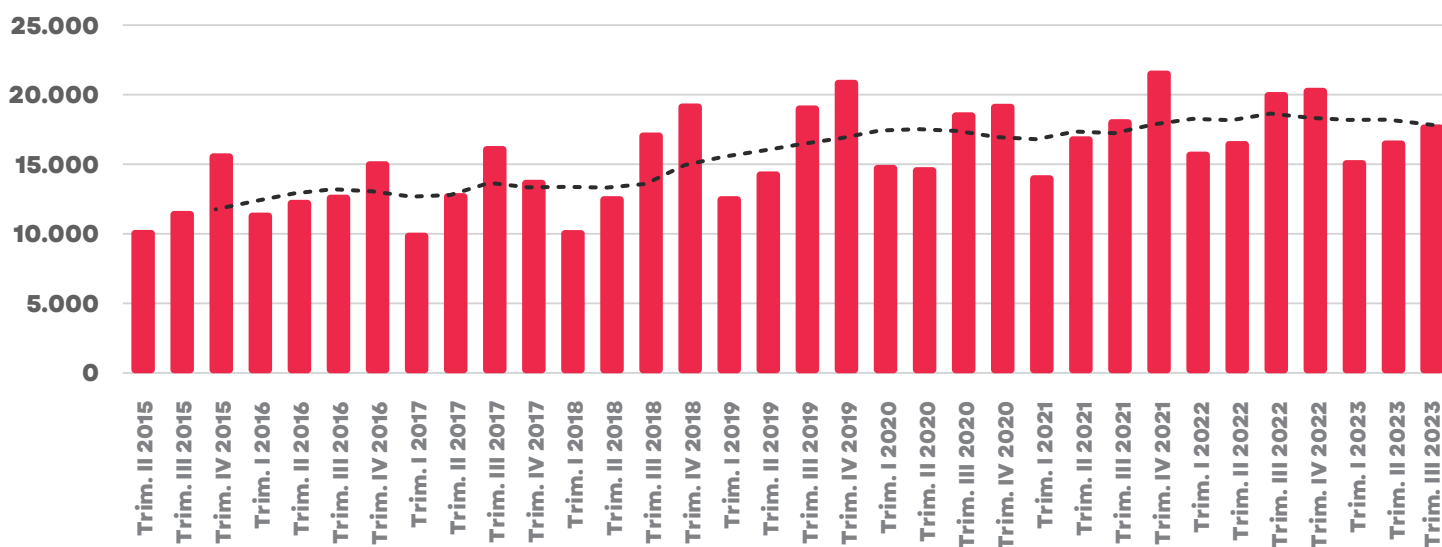
În primele nouă luni ale anului 2023 au fost date în folosință aproape 50.000 de locuințe la nivel național, cu 2.800 mai puține decât în perioada corespunzătoare a anului 2022, arată datele Institutului Național de Statistică (INS).

Cele mai multe locuințe au fost date în folosință în mediul urban, ca pondere acestea reprezentând aproape 62% din total. Repartiția pe surse de finanțare a locuințelor terminate în această perioadă relevă faptul că a scăzut numărul locuințelor realizate din fonduri private și a crescut cel al locuințelor realizate din fonduri publice.

Cea mai puternică scădere a numărului de locuințe date în folosință în intervalul 1 ianuarie - 30 septembrie 2023 comparativ cu perioada similară din 2022 a apărut la nivelul regiunii de dezvoltare de Nord-Vest a țării, care cuprinde județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj. S-au finalizat cu aproape 1.050 mai puține locuințe în acest caz, potrivit datelor INS.

În București-Ilfov au fost terminate cu 942 mai puține locuințe, iar în regiunea de Vest a țării, deci în județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș, s-au dat în folosință cu circa 900 de locuințe în minus față de 2022. Alte scăderi au apărut și în Centrul țării (-284 locuințe; județele Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu) și în regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia (-274 locuințe; județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman).

În schimb, s-au dat în folosință cu aproape 600 de locuințe în plus în regiunea de Sud-Est a țării, care include județele Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea. Creșteri mai puțin semnificative au putut fi observate și în regiunea de dezvoltare de Nord-Est (48 locuințe; județele Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui) și în Sud-Vest Oltenia (17 locuințe; județele Dolj, Gorj, Mehedinți, Olt și Vâlcea).



Sursă: date INS



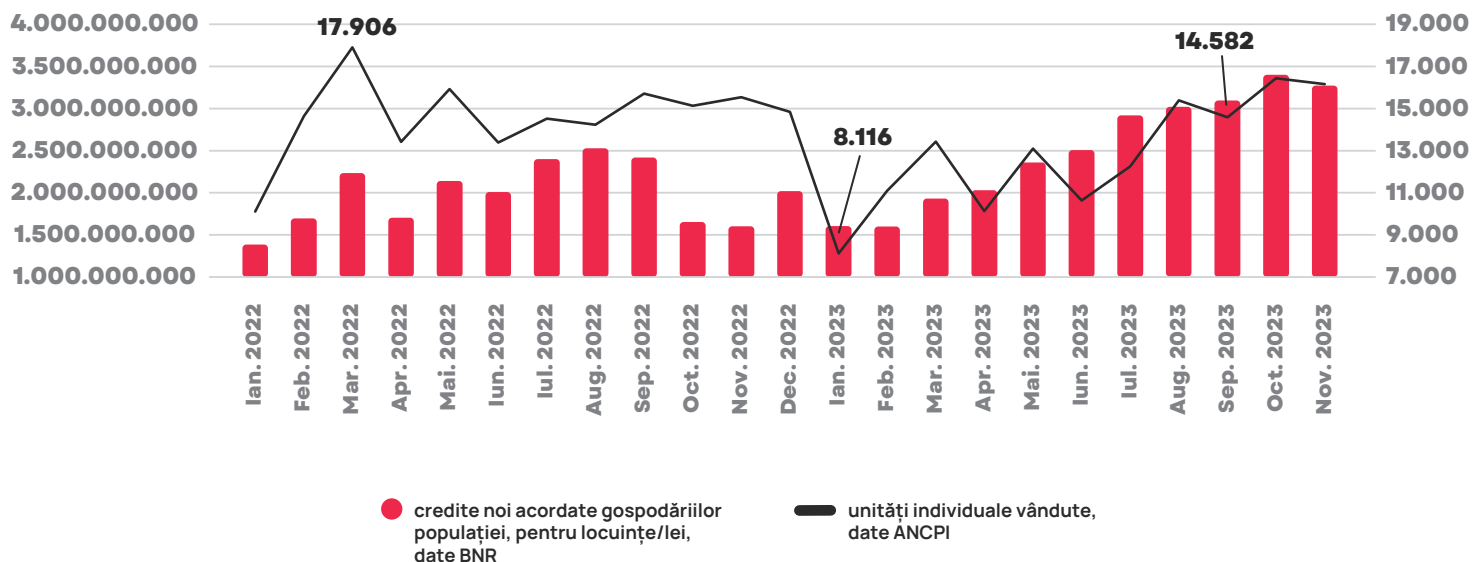
# Credite noi pentru locuințe versus tranzacții (nivel național)

Valoarea creditelor noi acordate gospodăriilor populației pentru locuințe s-a apropiat, în primele două luni din trimestrul IV, de pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României (BNR). Se poate observa, astfel, o evoluție pozitivă spectaculoasă față de perioada similară a anului trecut.

Tot în intervalul octombrie-noiembrie 2023 s-au vândut, la nivel național, aproape 127.000 de imobile,

potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Din acestea, circa 32.600 au fost unități individuale.

Corelând cei doi indicatori putem observa, în graficul de mai jos, evoluția pieței de creditare din România în raport cu vânzările finalizate de la începutul lui 2023 și până la finele lunii noiembrie. Putem spune, totodată, că în perioada octombrie-noiembrie 2022 ponderea tranzacțiilor realizate cu cash a fost semnificativă.



# Tendențe la nivelul pieței de creditare

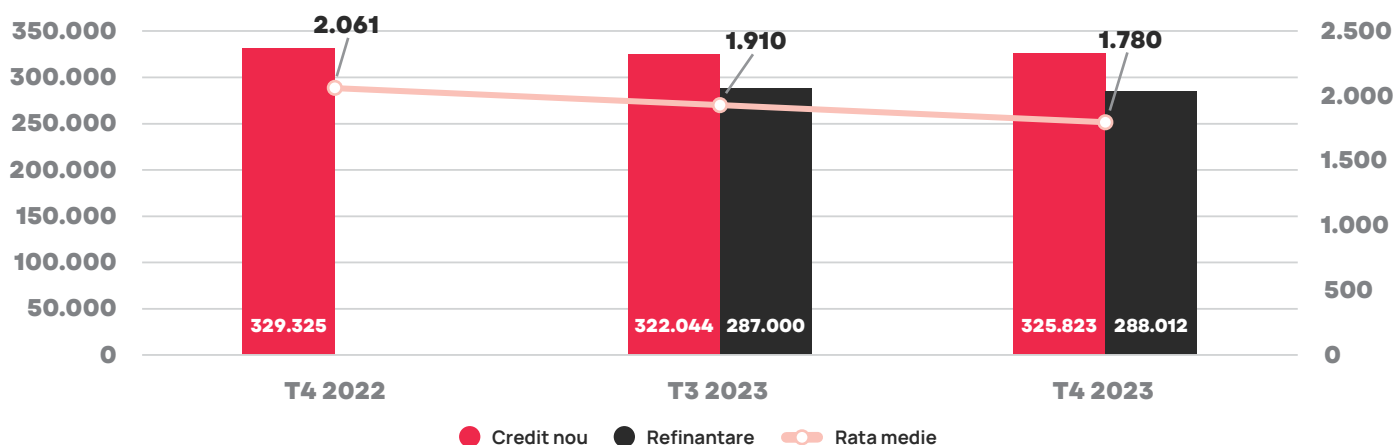
**Finalul anului 2023 a adus o revenire a numărului de tranzacții prin credit.** Volumul creditelor ipotecare în lei, acordate în octombrie și noiembrie 2023, a fost de 6,68 miliarde lei, dublu față de aceeași perioadă din anul anterior. Această diferență vine pe fondul exploziei IRCC din trimestrul IV 2022, perioadă în care volumele de creditare au fost afectate semnificativ, în timp ce în acest an dobânzile fixe au fost în scădere, iar cele variabile s-au stabilizat.

Mulți cumpărători au așteptat, totodată, pe parcursul anului fie prețuri mai mici, fie dobânzi mai bune.

Anunțul modificării TVA de la 5% la 9% începând cu luna ianuarie 2024 și oferta mai bună de creditare au fost factori care i-au determinat pe unii dintre aceștia să finalizeze tranzacțiile în trimestrul IV 2023.

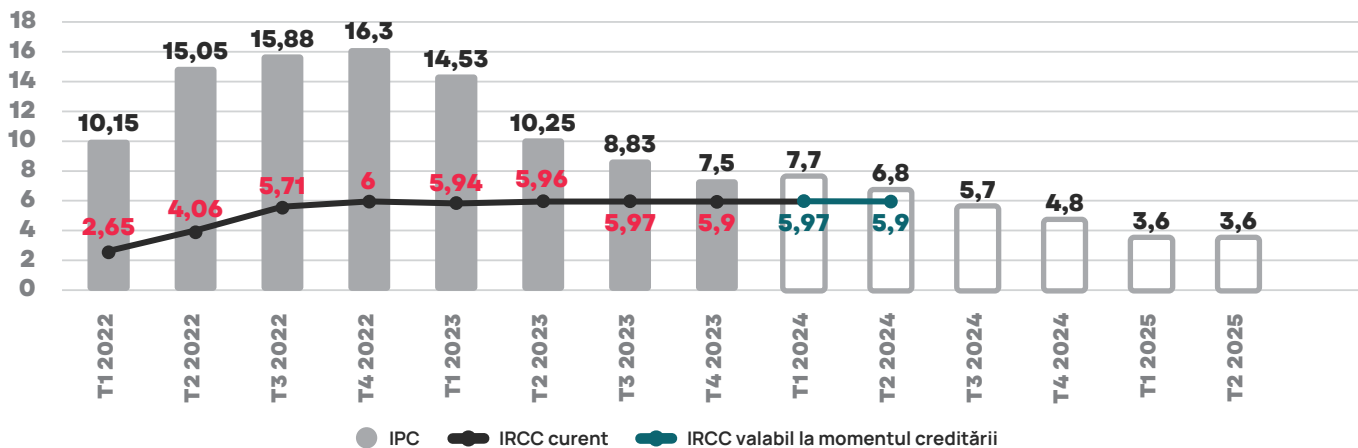
**În 2024 ne așteptăm ca dobânzile să continue să scadă, în special după jumătatea anului, pe fondul temperării inflației.** Deja vedem că băncile pariază pe acest lucru. Pe de altă parte, este foarte probabil să vedem majorări ale prețurilor locuințelor, mai ales din cauza scăderii ofertei, dar și a creșterii TVA.

## Valori medii pentru creditele acordate



Sursă: date Imobiliare.ro Finance

## Rata inflației, efectiv și prognoză, versus IRCC



Sursă: date BNR

# Câți români vor credit de casă în 2024?

Anul trecut, **42%** dintre utilizatorii Imobiliare.ro și-au arătat intenția de a cumpăra o locuință cu credit. Interesul românilor pentru finanțare se menține la un nivel ridicat și în 2024. Rolul brokerului de credite devine, în acest context, unul indispensabil în eficientizarea și accelerarea procesului de obținere a finanțării, dar și în creșterea gradului general de satisfacție a cumpărătorului în relația cu agențiile și dezvoltatorii imobiliari.

Jucătorii din sectorul de real estate care dispun de un parteneriat cu un broker de credite vin, astfel, în întâmpinarea nevoilor clienților lor și primesc, în plus, sprijinul unui profesionist pentru facilitarea aprobării dosarului de finanțare.

Fiecărui client în parte i se pun la dispoziție **cele mai avantajoase opțiuni de finanțare**, mulate pe nevoile și posibilitățile sale. Se identifică soluții pentru cei aflați în situații dificile și sunt negociate cele mai bune condiții cu băncile alese. În plus, interacțiunea dintre toate părțile implicate în procesul de tranzacționare este facilitată de brokerul de credite. În acest fel, oamenii de vânzări ajung să se concentreze doar pe vânzări, lăsând aspectele legate de finanțare pe mâna unui profesionist în domeniu.

Rețeaua națională Imobiliare.ro Finance dispune de **peste 200 de astfel de experți** gata în orice moment să găsească cele mai avantajoase soluții de finanțare de la peste 25 de bănci și instituții financiare. Experiența lor se extinde pe mai bine de un deceniu, timp în care peste 60.000 de persoane au obținut împrumuturi cu ajutorul lor.

“În 2023 a crescut exponențial numărul cumpărătorilor care au beneficiat de servicii integrate ale agențiilor și dezvoltatorilor cu Imobiliare.ro Finance, rata de conversie fiind de peste 70%. Totuși, la nivelul principalelor județe, cercetările ne arată că **agențiile intermediază, în medie, sub 30% din tranzacții prin credit**. Acest procent este semnificativ sub media pieței, care depășește 40%. Practic, **multor agenții încă le <<scapă>> o bună parte dintre acești clienți**”, a declarat Dan Niculae, Managing Director Imobiliare.ro Finance.

“Un agent imobiliar care lucrează alături de un broker de credite adaugă o valoare semnificativ mai mare clienților, crescând rata de conversie, viteza de tranzacționare, dar și satisfacția lor, fără a adăuga un cost suplimentar pentru aceștia. **Parteneriatul cu un**

## Avantaje ale colaborării cu un broker de credite



Sursă: studiu Imobiliare.ro - Unlock Market Research, noiembrie-decembrie 2023

**broker de credite este astăzi un avantaj competitiv evident pentru profesioniștii în imobiliare”,** a mai explicat el.

Important de menționat este și faptul că cei care se gândesc să cumpere o locuință și iau în calcul achiziția realizată cu ajutorul unui împrumut primit de la bancă sunt deja conștienți de **avantajele colaborării cu un broker de credite.**

Conform unui studiu realizat de Imobiliare.ro și compania de cercetare de piață Unlock Market Research, mai bine de jumătate dintre cei intervievați consideră că două dintre cele mai importante aspecte

de care se pot bucura atunci când lucrează cu un broker sunt legate de faptul că acesta le oferă tot sprijinul necesar în pregătirea dosarului de credit și de posibilitatea de a compara multiple oferte venite din partea băncilor.

Alți respondenți menționează obținerea celei mai bune variante de finanțare, explicarea clauzelor contractuale și creșterea șanselor de aprobare a creditului în rândul avantajelor colaborării cu un broker. În plus, o “bilă albă” în favoarea acestor experți vine pe fondul faptului că serviciile lor sunt gratuite pentru cei aflați în căutarea unui împrumut.

# Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

(apartamente și case, noi și vechi; principalele șase piețe rezidențiale din țară)

**65.300**  
potențiali chiriași  
T4 2022

**12%**  
evoluție

**73.200**  
potențiali chiriași\*  
T4 2023

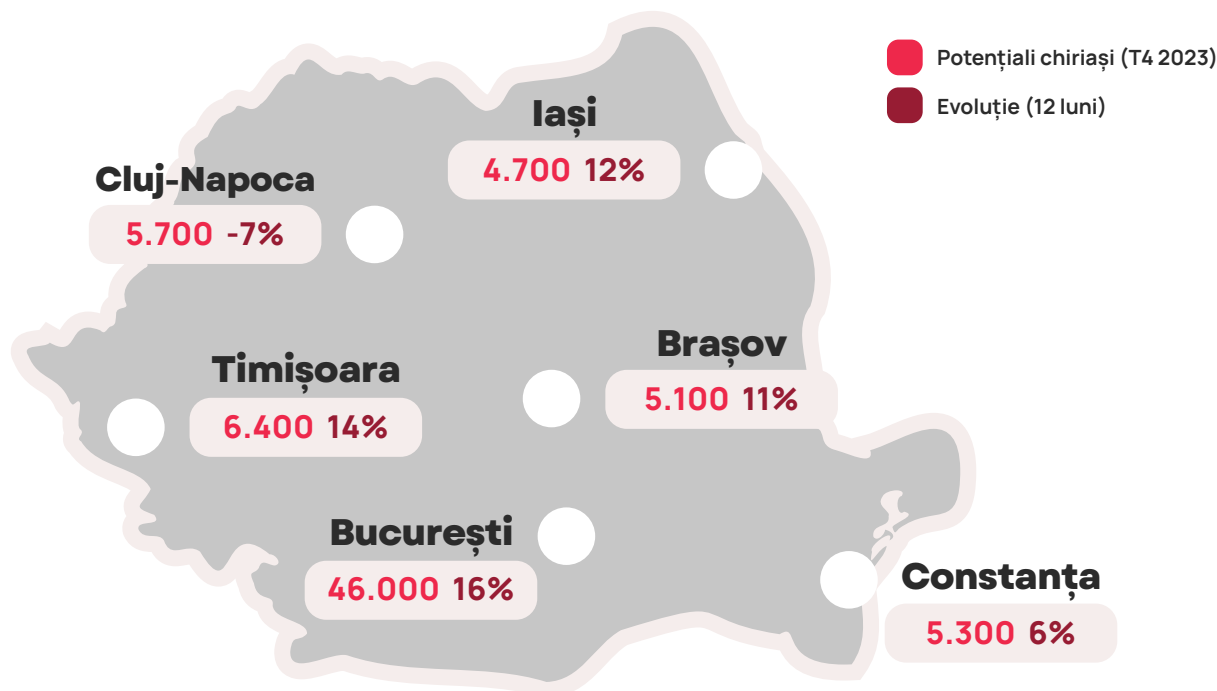
\*Potențiali chiriași interesați de oricare din cele șase orașe.

Piața chiriilor a dominat în 2023, finalul anului marcând un avans cu 12% comparativ cu ultimul trimestru din 2022 la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară. **Cei mai mulți potențiali chiriași**, circa 46.000, și-au arătat interesul pentru locuințele disponibile în **Capitală**. Numărul acestora **a crescut cu 16%** față de sfârșitul lui 2022.

**Timișoara** a atras, la rândul său, privirile multor persoane interesate de închirierea unei proprietăți rezidențiale, pe plan local **cererea crescând cu 14%** în

12 luni. Intensificări ale cererii pentru casele și apartamentele disponibile la închiriere au putut fi observate și în cazul orașelor **Iași, Brașov și Constanța**.

**Singura scădere a apărut**, în rândul centrelor regionale majore analizate, în **Cluj-Napoca**. Numărul potențialilor chiriași **s-a redus cu 7%** în trimestrul IV 2023 față de trimestrul IV 2022. Orașul a cunoscut, în același timp, o scădere cu 27% a ofertei.



# Oferta pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

(apartamente și case, noi și vechi; principalele șase piețe rezidențiale din țară)

**62.900**  
locuințe

T4 2022

**-21%**  
evoluție

**49.700**  
locuințe

T4 2023

Numărul caselor și apartamentelor disponibile la închiriere continuă să scadă. Astfel, în ultimul trimestru al anului 2023 oferta s-a contractat cu 21% la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale din țară.

Bucureștiul dispune de cea mai variată ofertă, aceasta incluzând aproximativ **35.500 de locuințe**. Deși se detașează considerabil de celelalte centre regionale majore ale țării, Capitala a înregistrat o scădere cu aproape 23% la nivelul ofertei.

Cel mai mare declin a putut fi observat, însă, în vestul țării. În **Timișoara**, 6.400 de potențiali chiriași au avut de ales din doar **3.000 de case și apartamente**, cu aproape **29% mai puține** decât în ultimul trimestru din 2022.

Cele mai puține locuințe de închiriat au fost disponibile, la finele anului trecut, în **Brașov**. În acest caz, 5.100 de potențiali chiriași, cu 11% mai mulți decât la sfârșitul lui 2022, au avut de ales din **1.900 de case și apartamente**. Pe de altă parte, scăderea apărută la nivelul ofertei a fost aici cea mai redusă, cu doar 5%.

## Ofertă totală

## Ofertă nouă

**București**

**35.500**  
-22,5%

**7.200**  
-17,2%

evoluție ofertă (12 luni)

**Cluj-Napoca**

**4.600**  
-27%

**600**  
-33,3%

**Timișoara**

**3.000**  
-28,6%

**500**  
-16,7%

**Constanța**

**2.600**  
23,8%

**400**  
100%

**Iași**

**2.100**  
-16%

**300**  
-25%

**Brașov**

**1.900**  
-5%

**400**  
stagnare

# Prețuri solicitate la închiriere în marile orașe

(apartamente)

**460**  
euro/lună

T4 2022

**8,7%**  
evoluție

**500**  
euro/lună

T4 2023

Proprietarii din **Cluj-Napoca** au solicitat, în trimestrul IV 2023, **cele mai mari chirii** la nivel național. Persoanele care și-au căutat o **garsonieră** au fost nevoite să-și aloce un buget mediu de **340 euro/lună**, ușor mai redus decât cel necesar în trimestrul III, perioadă foarte efervescentă pe piața închirierilor în special în marile centre universitare din țară

Chiria pentru un **apartament cu 2 camere** a ajuns la **550 euro/lună** în **Cluj-Napoca** și la **530 euro/lună** în **București**. Pentru apartamentele cu **3 camere**, proprietarii au solicitat, în medie, **700 euro/lună** în ambele orașe.

Prețurile aferente garsonierelor se mențin pe picior de egalitate în **Brașov**, **Constanța** și **Iași**, la fel ca în trimestrul precedent. Bugetul mediu necesar pentru

închirierea unei astfel de locuințe este de **300 euro/lună**.

Plătești **260 euro/lună** pentru o garsonieră în **Sibiu** și **250 euro/lună** pentru una în **Craiova**. O astfel de proprietate se închiriaza cu **230 euro/lună** în **Timișoara** și **180 euro/lună** în **Oradea**.

Timișoara este și unul dintre cele mai ieftine orașe mari din țară pentru persoanele interesate de închirierea unui apartament cu 2 camere. Chiria medie solicitată de proprietari ajunge la **390 euro/lună**. Mai ieftine sunt apartamentele din Craiova și din Oradea unde plătești **350 euro/lună** pentru o proprietate similară.

	Garsonieră	2 Camere	3 Camere
<b>Cluj-Napoca</b>	<b>340€</b>	<b>550€</b>	<b>700€</b>
<b>București</b>	<b>330€</b>	<b>530€</b>	<b>700€</b>
<b>Brașov</b>	<b>300€</b>	<b>480€</b>	<b>600€</b>
<b>Constanța</b>	<b>300€</b>	<b>450€</b>	<b>600€</b>
<b>Iași</b>	<b>300€</b>	<b>400€</b>	<b>500€</b>
<b>Timișoara</b>	<b>230€</b>	<b>390€</b>	<b>450€</b>



## București

### Cele mai scumpe zone

	preț/lună
Primăverii	<b>1.575€</b>
Aviatorilor-Kiseleff	<b>1.300€</b>
Herăstrău	<b>1.190€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/lună
Costin Georgian - Lucrețiu Pătrășcanu	<b>365€</b>
Giurgiului	<b>370€</b>
Progresul	<b>390€</b>

## Cluj-Napoca

### Cele mai scumpe zone

	preț/lună
Andrei Mureșanu	<b>750€</b>
Plopilor	<b>750€</b>
Borhanci	<b>735€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/lună
Mănăstur	<b>480€</b>
Dâmbul Rotund	<b>499€</b>
Zorilor	<b>550€</b>

## Timișoara

### Cele mai scumpe zone

	preț/lună
Cetate	<b>450€</b>
Bucovina	<b>450€</b>
Aradului	<b>440€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preț/lună
Buziașului	<b>280€</b>
Calea Șagului	<b>320€</b>
Simion Bărnuțiu - Dorobanților	<b>360€</b>

## Braşov

### Cele mai scumpe zone

	preţ/lună
Cetatea Braşovului	<b>590€</b>
Braşovul Vechi	<b>565€</b>
Bartolomeu	<b>500€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preţ/lună
Astra	<b>449€</b>
Avantgarden	<b>450€</b>
Valea Cetăţii (Răcădău)	<b>499€</b>

## Iaşi

### Cele mai scumpe zone

	preţ/lună
Centru	<b>500€</b>
Copou-Sărărie	<b>500€</b>
Gară	<b>450€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preţ/lună
Alexandru cel Bun	<b>350€</b>
Nicolina	<b>380€</b>
Galata	<b>380€</b>

## Constanţa

### Cele mai scumpe zone

	preţ/lună
Centru	<b>600€</b>
Faleză Nord	<b>600€</b>
Delfinariu	<b>550€</b>

VS

### Cele mai ieftine zone

	preţ/lună
Abator (Far)	<b>400€</b>
Inel II	<b>400€</b>
Tomis II	<b>400€</b>

# Despre noi

## Imobiliare.ro

Imobiliare.ro Market 360 este 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.

Cu peste 10 ani de prezență pe piața de real estate și mai bine de 300 de clienți, Imobiliare.ro Market 360 realizează studii și analize de piață complete bazate pe multiple surse de date publice și private dedicate dezvoltatorilor, evaluatorilor, băncilor și agențiilor imobiliare.

Lansat în ianuarie 2000, Imobiliare.ro este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România. Portalul a depășit de curând pragul de 1.900.000 de vizitatori unici pe lună și cuprinde cea mai mare bază de oferte din toate categoriile imobiliare la nivel național.

Din 2016, Imobiliare.ro face parte din Grupul Elvețian Ringier - unul dintre cele mai mari grupuri media internaționale - și beneficiază

de know how-ul de ultimă oră din domeniul digital. În cei peste 21 de ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 91% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu efectuat în decembrie 2020).

Mai mult, Imobiliare.ro este principalul furnizor de date și statistici imobiliare pentru presa de business și TV din România (Ziarul Financiar, Wall-Street, Forbes, Business Review, Digi24, PRO TV, TVR1 etc.), comunicând regulat evoluția pieței imobiliare. Imobiliare.ro are cea mai mare echipă din țară specializată pe domeniul Imobiliar (online, statistică, comunicare și consultanță) care, în 2021, a ajuns la o cifră de 125 de angajați. În acest moment, peste 1.900 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro

**imobiliare.ro**  
MARKET 360

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

**Contactează echipa noastră de experți**

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

+40 748.882.826  
andreea.popa@imobiliare.ro



**EDITORIAL TEAM:**

**Alin Bănuți** - Data Analyst

**Iulian Dumbravă** - Data Analyst

**Corina Vârlan** - Redactor

**Lucian Husac** - Graphic Designer

**Daniel Crainic** - CMO

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

Bulevardul Victor Babeș nr. 2  
300230, Timișoara

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

