



Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare



Primăria și Consiliul Local
Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 2019

 **Veridio**[®]
TRUSTED BUSINESS ADVISORY



Cuvânt înainte

Pe măsură ce numărul edițiilor crește, Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare din Cluj-Napoca devine un instrument din ce în ce mai relevant pentru piața de real-estate, devenind în mod cert un proiect de referință pentru România.

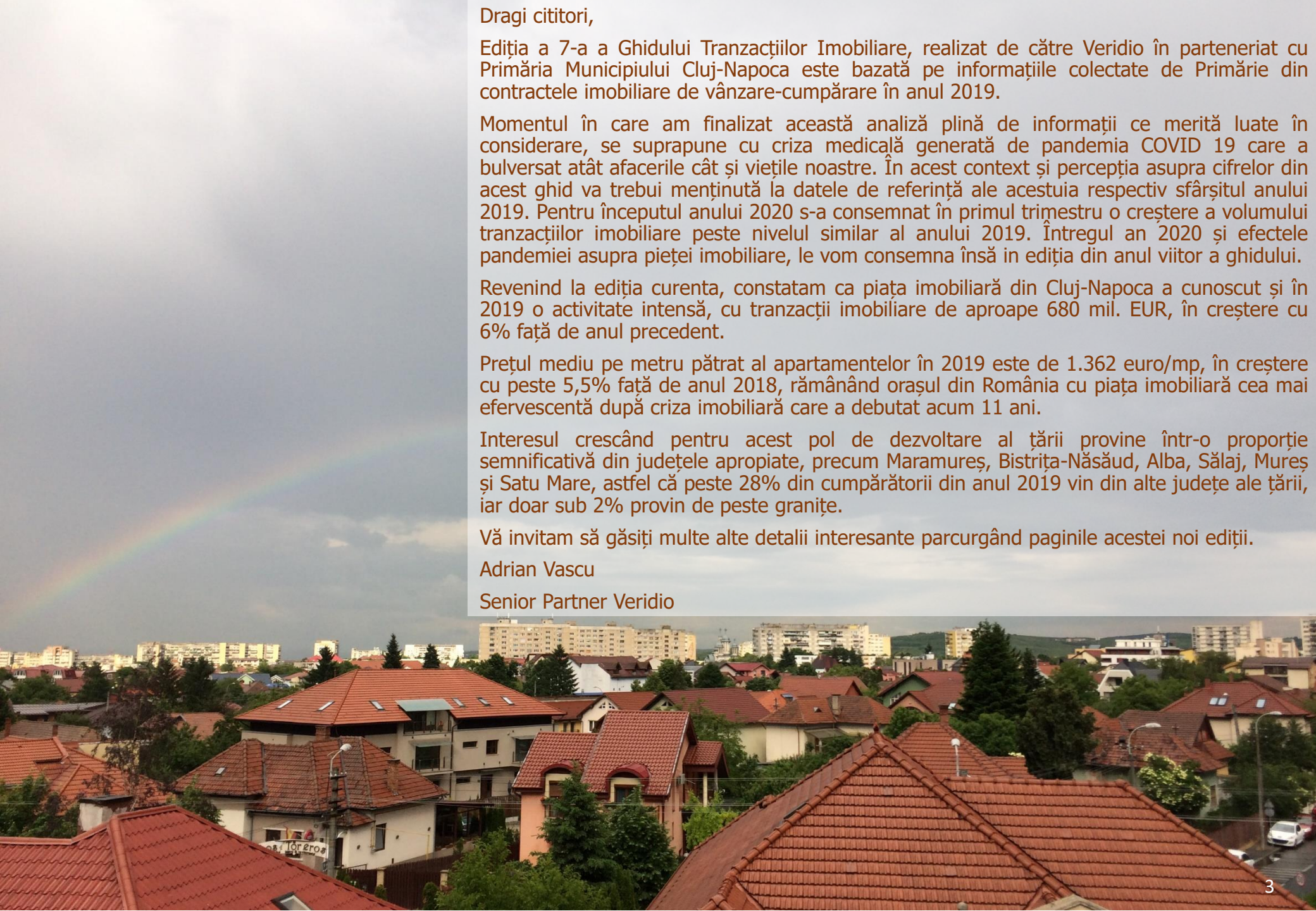
Transparența, comunicarea și punerea la dispoziția cetățenilor a datelor analizate sunt elemente care fac ca Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare să fie un instrument extrem de util pentru clujeni și pentru cei care aleg orașul nostru ca destinație a investițiilor.

Ghidul oferă o oglindă fidelă a realității tranzacțiilor pe una dintre cele mai dinamice piețe imobiliare din țară, iar existența acestui raport, actualizabil anual, permite ca acest tip de informație să fie accesibilă tuturor și aduce un plus de siguranță cetățenilor care decid să facă achiziții imobiliare.

Emil Boc

Primarul Municipiului Cluj-Napoca





Dragi cititori,

Ediția a 7-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 2019.

Momentul în care am finalizat această analiză plină de informații ce merită luate în considerare, se suprapune cu criza medicală generată de pandemia COVID 19 care a bulversat atât afacerile cât și viețile noastre. În acest context și percepția asupra cifrelor din acest ghid va trebui menținută la datele de referință ale acestuia respectiv sfârșitul anului 2019. Pentru începutul anului 2020 s-a consemnat în primul trimestru o creștere a volumului tranzacțiilor imobiliare peste nivelul similar al anului 2019. Întregul an 2020 și efectele pandemiei asupra pieței imobiliare, le vom consemna însă în ediția din anul viitor a ghidului.

Revenind la ediția curentă, constatăm că piața imobiliară din Cluj-Napoca a cunoscut și în 2019 o activitate intensă, cu tranzacții imobiliare de aproape 680 mil. EUR, în creștere cu 6% față de anul precedent.

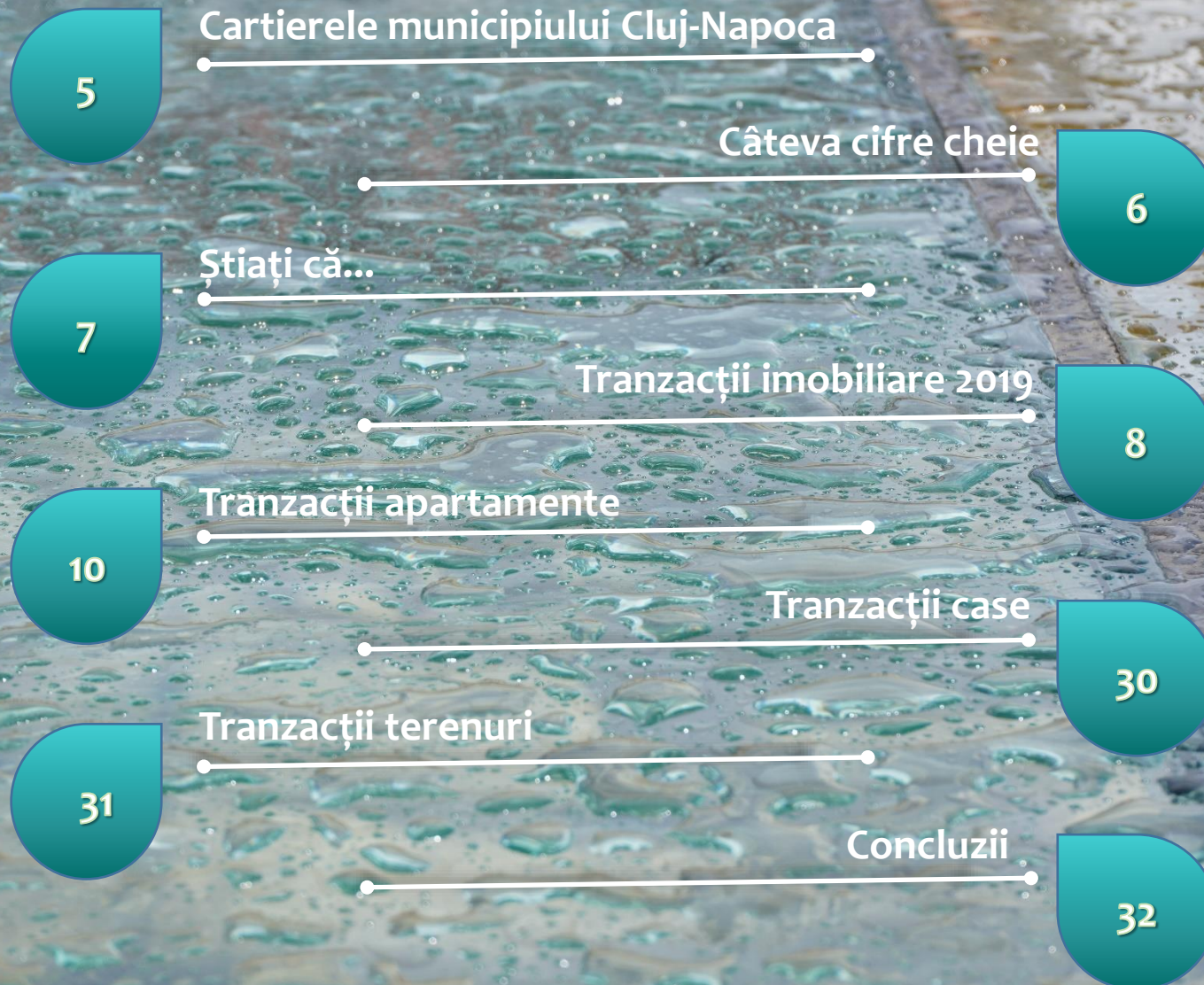
Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor în 2019 este de 1.362 euro/mp, în creștere cu peste 5,5% față de anul 2018, rămânând orașul din România cu piața imobiliară cea mai efervescentă după criza imobiliară care a debutat acum 11 ani.

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 28% din cumpărătorii din anul 2019 vin din alte județe ale țării, iar doar sub 2% provin de peste granițe.

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

Adrian Vascu

Senior Partner Veridio



Cartierele municipiului Cluj-Napoca

În prezent, cartierele municipiului Cluj-Napoca sunt: Centru, Zorilor, Mănăştur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Mureşanu, Măraşti, 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, Măraşti, 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 2019 a fost de aproape 679 mil. EUR, mai mult decât dublă comparativ cu anul 2014, respectiv 284 mil. EUR

În anul 2019 valoarea totală a tranzacțiilor a crescut cu 6% față de anul precedent, respectiv cu 14% față de anul 2017

Ponderea cea mai semnificativă din totalul de 642 mil. EUR au reprezentat-o apartamentele, cu 61% din total

Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor tranzacționate în anul 2019 a fost de 1.362 EUR/mp, cu 6% mai mare față prețul mediu pe metru pătrat de 1.287 EUR/mp înregistrat în anul 2018

70% dintre cumpărători provin din județul Cluj, pe când puțin peste 28% vin din alte județe ale țării, iar sub 2% provin de peste granițe





Știați că...

Strada Al. Vaida Voevod este strada cu cele mai valoroase (~45 mil. EUR) iar strada Soporului a înregistrat cele mai numeroase tranzacții (550 tranzacții)

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

Cele mai multe tranzacții (967) s-au înregistrat în luna septembrie iar cea mai mare valoare lunară a tranzacțiilor s-a înregistrat în luna octombrie, aprox. 78,8 mil. EUR

Cel mai frecvent au fost tranzacționate parcele de teren cu suprafețe mai mari de 1.000 mp

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

Cea mai scumpă casa tranzacționată este localizată în Zorilor, în zona străzii Eugen Ionesco, tranzacția fiind încheiată la 1,15 mil. EUR

Cel mai scump teren a fost tranzacționat în cartierul Sopor la 1 mil. EUR

Mănăștur a fost cartierul cu cele mai multe tranzacții (997 tranzacții), iar Centru este cartierul cu cele mai valoroase tranzacții (~88,3 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 12,5 mil. EUR amplasată în zona străzii Al. Vaida Voevod

Achizițiile persoanelor juridice reprezintă 21,8% din valoarea tranzacțiilor

Top 10 cele mai valoroase tranzacții PJ însumează peste 28% din cele aprox. 148,1 mil. EUR tranzacționate de PJ în 2019

Aproximativ 70% din volumul tranzacțiilor realizate au avut un cumpărător local (jud. Cluj)



Tranzacții imobiliare 2019

Structura celor 8.845 de tranzacții ale anului 2019 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 2019

Cartier	Tip proprietate				Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	
Andrei Muresanu	10	20	166	77	273
Becas	17	11	40	17	85
Borhanci	27	72	179	72	350
Bulgaria	3	13	221	113	350
Buna Ziua	6	9	287	197	499
Centru	3	41	503	307	854
Dambul Rotund	39	63	175	174	451
Europa	7	19	395	121	542
Faget	12	17	-	10	39
Intre Lacuri	3	11	644	138	796
Gheorgheni	1	25	588	222	836
Grigorescu	10	21	211	48	290
Gruia	3	22	29	31	85
Iris	75	67	236	117	495
Manastur	27	34	714	221	996
Marasti	4	21	403	164	592
Plopilor	1	7	40	15	63
Someseni	23	29	95	54	201
Sopor	33	-	462	60	555
Zorilor	4	21	177	67	269
Alte zone	191	6	-	27	224
Total	499	529	5.565	2.252	8.845

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 5.565 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 2019

Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în anul 2019 a fost de aproximativ 679,6 mil. EUR, din care ponderea cea mai semnificativă au reprezentat-o apartamentele, cu 61%.

Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2019

Cartier EUR	Tip proprietate				Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	
Andrei Muresanu	1.463.521	4.676.403	12.280.248	6.919.416	25.339.588
Becas	1.048.786	2.051.307	3.395.210	1.916.821	8.412.124
Borhanci	1.352.868	10.395.520	13.891.824	2.986.644	28.626.856
Bulgaria	204.184	2.620.502	14.503.596	11.813.365	29.141.647
Buna Ziua	281.601	1.628.552	24.494.832	8.800.693	35.205.679
Centru	94.784	6.972.313	45.038.034	24.454.413	76.559.543
Dambul Rotund	2.340.695	7.475.737	10.843.994	8.466.804	29.127.231
Europa	770.000	4.327.163	28.750.691	5.577.745	39.425.599
Faget	1.424.999	3.638.995	-	1.106.547	6.170.542
Intre Lacuri	162.825	1.809.828	44.591.230	11.099.425	57.663.309
Gheorgheni	16.000	4.579.172	43.454.260	40.308.193	88.357.624
Grigorescu	670.373	3.911.588	17.097.708	6.041.124	27.720.792
Gruia	176.953	4.185.416	2.417.446	1.608.241	8.388.056
Iris	2.579.040	8.452.081	13.147.541	5.755.513	29.934.175
Manastur	1.446.751	4.574.944	48.773.833	3.791.084	58.586.611
Marasti	231.768	2.763.085	30.664.876	9.756.372	43.416.102
Plopilor	300.000	962.855	3.402.501	1.167.910	5.833.266
Someseni	1.022.462	3.708.432	6.011.237	2.889.495	13.631.626
Sopor	2.906.024	-	37.367.463	1.700.764	41.974.251
Zorilor	613.895	4.003.811	13.942.257	3.306.234	21.866.196
Alte zone	3.667.729	535.293	-	38.766	4.241.788
Total	22.775.257	83.272.995	414.068.781	159.505.570	679.622.603

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



Tranzacții apartamente



Număr tranzacții: 5.565

Valoare tranzacții: 414 mil. EUR

S. utila tranzacționată: 303.966 mp

Cele mai multe tranzacții: suprafață între 35-55 mp

Apartamentele construite după anul 2000: 66% din valoarea tranzacțiilor

Tranzacții de apartamente 2019 - Cluj-Napoca

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	643	1.770	2.504	648	2.115	3.450	5.565
Val. tranz. (EUR'000)	73.814	148.060	165.060	27.135	150.226	263.843	414.069
P.u. median (EUR/mp)	1.211	1.314	1.400	1.622	1.471	1.307	1.359
P.u. mediu (EUR/mp)	1.254	1.329	1.413	1.608	1.442	1.321	1.362

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

Tranzacții apartamente in 2019 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000	Pret mediu EUR/mp
Andrei Muresanu	166	9.052	12.280	1.357
Becas	40	2.797	3.395	1.214
Borhanci	179	11.069	13.892	1.255
Bulgaria	221	12.143	14.504	1.194
Buna Ziua	287	18.208	24.495	1.345
Centru	503	28.450	45.038	1.583
Dambul Rotund	175	9.147	10.844	1.185
Europa	395	22.215	28.751	1.294
Intre Lacuri	644	33.815	44.591	1.319
Gheorgheni	588	28.886	43.454	1.504
Grigorescu	211	12.402	17.098	1.379
Gruia	29	1.832	2.417	1.319
Iris	236	11.292	13.148	1.164
Manastur	714	36.991	48.774	1.319
Marasti	403	22.323	30.665	1.374
Plopilor	40	2.312	3.403	1.472
Someseni	95	5.190	6.011	1.158
Sopor	462	26.247	37.367	1.424
Zorilor	177	9.596	13.942	1.453
Total	5.565	303.966	414.069	1.362

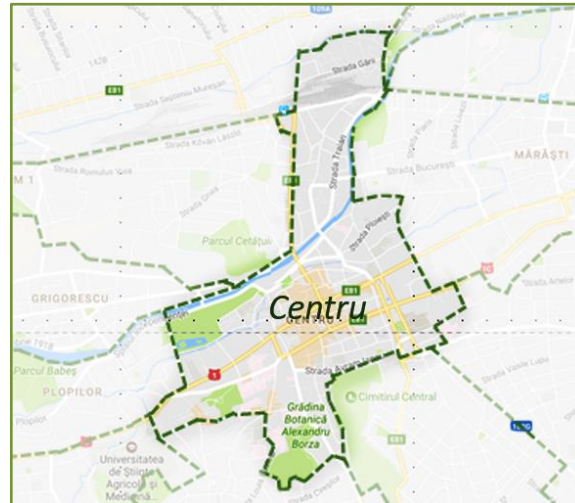
Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente zona centrală



Număr apartamente: 503
Valoare: 45.038 mii EUR
Preț mediu: 1.583 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 2019 - Centru

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	78	158	207	60	287	216	503
Val. tranz. (EUR'000)	11.561	15.057	15.539	2.881	25.004	20.034	45.038
P.u. median (EUR/mp)	1.351	1.532	1.622	1.832	1.598	1.591	1.596
P.u. mediu (EUR/mp)	1.510	1.541	1.644	1.841	1.597	1.566	1.583

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

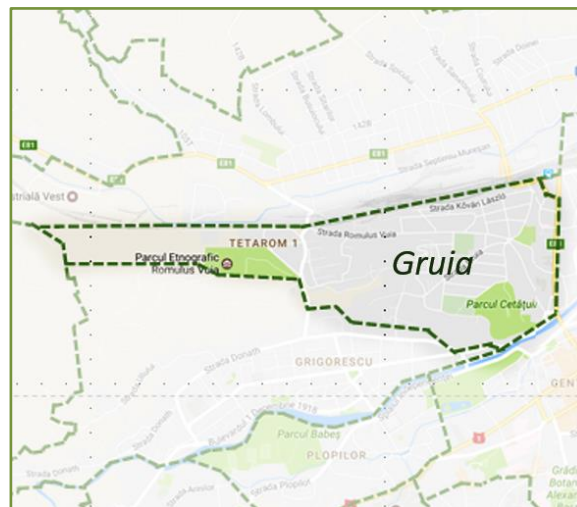
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Gruia



Număr apartamente: 29
Valoare: 2.417 mii EUR
Preț mediu: 1.319 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, dar și stadionul echipei de fotbal CFR Cluj, cunoscut sub numele de Dr. Constantin Rădulescu.

Tranzacții de apartamente 2019 - Gruia

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	7	2	10	10	20	9	29
Val. tranz. (EUR'000)	1.303	168	576	370	1.445	973	2.417
P.u. median (EUR/mp)	1.265	1.366	1.508	1.652	1.533	1.477	1.478
P.u. mediu (EUR/mp)	1.227	1.351	1.408	1.560	1.279	1.383	1.319

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



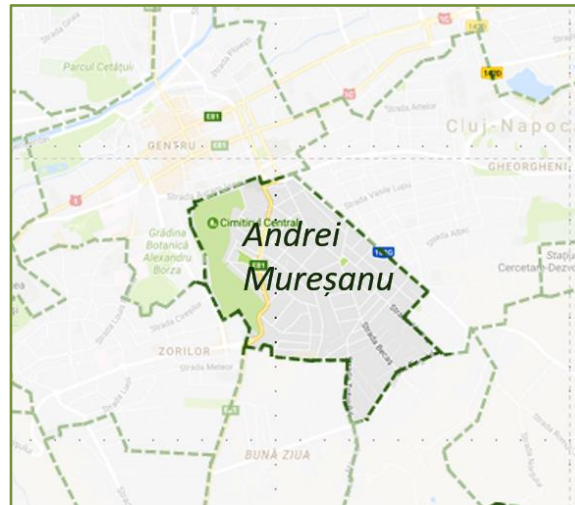
Tranzacții de apartamente Andrei Mureșanu



Număr apartamente: 166

Valoare: 12.280 mii EUR

Preț mediu: 1.357 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 Becaș (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 zona 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 2019 - Andrei Muresanu

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	17	46	93	10	19	147	166
Val. tranz. (EUR'000)	2.073	4.211	5.546	451	1.633	10.647	12.280
P.u. median (EUR/mp)	1.211	1.384	1.280	1.462	1.516	1.289	1.314
P.u. mediu (EUR/mp)	1.238	1.435	1.338	1.515	1.484	1.339	1.357

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

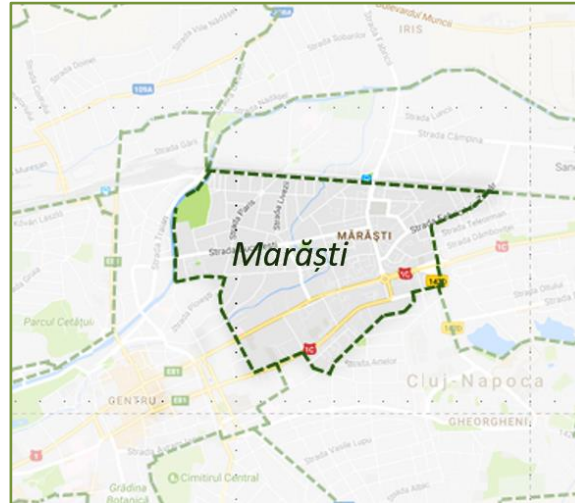
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Mărăști



Număr apartamente: 403
Valoare: 30.665 mii EUR
Preț mediu: 1.374 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. Semeniciului (sud), str. A. Suceiu, 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 2019 - Marasti

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	51	150	145	57	211	192	403
Val. tranz. (EUR'000)	5.661	12.888	9.803	2.313	15.873	14.792	30.665
P.u. median (EUR/mp)	1.305	1.362	1.456	1.581	1.452	1.342	1.407
P.u. mediu (EUR/mp)	1.316	1.329	1.432	1.562	1.412	1.335	1.374

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: 644

Valoare: 44.591 mii EUR

Preț mediu: 1.319 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, partea estică fiind o zonă veche de case.

Principalele artere de circulație sunt str. Dunării, str. Siretului și str. Aurel Vlaicu. Vecinătatea cu cartierele Gheorgheni și Măraști, 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.

Cel mai nou proiect intrat în faza de implementare este reprezentat de noul parc dintre str. Mureșului și Nirajului.

Tranzacții de apartamente 2019 - Intre Lacuri

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	33	282	218	111	232	412	644
Val. tranz. (EUR'000)	3.247	22.889	14.240	4.216	14.550	30.042	44.591
P.u. median (EUR/mp)	1.148	1.281	1.314	1.658	1.492	1.271	1.309
P.u. mediu (EUR/mp)	1.099	1.285	1.358	1.646	1.422	1.274	1.319

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: 588
Valoare: 43.454 mii EUR
Preț mediu: 1.504 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), pârâul 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 Bazele Sportive Dan Anca și Gheorgheni, aceasta din urmă fiind inaugurată în 2017 (cel mai modern complex sportiv și de agrement din oraș) și oferind acces gratuit tuturor cetățenilor.

Tranzacții de apartamente 2019 - Gheorgheni

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	40	142	297	109	377	211	588
Val. tranz. (EUR'000)	4.967	13.141	20.175	5.171	26.401	17.053	43.454
P.u. median (EUR/mp)	1.429	1.455	1.487	1.781	1.564	1.442	1.509
P.u. mediu (EUR/mp)	1.428	1.464	1.499	1.741	1.520	1.481	1.504

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



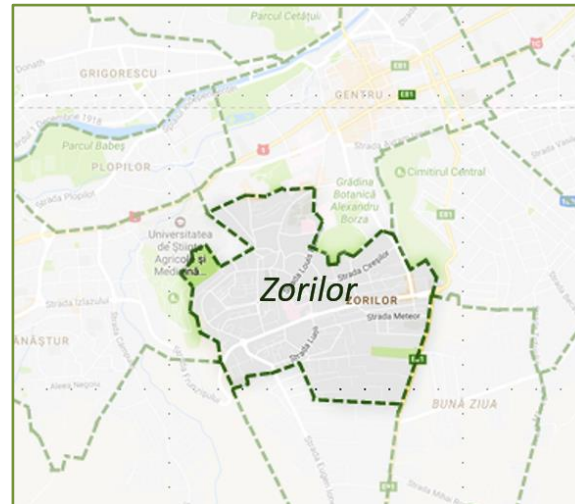
Tranzacții de apartamente Zorilor



Număr apartamente: 177

Valoare: 13.942 mii EUR

Preț mediu: 1.453 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 aglomerării din ultimii ani.

Tranzacții de apartamente 2019 - Zorilor

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	33	44	68	32	122	55	177
Val. tranz. (EUR'000)	3.518	3.900	5.000	1.524	9.712	4.230	13.942
P.u. median (EUR/mp)	1.331	1.404	1.586	1.960	1.539	1.361	1.507
P.u. mediu (EUR/mp)	1.277	1.390	1.548	1.896	1.512	1.334	1.453

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

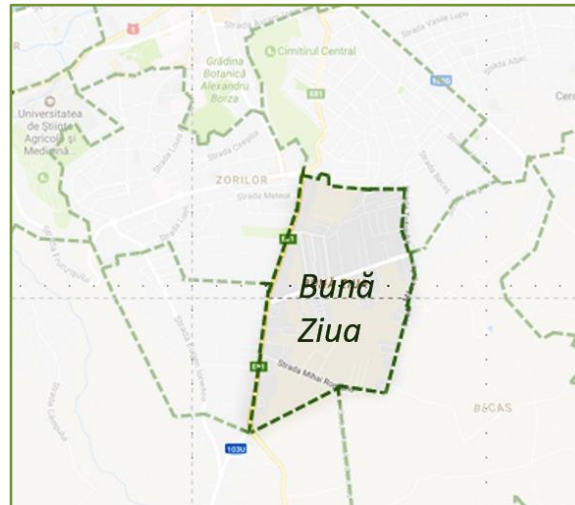
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Bună Ziua



Număr apartamente: 287
Valoare: 24.495 mii EUR
Preț mediu: 1.345 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, aceasta din urma fiind supusa între 2019 și 2020 unui amplu proces de modernizare.

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 2019 - Buna Ziua

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	57	129	98	3	7	280	287
Val. tranz. (EUR'000)	6.535	10.963	6.850	146	544	23.951	24.495
P.u. median (EUR/mp)	1.240	1.368	1.418	1.544	1.418	1.356	1.357
P.u. mediu (EUR/mp)	1.269	1.344	1.427	1.415	1.366	1.345	1.345

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: 395
Valoare: 28.751 mii EUR
Preț mediu: 1.294 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 2019 - Europa

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	39	132	210	14	5	390	395
Val. tranz. (EUR'000)	4.507	10.260	13.368	615	355	28.396	28.751
P.u. median (EUR/mp)	1.151	1.311	1.330	1.323	1.204	1.322	1.321
P.u. mediu (EUR/mp)	1.194	1.273	1.349	1.305	1.221	1.295	1.294

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: 211
Valoare: 17.098 mii EUR
Preț mediu: 1.379 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 2019 - Grigorescu

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	44	51	99	17	162	49	211
Val. tranz. (EUR'000)	5.356	4.222	6.727	792	12.437	4.660	17.098
P.u. median (EUR/mp)	1.263	1.325	1.489	1.619	1.450	1.313	1.424
P.u. mediu (EUR/mp)	1.331	1.309	1.451	1.536	1.392	1.345	1.379

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

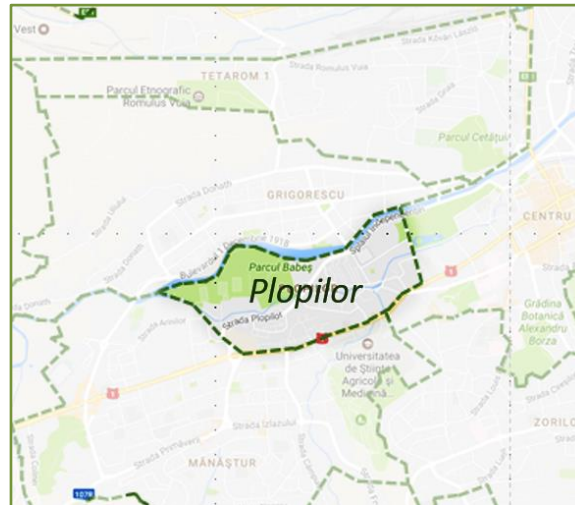
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Plopilor



Număr apartamente: 40
Valoare: 3.403 mii EUR
Preț mediu: 1.472 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 Mănăstur (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 Mănăstur și str. Plopilor.

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

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

Tranzacții de apartamente 2019 - Plopilor

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	7	12	18	3	16	24	40
Val. tranz. (EUR'000)	890	1.154	1.230	128	1.306	2.097	3.403
P.u. median (EUR/mp)	1.562	1.420	1.550	2.033	1.583	1.562	1.562
P.u. mediu (EUR/mp)	1.419	1.460	1.489	1.902	1.510	1.449	1.472

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: 714
Valoare: 48.774 mii EUR
Preț mediu: 1.319 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 2019 - Manastur

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	93	176	306	139	563	151	714
Val. tranz. (EUR'000)	9.303	14.405	19.125	5.942	37.421	11.353	48.774
P.u. median (EUR/mp)	1.173	1.279	1.424	1.597	1.414	1.214	1.373
P.u. mediu (EUR/mp)	1.163	1.265	1.388	1.553	1.356	1.208	1.319

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

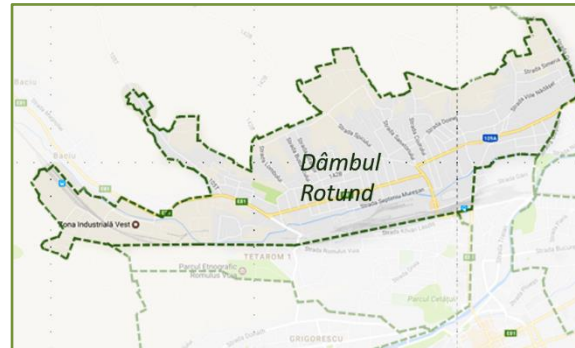
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Dâmbul Rotund



Număr apartamente: 175
Valoare: 10.844 mii EUR
Preț mediu: 1.185 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 pâraul 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 2019 - Dambul Rotund

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	16	42	89	28	36	139	175
Val. tranz. (EUR'000)	1.634	3.212	5.201	798	1.252	9.592	10.844
P.u. median (EUR/mp)	1.080	1.170	1.200	1.336	1.234	1.178	1.191
P.u. mediu (EUR/mp)	1.021	1.218	1.208	1.323	1.168	1.188	1.185

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

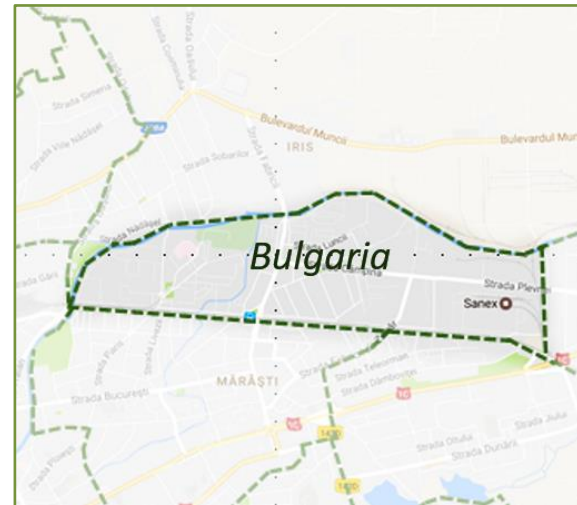
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Bulgaria



Număr apartamente: 221
Valoare: 14.504 mii EUR
Preț mediu: 1.194 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 2019 - Bulgaria

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	25	84	107	5	13	208	221
Val. tranz. (EUR'000)	2.319	6.238	5.749	197	790	13.714	14.504
P.u. median (EUR/mp)	1.122	1.238	1.208	1.393	1.155	1.212	1.208
P.u. mediu (EUR/mp)	1.073	1.209	1.230	1.327	1.154	1.197	1.194

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

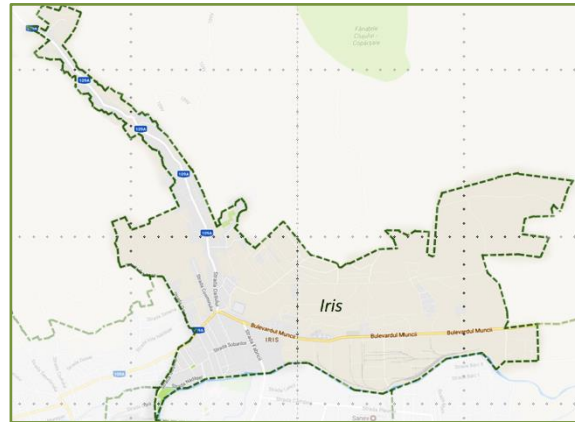
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Iris



Număr apartamente: 236
Valoare: 13.148 mii EUR
Preț mediu: 1.164 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 2019 - Iris

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	10	55	131	40	35	201	236
Val. tranz. (EUR'000)	1.056	3.961	6.830	1.300	1.180	11.968	13.148
P.u. median (EUR/mp)	942	1.105	1.123	1.325	1.272	1.111	1.117
P.u. mediu (EUR/mp)	943	1.132	1.203	1.310	1.272	1.155	1.164

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: 95
Valoare: 6.011 mii EUR
Preț mediu: 1.158 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 situat la periferie, găzduiește cu precădere vile individuale și amplasamente industriale. De asemenea, în granițele sale regăsim aeroportul municipiului și Baza Sportivă Ardealul.

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 2019 - Someșeni

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	6	36	44	9	8	87	95
Val. tranz. (EUR'000)	590	2.575	2.624	222	197	5.814	6.011
P.u. median (EUR/mp)	907	1.131	1.157	1.106	1.094	1.146	1.145
P.u. mediu (EUR/mp)	1.046	1.137	1.216	1.094	1.064	1.162	1.158

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: 179
Valoare: 13.892 mii EUR
Preț mediu: 1.255 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 2019 - Borhanci

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	22	75	81	1	1	178	179
Val. tranz. (EUR'000)	2.661	5.717	5.444	70	63	13.829	13.892
P.u. median (EUR/mp)	1.106	1.237	1.361	2.109	1.219	1.284	1.284
P.u. mediu (EUR/mp)	1.091	1.246	1.358	2.109	1.219	1.255	1.255

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: 462
Valoare: 37.367 mii EUR
Preț mediu: 1.424 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, în 2019 fiind organizat și un concurs pentru realizarea unui masterplan de urbanizare sustenabilă.

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.

Tranzacții de apartamente 2019 - Sopor

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	56	128	278	-	1	461	462
Val. tranz. (EUR'000)	5.632	11.026	20.709	-	64	37.303	37.367
P.u. median (EUR/mp)	1.226	1.371	1.529	-	1.603	1.434	1.436
P.u. mediu (EUR/mp)	1.218	1.402	1.505	-	1.603	1.423	1.424

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: 40
Valoare: 3.395 mii EUR
Preț mediu: 1.214 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, piețe).

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 2019 - Becaș

Descriere	Suprafata				Vechime		Total
	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	9	26	5	-	-	40	40
Val. tranz. (EUR'000)	1.001	2.073	321	-	-	3.395	3.395
P.u. median (EUR/mp)	995	1.267	1.257	-	-	1.260	1.260
P.u. mediu (EUR/mp)	1.116	1.265	1.227	-	-	1.214	1.214

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: 529 case

Valoare tranzacții: 83,2 mil. EUR

Aprox. 46% din valoarea tranzacțiilor în: Borhanci, Iris, Dâmbul Rotund, Centru și Andrei Mureșanu

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

Tranzactii de case 2019 - Cluj-Napoca (esantion normalizat)			
Descriere	Vechime		Total
	<1990	>=1990	
Numar tranzactii	107	284	391
Valoare tranzactii (EUR'000)	16.266	46.699	62.965
Suprafata desf. totala	13.439	53.743	67.182
Suprafata teren	35.439	115.549	150.988
Suprafata medie teren (mp)	331	407	386
Suprafata desfasurata medie constructie (mp)	126	189	172
Pret unitar mediu (EUR/mp Sd)	1.210	869	937

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

Nota: În obținerea unui eșantion normalizat de tranzacții, din cele 529 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 76% din val. totală tranzacționată



Eșantion normalizat: 391 case

Valoare tranzacții: 62,9 mil. EUR

Suprafața medie de teren a unei case: 386 mp

Suprafața desfășurată medie a unei case: 172 mp

Preț mediu: 937 EUR/mp (mp Sd, include și val. teren)

Preț mediu case <1990: 1.210 EUR/mp

Preț mediu case >1990: 869 EUR/mp

Tranzactii de case in 2019 - Cluj-Napoca		
Cartier	Nr. Tranz.	Val. Tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	20	4.676
Becas	11	2.051
Borhanci	72	10.396
Bulgaria	13	2.621
Buna Ziua	9	1.629
Centru	41	6.972
Dambul Rotund	63	7.476
Europa	19	4.327
Faget	17	3.639
Intre Lacuri	11	1.810
Gheorgheni	25	4.579
Grigorescu	21	3.912
Gruia	22	4.185
Iris	67	8.452
Manastur	34	4.575
Marasti	21	2.763
Plopilor	7	963
Someseni	29	3.708
Zorilor	21	4.004
Alte zone	6	535
Total	529	83.273

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



Tranzacții terenuri

Număr terenuri tranzacționate: 499 terenuri

Valoare tranzacții: 22,7 mil. EUR

Peste 50% din valoarea tranzacțiilor în: Alte zone limitrofe, Sopor, Iris și Dâmbul Rotund

Cele mai numeroase tranzacții de terenuri: Alte zone limitrofe, Iris, Dâmbul Rotund și Sopor

Suprafața de teren tranzacționată: 744.000 mp

Cele mai multe tranzacții: suprafață peste 1.000 mp

Cele mai valoroase tranzacții: suprafață peste 1.000 mp



Tranzactii de terenuri in 2019 - Cluj-Napoca						
Descriere	Suprafata					Total
	<100 mp	100-300 mp	300-500 mp	500-1000 mp	>1000 mp	
Nr. tranz.	-	41	82	179	197	499
Val. tranz. (EUR'000)	-	1.621	3.627	6.726	10.801	22.775
Suprafata (mp)	-	7.182	33.646	121.185	581.987	744.000

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

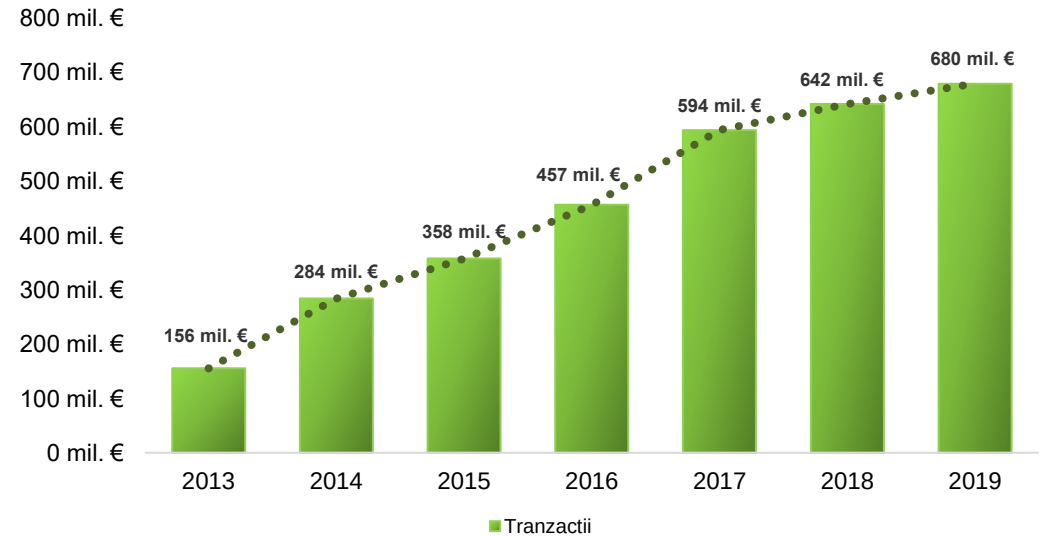
Tranzactii de terenuri in 2019 - Cluj-Napoca			
Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	10	15.042	1.464
Becas	17	18.192	1.049
Borhanci	27	32.435	1.353
Bulgaria	3	1.670	204
Buna Ziua	6	2.893	282
Centru	3	629	95
Dambul Rotund	39	40.592	2.341
Europa	7	4.321	770
Faget	12	11.875	1.425
Intre Lacuri	3	9.537	163
Gheorgheni	1	341	16
Grigorescu	10	9.504	670
Gruia	3	1.594	177
Iris	75	56.891	2.579
Manastur	27	26.700	1.447
Marasti	4	1.697	232
Plopilor	1	302	300
Someseni	23	38.034	1.022
Sopor	33	70.961	2.906
Zorilor	4	2.237	614
Alte zone	191	398.554	3.668
Total	499	744.000	22.775

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



Evoluția pieței imobiliare în Cluj-Napoca

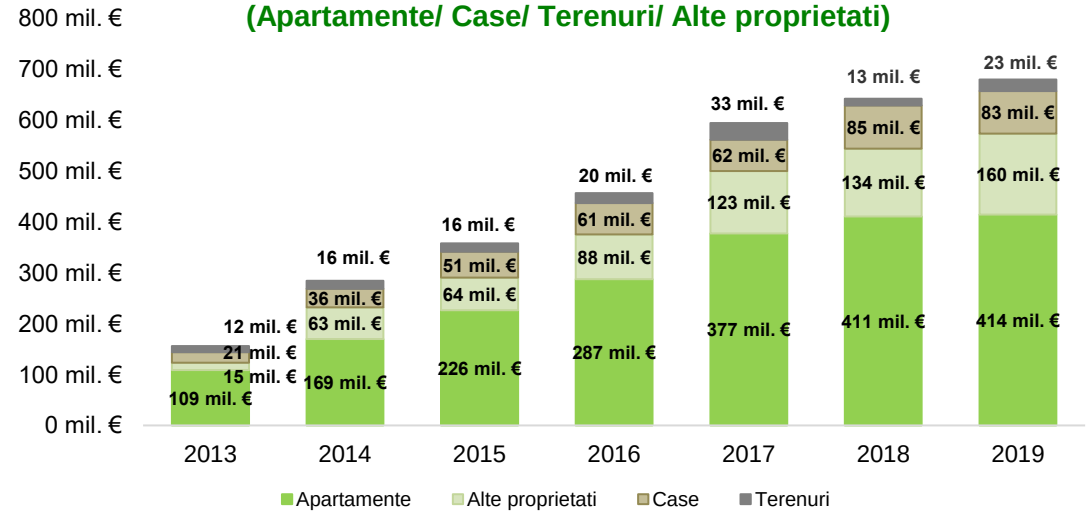
Evoluția tranzacțiilor imobiliare în perioada
2013 - 2019



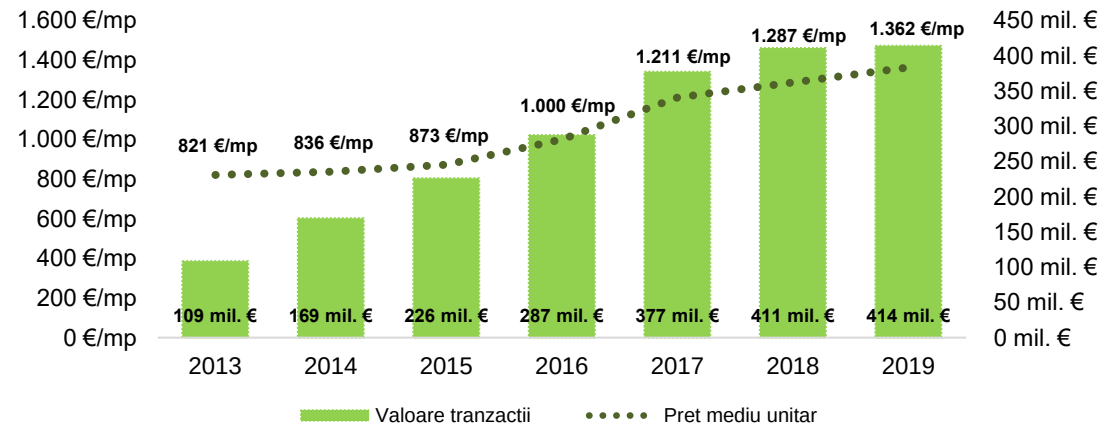


Evoluția pieței imobiliare în Cluj-Napoca

**Evoluția tipologiei tranzacțiilor 2013 - 2019
(Apartamente/ Case/ Terenuri/ Alte proprietati)**



Evoluția tranzacțiilor cu apartamente Cluj-Napoca 2013 - 2019





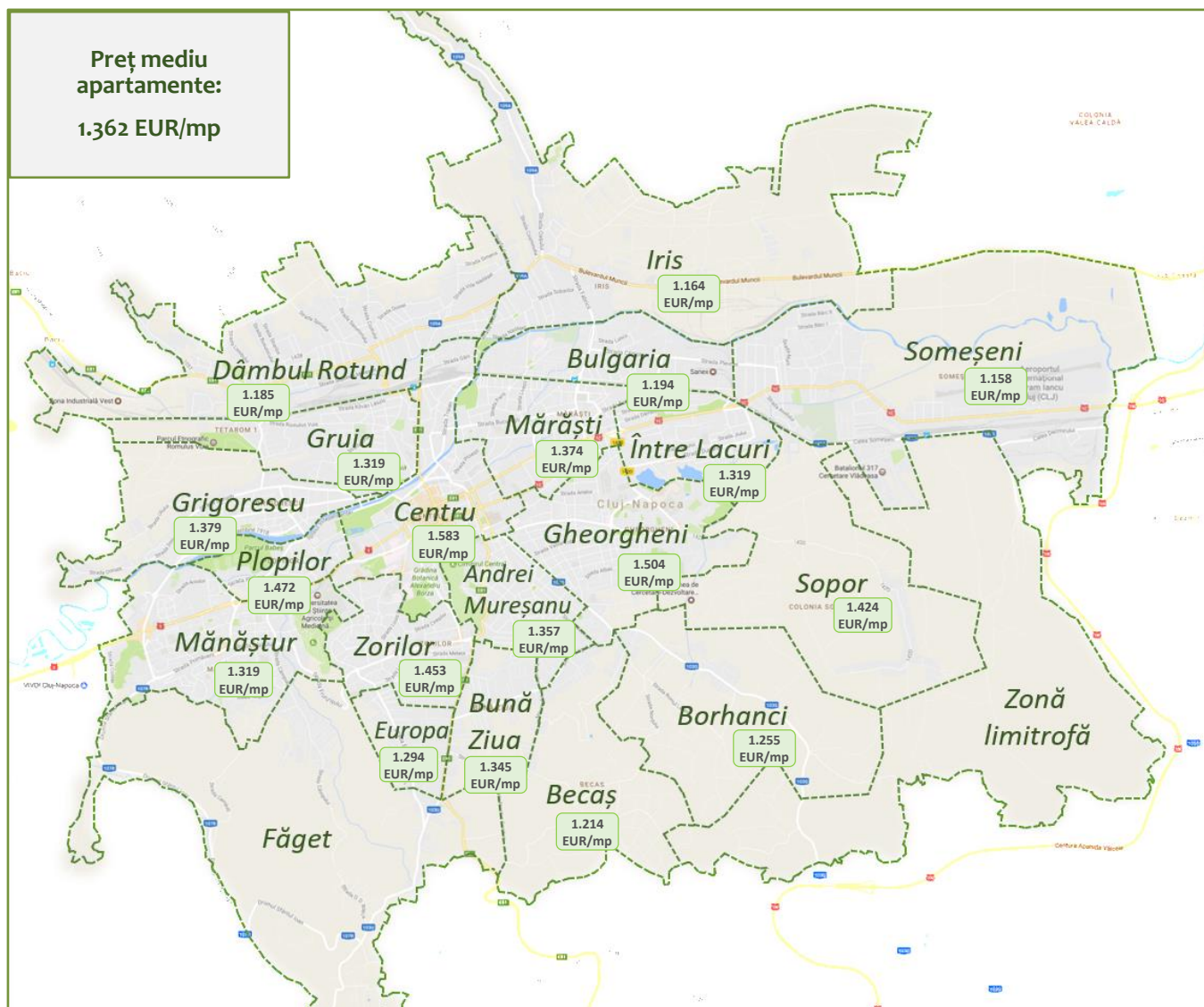
Sumarul tranzacțiilor imobiliare în Cluj-Napoca în 2019

Tranzacții imobiliare Cluj-Napoca 2019: 8.845 tranzacții, 679,6 mil. EUR, din care:

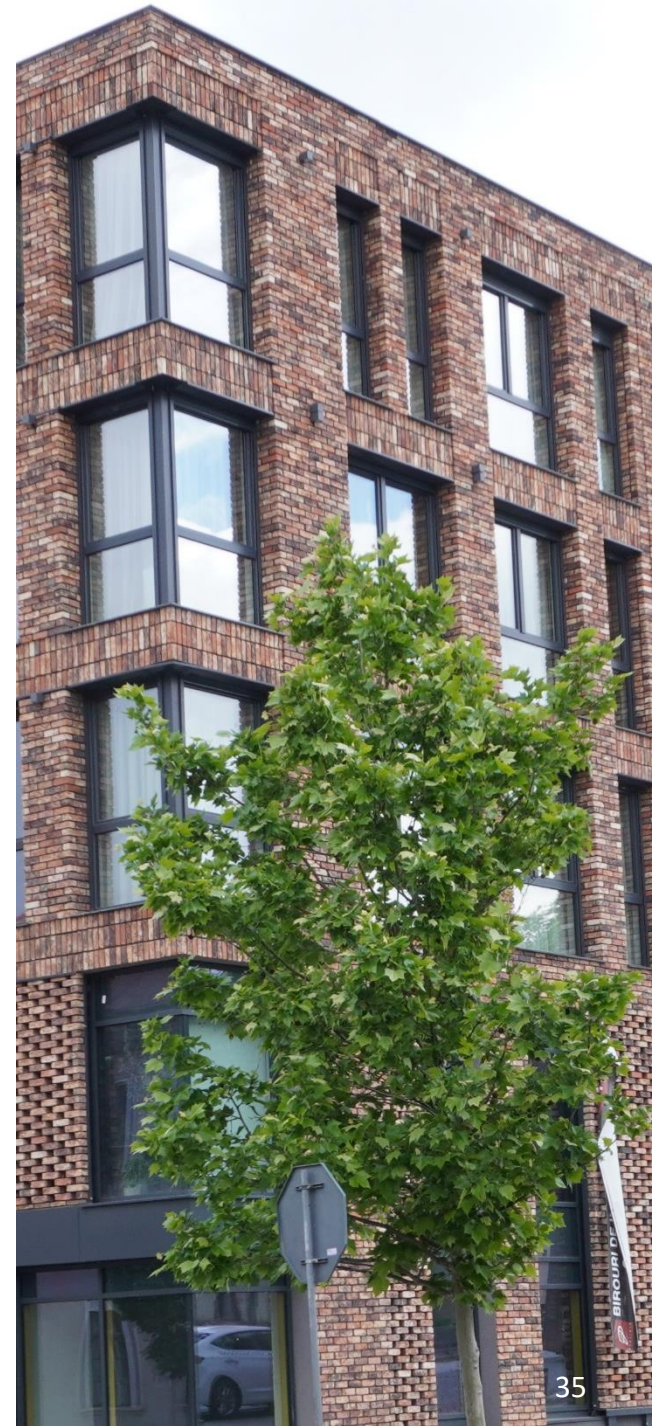
- Apartamente: 5.565 tranzacții, 414 mil. EUR
- Case: 529 tranzacții, 83,2 mil. EUR
- Terenuri: 499 tranzacții, 22,7 mil. EUR
- Alte proprietăți: 2.252 tranzacții, 159,5 mil. EUR

Tranzacțiile imobiliare ale persoanelor juridice în număr de 1.136 sunt incluse în categoria Alte proprietăți, și însumează 148 mil. EUR, reprezentând 50% din volumul altor tranzacții și 93% din valoarea altor tranzacții

Prețul mediu la apartamentele tranzacționate în 2019



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



Structura lunară a tranzacțiilor și topul tranzacțiilor în funcție de stradă

Structura lunară a tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2019					
Luna	Tip proprietate				Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	
Ianuarie	34	19	356	108	517
Februarie	44	31	442	194	711
Martie	56	43	455	242	796
Aprilie	37	48	445	182	712
Mai	44	41	483	185	753
Iunie	52	45	427	151	675
Iulie	41	60	467	211	779
August	39	62	574	155	830
Septembrie	44	51	630	238	963
Octombrie	40	59	589	225	913
Noiembrie	47	54	471	179	751
Decembrie	21	16	226	182	445
Total	499	529	5.565	2.252	8.845

Strazile cu cele mai multe tranzacții		
Nr. crt.	Strada	Nr. tranzacții
1	Soporului	550
2	Aurel Vlaicu	374
3	Buna Ziua	335
4	Portelanului	252
5	Alexandru Vaida Voevod	249
6	Oasului	240
7	Nicolae Steinhardt	211
8	21 decembrie 1989	185
9	Borhanciului	170
10	Calea Turzii	151
Top 10		2.717
Total tranzacții 2018		8.845
% Top 10 din Total		31%

Valoarea lunară a tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2019					
Luna EUR	Tip proprietate				Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	
Ianuarie	1.219.122	2.691.012	25.975.683	6.307.801	36.193.618
Februarie	2.175.638	4.239.611	31.465.774	12.978.637	50.859.660
Martie	2.490.588	8.073.881	32.631.619	13.767.784	56.963.872
Aprilie	1.932.670	5.160.211	32.197.205	20.654.996	59.945.082
Mai	1.851.005	8.334.523	37.248.272	12.959.553	60.393.353
Iunie	2.101.702	6.925.433	31.177.851	17.791.860	57.996.846
Iulie	2.783.753	9.423.040	34.302.749	10.365.716	56.875.258
August	2.016.586	10.087.461	42.570.529	5.484.209	60.158.785
Septembrie	1.542.253	9.066.244	45.038.395	15.444.823	71.091.714
Octombrie	1.470.248	8.859.283	44.440.730	24.064.116	78.834.378
Noiembrie	2.567.650	7.575.836	38.600.448	8.006.998	56.750.932
Decembrie	624.041	2.836.461	18.419.526	11.679.077	33.559.104
Total	22.775.257	83.272.995	414.068.781	159.505.570	679.622.603

Strazile cu cele mai valoroase tranzacții		
Nr. crt.	Strada	Val. tranz. EUR
1	Alexandru Vaida Voevod	44.966.846
2	Soporului	41.230.752
3	Aurel Vlaicu	32.407.421
4	Buna Ziua	22.869.101
5	Portelanului	17.447.795
6	21 decembrie 1989	16.268.355
7	Oasului	12.775.764
8	Nicolae Steinhardt	12.160.522
9	Eugen Ionesco	11.693.308
10	Borhanciului	10.999.595
Top 10		222.819.458
Total tranzacții 2018		679.622.603
% Top 10 din Total		33%

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 2019 - în funcție de proveniența cumpărătorului					
Cumpărător	Tip proprietate				Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	
Extern	11	2	105	37	155
Romania din care:	488	527	5.460	2.215	8.690
Jud. Cluj	423	453	3.599	1.717	6.192
Jud. Maramures	7	12	305	70	394
Jud. Bistrita Nasaud	12	11	242	86	351
Jud. Alba	7	11	187	70	275
Jud. Salaj	9	7	178	37	231
Jud. Mures	4	4	151	32	191
Jud. Satu Mare	7	4	138	28	177
Jud. Hunedoara	1	3	104	15	123
Jud. Bihor	2	1	75	23	101
Jud. Suceava	3	5	81	15	104
Jud. Sibiu	1	5	74	17	97
Alte judete	12	11	326	105	454
Total	499	529	5.565	2.252	8.845

Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2019 - în funcție de proveniența cumpărătorului					
Cumpărător	Tip proprietate				Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	
EUR					
Extern	557.889	438.000	8.753.349	3.770.028	13.519.265
Romania din care:	22.217.368	82.834.995	405.315.433	155.735.541	666.103.338
Jud. Cluj	18.206.063	71.596.761	267.533.086	103.934.667	461.270.578
Jud. Maramures	402.176	1.556.951	22.971.314	3.072.818	28.003.259
Jud. Bistrita Nasaud	712.518	1.707.484	17.182.605	3.511.962	23.114.568
Jud. Alba	207.674	1.752.323	14.249.729	11.726.563	27.936.289
Jud. Salaj	913.776	676.641	13.022.060	1.433.823	16.046.300
Jud. Mures	320.349	685.962	10.676.193	1.981.919	13.664.423
Jud. Satu Mare	500.021	720.587	9.895.491	696.673	11.812.771
Jud. Hunedoara	24.117	230.299	7.832.234	1.194.686	9.281.336
Jud. Bihor	53.622	185.000	5.413.707	1.612.530	7.264.859
Jud. Suceava	68.403	959.548	6.126.336	738.712	7.893.000
Jud. Sibiu	26.440	790.000	5.599.893	759.379	7.175.712
Alte judete	782.209	1.973.441	24.812.786	25.071.809	52.640.244
Total	22.775.257	83.272.995	414.068.781	159.505.570	679.622.603

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

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.

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 8.845 proprietăți imobiliare tranzacționate în perioada ianuarie - decembrie 2019.

Principalele criterii de analiză a tranzacțiilor imobiliare au fost tipul proprietății imobiliare tranzacționate, cartierul, 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).

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



Google Maps

Wikimapia

www.clujbusiness.ro

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

Echipa: Paul Bâdea, Anca Bâdea, Bianca Moiş, Larisa Becheş, Flavius Pop, Ionuț Șereș cu sprijinul



Fotografii realizate de Lucian Bogdan



Primăria și Consiliul Local
Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 2019

 **Veridio**[®]
TRUSTED BUSINESS ADVISORY