



# Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare



Primăria și Consiliul Local  
Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 2018





## Cuvânt înainte

Culegerea de date și folosirea lor pentru a înțelege mai bine cum funcționează orașul este un proces care stă la baza oricărui smartcity.

Cifrele ne permit atât să vedem dacă evoluția este în direcția asumată de strategia de dezvoltare a orașului pe termen lung, cât și să putem lua măsuri în cazul în care ar fi necesar, cât mai din timp, pentru a redresa tendințele pe direcția dorită.

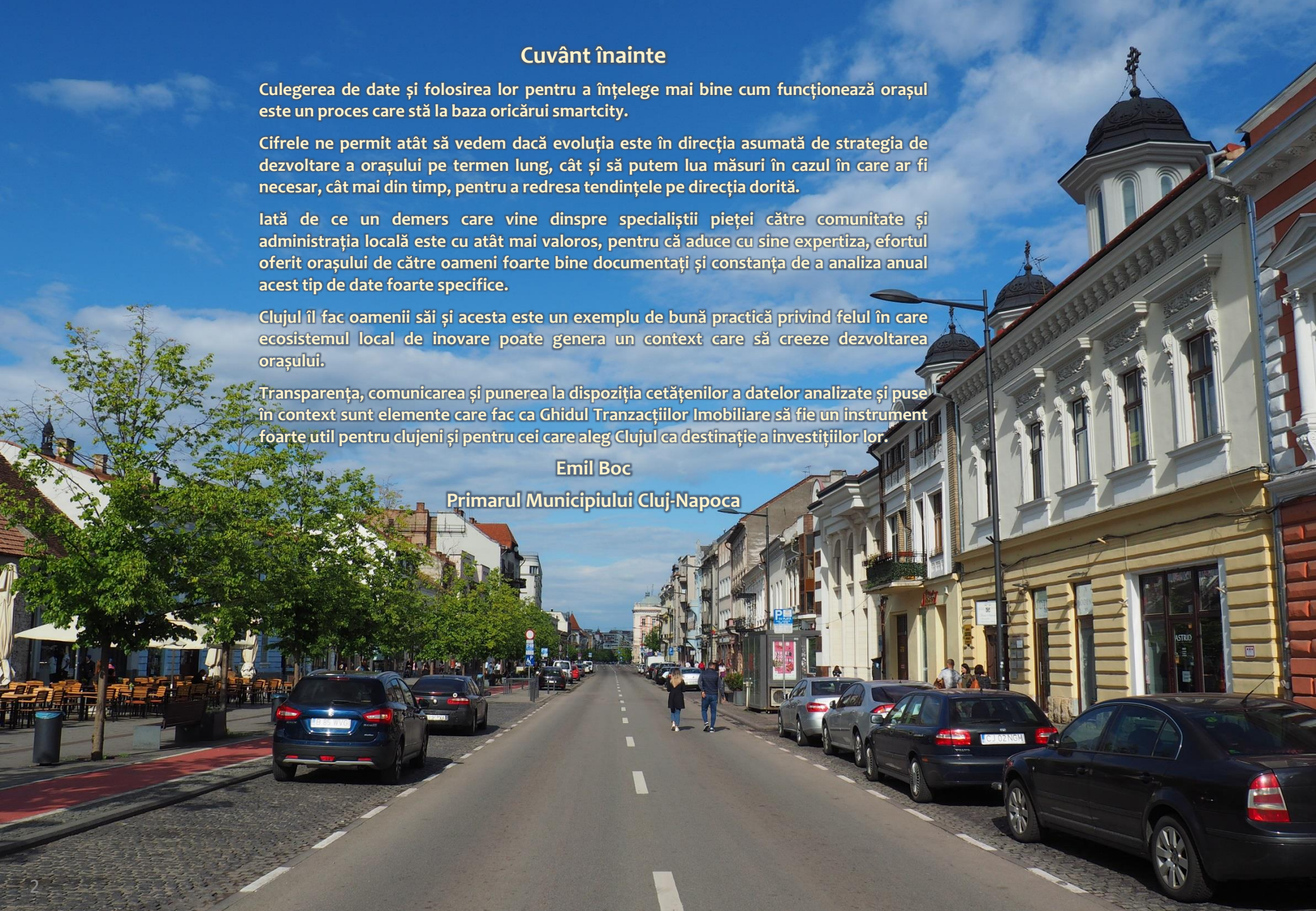
Iată de ce un demers care vine dinspre specialiștii pieței către comunitate și administrația locală este cu atât mai valoros, pentru că aduce cu sine expertiza, efortul oferit orașului de către oameni foarte bine documentați și constanța de a analiza anual acest tip de date foarte specifice.

Clujul îl fac oamenii săi și acesta este un exemplu de bună practică privind felul în care ecosistemul local de inovare poate genera un context care să creeze dezvoltarea orașului.

Transparența, comunicarea și punerea la dispoziția cetățenilor a datelor analizate și puse în context sunt elemente care fac ca Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare să fie un instrument foarte util pentru clujeni și pentru cei care aleg Clujul ca destinație a investițiilor lor.

Emil Boc

Primarul Municipiului Cluj-Napoca





Dragi cititori,

Ediția a 6-a a Ghidului Tranzacțiilor Imobiliare, realizat de către Veridio în parteneriat cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca este bazată pe informațiile colectate de Primărie din contractele imobiliare de vânzare-cumpărare în anul 2018, având în acest an și o secțiune succintă despre primele 5 luni ale anului 2019.

Pe măsură ce se adună câte încă o ediție la colecția Ghidului Tranzacțiilor Imobiliare din Cluj-Napoca, acesta devine din ce în ce mai relevant, rămânând un proiect pilot de referință pentru România.

Piața imobiliară din Cluj-Napoca a cunoscut și în 2018 o activitate intensă, cu tranzacții imobiliare de peste 640 mil. EUR, în creștere cu 8% față de anul precedent.

67% din banii investiți în achiziții imobiliare au provenit din surse proprii în 2018, iar destinația principală a rămas segmentul de apartamente, cu 64% din total.

Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor în 2018 este de 1.287 euro/mp, în creștere cu 6,3% față de anul 2017, rămânând orașul din România cu piața imobiliară cea mai efervescentă după criza imobiliară care a debutat acum 10 ani.

Interesul crescând pentru acest pol de dezvoltare al țării provine într-o proporție semnificativă din județele apropiate, precum Maramureș, Bistrița-Năsăud, Alba, Sălaj, Mureș și Satu Mare, astfel că peste 32% din cumpărătorii din anul 2018 vin din alte județe ale țării, iar doar sub 2% provin de peste granițe.

Din cele peste 214 mil. EUR tranzacționate în primele 5 luni ale anului 2019, achizițiile de apartamente ale persoanelor fizice rămân motorul pieței imobiliare, cu 64% din total, fiind finanțate în proporție de 83% din surse proprii. Prețul mediu pe metru pătrat al celor 1.899 de apartamente tranzacționate în 2019 este de 1.333 EUR/mp, cu 3,6% mai mare față de anul 2018. Vom vedea în ediția viitoare care vor fi cifrele aferente întregului an 2019.

Vă invităm să găsiți multe alte detalii interesante parcurgând paginile acestei noi ediții.

Adrian Vascu  
Senior Partner Veridio





5 Cartierele municipiului Cluj-Napoca

6 Câteva cifre cheie

7 Știați că...

8 Tranzacții imobiliare 2018

10 Tranzacții apartamente

31 Tranzacții case

32 Tranzacții terenuri

33 Tranzacții imobiliare 2019

34 Concluzii





## Cartierele municipiului Cluj-Napoca

În prezent, cartierele municipiului Cluj-Napoca sunt: Centru, Zorilor, Mănăştur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureşanu, Mărăşti, Iris, Bulgaria, Dâmbul Rotund, Someşeni, Plopilor, Gruia, Între Lacuri, Bună Ziua, Europa, Colonia Sopor, Colonia Făget, Colonia Borhanci, Colonia Becaş şi zona limitrofă.

Perioada de expansiune imobiliară a condus la densificarea cartierelor consacrate, respectiv Gheorgheni, Mărăşti, Andrei Mureşanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Mănăştur, Plopilor, precum şi la căutarea unor zone mai puţin dense, propice pentru dezvoltare, precum Câmpului (Mănăştur), Bună Ziua, Europa, Plopilor Noi, Făget, Becaş, Borhanci şi Sopor.



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca





## Câteva cifre cheie

Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în anul 2018 a fost de aproape 642 mil. EUR, mai mult decât dublă comparativ cu anul 2014, respectiv 284 mil. EUR

În anul 2018 valoarea totală a tranzacțiilor a crescut cu 8% față de anul precedent, respectiv cu 41% față de anul 2016

Ponderea cea mai semnificativă din totalul de 642 mil. EUR au reprezentat-o apartamentele, cu 64% din total

Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor tranzacționate în anul 2018 a fost de 1.287 EUR/mp, cu 8% mai mare față prețul mediu pe metru pătrat de 1.211 EUR/mp înregistrat în anul 2017

Achizițiile imobiliare finanțate din credite bancare în anul 2018 au fost de 33% din valoarea totală tranzacționată, față de 31% în anul 2017.

Achizițiile persoanelor fizice (81% din valoarea tranzacționată) au fost finanțate în proporție de peste 80% din surse proprii

Achizițiile persoanelor juridice au reprezentat 19% din valoarea tranzacțiilor, fiind finanțate predominant prin credite, în proporție de 92%

66% dintre cumpărători provin din județul Cluj, pe când aproape 32% vin din alte județe ale țării, iar sub 2% provin de peste granițe.





## Știați că...

Strada Soporului este strada cu cele mai valoroase (~45,7 mil. EUR) și numeroase tranzacții (672 tranzacții).

Cartierul cu cele mai puține tranzacții este cartierul Făget, iar cel cu cele mai puțin valoroase tranzacții este cartierul Bulgaria

Cele mai multe tranzacții, precum și cea mai mare valoare lunară a tranzacțiilor s-au înregistrat în luna octombrie, aprox. 67,5 mil. EUR

Cel mai frecvent au fost tranzacționate parcele de teren cu suprafețe cuprinse între 500 și 1.000 mp

Cel mai des au fost tranzacționate apartamente cu suprafețe utile cuprinse între 35 și 55 mp

67% din tranzacțiile cu proprietăți imobiliare sunt finanțate din surse proprii

Cea mai scumpă casă tranzacționată este localizată în centru, în zona străzii Moșilor, tranzacția fiind încheiată la 650 mii EUR

Cel mai scump teren a fost tranzacționat în cartierul Borhanci la 400 mii EUR

Mănăștur a rămas cartierul cu cele mai multe tranzacții (1.032 tranzacții), iar Centrul este în 2018 cartierul cu cele mai valoroase tranzacții (~73,6 mil. EUR)

Cea mai valoroasă tranzacție a fost realizată de către o persoană juridică și include o clădire de tip comercial în valoare de peste 8,7 mil. EUR amplasată în zona străzii 21 Decembrie 1989

Achizițiile persoanelor juridice reprezintă 19,2% din valoarea tranzacțiilor

Top 10 cele mai valoroase tranzacții PJ însumează peste 27% din cele aprox. 123,1 mil. EUR tranzacționate de PJ în 2018

Aproximativ 67% din volumul tranzacțiilor realizate au avut un cumpărător local (jud. Cluj).



# Tranzacții imobiliare 2018

Structura celor 8.697 de tranzacții ale anului 2018 a fost extrasă din baza de date furnizată de Direcția de Impozite și Taxe Locale a Primăriei mun. Cluj-Napoca și este prezentată în tabelul următor.

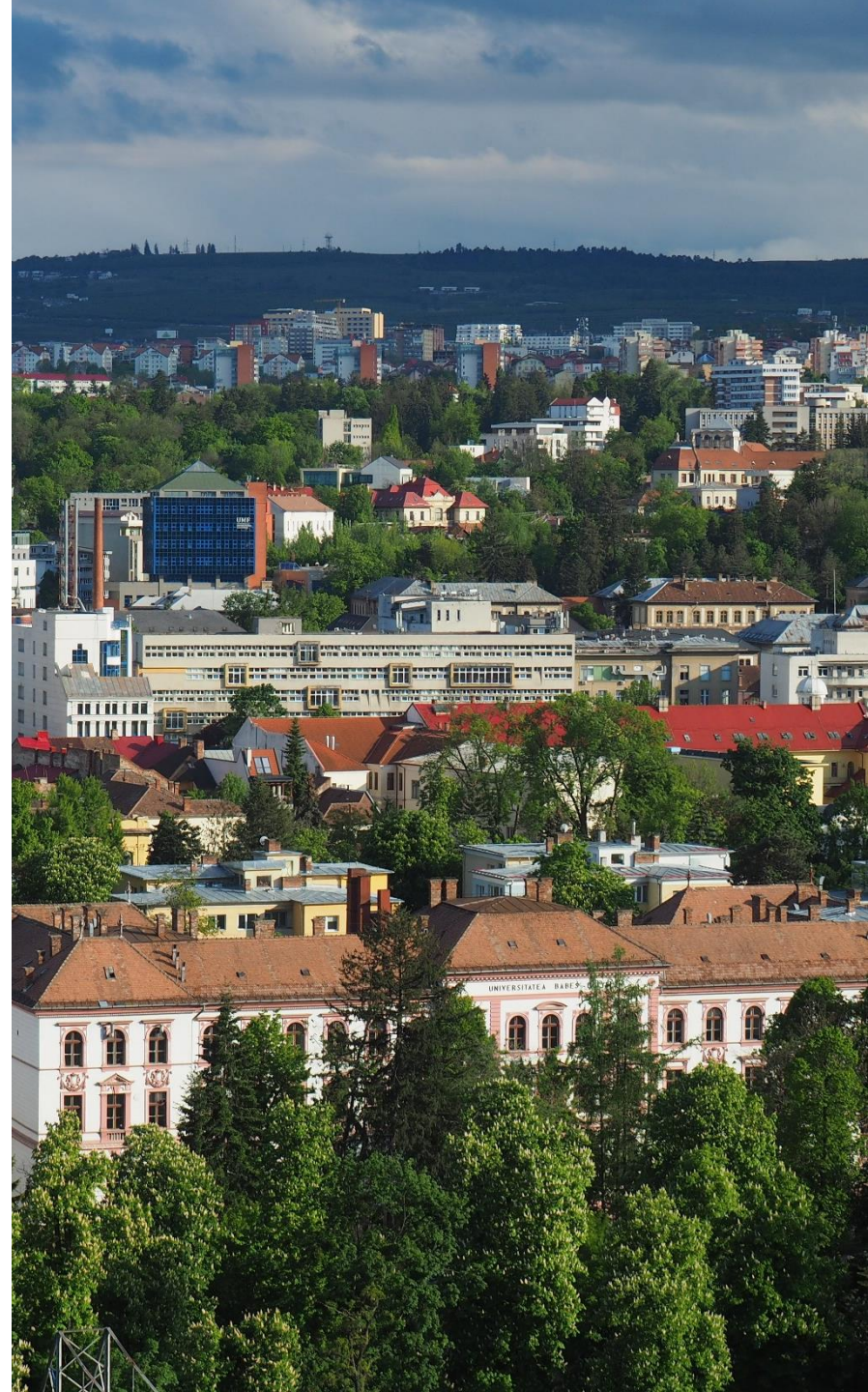
Structura tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2018							
Cartier	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	6	34	289	71	325	75	400
Becas	10	14	35	15	57	17	74
Borhanci	28	50	228	51	254	103	357
Bulgaria	-	14	16	25	43	12	55
Buna Ziua	-	30	591	202	578	245	823
Centru	8	47	464	260	568	211	779
Dambul Rotund	14	73	178	112	254	123	377
Europa	3	25	234	87	245	104	349
Faget	7	12	10	5	27	7	34
Intre Lacuri	2	10	322	79	351	62	413
Gheorgheni	5	36	656	208	755	150	905
Grigorescu	10	18	216	39	236	47	283
Gruia	-	31	35	27	69	24	93
Iris	37	66	459	161	453	270	723
Manastur	30	43	819	140	865	167	1.032
Marasti	2	10	339	127	349	129	478
Plopilor	-	5	91	58	118	36	154
Someseni	10	32	126	57	140	85	225
Sopor	8	5	592	72	441	236	677
Zorilor	4	11	211	64	220	70	290
Alte zone	162	4	-	10	173	3	176
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>570</b>	<b>5.911</b>	<b>1.870</b>	<b>6.521</b>	<b>2.176</b>	<b>8.697</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Analiza tranzacțiilor cu apartamente este prezentată detaliat, la nivel de cartiere, existând în total 5.911 tranzacții.

Tranzacțiile cu proprietăți rezidențiale de tip teren, respectiv de tip casă (teren și construcție) au o structură neomogenă, care nu permite o analiză relevantă la nivel de cartier, concluziile fiind exprimate la nivel de municipiu.





# Tranzacții imobiliare 2018

Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în anul 2018 a fost de aproximativ 642 mil. EUR, din care ponderea cea mai semnificativă au reprezentat-o apartamentele, cu 64%.

## Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2018

Cartier EUR	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	287.092	6.930.725	20.866.015	4.372.207	25.047.743	7.408.295	32.456.038
Becas	300.952	2.357.264	2.774.591	947.653	4.265.549	2.114.911	6.380.460
Borhanci	1.452.712	7.847.229	16.043.907	3.455.892	19.696.341	9.103.400	28.799.741
Bulgaria	-	1.378.463	725.722	506.333	1.907.214	703.304	2.610.518
Buna Ziua	-	4.600.220	45.975.027	7.594.189	40.284.095	17.885.341	58.169.435
Centru	264.668	8.356.476	35.335.396	29.640.019	40.770.077	32.826.482	73.596.559
Dambul Rotund	411.253	8.332.776	10.331.685	7.122.902	14.975.658	11.222.958	26.198.616
Europa	288.501	4.354.243	16.760.519	3.583.788	17.277.513	7.709.538	24.987.051
Faget	682.500	2.560.406	1.050.032	127.933	3.071.016	1.349.855	4.420.871
Intre Lacuri	114.413	1.114.981	18.418.523	1.721.644	17.279.797	4.089.763	21.369.561
Gheorgheni	1.335.746	8.132.408	47.055.912	8.942.122	53.552.887	11.913.301	65.466.188
Grigorescu	429.282	2.872.517	16.138.198	3.778.792	18.367.150	4.851.640	23.218.790
Gruia	-	4.349.677	2.439.076	640.482	5.903.392	1.525.843	7.429.235
Iris	1.095.949	6.682.874	23.506.430	18.736.390	22.346.408	27.675.236	50.021.644
Manastur	1.160.498	5.664.053	51.836.149	6.562.056	50.318.148	14.904.607	65.222.755
Marasti	34.811	1.238.446	25.899.879	12.895.003	23.517.410	16.550.729	40.068.139
Plopilor	-	320.000	7.797.513	4.815.453	8.602.357	4.330.609	12.932.966
Someseni	732.919	2.744.428	8.336.978	9.575.601	9.177.043	12.212.883	21.389.926
Sopor	1.299.667	716.091	42.957.931	1.919.380	30.318.316	16.574.753	46.893.069
Zorilor	392.538	3.906.280	16.255.379	6.416.991	19.208.402	7.762.785	26.971.187
Alte zone	2.973.046	316.730	-	170.978	3.236.500	224.253	3.460.754
<b>Total</b>	<b>13.256.548</b>	<b>84.776.288</b>	<b>410.504.859</b>	<b>133.525.807</b>	<b>429.123.017</b>	<b>212.940.485</b>	<b>642.063.502</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Marea majoritate a achizițiilor, aproximativ 67% din valoarea totală, au fost finanțate din surse proprii.

Achizițiile persoanelor fizice au reprezentat 81% din valoarea tranzacționată și au fost finanțate în proporție de 80% din surse proprii.







## Tranzacții apartamente



Număr tranzacții: 5,911

Valoare tranzacții: 410,5 mil. EUR

S. utila tranzacționată: 319.065 mp

Cele mai multe tranzacții: suprafață între 35-55 mp

Apartamentele construite după anul 2000: 64,5% din valoarea tranzacțiilor

Finanțare proprie: 80% din valoarea tranzacțiilor

Preț mediu: 1.287 EUR/mp

- Preț mediu finanțare banca: 1.283 EUR/mp
- Preț mediu finanțare proprie: 1.287,4 EUR/mp

### Tranzacții de apartamente 2018 - Cluj-Napoca

Descriere	Finanțare		Suprafața				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	1.118	4.793	709	1.681	2.806	715	2.195	3.716	5.911
Val. tranz. (EUR'000)	82.083	328.422	75.952	133.939	173.093	27.521	145.319	265.186	410.505
P.u. median (EUR/mp)	1.277	1.296	1.194	1.264	1.306	1.532	1.401	1.248	1.291
P.u. mediu (EUR/mp)	1.283	1.287	1.218	1.258	1.315	1.481	1.359	1.250	1.287

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

### Tranzacții apartamente in 2018 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000	Pret mediu EUR/mp
Andrei Muresanu	289	17.117	20.866	1.219
Becas	35	2.518	2.775	1.102
Borhanci	228	13.933	16.044	1.152
Bulgaria	16	664	726	1.093
Buna Ziua	591	35.276	45.975	1.303
Centru	464	25.015	35.335	1.413
Dambul Rotund	178	9.135	10.332	1.131
Europa	234	13.856	16.761	1.210
Faget	10	787	1.050	1.335
Intre Lacuri	322	13.430	18.419	1.371
Gheorgheni	656	33.442	47.056	1.407
Grigorescu	216	12.063	16.138	1.338
Gruia	35	1.784	2.439	1.367
Iris	459	21.500	23.506	1.093
Manastur	819	41.727	51.836	1.242
Marasti	339	18.759	25.900	1.381
Plopilor	91	5.869	7.798	1.329
Someseni	126	7.053	8.337	1.182
Sopor	592	33.666	42.958	1.276
Zorilor	211	11.471	16.255	1.417
<b>Total</b>	<b>5.911</b>	<b>319.065</b>	<b>410.505</b>	<b>1.287</b>

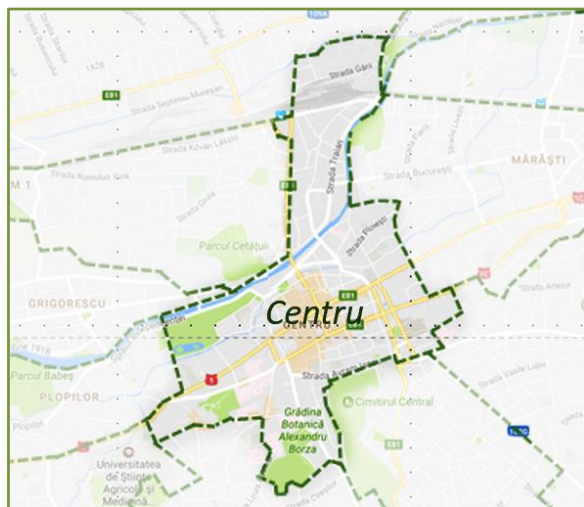
Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca



# Tranzacții de apartamente zona centrală



**Număr apartamente: 464**  
**Valoare: 35.335 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.413 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Centrul este principala zonă culturală, financiară și administrativă a municipiului. Include construcții noi și vechi, cu destinație mixtă, străzi cu destinație pietonală, fiind delimitat de râul Nadăș (nord), str. Paris, str. Pitești și râul Someș (est), str. B.P. Hașdeu și str. Avram Iancu (sud), str. Horea, str. George Coșbuc și str. Louis Pasteur (vest).

Cele mai importante artere de circulație sunt Bd. 21 Decembrie 1989, Calea Dorobanților, Piața Avram Iancu, str. Memorandumului, Calea Moșilor, str. Eroilor și Piața Unirii.

Densificarea zonei centrale s-a realizat prin numeroase construcții cu destinații mixte. Zonele rezidențiale ultracentrale includ zona Parcului Central, centrul vechi, piața Cipariu, piața Ștefan cel Mare.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Centru

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	62	402	71	108	203	82	326	138	464
Val. tranz. (EUR'000)	5.313	30.022	9.924	9.183	12.885	3.343	25.232	10.104	35.335
P.u. median (EUR/mp)	1.434	1.356	1.277	1.330	1.362	1.651	1.461	1.255	1.385
P.u. mediu (EUR/mp)	1.434	1.409	1.432	1.368	1.389	1.595	1.455	1.316	1.413

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

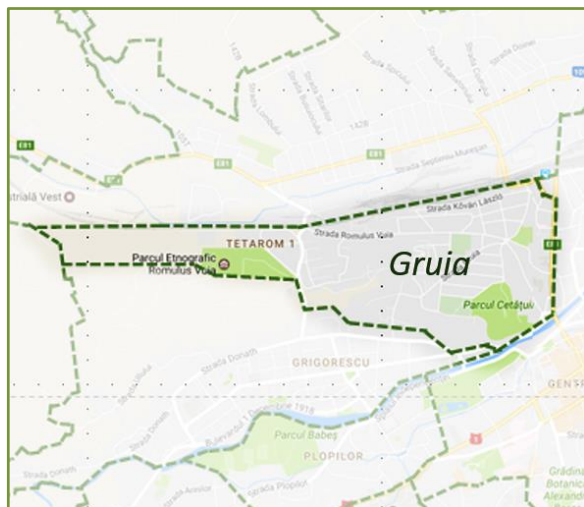




# Tranzacții de apartamente Gruia



**Număr apartamente: 35**  
**Valoare: 2.439 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.367 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Gruia este delimitat de calea ferată (nord), str. Horea (est), cartierul Grigorescu (sud), Pădurea Hoia (vest) incluzând în principal vile individuale. Principalele artere de circulație sunt str. Romulus Vuia, str. Gruia, str. Emil Racovița și str. Horea.

Este consacrat ca fiind una dintre cele mai vechi zone rezidențiale ale municipiului, având și o zonă cu vile interbelice.

În perioada de după 1990 cartierul a fost ușor densificat și dispune în continuare de zone rezidențiale scumpe, mai ales în zona Cetățuia.

Fiind situat pe deal, unele zone prezintă un risc ridicat de alunecări de teren. Include primul parc industrial Tetarom I.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Gruia

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	7	28	6	10	9	10	19	16	35
Val. tranz. (EUR'000)	465	1.974	720	807	496	416	1.040	1.399	2.439
P.u. median (EUR/mp)	1.306	1.496	1.273	1.286	1.436	1.673	1.486	1.480	1.486
P.u. mediu (EUR/mp)	1.378	1.365	1.295	1.333	1.346	1.639	1.332	1.395	1.367

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

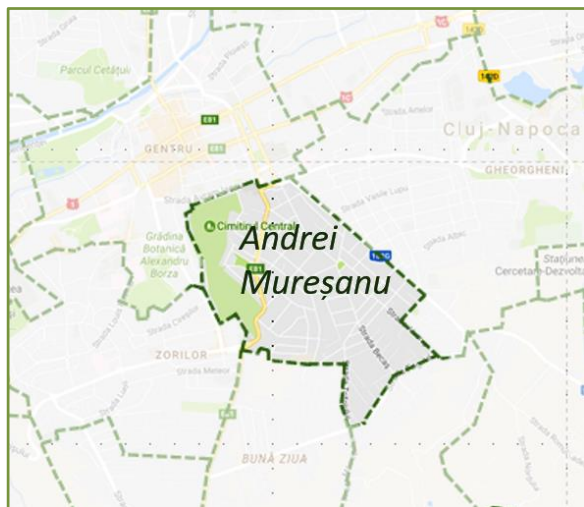




# Tranzacții de apartamente Andrei Mureșanu



**Număr apartamente: 289**  
**Valoare: 20.866 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.219 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Andrei Mureșanu este amplasat în partea de sud-est, delimitat de str. Avram Iancu (nord), str. Constantin Brâncuși și str. Alverna (est), cartierul Bună Ziua și cartierul Becăș (sud) și str. Bisericii Ortodoxe (vest), fiind un cartier rezidențial consacrat.

Principalele artere de circulație sunt Calea Turzii, str. Constantin Brâncuși și str. Alexandru Bohățiel.

Cartierul s-a aglomerat ușor în perioada de după 1989, fiind o zonă rezidențială scumpă, beneficiind de infrastructură adecvată și ocupată deopotrivă de vile interbelice și imobile noi.

Imobilele noi se tranzacționează la prețuri ridicate, datorită proximității față de zona centrală.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Andrei Mureșanu

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	33	256	53	78	152	6	16	273	289
Val. tranz. (EUR'000)	2.318	18.548	5.672	5.822	9.133	239	1.620	19.246	20.866
P.u. median (EUR/mp)	1.277	1.202	1.164	1.122	1.268	1.386	1.465	1.208	1.208
P.u. mediu (EUR/mp)	1.278	1.212	1.203	1.160	1.265	1.421	1.377	1.207	1.219

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

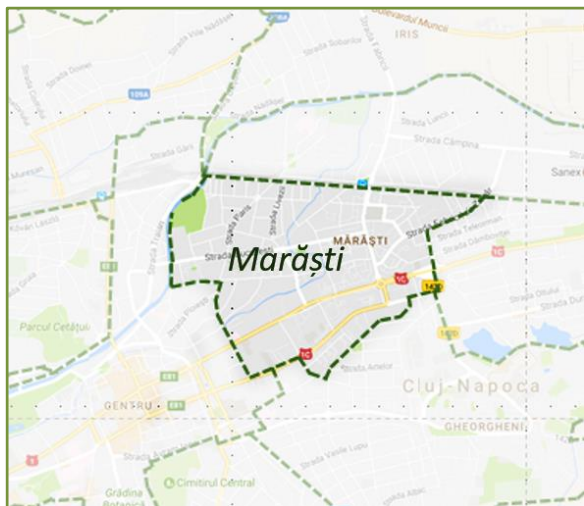




# Tranzacții de apartamente Mărăști



**Număr apartamente: 339**  
**Valoare: 25.900 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.381 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Mărăști este amplasat în partea de nord-est, fiind delimitat de str. Răsăritului (nord), str. Fabricii de Zahar și str. Ialomiței (est), calea Dorobanților și str. Semenicolui (sud), str. A. Suciu, str. Pitești, str. Paris și Someșul Mic (vest).

Cartierul include în principal blocuri, dar și câteva amplasamente industriale. Principalele artere de circulație sunt str. București, str. Paris, str. Fabricii de Zahăr și Bd. 21 Decembrie 1989.

Inițial proiectat ca și cartier muncitoresc, în ultimii ani a devenit o zonă scumpă, care beneficiază de căi rutiere largi și acces facil la mijloace de transport în comun.

Infrastructura este bine dezvoltată cu retaileri, piețe agroalimentare, spații de birouri.

Tranzacții de apartamente 2018 - Marasti									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	56	283	41	128	123	47	202	137	339
Val. tranz. (EUR'000)	4.681	21.219	4.651	11.456	8.106	1.687	14.598	11.302	25.900
P.u. median (EUR/mp)	1.398	1.406	1.231	1.381	1.423	1.534	1.416	1.365	1.400
P.u. mediu (EUR/mp)	1.377	1.381	1.265	1.400	1.409	1.473	1.371	1.393	1.381

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca





# Tranzacții de apartamente Între Lacuri



**Număr apartamente: 322**  
**Valoare: 18.419 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.371 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Între Lacuri este amplasat în partea de est a municipiului, fiind delimitat de str. Fabricii de Zahăr și str. Răsăritului (nord), calea Someșeni și pâraul Becaș (est), pâraul Becaș și Iulius Mall (sud), str. Teodor Mihali (vest), incluzând în principal blocuri de locuințe și vile individuale.

Principalele artere de circulație sunt str. Dunării, str. Siretului și str. Aurel Vlaicu. Vecinătatea cu cartierele Gheorgheni și Mărăști, respectiv proximitatea față de Facultatea de Științe Economice a Universității Babeș-Bolyai și Iulius Mall au condus la extinderea cartierului și construcția multor imobile noi în ultimii ani.

Partea estică a cartierului conține o zonă de vile individuale, combinată cu zonă veche de case.



## Tranzacții de apartamente 2018 - Intre Lacuri

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	45	277	10	55	130	127	202	120	322
Val. tranz. (EUR'000)	3.262	15.156	1.044	4.319	8.544	4.512	10.777	7.642	18.419
P.u. median (EUR/mp)	1.492	1.415	1.271	1.249	1.413	1.549	1.447	1.372	1.423
P.u. mediu (EUR/mp)	1.446	1.356	1.277	1.238	1.389	1.519	1.370	1.373	1.371

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



# Tranzacții de apartamente Gheorgheni



**Număr apartamente: 656**  
**Valoare: 47.056 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.407 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Gheorgheni (în partea de sud-est), delimitat de str. Gen. Traian Moșoiu și str. Semenicolui (nord), str. T. Mihali, str. Amza Pellea și cartierul Sopor (est), pâraul Becaș și Livada Pallocsay (sud), str. C-tin Brâncuși și str. Alverna (vest).

Include numeroase spații verzi, blocuri de 4-10 etaje și vile individuale. Accesul la mijloacele de transport în comun și căile rutiere largi, extinderea FSEGA a UBB, dezvoltarea Iulius Mall și a clădirilor de birouri, au condus la aglomerarea cartierului, fiind considerat unul dintre cartierele preferate ale orașului.

Cartierul găzduiește Baza Sportivă Gheorgheni, inaugurată în 2017 (cel mai modern complex sportiv și de agrement din oraș), ce oferă acces gratuit tuturor cetățenilor.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Gheorgheni

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	66	590	70	156	321	109	383	273	656
Val. tranz. (EUR'000)	5.448	41.608	7.867	14.008	20.676	4.505	24.599	22.457	47.056
P.u. median (EUR/mp)	1.442	1.437	1.278	1.406	1.434	1.667	1.473	1.403	1.437
P.u. mediu (EUR/mp)	1.436	1.403	1.305	1.396	1.421	1.588	1.411	1.403	1.407

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

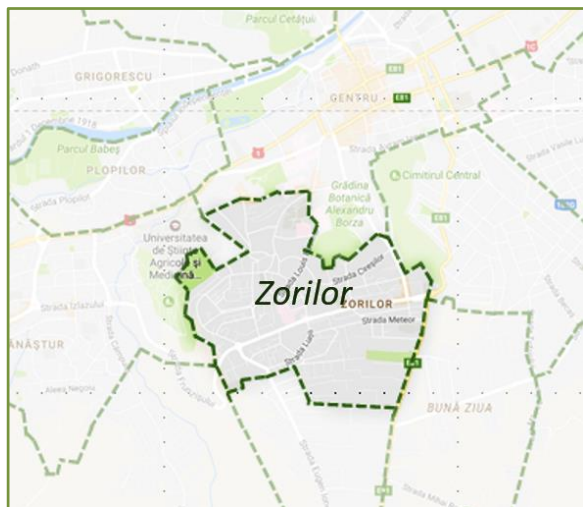




# Tranzacții de apartamente Zorilor



**Număr apartamente: 211**  
**Valoare: 16.255 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.417 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Zorilor, amplasat în partea de sud pe direcția de ieșire spre Turda are ca principale limite str. B. P. Hașdeu și str. Ceahlău (nord), Calea Turzii (est), str. Mikó Imre și str. M. Eliade (sud), str. Gh. Dima (vest).

Locuințele au un caracter mixt, compuse din blocuri de locuințe și vile individuale. Principalele artere de circulație sunt str. Observatorului, str. Zorilor și str. L. Pasteur.

Găzduiește complexul studentesc Observator și se învecinează cu complexul studentesc Hașdeu.

După anul 1990 a avut loc dezvoltarea spațiilor de birouri, a zonelor comerciale, precum și densificarea construcțiilor cu caracter rezidențial.

A rămas în continuare unul dintre cele mai bine cotate cartiere, în pofida aglomerației din ultimii ani.



## Tranzacții de apartamente 2018 - Zorilor

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	30	181	28	72	73	38	138	73	211
Val. tranz. (EUR'000)	2.362	13.893	3.493	6.055	4.989	1.719	10.309	5.947	16.255
P.u. median (EUR/mp)	1.463	1.435	1.402	1.351	1.423	1.892	1.485	1.357	1.441
P.u. mediu (EUR/mp)	1.429	1.415	1.418	1.315	1.445	1.806	1.431	1.394	1.417

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

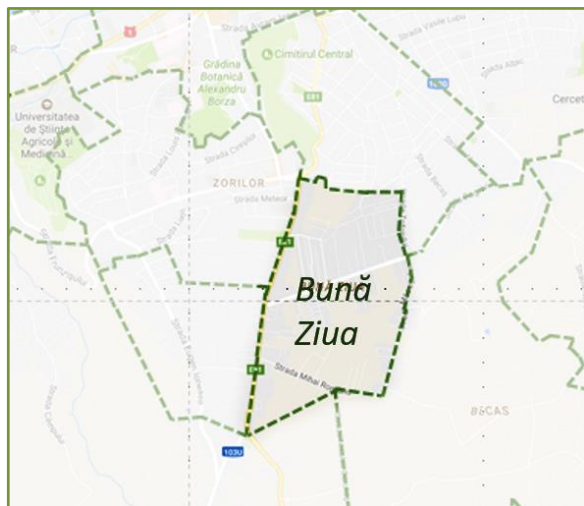
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



# Tranzacții de apartamente Bună Ziua



**Număr apartamente: 591**  
**Valoare: 45.975 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.303 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Bună Ziua este relativ nou construit, într-o continuă dezvoltare, incluzând cu precădere vile individuale și blocuri rezidențiale de 4-10 etaje.

Cartierul este delimitat de cartierul Andrei Mureșanu (nord), str. Trifoiului și str. Măceșului (est), str. Mihai Românul (sud), respectiv Calea Turzii (vest).

Principalele artere de circulație sunt Calea Turzii, str. Mihai Românul, str. Fagului și str. Bună Ziua.

Deoarece este o zona de dezvoltare imobiliară intensă, urbanizarea este de calitate redusă.

Se învecinează cu trei cartiere rezidențiale consacrate: Gheorgheni, Andrei Mureșanu și Zorilor.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Buna Ziua

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	141	450	78	222	287	4	11	580	591
Val. tranz. (EUR'000)	11.212	34.763	8.116	18.502	19.244	112	780	45.195	45.975
P.u. median (EUR/mp)	1.328	1.321	1.161	1.321	1.356	1.207	1.214	1.328	1.327
P.u. mediu (EUR/mp)	1.328	1.296	1.194	1.290	1.371	1.100	1.208	1.305	1.303

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

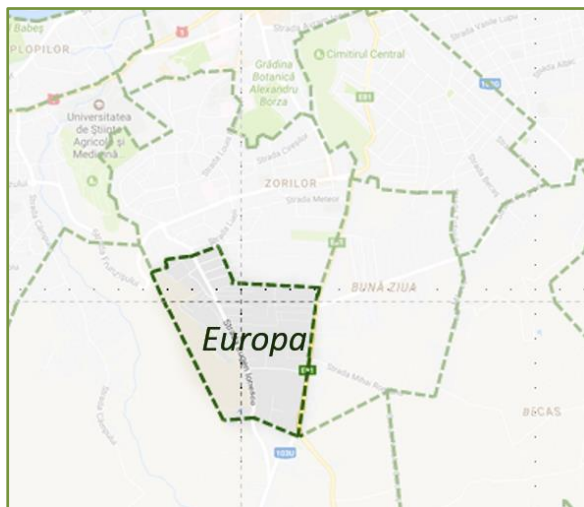




# Tranzacții de apartamente Europa



**Număr apartamente: 234**  
**Valoare: 16.761 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.210 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Europa este amplasat în partea de sud a municipiului, în zona străzii Eugen Ionesco (principala arteră de circulație) și include în principal construcții noi de tipul vilelor individuale.

Este delimitat de str. Mikó Imre și Mircea Eliade (nord), Calea Turzii (est) și colonia Făget (sud și vest).

Cartierul reprezintă o zonă de dezvoltare imobiliară intensă, fiind o prelungire a cartierului Zorilor.

Dezvoltarea din ultima perioadă denotă un interes imobiliar pentru construcții individuale, însă cartierul este lipsit de elementele urbane de integrare (infrastructură, spații publice – parcuri, piațete). Totuși, interesul crescut față de această zonă a condus la dezvoltarea imobiliară rezidențială a coloniei Făget.



## Tranzacții de apartamente 2018 - Europa

Descriere	Finantare		Suprafața				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	38	196	46	79	101	8	1	233	234
Val. tranz. (EUR'000)	3.094	13.667	4.649	5.886	5.919	307	65	16.696	16.761
P.u. median (EUR/mp)	1.272	1.208	1.205	1.230	1.207	1.191	1.251	1.217	1.219
P.u. mediu (EUR/mp)	1.237	1.204	1.135	1.221	1.259	1.311	1.251	1.210	1.210

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



# Tranzacții de apartamente Grigorescu



**Număr apartamente: 216**  
**Valoare: 16.138 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.338 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Grigorescu, (în partea de nord-vest) are ca principale limite pădurea Hoia (vest), cartierul Gruia (nord), centrul (est), Someșul Mic (sud) și este străbătut de 3 artere principale de circulație: str. Donath, str. Eremia Grigorescu, Bulevardul 1 Decembrie 1918 și str. Alexandru Vlahuță.

În cadrul cartierului se găsesc atât blocuri de 4-10 etaje, cât și locuințe și vile individuale.

Este un cartier rezidențial clasic, cu infrastructură adecvată. Există și unele zone în care s-au edificat blocuri noi de locuințe în perioada de după 1990, însă există în continuare un interes ridicat pentru vile individuale, dezvoltate în ultimii ani în zona străzii Uliului.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Grigorescu

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	28	188	29	56	114	17	167	49	216
Val. tranz. (EUR'000)	2.225	13.913	3.130	4.718	7.610	681	11.748	4.390	16.138
P.u. median (EUR/mp)	1.405	1.352	1.280	1.336	1.393	1.514	1.321	1.426	1.364
P.u. mediu (EUR/mp)	1.319	1.341	1.257	1.288	1.406	1.361	1.293	1.474	1.338

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

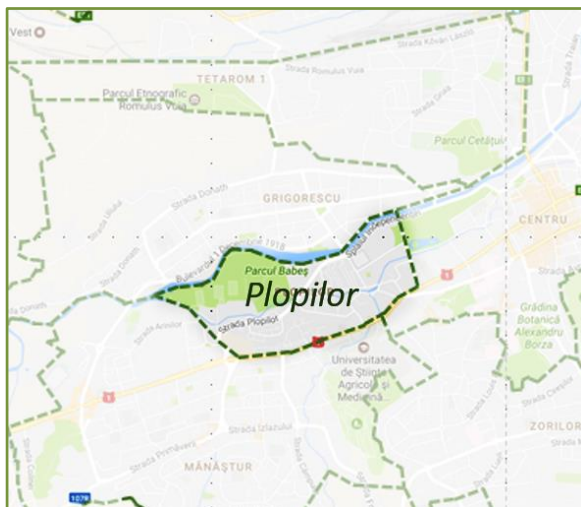




# Tranzacții de apartamente Plopilor



**Număr apartamente: 91**  
**Valoare: 7.798 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.329 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Plopilor (în partea de vest) este delimitat de Someșul Mic (nord), str. George Coșbuc (est), calea Mănăștur (sud) și str. Plopilor și canalul Morii (vest).

Cartierul include în principal blocuri de locuințe și vile individuale.

Cele mai importante artere de circulație sunt Splaiul Independenței, str. George Coșbuc, Calea Mănăștur și str. Plopilor.

Este cuprins între două cartiere rezidențiale clasice ale orașului, respectiv Grigorescu și Mănăștur, cu o zonă rezidențială recent dezvoltată, denumită ‘Plopilor Noi’.

Principalele zone de interes ale cartierului includ: stadionul Cluj Arena, Sala Polivalentă, Platina Shopping Center, Parcul Babeș și Sala Sporturilor ‘Horia Demian’.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Plopilor

Descriere	Finantare		Suprafața				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	10	81	19	39	31	2	48	43	91
Val. tranz. (EUR'000)	895	6.902	2.269	3.515	1.937	76	4.136	3.661	7.798
P.u. median (EUR/mp)	1.413	1.352	1.236	1.356	1.430	1.605	1.384	1.239	1.356
P.u. mediu (EUR/mp)	1.488	1.310	1.223	1.380	1.367	1.560	1.381	1.274	1.329

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca





# Tranzacții de apartamente Mănăștur



**Număr apartamente: 819**  
**Valoare: 51.836 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.242 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Mănăștur, amplasat în partea de vest pe direcția de ieșire din Cluj-Napoca spre Oradea are ca principale limite Parcul Rozelor, Calvaria, calea Mănăștur (nord), cimitirul Mănăștur (est), pădurea Făget (sud), str. Colinei (vest).

Locuințele sunt reprezentate cu preponderență de blocuri de 8-10 etaje, fiind cel mai populat cartier din municipiu.

Principalele artere de circulație sunt Calea Florești, Calea Mănăștur, str. Iazului, str. Mehedinți, str. Primăverii și str. Câmpului.

Există o zonă de dezvoltare imobiliară intensă, respectiv zona Câmpului, unde predomină dezvoltările parcelare individuale și mai recent casele înșiruite, de tip duplex sau triplex.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Manastur

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	129	690	96	195	361	167	583	236	819
Val. tranz. (EUR'000)	8.999	42.837	9.068	14.858	21.174	6.735	35.918	15.919	51.836
P.u. median (EUR/mp)	1.277	1.306	1.106	1.202	1.363	1.525	1.353	1.185	1.304
P.u. mediu (EUR/mp)	1.249	1.241	1.102	1.181	1.298	1.459	1.283	1.160	1.242

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

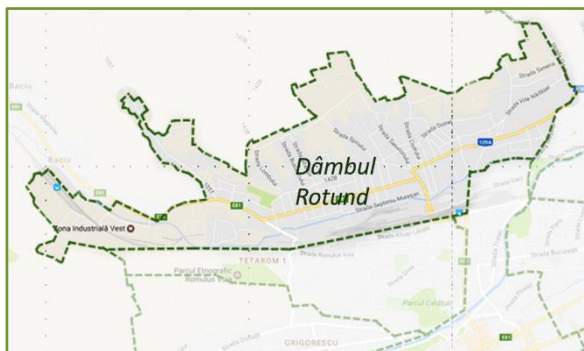




# Tranzacții de apartamente Dâmbu Rotund



**Număr apartamente: 178**  
**Valoare: 10.332 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.131 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Dâmbul Rotund este amplasat în partea de nord-vest a municipiului pe direcția de ieșire din Cluj-Napoca spre Zalău.

Este delimitat de pădurea Lomb și Valea Seacă (nord), gara, str. Odobești și str. Oașului (est), calea ferată și pârâul Nadăș (sud), comuna Baci (vest).

Principalele artere de circulație sunt str. Maramureșului, str. Corneliu Coposu și str. Tudor Vladimirescu.

Cartierul găzduiește cu precădere vile individuale și câteva amplasamente industriale, fiind situat la periferia municipiului. În ultimii ani, în special în zona străzii Corneliu Coposu, s-a intensificat dezvoltarea blocurilor de locuințe.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Dambul Rotund

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	30	148	10	49	98	21	31	147	178
Val. tranz. (EUR'000)	1.944	8.387	922	3.444	5.336	630	1.302	9.029	10.332
P.u. median (EUR/mp)	1.208	1.113	1.110	1.142	1.098	1.266	1.225	1.103	1.141
P.u. mediu (EUR/mp)	1.160	1.124	1.124	1.128	1.120	1.268	1.168	1.126	1.131

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca





# Tranzacții de apartamente Bulgaria



**Număr apartamente: 16**  
**Valoare: 726 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.093 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Bulgaria (amplasat în partea de nord) este delimitat de Someșul Mic (nord), str. Beiușului (est), str. Răsăritului (sud), Someșul Mic (vest) incluzând în principal proprietăți industriale, însă și proprietăți rezidențiale.

Arterele de circulație importante sunt str. Campina, str. Plevnei, str. Tăbăcarilor, str. Porțelanului și str. Fabricii.

În ultimii ani, în special în zonele învecinate cu cartierul Mărăști, s-au intensificat dezvoltările imobiliare de tipul blocurilor de locuințe.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Bulgaria

Descriere	Finantare		Suprafata			Vechime		Total	
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000		>2000
Nr. tranz.	5	11	-	3	5	8	6	10	16
Val. tranz. (EUR'000)	217	509	-	155	274	297	223	503	726
P.u. median (EUR/mp)	1.264	1.173	-	826	1.259	1.227	1.099	1.232	1.193
P.u. mediu (EUR/mp)	1.196	1.054	-	827	1.228	1.170	1.022	1.127	1.093

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

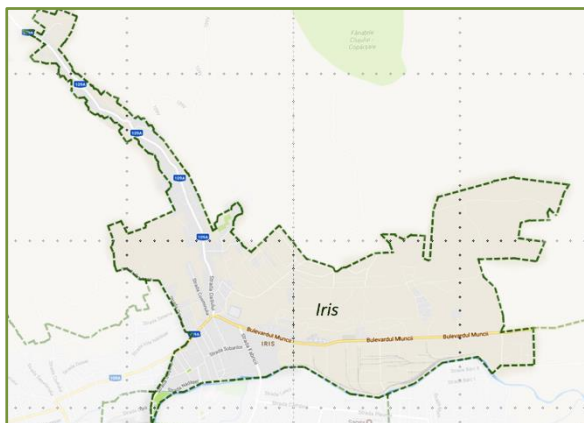




# Tranzacții de apartamente Iris



**Număr apartamente: 459**  
**Valoare: 23.506 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.093 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Iris este amplasat în partea de nord a municipiului într-o zonă cu destinație inițială predominant industrială.

Este delimitat de Valea Chintăului (nord), ieșirea spre Apahida (vest), Someșul Mic (sud), str. Oașului și str. Odobești (vest) și include un mix de proprietăți industriale, blocuri și vile individuale.

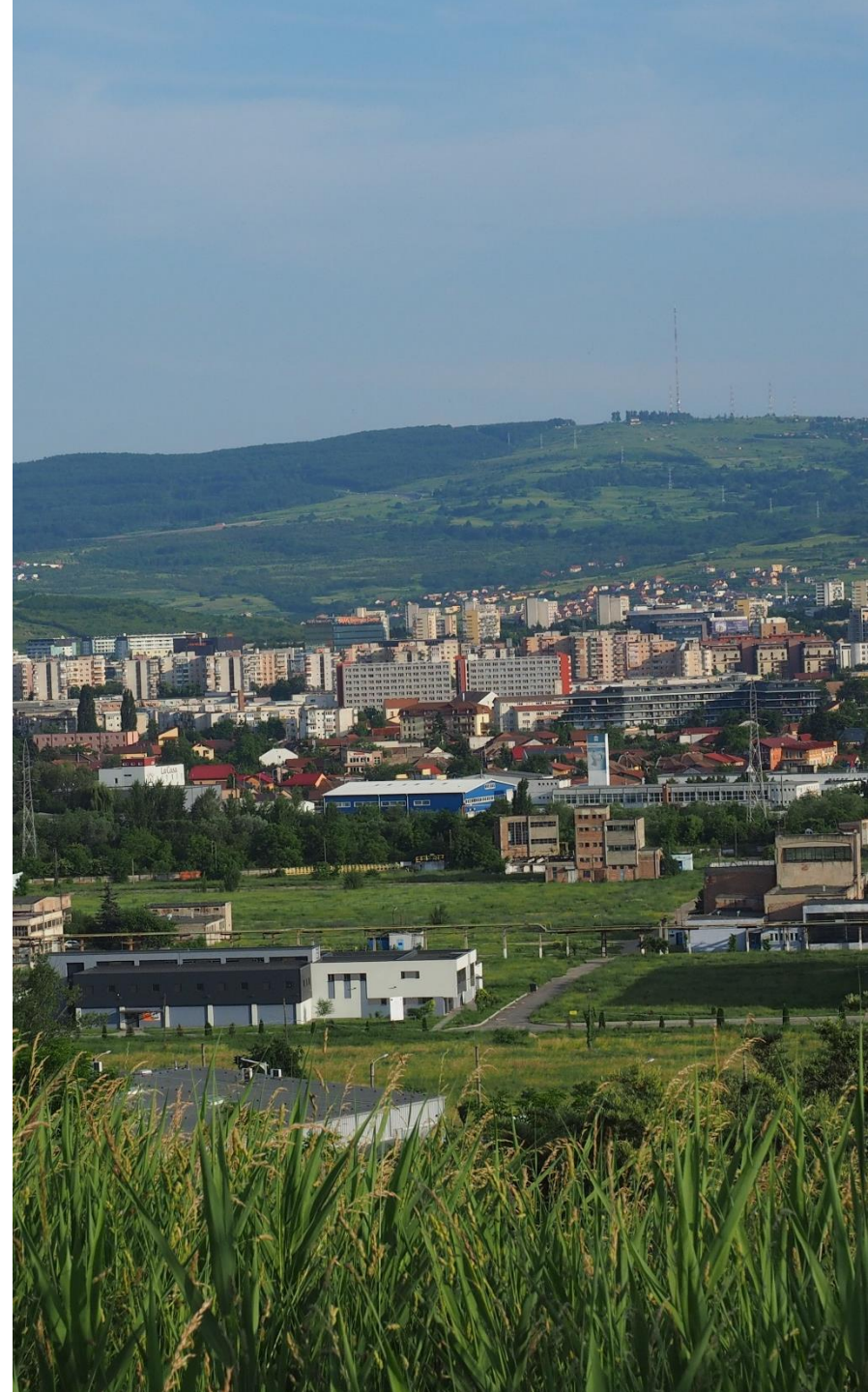
Principalele artere de circulație sunt str. Oașului, Bd. Muncii, str. Fabricii și str. Maramureșului.

Densificarea imobiliară cu caracter rezidențial s-a realizat în ultimii ani în special în zona străzii Oașului și a livezii Steluța.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Iris

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	131	328	15	100	292	52	31	428	459
Val. tranz. (EUR'000)	7.304	16.202	1.228	6.571	13.988	1.720	1.005	22.501	23.506
P.u. median (EUR/mp)	1.106	1.083	989	1.077	1.095	1.167	1.117	1.092	1.093
P.u. mediu (EUR/mp)	1.122	1.081	961	1.084	1.102	1.167	1.128	1.092	1.093

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca





# Tranzacții de apartamente Someșeni



**Număr apartamente: 126**  
**Valoare: 8.337 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.182 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Cartierul Someșeni, amplasat în partea de est pe direcția de ieșire din Cluj spre Apahida, are ca principale limite râul Someșul Mic și bulevardul Muncii (nord), str. Beiușului (vest), centura Apahida-Vâlcele (est), str. Someșeni (sud).

Cartierul găzduiește cu precădere vile individuale și amplasamente industriale, precum și aeroportul municipiului, fiind situat la periferie.

Principalele artere de circulație sunt str. Traian Vuia, str. Căpitan Grigore Ignat, str. Cantonului, Calea Someșeni și str. Platanilor.

Extinderea pistei aeroportuare a avut loc concomitent cu densificarea zonei rezidențiale.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Someseni

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	35	91	9	62	40	15	31	95	126
Val. tranz. (EUR'000)	2.401	5.936	933	4.665	2.289	450	1.968	6.369	8.337
P.u. median (EUR/mp)	1.084	1.235	1.212	1.176	1.198	1.195	1.267	1.178	1.195
P.u. mediu (EUR/mp)	1.113	1.213	1.168	1.180	1.187	1.209	1.297	1.151	1.182

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca  
 Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca





# Tranzacții de apartamente Borhanci



**Număr apartamente: 228**  
**Valoare: 16.044 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.152 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Colonia Borhanci este amplasată în sudul livezii Pallocsay și în estul coloniei Becaș.

Accentul este pus asupra dezvoltărilor imobiliare de tip rezidențial. Zona este preponderent alcătuită din locuințe individuale cu regim de înălțime P sau P+1E, existând însă și blocuri rezidențiale cu regim de înălțime de tip P+4E.

Datorită infrastructurii noi precum și a proximității față de cartierul Gheorgheni, zona continuă să prezinte un interes deosebit pentru dezvoltările rezidențiale de toate tipurile, fiind considerat unul dintre cele mai atractive cartiere noi ale municipiului.



## Tranzacții de apartamente 2018 - Borhanci

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	58	170	33	100	93	2	-	228	228
Val. tranz. (EUR'000)	4.118	11.926	2.972	7.146	5.834	92	-	16.044	16.044
P.u. median (EUR/mp)	1.200	1.149	1.002	1.148	1.237	1.388	-	1.159	1.159
P.u. mediu (EUR/mp)	1.196	1.137	991	1.154	1.248	1.387	-	1.152	1.152

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



# Tranzacții de apartamente Sopor



**Număr apartamente: 592**  
**Valoare: 42.958 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.276 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Colonia Sopor este localizată în partea de sud-est a municipiului în apropierea livezii Palocsay și a Cartierului Gheorgheni și Între Lacuri.

În general, imobilele din acest cartier au destinație rezidențială, fiind o puternică zonă de interes pentru dezvoltările rezidențiale de tipul blocurilor de apartamente cu 8-10 etaje.

În decursul ultimilor ani zona Sopor a fost zona cea mai intens dezvoltată a municipiului.

Fiind un cartier nou-dezvoltat lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructură, spații publice amenajate, piațete).

În imediata vecinătate a cartierului este situată Baza Sportivă Gheorgheni, un complex sportiv și de agrement inaugurat în 2017.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Sopor

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	202	390	75	152	365	-	-	592	592
Val. tranz. (EUR'000)	14.788	28.170	7.204	11.556	24.198	-	-	42.958	42.958
P.u. median (EUR/mp)	1.246	1.275	1.225	1.247	1.291	-	-	1.265	1.265
P.u. mediu (EUR/mp)	1.264	1.282	1.197	1.238	1.321	-	-	1.276	1.276

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

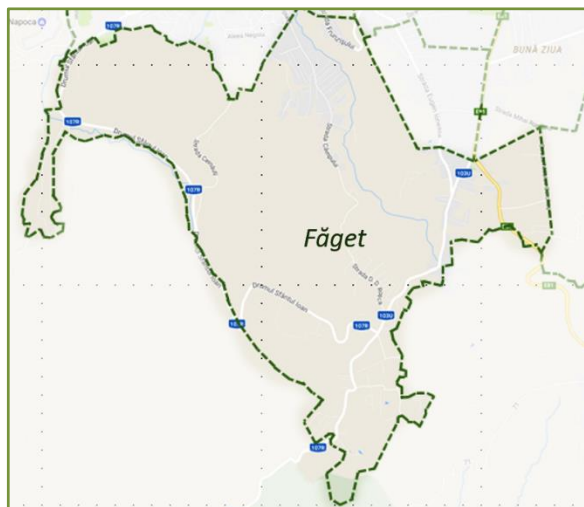




# Tranzacții de apartamente Făget



**Număr apartamente: 10**  
**Valoare: 1.050 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.335 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Colonia Făget este localizată în partea de sud a municipiului în apropierea pădurii Făget și cartierului Europa.

Cartierul este caracterizat în general de zone verzi împădurite și zone cu destinație rezidențială.

Locuințele individuale ocupă ponderea cea mai însemnată. Reprezintă în continuare o zonă cu potențial de dezvoltare imobiliară foarte mare.

Lipsește elementele urbane de integrare (infrastructura, unități de învățământ, spații publice amenajate).

## Tranzacții de apartamente 2018 - Făget

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	1	9	6	4	-	-	-	10	10
Val. tranz. (EUR'000)	98	952	669	381	-	-	-	1.050	1.050
P.u. median (EUR/mp)	1.350	1.236	1.230	1.340	-	-	-	1.237	1.237
P.u. mediu (EUR/mp)	1.350	1.333	1.351	1.307	-	-	-	1.335	1.335

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca





# Tranzacții de apartamente Becaș



**Număr apartamente: 35**  
**Valoare: 2.775 mii EUR**  
**Preț mediu: 1.102 EUR/mp**



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

Colonia Becaș este amplasată în sud-estul cartierului Bună Ziua, sudul cartierelor Andrei Mureșanu și Gheorgheni și vestul coloniei Borhanci.

Zona este caracterizată preponderent de locuințe de tip rezidențial individuale (case, vile) cu regim de înălțime P sau P+1-2E. Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spații verzi amenajate, piațete).

În ultimii ani, zona a cunoscut o dezvoltare imobiliară intensă, fiind edificate, alături de vilele individuale sau de tip duplex/triplex și blocuri de locuințe. Interesul va rămâne ridicat pentru această zonă, pe măsura aglomerării cartierelor învecinate.

## Tranzacții de apartamente 2018 - Becaș

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	11	24	14	13	8	-	-	35	35
Val. tranz. (EUR'000)	939	1.836	1.422	891	462	-	-	2.775	2.775
P.u. median (EUR/mp)	1.143	1.069	1.044	1.128	1.108	-	-	1.073	1.073
P.u. mediu (EUR/mp)	1.125	1.090	1.077	1.113	1.161	-	-	1.102	1.102

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca







## Tranzacții case

Număr case tranzacționate: 570 case

Valoare tranzacțiilor: 84,8 mil. EUR

Aprox. 47% din valoarea tranzacțiilor în: Andrei Mureșanu, Centru, Dâmbul Rotund, Borhanci și Gheorgheni

Cele mai numeroase tranzacții de case: Dâmbul Rotund, Iris, Borhanci, Centru și Mănăstur



Eșantion normalizat: 347 case

Valoare tranzacțiilor: 54,3 mil. EUR

Suprafața medie de teren a unei case: 396 mp

Suprafața desfășurată medie a unei case: 171 mp

Preț mediu: 913 EUR/mp (mp Sd, include și val. teren)

Preț mediu case <1990: 1.081 EUR/mp

Preț mediu case >1990: 857 EUR/mp

Finanțare proprie: 76% din valoare tranzacții

### Tranzacții de case 2018 - Cluj-Napoca (esantion normalizat)

Descriere	Finantare		Vechime		Total
	Banca	Cash	<1990	>=1990	
Numar tranzactii	80	267	110	237	<b>347</b>
Valoare tranzactii (EUR'000)	12.846	41.466	16.166	38.147	<b>54.313</b>
Suprafata desf. totala	15.078	44.386	14.958	44.506	<b>59.464</b>
Suprafata teren	32.496	104.953	42.711	94.738	<b>137.448</b>
Suprafata medie teren (mp)	406	393	388	400	<b>396</b>
Suprafata desfasurata medie constructie (mp)	188	166	136	188	<b>171</b>
Pret unitar mediu (EUR/mp Sd)	852	934	1.081	857	<b>913</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Nota: În obținerea unui eșantion normalizat de tranzacții, din cele 403 de tranzacții de case au fost selectate cele care au o S de teren de min. 150 mp, respectiv o Sd de min. 80 mp a construcției, al căror CUT este cuprins între 0,2 și 1,2; aceste tranzacții reprezintă 79% din val. totală tranzacționată

### Tranzacții de case în 2018 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Val. Tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	34	6.931
Becas	14	2.357
Borhanci	50	7.847
Bulgaria	14	1.378
Buna Ziua	30	4.600
Centru	47	8.356
Dambul Rotund	73	8.333
Europa	25	4.354
Faget	12	2.560
Intre Lacuri	10	1.115
Gheorgheni	36	8.132
Grigorescu	18	2.873
Gruia	31	4.350
Iris	66	6.683
Manastur	43	5.664
Marasti	10	1.238
Plopilor	5	320
Someseni	32	2.744
Sopor	5	716
Zorilor	11	3.906
Alte zone	4	317
<b>Total</b>	<b>570</b>	<b>84.776</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca



## Tranzacții terenuri



Număr terenuri tranzacționate: 346 terenuri

Valoare tranzacții: 13,3 mil. EUR

Peste 62% din valoarea tranzacțiilor în: Borhanci, Sopor, Mănăștur și Iris

Cele mai numeroase tranzacții de terenuri: Alte zone limitrofe, Borhanci, Gheorgheni, Mănăștur și Sopor

Suprafața de teren tranzacționată: 537.394 mp

Cele mai multe tranzacții: suprafață între 500-1.000 mp

Cele mai valoroase tranzacții: suprafață peste 1.000 mp

Finanțare proprie: circa 99% din valoarea tranzacțiilor

### Tranzacții de terenuri in 2018 - Cluj-Napoca

Descriere	Finantare		Suprafata					Total
	Banca	Cash	<100 mp	100-300 mp	300-500 mp	500-1000 mp	>1000 mp	
Nr. tranz.	3	343	-	23	51	149	123	<b>346</b>
Val. tranz. (EUR'000)	187	13.069	-	695	1.856	4.967	5.739	<b>13.257</b>
Suprafata (mp)	5.438	531.956	-	4.722	20.700	99.072	412.900	<b>537.394</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

### Tranzacții de terenuri in 2018 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	6	4.294	287
Becas	10	29.877	301
Borhanci	28	12.138	1.453
Bulgaria	-	-	-
Buna Ziua	-	-	-
Centru	8	3.888	265
Dambul Rotund	14	11.419	411
Europa	3	3.698	289
Faget	7	6.891	683
Intre Lacuri	2	852	114
Gheorgheni	5	3.772	1.336
Grigorescu	10	5.212	429
Gruia	-	-	-
Iris	37	23.053	1.096
Manastur	30	40.703	1.160
Marasti	2	744	35
Plopilor	-	-	-
Someseni	10	31.318	733
Sopor	8	46.269	1.300
Zorilor	4	2.098	393
Alte zone	162	311.170	2.973
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>537.394</b>	<b>13.257</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca



# Tranzacții imobiliare 2019

Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în ianuarie-mai 2019 a fost de peste 214 mil. EUR, din care ponderea cea mai semnificativă au reprezentat-o apartamentele, cu 64%.

Tranzacțiile imobiliare ale persoanelor juridice au reprezentat 26% din valoarea totală, incluzând în mare parte proprietăți comerciale, însă și proprietăți rezidențiale.

S-a tranzacționat un număr redus de terenuri, cu pondere mică în valoarea tranzacțiilor, sub 0,5%. Valoarea caselor tranzacționate a reprezentat 8% din total.

Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în ian-mai 2019 - EUR			
Descriere	Banca	Cash	Total
Apartamente	23.042.561	114.204.983	137.247.543
Case	2.875.203	14.098.142	16.973.344
Terenuri	-	264.380	264.380
Altele	52.985.429	6.651.465	59.636.894
<b>Total</b>	<b>78.903.192</b>	<b>135.218.970</b>	<b>214.122.162</b>

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

Marea majoritate a achizițiilor persoanelor fizice în 2019, aproximativ 85% din valoarea totală, au fost finanțate din surse proprii. Tranzacțiile persoanelor juridice au fost finanțate predominant de bănci, 95%.

Numărul total al tranzacțiilor în perioada ianuarie-mai 2019 a fost de 2.567, din care 1.899 de apartamente (74%). Cele mai multe tranzacții au avut loc în luna martie (646 tranzacții), având și cea mai mare valoare (53,8 mil. EUR).

Prețul mediu/mp al apartamentelor în perioada ianuarie-mai 2019 rezultat din analiza celor 1.899 tranzacții în valoare de 137,2 mil. EUR a fost de 1.333 EUR/mp.

În primele 5 luni ale anului 2019, 83% din valoarea tranzacțiilor cu apartamente a fost finanțată din surse proprii, iar restul prin finanțare bancară.

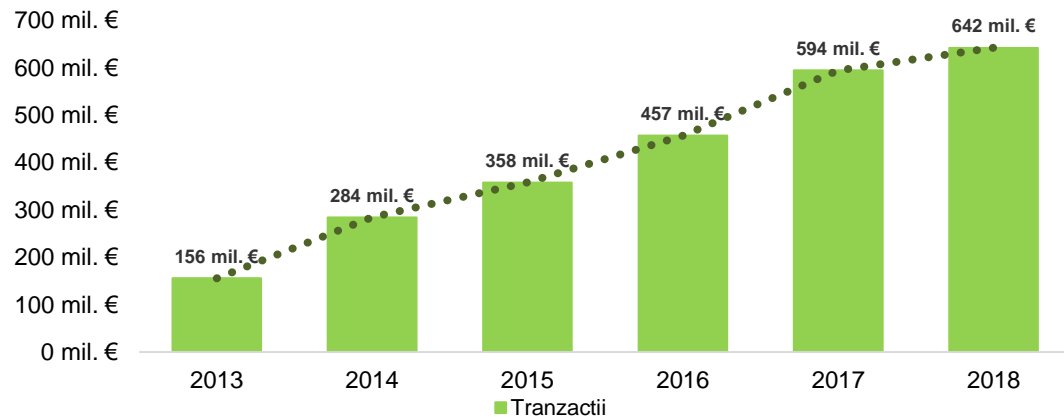
Prețul mediu/mp pentru apartamentele finanțate din surse proprii a fost de 1.330 EUR/mp, cu 1,4% mai mic decât prețul mediu/mp pentru apartamentele finanțate de bancă (1.349 EUR/mp) în aceeași perioadă, ianuarie-mai 2019.



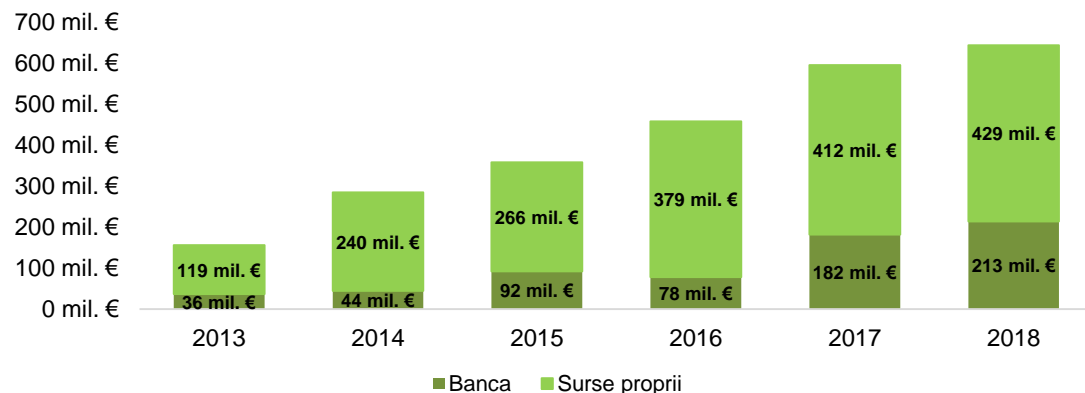


# Evoluția pieței imobiliare în Cluj-Napoca

## Evoluția tranzacțiilor imobiliare în perioada 2013 - 2018



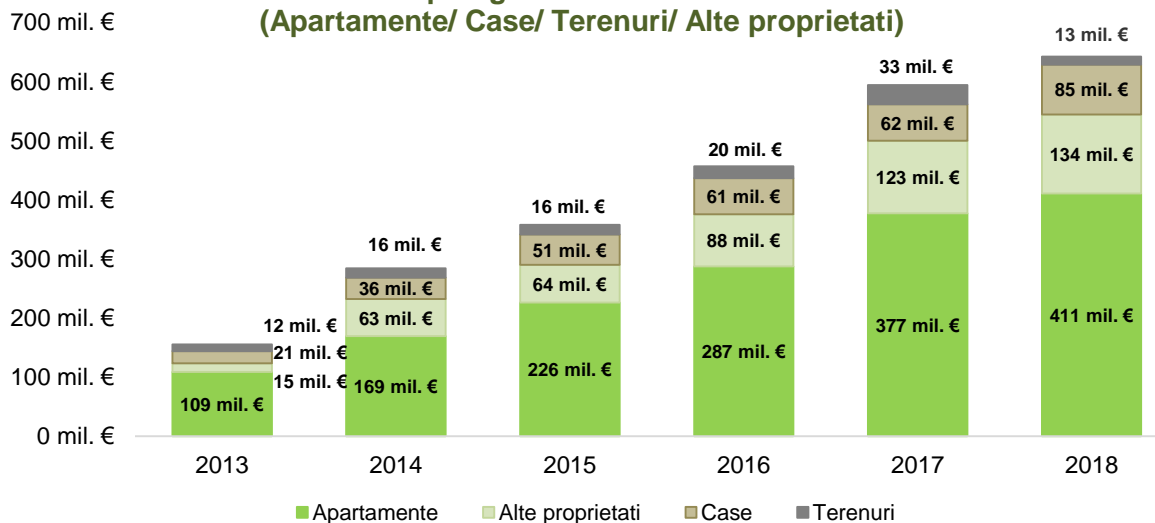
## Evoluția structurii de finanțare 2013 - 2018 (Surse proprii/ Credite)



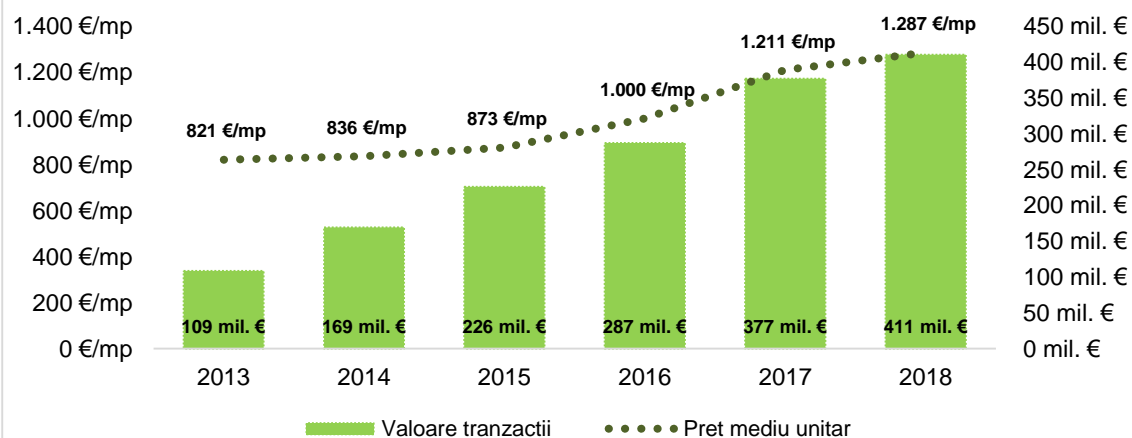


# Evoluția pieței imobiliare în Cluj-Napoca

## Evoluția tipologiei tranzacțiilor 2013 - 2018 (Apartamente/ Case/ Terenuri/ Alte proprietati)



## Evoluția tranzacțiilor cu apartamente Cluj-Napoca 2013 - 2018







## Sumarul tranzacțiilor imobiliare în Cluj-Napoca în 2018

Tranzacții imobiliare Cluj-Napoca 2018: 8.697 tranzacții, 642,1 mil. EUR, din care:

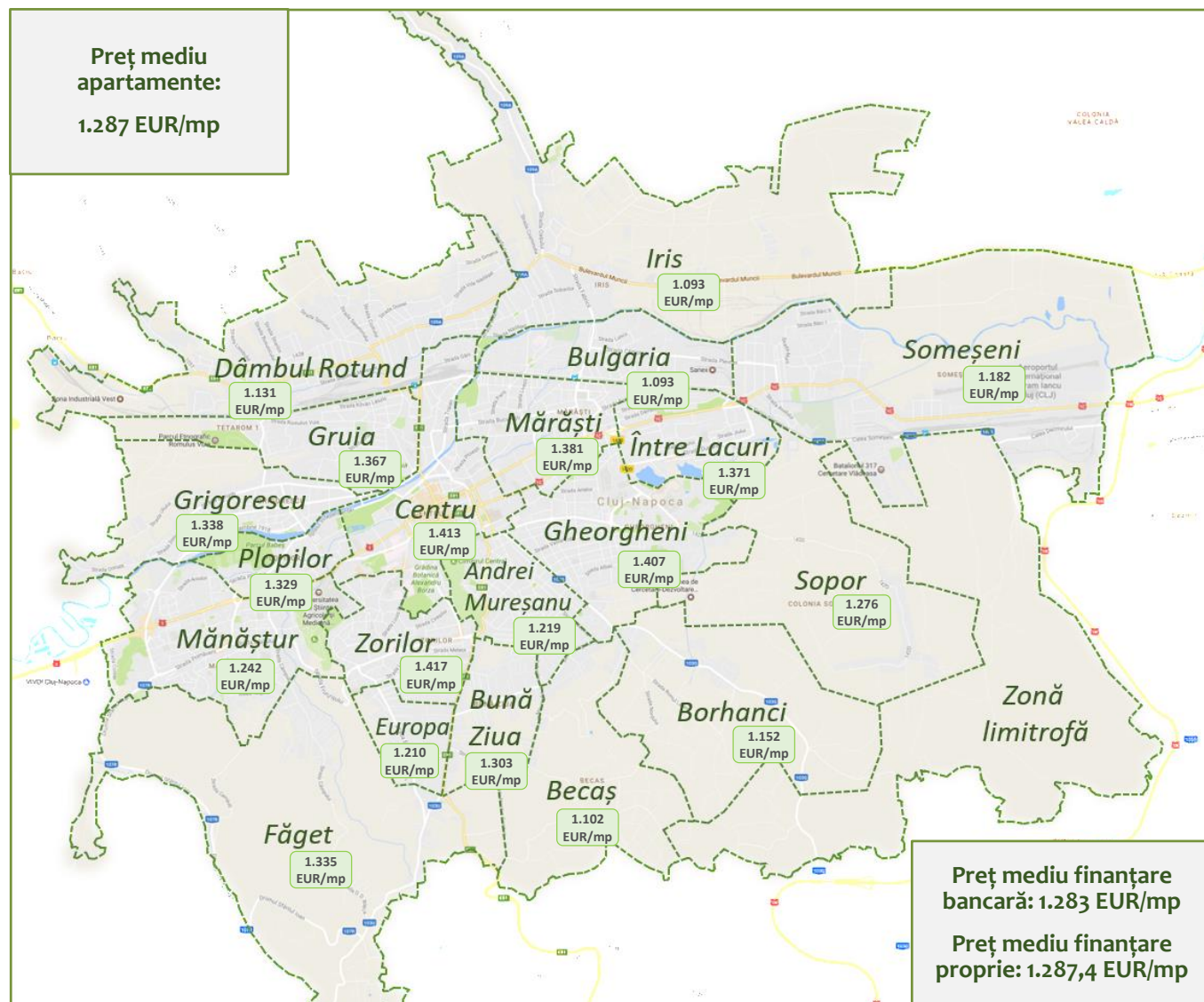
- Apartamente: 5.911 tranzacții, 410,5 mil. EUR
- Case: 570 tranzacții, 84,8 mil. EUR
- Terenuri: 346 tranzacții, 13,3 mil. EUR
- Alte proprietăți: 1.870 tranzacții, 133,5 mil. EUR

Tranzacțiile imobiliare ale persoanelor juridice în număr de 834 sunt incluse în categoria *Alte proprietăți*, și însumează 123,1 mil. EUR, reprezentând 54,8% din volumul altor tranzacții și 92% din valoarea altor tranzacții).





## Prețul mediu la apartamentele tranzacționate în 2018



Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca



# Anexe

Structura lunară a tranzacțiilor și topul în funcție de stradă  
Tranzacții imobiliare în funcție de proveniența cumpărătorului  
Abordarea analizei  
Surse de informații



BABA NOVAC

CĂPITAN AL LUI  
MIHAI VITEAZUL  
UCIS DE CHINURI GROAZNICE  
DE CĂTRE  
MURDARII DE  
5 FEBRUARIE 1601  
SA RIDICAT ACEST  
MONUMENT SĂRB  
CINSTIREA MEMORIEI  
SĂRB. ÎN ANUL 1876.



# Structura lunară a tranzacțiilor și topul tranzacțiilor în funcție de stradă

Structura lunară a tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2018							
Luna	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartment	Altele	Proprie	Banca	
Ianuarie	15	36	455	105	452	159	611
Februarie	34	38	424	136	496	136	632
Martie	25	41	517	172	570	185	755
Aprilie	22	37	403	129	444	147	591
Mai	18	57	527	137	557	182	739
Iunie	22	53	431	150	486	170	656
Iulie	38	62	507	182	562	227	789
August	25	49	516	132	560	162	722
Septembrie	18	33	594	165	578	232	810
Octombrie	34	62	605	181	656	226	882
Noiembrie	45	44	477	176	587	155	742
Decembrie	50	58	455	205	573	195	768
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>570</b>	<b>5.911</b>	<b>1.870</b>	<b>6.521</b>	<b>2.176</b>	<b>8.697</b>

Strazile cu cele mai multe tranzacții		
Nr. crt.	Strada	Nr. tranzacții
1	Soporului	672
2	Oasului	469
3	Buna Ziua	434
4	Alexandru Vaida Voevod	215
5	Augustin Presecan	210
6	Trifoiului	162
7	Borhanciului	146
8	Eugen Ionesco	139
9	Corneliu Coposu	128
10	Calea Turzii	118
<b>Top 10</b>		<b>2.693</b>
Total tranzacții 2018		8.697
% Top 10 din Total		31%

Valoarea lunară a tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2018							
Luna EUR	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartment	Altele	Proprie	Banca	
Ianuarie	618.341	6.294.743	30.105.442	13.320.574	29.741.138	20.597.963	50.339.100
Februarie	1.301.927	4.508.398	28.016.332	4.008.986	29.379.693	8.455.949	37.835.643
Martie	583.200	5.539.982	34.788.913	8.410.708	34.228.664	15.094.139	49.322.803
Aprilie	627.725	5.463.475	27.481.875	10.790.636	29.493.805	14.869.906	44.363.711
Mai	520.923	8.701.816	34.239.701	9.284.957	35.665.243	17.082.154	52.747.397
Iunie	840.864	7.764.358	29.242.000	21.400.292	33.134.202	26.113.313	59.247.514
Iulie	1.725.128	9.697.472	35.957.131	11.338.481	39.939.656	18.778.556	58.718.212
August	1.489.322	7.696.506	37.020.338	11.043.509	39.508.795	17.740.881	57.249.676
Septembrie	1.089.886	6.051.303	42.649.011	7.606.251	38.082.829	19.313.622	57.396.451
Octombrie	782.366	8.407.859	42.946.344	15.411.207	43.447.369	24.100.406	67.547.776
Noiembrie	1.615.686	5.534.425	34.378.790	8.144.136	36.424.847	13.248.190	49.673.037
Decembrie	2.061.180	9.115.950	33.678.981	12.766.071	40.076.775	17.545.406	57.622.182
<b>Total</b>	<b>13.256.548</b>	<b>84.776.288</b>	<b>410.504.859</b>	<b>133.525.807</b>	<b>429.123.017</b>	<b>212.940.485</b>	<b>642.063.502</b>

Strazile cu cele mai valoroase tranzacții		
Nr. crt.	Strada	Val. tranz. EUR
1	Soporului	45.789.758
2	Buna Ziua	28.344.278
3	Oasului	22.796.719
4	Alexandru Vaida Voevod	16.114.108
5	Augustin Presecan	15.016.868
6	21 Decembrie 1989	12.895.890
7	Trifoiului	11.162.635
8	Borhanciului	10.655.544
9	Dorobantilor	10.583.376
10	Eugen Ionesco	9.866.967
<b>Top 10</b>		<b>183.226.143</b>
Total tranzacții 2018		642.063.502
% Top 10 din Total		29%

Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca



# Tranzacții imobiliare în funcție de proveniența cumpărătorului

Structura tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2018 - în funcție de proveniența cumpărătorului							
Cumpărător	Tip proprietate				Finanțare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
Extern	6	9	99	17	128	3	131
<b>Romania din care:</b>	<b>340</b>	<b>561</b>	<b>5.812</b>	<b>1.853</b>	<b>6.393</b>	<b>2.173</b>	<b>8.566</b>
<i>Jud. Cluj</i>	287	492	3.668	1.373	4.281	1.539	5.820
<i>Jud. Maramures</i>	9	9	376	77	381	90	471
<i>Jud. Bistrita Nasaud</i>	15	7	259	59	277	63	340
<i>Jud. Alba</i>	4	9	232	65	216	94	310
<i>Jud. Salaj</i>	6	9	214	49	201	77	278
<i>Jud. Mures</i>	1	-	196	33	170	60	230
<i>Jud. Satu Mare</i>	3	4	156	26	150	39	189
<i>Jud. Hunedoara</i>	1	6	117	12	114	22	136
<i>Jud. Bihor</i>	3	-	88	16	85	22	107
<i>Jud. Suceava</i>	2	1	85	8	85	11	96
<i>Jud. Sibiu</i>	2	3	82	9	73	23	96
<i>Alte judete</i>	7	21	339	126	360	133	493
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>570</b>	<b>5.911</b>	<b>1.870</b>	<b>6.521</b>	<b>2.176</b>	<b>8.697</b>

Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2018 - în funcție de proveniența cumpărătorului							
Cumpărător EUR	Tip proprietate				Finanțare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
Extern	178.730	1.715.697	8.082.751	1.962.611	10.341.805	1.597.984	11.939.789
<b>Romania din care:</b>	<b>13.077.818</b>	<b>83.060.591</b>	<b>402.422.108</b>	<b>131.563.196</b>	<b>418.781.211</b>	<b>211.342.502</b>	<b>630.123.713</b>
<i>Jud. Cluj</i>	10.258.853	72.369.315	252.567.207	88.520.880	280.671.891	143.044.363	423.716.255
<i>Jud. Maramures</i>	525.500	1.076.535	25.952.162	2.741.876	24.075.500	6.220.572	30.296.072
<i>Jud. Bistrita Nasaud</i>	1.021.863	1.578.315	16.852.283	1.975.213	16.925.542	4.502.131	21.427.673
<i>Jud. Alba</i>	54.122	1.247.990	15.856.619	4.526.986	13.475.867	8.209.850	21.685.717
<i>Jud. Salaj</i>	118.695	1.210.689	15.590.761	2.889.882	13.497.531	6.312.496	19.810.027
<i>Jud. Mures</i>	78.000	-	13.495.625	1.327.920	10.860.291	4.041.254	14.901.545
<i>Jud. Satu Mare</i>	239.897	408.840	10.762.397	1.648.898	9.807.701	3.252.330	13.060.031
<i>Jud. Hunedoara</i>	250.000	871.487	8.100.813	449.918	7.918.487	1.753.731	9.672.219
<i>Jud. Bihor</i>	124.999	-	6.633.257	1.266.760	5.535.889	2.489.127	8.025.016
<i>Jud. Suceava</i>	168.800	99.000	5.993.151	275.961	5.675.165	861.747	6.536.912
<i>Jud. Sibiu</i>	52.686	517.000	6.674.223	1.945.877	6.323.435	2.866.351	9.189.786
<i>Alte judete</i>	184.405	3.681.420	23.943.611	23.993.025	24.013.913	27.788.548	51.802.461
<b>Total</b>	<b>13.256.548</b>	<b>84.776.288</b>	<b>410.504.859</b>	<b>133.525.807</b>	<b>429.123.017</b>	<b>212.940.485</b>	<b>642.063.502</b>



## Abordarea analizei

În premieră în România, Primăria Municipiului Cluj-Napoca, prin intermediul Direcției de Impozite și Taxe Locale, realizează la nivel general centralizarea tranzacțiilor imobiliare desfășurate în cadrul municipiului, pentru a oferi cetățenilor și altor persoane interesate informații relevante privind piața imobiliară din Cluj-Napoca.

Tranzacțiile au ca obiect proprietăți imobiliare constând în terenuri, case (teren și construcție), apartamente sau alte tipuri de proprietăți imobiliare (care includ toate tranzacțiile persoanelor juridice, precum și tranzacțiile persoanelor fizice cu proprietăți imobiliare auxiliare și alte tipuri de proprietăți cu destinații comerciale sau industriale).

Tranzacțiile existente sunt încheiate în diferite monede (Lei, USD, EUR). Baza de date include informații generale referitoare la proprietățile imobiliare dobândite în municipiul Cluj-Napoca, precum tip, caracteristici fizice, an construcție, localizare, sursă de finanțare.

În majoritatea cartierelor clujene există atât zone imobiliare consacrate, precum și zone de dezvoltare sau extindere imobiliară recentă. În consecință, prețurile medii rezultate nu sunt aplicabile oricărei proprietăți, ci mai degrabă reflectă nivelul mediu al prețurilor proprietăților tranzacționate, iar prețurile individuale sunt, în mod firesc, influențate de vechime, caracteristici fizice (tip, dotări, dimensiuni, grad de confort), localizare și poziționare, vecinătăți, stradă, etaj, orientare, proximitate față de mijloacele de transport etc.

Pentru uniformizarea rezultatelor, tranzacțiile au fost convertite în moneda euro, utilizând cursul mediu publicat de Banca Națională a României aferent lunii în care au fost realizate.

Înregistrările relevante care constituie populația statistică supusă analizei se referă la un număr de 8.697 proprietăți imobiliare tranzacționate în perioada ianuarie - decembrie 2018.

Principalele criterii de analiză a tranzacțiilor imobiliare au fost tipul proprietății imobiliare tranzacționate, cartierul, modalitatea de finanțare, suprafața.

În scopul interpretării informațiilor, s-a urmărit obținerea unui preț unitar pentru fiecare tip de proprietate. Astfel, în cazul apartamentelor, raportarea s-a realizat la suprafața utilă, iar în cazul caselor, raportarea s-a realizat utilizând ca bază suprafața desfășurată. Tranzacțiile au fost analizate pe categorii de proprietăți imobiliare (terenuri, case, apartamente) și în funcție de sursa de finanțare.

Cartierele au fost delimitate utilizând informații publice disponibile și ulterior s-a verificat încadrarea străzilor în cadrul bazei de date. Gruparea cartierelor s-a realizat din rațiuni de proximitate, zonele nefiind considerate omogene din punct de vedere al gradului de atractivitate pe piața imobiliară.

Pentru tranzacțiile cu apartamente, în urma diseminării informațiilor, s-a putut determina un preț unitar mediu pe cartier, respectiv un preț unitar mediu pe întreg municipiul. Pentru tranzacțiile cu case și terenuri s-a realizat o analiză globală, la nivel de municipiu.

Tranzacțiile cu proprietăți cu destinație comercială, industrială, office sunt incluse în categoria 'Alte proprietăți imobiliare', neexistând date relevante pentru a formula o concluzie.

Relevanța, acuratețea și calitatea datelor utilizate derivă din informațiile generale sintetizate în cadrul bazei de date, iar tranzacțiile nu sunt distribuite omogen pe cartiere.

Informațiile care stau la baza realizării acestui ghid au caracter general. Primăria Municipiului Cluj-Napoca și autorii nu își asumă responsabilitatea asupra deciziilor care vor fi luate având la baza informații din prezentul ghid. Nu s-a realizat o analiză individuală a tranzacțiilor, ci s-a intenționat punerea la dispoziția cititorilor a informațiilor generale disponibile într-un format care să le facă inteligibile și utile.





## Surse de informații

Baza de date cu tranzacții furnizată de Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Cluj-Napoca [www.primariaclujnapoca.ro](http://www.primariaclujnapoca.ro)



Google Maps

Wikimapia

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

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

Proiect coordonat de Adrian Vascu, Senior Partner Veridio, președinte ANEVAR 2008-2009 și 2014-2015 și președinte UPLR 2018-2019 [www.vascu.ro](http://www.vascu.ro)

Echipa: Paul Bândeș, Anca Bândeș, Bianca Moiş, Larisa Becheș cu sprijinul

 **Veridio** [www.veridio.ro](http://www.veridio.ro)  
TRUSTED BUSINESS ADVISORY

Fotografiile realizate de Eterris Photo Studio (Codruța Georgescu și Lucian Bogdan) <http://www.facebook.com/eterrisphotostudio>





Primăria și Consiliul Local  
Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 2018 - 2019

 **Veridio**<sup>®</sup>  
TRUSTED BUSINESS ADVISORY