



Tranzactii imobiliare
Editia a 2-a

Cluj-Napoca
2014



21 mai 2015

Primaria si Consiliul Local Cluj-Napoca

Cuvant inainte

Dragi cititori,

Aparitia primei brosure referitoare la sinteza tranzactiilor imobiliare inregistrate la o primarie din Romania a avut loc anul trecut, cand impreuna cu Directia Impozite si Taxe a Primariei Municipiului Cluj Napoca am elaborat documentul aferent perioadei mai-decembrie 2013.

“Calatoria continua”, asa ca acum aveti la dispozitie editia urmatoare a borsurii care include sinteza tranzactiilor imobiliare inregistrate in anul 2014. De aceasta data cifrele se refera la anul intreg.

Informatiile cuprinse de aceasta a doua editie sunt deopotriva importante si interesante avand in vedere atat perspectiva punctuala a acestora cat si analiza lor in evolutie. Vetii regasi in brosură atat date privind volumul total al proprietatilor tranzactionate, cat si repartizarea acestora pe tipuri de proprietati (apartamente, case, terenuri, altele), preturile medii de metru patrat repartizate pe cartiere si pe intregul municipiu, precum si multe altele. Vetii regasi si cateva date comparative 2014-2013.

Cifrele cuprinse in brosură au la baza contractele de vanzare cumparare inregistrate la Primaria Cluj Napoca in anul 2014 si nu anunturi de vanzare cumparare. Analiza atenta a cifrelor poate conduce la cea mai reala imagine a tranzactiilor imobiliare dintr-o localitate (in cazul nostru Cluj Napoca) dintre toate informatiile publice si accesibile publicului larg.

Ne dorim ca acest proiect sa continue si in anii urmasori si asa cum am precizat si in editia anterioara, sper sa isi gaseasca utilitatea pentru o categorie cat mai mare de public.

Echipa de clujeni, evaluatori autorizati membri ANEVAR, care a realizat voluntar acest studiu, este aceeaasi cu cea din anul trecut, carora le multumesc si multumesc in acelasi timp KPMG Romania pentru sprijinul acordat.

Ne mai dorim ca acest demers sa fie replicat si de celelalte primarii din Romania. Experienta de la Cluj o vom impartasi tuturor celor interesati si inchei prin a sublinia aportul decisiv pe care l-a avut Primaria Cluj Napoca prin Directia de Impozite si Taxe Locale care a depus efortul de a colecta informatiile necesare realizarii acestei brosure.

*Adrian Vascu,
Senior Partner Veridio
Presedinte al ANEVAR 2014-2015*

Cluj-Napoca si piata imobiliara

Baza de date si abordarea analizei

Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in 2014

1. Tranzactii de apartamente

Tranzactii de apartamente Centru, Gruia, Andrei Muresanu

Tranzactii de apartamente Gheorgheni, Intre Lacuri, Marasti

Tranzactii de apartamente Zorilor, Europa, Buna Ziua

Tranzactii de apartamente Manastur, Plopilor, Grigorescu

Tranzactii de apartamente Dambul Rotund, Iris, Bulgaria, Someseni

Tranzactii de apartamente Sopor, Borhanci, Becas, Faget

2. Tranzactii de case

3. Tranzactii de terenuri

Concluzii

Stiati ca..

Diverse statistici

Cluj-Napoca



Sursa: visitcluj.ro

Orasul european cu cel mai curat aer in 2014 (studiu realizat de asociatia "Respire" & publicatia "We Domain")

Cel mai primitor oras din Europa in 2013 conform studiului "Calitatea vietii in orasele Europene" realizat de catre Comisia Europeana

Cluj Napoca a fost inclus de catre publicatia Huffington Post in **topul oraselor care vor revolutiona lumea artei mondiale in secolul XXI** ("Art cities of the future")

Capitala economica a Transilvaniei in 2014 (titlu acordat de Forbes Romania in cadrul Galei "Best Cities for Business 2014")



Sursa: biziday.ro

Universitatea Babes Bolyai este **prima universitate** din Romania care detine o **platforma de crowdfunding** dedicata proiectelor care vizeaza comunitatea academica

Doua din proiectele semnificative ale comunitatii locale sunt "**Proiectul sangelui artificial**" dezvoltat in cadrul UBB si "**Proiectul ambalajelor cu proprietati antimicrobiene**" dezvoltat in cadrul USAMV

Cluj Innovation City este un proiect de dezvoltare urbana integrata vizand 4 directii strategice, respectiv sanatate, bioeconomie, IT si energie regenerabila si mediu. Costul proiectului este estimat la 500 de mil euro, perioada de implementare fiind de aproximativ 15 ani



- **Al 4-lea oras** ca marime din Romania, suprafata: **179,5 km²**
- **Al 2-lea oras** ca populatie din Romania: > **300.000 locuitori**
- **20 cartiere**: Buna Ziua, Gheorgheni, Zorilor, Manastur, Marasti, Grigorescu etc.

Date generale

- Centru pentru **servicii IT** si **externalizare**
- Principalele domenii: **IT, servicii, medicina**
- Zona de interes pentru antreprenori
- Cluj Innovation City

Industrie

Medicina Universitati Tineret Piezisa
Cinematografe Vechiul Casino
Lacuri Muzica Arta si cultura
Capitala Europeana a Tineretului

Cluj-Napoca

Centru Cultural Cetatuie Feleac

Transilvania Biserici

Biblioteci Metropola

Observator Parcul Central

Gradina Botanica Cercetare

Turism

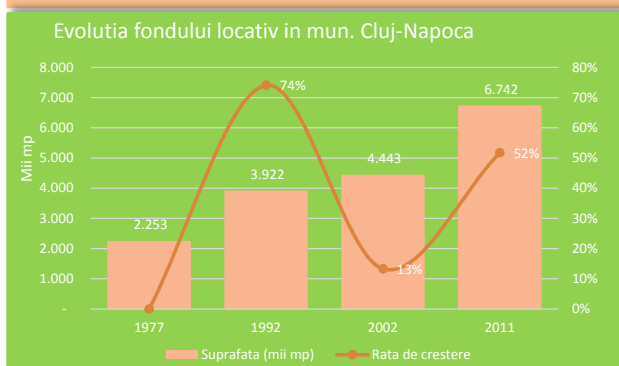
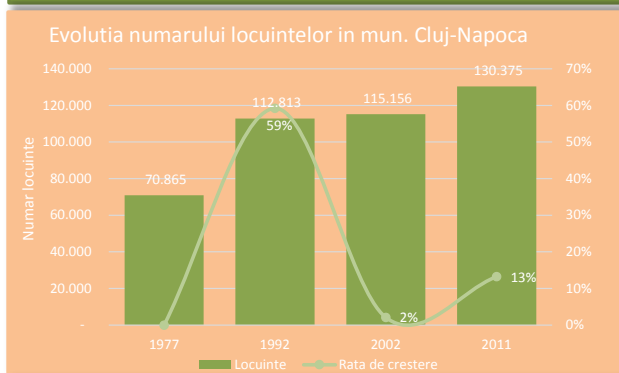
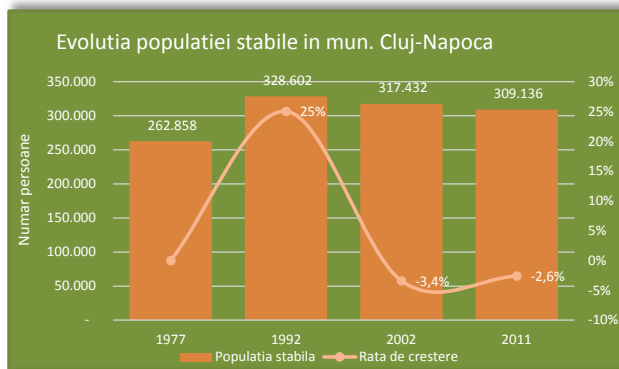
- Peste **350.000 turisti** in 2014
- **Puncte de atractie**: Gradina Botanica, Parcul Central, monumente arhitectonice (Palatul Banffy, Cetatuia, Strada in oglinda), biserici (Catedrala Mitropolitana Ortodoxa, Biserica Romano Catolica "Sfantul Mihail"), muzee (Muzeul de arta, Muzeul etnografic) etc.

Cultura

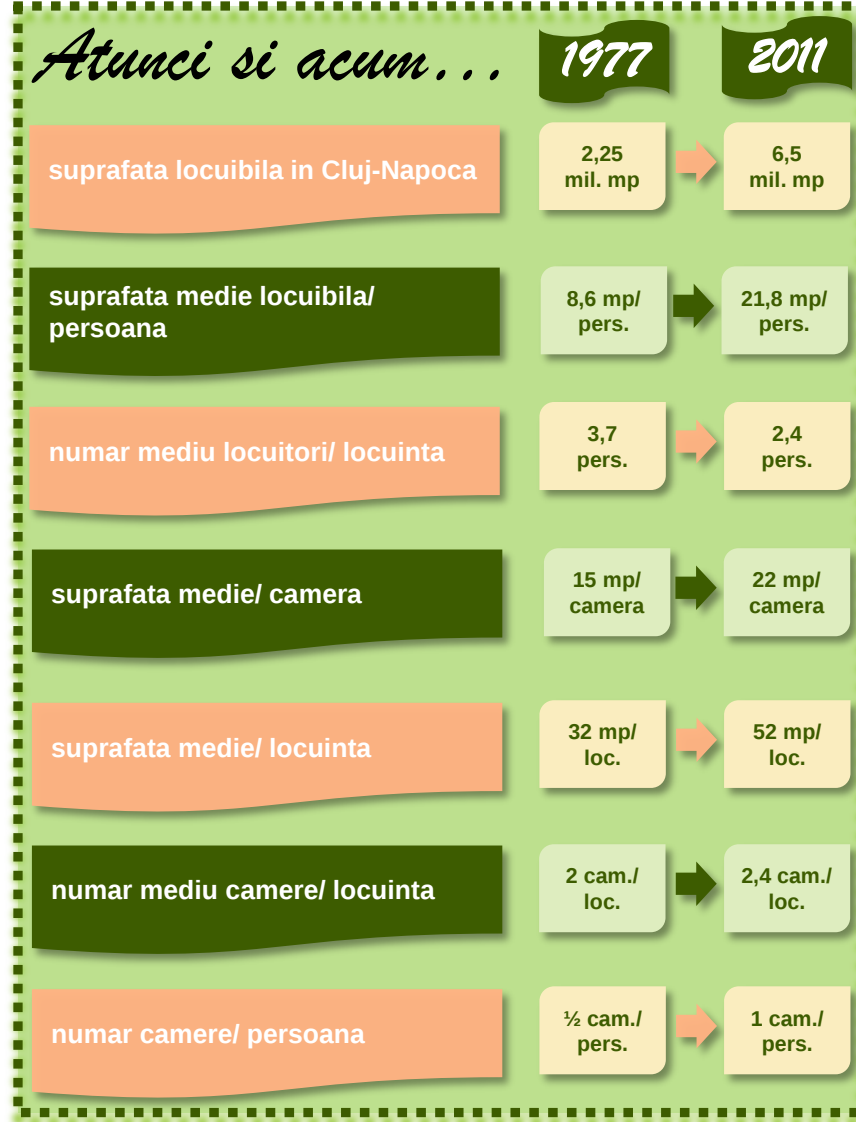
- **Capitala Europeana a Tineretului** in 2015
- Candidat la titlul de **Capitala Culturala Europeana** in 2021
- Centru universitar: **12 universitati**, peste **80.000 studenti**



Populatia si fondul locativ - date statistice de la recensamant

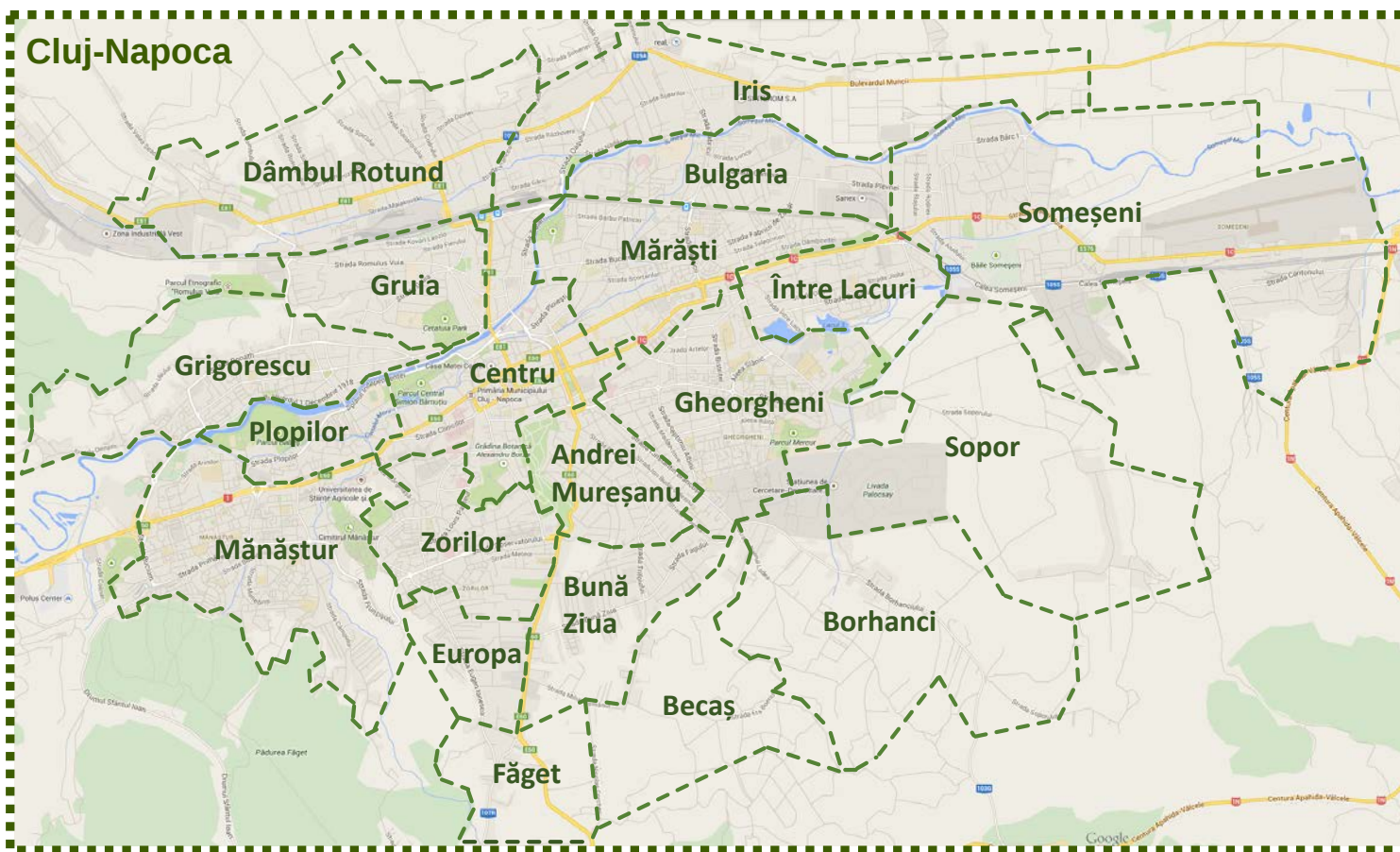


- **Cluj-Napoca** este unul dintre cele mai importante centre culturale, universitare, medicale, economice din Romania.
- **Perioada 1977-1992:** Municipiul inregistreaza o crestere de 25% a populatiei. Fondul locativ se majoreaza cu 74%, respectiv 1,7 mil. mp, in urma cresterii populatiei stabile cu peste 65.000 de persoane. Se construiesc aproape 42.000 locuinte, care reflecta dezvoltarea extinsa a blocurilor de locuinte din perioada comunista.
- **Perioada 1992-2011:** Populatia stabila se diminueaza cu aproximativ 6%, pe fondul migratiei si natalitatii in scadere, ajungand la peste 309 mii persoane la data ultimului recensamant (2011), la care se adauga un numar reprezentativ de studenti, estimat anual la aprox. 80.000 de persoane. Totusi, fondul locativ se majoreaza cu 2,8 mil. mp, inregistrand o rata de crestere de 72%. Cea mai semnificativa extindere a fondului locativ, cu aprox. 2,3 mil. mp, are loc in perioada 2002-2011, dezvoltare imobiliara reprezentativa pentru municipiu. Suprafata locuintelor si numarul de camere per locuinta inregistreaza cresteri, in urma sporirii gradului de confort.
- Evolutia ascendenta a numarului locuintelor si fondului locativ a condus inevitabil la cresterea suprafetei intravilane a municipiului Cluj-Napoca, respectiv la extinderea cartierelor orasului.



Sursa: INSSE, datelor colectate la recensamantul populatiei si al locuintelor din anii 1977, 1992, 2002 si 2011

Cartierele municipiului Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

In prezent **municipiul Cluj-Napoca** este impartit in urmatoarele **cartiere**: Centru, Zorilor, Manastur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Muresanu, Marasti, Iris, Bulgaria, Dambul Rotund, Someșeni, Plopilor, Gruia, Intre Lacuri, Buna Ziua, Europa, Colonia Sopor, Colonia Faget, Colonia Borhanci si Colonia Becas.

Perioada de expansiune imobiliara a condus la *densificarea cartierelor consacrate*, respectiv Gheorgheni, Marasti, Andrei Muresanu, Zorilor, Gruia, Grigorescu, Manastur, Plopilor, precum si la cautarea unor zone mai putin dense, propice pentru *dezvoltare*. S-au creat astfel zone precum Campului (Manastur), Buna Ziua, Europa, Plopilor Noi. Aceeasi tendinta, insa mai lenta, se manifesta si in zonele Faget, Becas, Borhanci si Sopor.

Consolidarea infrastructurii in cartiere precum Dambul Rotund, Iris, Bulgaria sau Someșeni a condus la un proces autonom de renovare urbana, preturile terenurilor si locuintelor fiind mai reduse comparativ cu zonele semi-centrale.

Printre *zonele suburbane dezvoltate* in perioada de dupa 1990 se numara Floresti, Gilau, Baci, Chinteni si Sannicoara-Apahida. Aceste zone nu fac obiectul prezentei analize, nefiind incadrate in limitele municipiului Cluj-Napoca.

- Alaturat sunt prezentate principalele cartiere ale municipiului Cluj-Napoca, descrise in paginile urmatoare.



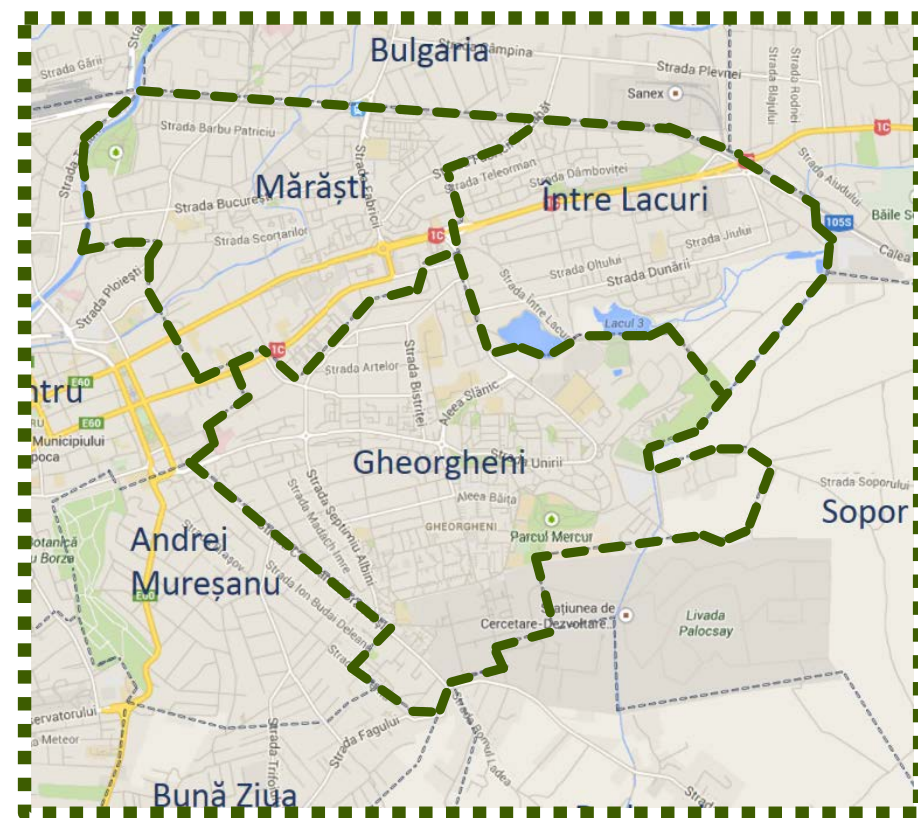
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Gruia** este delimitat de calea ferata la nord, strada Horea la est, strada General Eremia Grigorescu la sud si strada Taietura Turcului la vest, incluzand in principal vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt strada Romulus Vuia, strada Gruia, strada Emil Racovita si strada Horea. Acest cartier este consacrat ca fiind una dintre cele mai vechi zone rezidentiale ale municipiului, avand si o zona cu vile interbelice.
- In perioada de dupa 1990 acest cartier a fost usor densificat si dispune in continuare de zone rezidentiale scumpe, mai ales in zona Cetatuia, care este un punct de referinta al municipiului. Fiind situat pe deal, unele zone prezinta un risc ridicat de alunecari de teren.
- **Centrul** reprezinta principala zona culturala, financiara si administrativa a municipiului si include atat constructii noi, cat si vechi, cu destinatie mixta, fiind delimitat de strada Caii Ferate si raul Somes la nord, strada Pitesti si raul Somes la est, strada B.P. Hasdeu si strada Avram Iancu la sud, strada Horea, strada Uzinei Electrice si strada Louis Pasteur la vest. Cele mai importante artere de circulatie sunt Bulevardul 21 Decembrie 1989, Calea Dorobantilor, Piata Avram Iancu, strada Memorandumului, Calea Motilor, strada Eroilor si Piata Unirii.
- Densificarea zonei centrale s-a realizat prin numeroase constructii cu destinatii mixte. Zonele rezidentiale ultracentrale includ zona Parcului Central, centrul vechi, piata Cipariu, piata Stefan cel Mare.
- **Cartierul Andrei Muresanu** este amplasat in partea de sud-est fiind delimitat de strada Avram Iancu la nord, strada Constantin Brancusi la est, cartierul Buna Ziua la sud si strada Bisericii Ortodoxe la vest, fiind un cartier rezidential consacrat. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, strada Constantin Brancusi si strada Alexandru Bohatiel.
- Acest cartier s-a aglomerat usor in perioada de dupa 1989, fiind o zona rezidentiala scumpa, care beneficiaza de infrastructura adecvata si este ocupata deopotriva de vile interbelice si imobile noi. Imobilele noi se tranzactioneaza la preturi ridicate, datorita proximitatii fata de zona centrala.

Marasti, Intre Lacuri, Gheorgheni

- **Cartierul Marasti** este amplasat in partea de nord-est, fiind delimitat de strada Rasaritului la nord, strada Fabricii de Zahar la est, calea Dorobantilor si strada Semenicului la sud, Somesul Mic la vest, fiind strabatut de numeroase artere importante de circulatie (Str. Aurel Vlaicu, Str. Bucuresti etc.). Cartierul include in principal blocuri de 4-10 etaje, dar si cateva amplasamente industriale. Principalele artere de circulatie sunt strada Bucuresti, strada Paris, strada Fabricii de Zahar si Bulevardul 21 Decembrie.
- Cartierul a fost initial proiectat ca si cartier muncitoresc, in ultimii ani fiind o zona destul de scumpa a municipiului, care beneficiaza de cai rutiere largi si acces facil la numeroase mijloace de transport in comun care conecteaza cartierul de principalele puncte de interes ale municipiului. Infrastructura este bine dezvoltata: exista retaileri, pietele agroalimentare, spatii de birouri.
- **Cartierul Intre Lacuri** este amplasat in partea de est a municipiului, fiind delimitat de strada Rasaritului la nord, calea Someseni si paraul Becas la est, paraul Becas si Iulius Mall la sud, strada Teodor Mihali la vest, incluzand in principal blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt strada Dunarii, strada Siretului si strada Aurel Vlaicu.
- Vecinatatea cu cartierele Gheorgheni si Marasti, respectiv proximitatea fata de Facultatea de Stiinte Economice a Universitatii Babes-Bolyai si Iulius Mall au condus la extinderea cartierului si constructia unor imobile noi. Partea estica a cartierului contine o zona de vile individuale, combinata cu zona veche de case.
- **Cartierul Gheorgheni**, amplasat in partea de sud-est, are ca principale limite strada General Traian Mosoiu si strada Semenicului la nord, strada Teodor Mihali la est, paraul Becas si Livada Palocsay la sud, strada Constantin Brancusi si strada Alverna la vest si include numeroase spatii verzi, blocuri de 4-10 etaje, dar si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt Bulevardul Nicolae Titulescu, Strada Unirii, strada Constantin Brancusi si strada Alverna.
- Zona rezidentiala consacrata, cartierul include atat zone de vile individuale, cat si zone cu blocuri de locuinte. Accesul la mijloacele de transport in comun si caile rutiere largi, extinderea Facultatii de Stiinte Economice a Universitatii Babes-Bolyai si dezvoltarea complexului comercial Iulius Mall si a cladirilor cu spatii de birouri, au condus la aglomerarea cartierului, fiind considerat unul dintre cartierele preferate de catre locuitorii orasului.



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

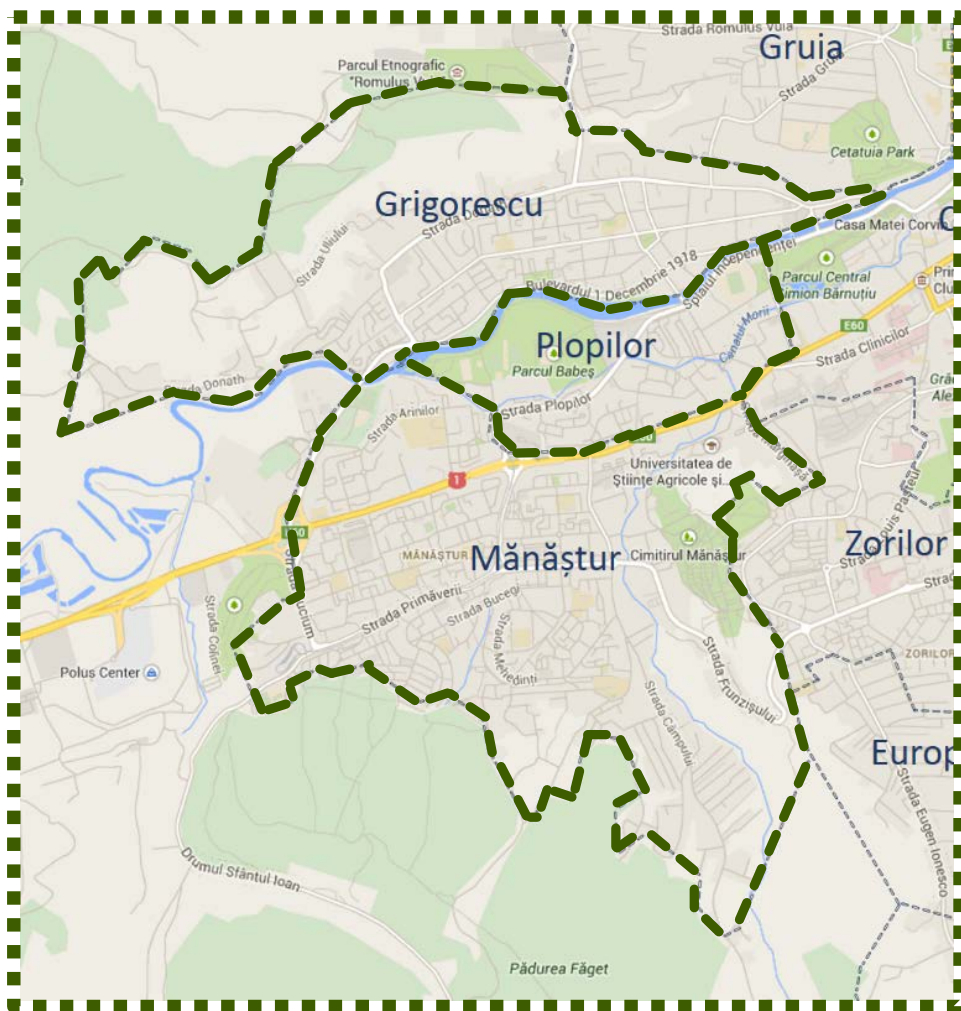
Cluj-Napoca si piata imobiliara
Zorilor, Buna Ziua, Europa



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

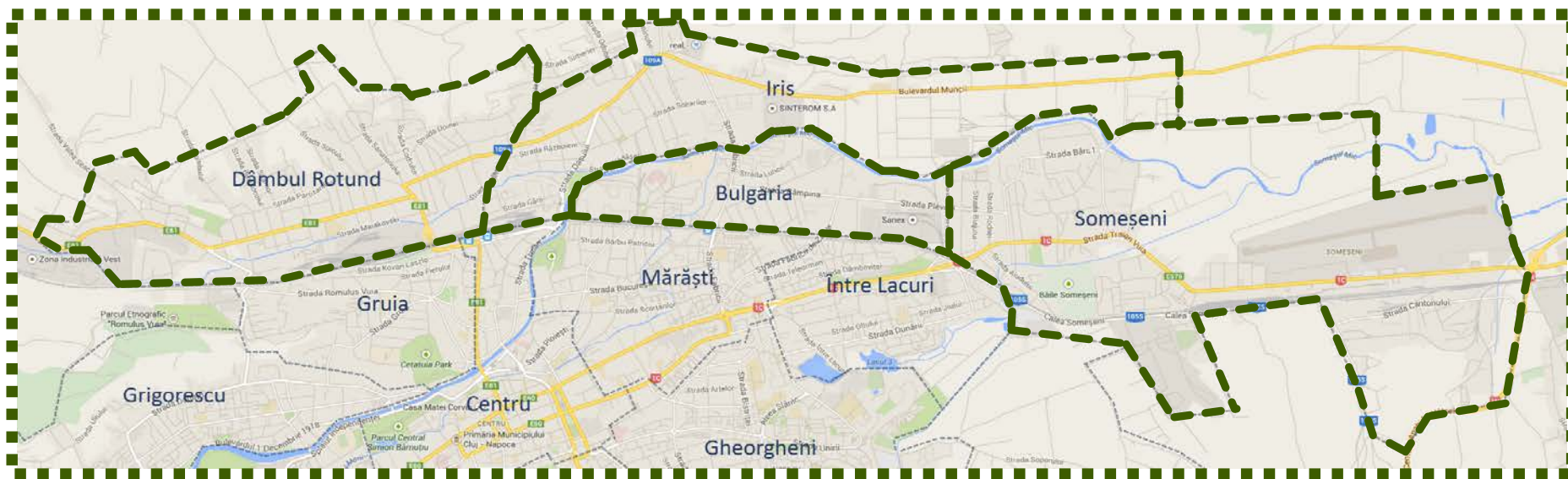
- **Cartierul Zorilor**, amplasat in partea de sud pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Turda are ca principale limite strada B. P. Hasdeu la nord, Calea Turzii la est, strada Miko Imre si strada Mircea Eliade la sud, strada Gheorghe Dima la vest si este strabatut de calea Turzii si calea Observator. Locuintele au un caracter mixt: compuse din blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, strada Observatorului, strada Zorilor, strada Viilor, strada Gheorghe Dima si strada Louis Pasteur.
- Cartierul gazduieste complexul studentesc Observator si se invecineaza cu complexul studentesc Hasdeu. Dupa anul 1990 a avut loc dezvoltarea spatiilor de birouri si a zonelor comerciale, precum si densificarea constructiilor cu caracter rezidential, ceea ce a condus la aglomerarea cartierului, insa a ramas in continuare unul dintre cele mai bine cotate cartiere. In extinderea acestuia s-a dezvoltat una dintre cele mai cautate zone rezidentiale noi, cartierul Europa.
- **Cartierul Buna Ziua** este relativ nou construit, intr-o continua dezvoltare, incluzand cu precadere vile individuale si fiind delimitat de cartierul Andrei Muresanu la nord, strada Alverna la est, strada Antonio Gaudi si strada Mihai Romanul la sud, respectiv Calea Turzii la vest. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, strada Mihai Romanul, strada Fagului si strada Buna Ziua.
- Cartierul Buna Ziua reprezinta o zona de dezvoltare imobiliara intensa si, din acest motiv, urbanizarea este de calitate redusa in unele zone. Se invecineaza cu trei cartiere rezidentiale consacrate: Gheorgheni, Andrei Muresanu si Zorilor.
- **Cartierul Europa** este amplasat in partea de sud a municipiului, in zona strazii Eugen Ionescu (principala artera de circulatie) si include in principal constructii noi de tipul vilelor individuale si este delimitat de strada Miko Imre la nord, Calea Turzii la est si colonia Faget la sud.
- Cartierul reprezinta o zona de dezvoltare imobiliara intensa, fiind o prelungire a cartierului Zorilor. Dezvoltarea din ultima perioada denota un interes imobiliar pentru constructii individuale, insa cartierul este lipsit de elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii publice – parcuri, pietete). Totusi, interesul crescent fata de aceasta zona a condus la dezvoltarea imobiliara rezidentiala a coloniei Faget.



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Grigorescu**, amplasat in partea de nord-vest are ca principale limite padurea Hoia si alea Muzeului Etnografic la nord-vest, centrul la est, Somesul Mic la sud si este strabatut de 3 artere principale de circulatie: strada Donath, strada Eremia Grigorescu, Bulevardul 1 Decembrie 1918 si strada Alexandru Vlahuta. In cadrul cartierului se gasesc atat blocuri de 4-10 etaje, cat si locuinte si vile individuale.
- Cartierul Grigorescu este un cartier rezidential clasic, cu infrastructura adecvata. Exista si unele zone in care s-au edificat blocuri noi de locuinte in perioada de dupa 1990.
- **Cartierul Plopilor** (in partea de vest) este delimitat de Somesul Mic la nord, strada George Cosbuc la est, calea Manastur la sud si strada Plopilor si canalul Morii la vest. Include in principal blocuri de locuinte si vile individuale. Cele mai importante artere de circulatie sunt Splaiul Independentei, strada George Cosbuc, Calea Manastur si strada Plopilor.
- Cartierul este cuprins intre doua cartiere rezidentiale clasice ale orasului, respectiv Grigorescu si Manastur, avand o zona rezidentiala recent dezvoltata, denumita 'Plopilor Noi'.
- **Cartierul Manastur**, amplasat in partea de vest pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Oradea, are ca principale limite Parcul Rozelor, Parcul Babes, Calvaria la nord, cimitirul Manastur la est, padurea Faget la sud, strada Bucium la vest si este strabatut de Calea Floresti. In cadrul cartierului locuintele sunt reprezentate cu preponderenta de blocuri de 8-10 etaje, fiind cel mai populat cartier din municipiu. Principalele artere de circulatie sunt Calea Floresti, Calea Manastur, strada Izlazului, strada Mehedinti, strada Primaverii si strada Campului.
- Tot in acest cartier exista o zona de dezvoltare imobiliara intensa, respectiv zona Campului, unde predomina dezvoltarile parcelare individuale. In consecinta, zona se caracterizeaza prin lipsa elementelor urbane de integrare si o urbanizare de slaba calitate.



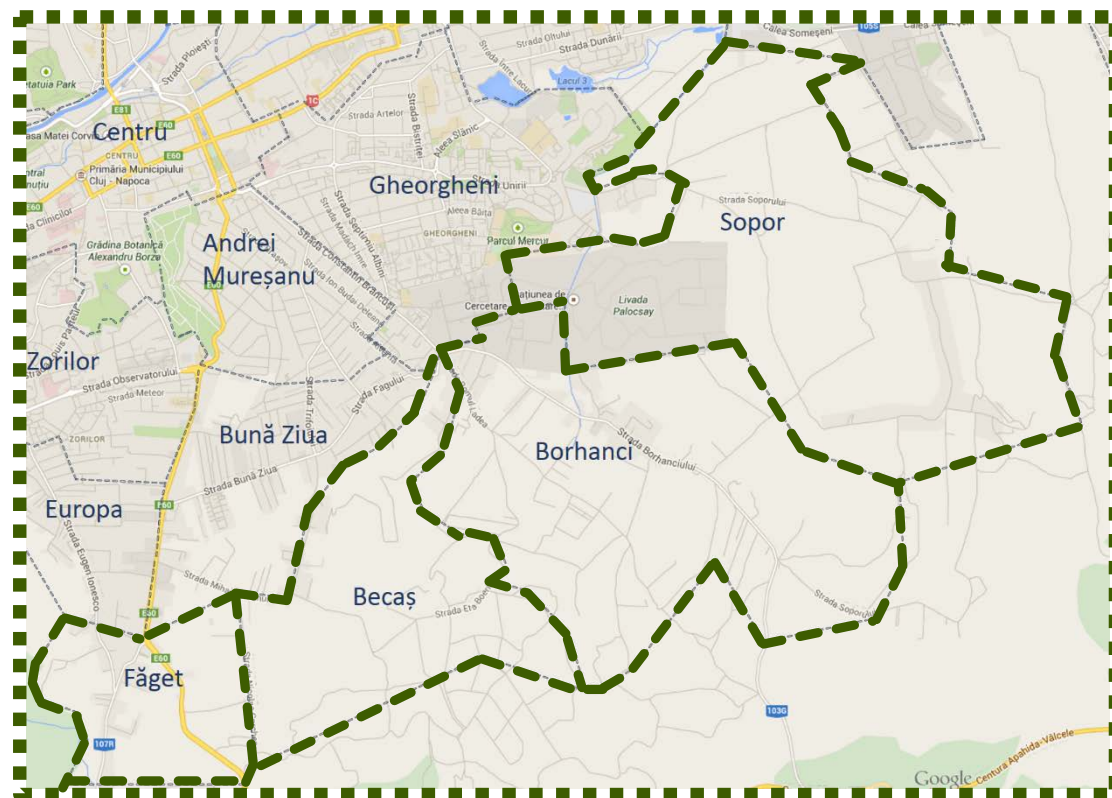
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- **Cartierul Dambul Rotund** este amplasat in partea de nord-vest a municipiului pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Zalău. Este delimitat de padurea Lomb si Valea Seaca la nord, gara si strada Viile Nadasel la est, calea ferata si paraul Nadas la sud, comuna Băciu la vest. Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, fiind situat la periferia municipiului. Principalele artere de circulatie sunt strada Maramuresului, strada Corneliu Coposu si strada Tudor Vladimirescu.
- **Cartierul Iris** este amplasat in partea de nord a municipiului in zona industriala. Este delimitat de Valea Chintaului la nord, iesirea spre Apahida la vest, Somesul Mic la sud, gara la vest si include un mix de proprietati industriale, blocuri si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt strada Oasului, bulevardul Muncii, strada Fabricii si strada Maramuresului.
- **Cartierul Bulgaria** este amplasat in partea de nord a municipiului. Este delimitat de Somesul Mic la nord, strada Beiusului la est, strada Rasaritului la sud, Somesul Mic la vest incluzand in principal proprietati industriale. Principalele artere de circulatie sunt strada Campina, strada Plevnei, strada Tabacarilor, strada Portelanului si strada Fabricii.
- **Cartierul Someseni**, amplasat in partea de est pe directia de iesire din Cluj spre Apahida, are ca principale limite CUG la nord-vest, centura Apahida-Valcele la est, strada Someseni la sud, IRA la vest, fiind strabatut de strada Traian Vuia. Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, precum si aeroportul municipiului, fiind situat la periferie. Principalele artere de circulatie sunt strada Traian Vuia, strada Capitan Grigore Ignat, Calea Someseni, strada Cantonului si strada Platanilor. Extinderea pistei aeroportuare a avut loc concomitent cu densificarea zonei rezidentiale.

Sopor, Borhanci, Becas, Faget

- **Colonia Sopor** este localizata in partea de sud-est a municipiului in apropierea livezii Palocsay si a Cartierului Gheorgheni; include in principal locuinte individuale.
- **Colonia Borhanci** este amplasata in sudul livezii Palocsay si in estul Cartierului Buna Ziua si include in principal vile individuale.
- **Colonia Becas** este amplasata in sud-estul cartierului Buna Ziua si include in principal vile individuale.
- **Colonia Faget** este localizata in partea de sud a municipiului in apropierea padurii Faget; locuintele individuale ocupa ponderea cea mai insemnata. Reprezinta o zona de dezvoltare imobiliara intensa. Este invecinata cu noul cartier rezidential Europa.
- Zonele periferice din sudul si sud-vestul municipiului s-au dezvoltat in perioada de dupa anul 1990, beneficiind de o urbanizare de slaba calitate. Preturile la imobile sunt mai reduse in aceste zone comparativ cu zonele semi-centrale si cartierele consacrate.
- In aceste zone exista un interes imobiliar pentru constructii individuale. Aceste cartiere nou dezvoltate sunt caracterizate de lipsa elementelor urbane de integrare (infrastructura, spatii publice – parcuri, pietete).



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Baza de date si abordarea analizei

Baza de date

- In al doilea an consecutiv, Primaria municipiului Cluj-Napoca, prin intermediul Directiei de Impozite si Taxe Locale, a realizat centralizarea tranzactiilor imobiliare desfasurate in cadrul municipiului.
- Baza de date are la baza declaratiile de impunere aferente proprietatilor imobiliare dobandite pe raza municipiului Cluj-Napoca. Baza de date rezultata este reprezentata de un fisier MS Excel™ care include un numar de 8.924 linii, aferente declaratiilor de impunere a proprietatilor imobiliare din cursul anului 2014. Intervalul de timp la care se refera include inregistrările din perioada ianuarie – decembrie 2014.
- Tranzactiile prezentate sunt incheiate intre persoane fizice, juridice sau ambele, utilizand diverse surse de finantare (bancara/ proprie) si au ca obiect proprietati imobiliare constand in terenuri, case (teren si constructie), apartamente sau alte tipuri de proprietati imobiliare, care includ tranzactiile persoanelor juridice precum si proprietati imobiliare auxiliare si alte tipuri de proprietati cu destinatii specifice. Tranzactiile existente sunt incheiate in diferite monede (Lei, USD, EUR).
- Fisierul ofera detalii referitoare la proprietatile imobiliare dobandite in municipiul Cluj-Napoca, dupa cum urmeaza:
 - Modalitatea de dobandire a dreptului de proprietate asupra proprietatii imobiliare
 - Tipul proprietatii imobiliare: teren, casa, apartament, diverse tipuri de proprietati imobiliare etc.
 - Caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare: suprafata de teren, suprafata utila/ desfasurata a constructiei, anul realizarii constructiei
 - Localizarea proprietatii imobiliare: cartierul, strada, numarul
 - In cazul dobandirii prin vanzare-cumparare, detalii aferente tranzactiei: data, pretul tranzactiei si tipul finantarii (surse proprii sau credite bancare)
 - Alte detalii aferente proprietatii imobiliare
- Astfel, cele peste 8.900 de linii ale bazei de date fac referire la diverse modalitati de dobandire a dreptului de proprietate asupra proprietatilor imobiliare, respectiv vanzare-cumparare sau licitatie.
- Analizand informatiile existente in cadrul campurilor mentionate anterior, baza de date include:
 - 6.355 linii care se refera la proprietati imobiliare dobandite prin vanzare-cumparare, care ofera toate informatiile necesare unei analize detaliate
 - 104 linii care sunt dublate (prezentate atat din perspectiva cumparatorului, cat si a vanzatorului)
 - 2.450 linii care nu ofera informatii referitoare la pretul tranzactiei, fiind in general proprietati imobiliare de tip auxiliar, respectiv boxe, garaje, parcare, poduri, subsoluri, sau terenuri de suprafete mici aferente unor apartamente tranzactionate, care sunt incluse in pretul proprietatii imobiliare de baza, prezentate pe o linie distincta in baza de date.
- In consecinta, din analiza noastra au fost excluse inregistrările dublate si cele care fac referire la proprietati imobiliare auxiliare al caror pret de tranzactionare este inclus in pretul altei proprietati imobiliare.
- Astfel, din cadrul bazei de date am analizat 6.355 de inregistrari care au la baza contracte de vanzare-cumparare, denumite in continuare 'tranzactii', incheiate in perioada ianuarie - decembrie 2014. Aceste tranzactii ofera informatii complete referitoare la tipul, caracteristicile si pretul proprietatilor imobiliare.

Baza de date si abordarea analizei

Metodologia si abordarea

- Baza de date descrisa anterior a fost supusa unei analize preliminare care a vizat identificarea tipului proprietatilor imobiliare, perioadei in care au fost incheiate tranzactiile, numarului de linii care contin informatii relevante pentru analiza si diseminarea acestora.
- Pentru uniformizarea rezultatelor, tranzactiile au fost convertite in euro, utilizand cursul mediu publicat de Banca Nationala a Romaniei aferent lunii in care au fost perfectate.
- Inregistrările relevante care constituie populatia statistica supusa analizei se refera la un numar de 6.355 proprietati imobiliare supuse tranzactionarii in perioada ianuarie - decembrie 2014.
- Principalele criterii de analiza a tranzactiilor imobiliare au fost:
 - Tipul proprietatii imobiliare tranzactionate
 - Cartierul in care este incadrata proprietatea imobiliara tranzactionata
 - Modalitatea de finantare a achizitiei
 - Suprafata proprietatii imobiliare tranzactionate
- In functie de tipul proprietatii imobiliare tranzactionate, tranzactiile analizate pot fi grupate dupa cum urmeaza:
 - 383 tranzactii reprezentand terenuri
 - 363 tranzactii reprezentand case (teren si constructie)
 - 3.749 tranzactii reprezentand apartamente
 - 1.860 tranzactii reprezentand tranzactii ale persoanelor juridice, precum si diverse proprietati imobiliare auxiliare, cum ar boxe, garaje, parcuri, poduri, spatii cu alta destinatie decat rezidentiale etc. sau cu alte destinatii specializate, tranzactionate de catre persoane fizice.
- In scopul interpretarii informatiilor, s-a urmarit obtinerea unui pret unitar pentru fiecare tip de proprietate. Astfel, in cazul apartamentelor, raportarea s-a realizat la suprafata utila, iar in cazul caselor, raportarea s-a realizat utilizand ca baza suprafata desfasurata. Tranzactiile au fost analizate pe categorii de proprietati imobiliare (terenuri, case, apartamente si proprietati imobiliare diverse), iar in cazul apartamentelor si la nivel de cartier.
- Cartierele au fost delimitate utilizand informatii publice disponibile si ulterior s-a verificat incadrarea strazilor in cadrul bazei de date, pentru evitarea denaturarii concluziilor extrapolate. Hartile prezentate in document au la baza repartizarea stradala pe cartiere reflectata in baza de date a Primariei mun. Cluj-Napoca.
- Tranzactiile imobiliare au fost analizate si prin prisma surselor de finantare: cea mai mare parte a tranzactiilor au fost finantate din surse proprii (5.517 tranzactii), iar restul din credite bancare (838 tranzactii).
- In cazul apartamentelor s-a calculat pretul unitar mediu si median pe tip de proprietate pentru fiecare cartier. In baza acestor prelucrari, s-au putut disemina o serie de informatii relevante cu privire la tranzactiile imobiliare cu apartamente din fiecare cartier al municipiului Cluj-Napoca in perioada ianuarie - decembrie 2014. In urma diseminarii s-a putut determina un *pret unitar mediu pe cartier*, respectiv un *pret unitar mediu pe intreg municipiul*.
- Numarul tranzactiilor cu case si terenuri a fost mai restrans, in consecinta nu s-au putut extrage informatii la nivel de municipiu, dupa identificarea unei populatii statistice relevante. Tranzactiile cu proprietati imobiliare diverse, respectiv proprietati auxiliare sau cu destinatii mixte, altele decat rezidentiale, au fost in numar insuficient pentru a concluziona asupra unor intervale ale preturilor unitare. Tranzactiile incheiate de persoane juridice au avut in general ca obiect proprietati cu destinatie comerciala, industriala, office, fiind incluse in categoria 'Alte proprietati imobiliare'. O serie de tranzactii cu apartamente cu caracteristice sau preturi atipice au fost incluse in categoria 'Alte proprietati imobiliare'.
- Relevanta, acuratetea si calitatea datelor utilizate deriva din informatiile continute in cadrul bazei de date primite. Tranzactiile nu sunt distribuite omogen pe cartiere, zonele limitrofe ale municipiului prezentand un numar ridicat de tranzactii cu terenuri, respectiv un numar redus de tranzactii cu apartamente, in timp ce in zonele centrale si semi-centrale se intalneste situatia inversa.
- Informatiile rezultate in urma prelucrarii bazei de date furnizate de Primaria mun. Cluj-Napoca nu ofera indicatii privind investitiile pe care le realizeaza persoanele fizice sau juridice si sunt valabile exclusiv in limita informatiilor prezentate in contractele de vanzare-cumparare. Primaria mun. Cluj-Napoca si autorii nu isi asuma responsabilitatea asupra deciziilor care vor fi luate avand la baza informatii din prezenta brosură. Nu am realizat o analiza individuala a tranzactiilor, ci am dorit sa punem la dispozitia cititorilor informatiile stranse la un loc si intr-un format care sa le faca inteligibile si utile.

Baza de date si abordarea analizei

- Structura tranzactiilor extrase din baza de date furnizata de Directia de Impozite si Taxe Locale a Primariei mun. Cluj-Napoca este prezentata in tabelul urmator.

Structura tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2014							
Cartier	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	36	22	87	76	203	18	221
Becas	13	4	7	2	24	2	26
Borhanci	80	21	24	53	164	14	178
Bulgaria	1	10	21	27	57	2	59
Buna Ziua	11	8	134	220	323	50	373
Centru	7	29	407	275	680	38	718
Dambul Rotund	24	41	137	67	234	35	269
Europa	18	33	172	160	323	60	383
Faget	10	11	-	5	24	2	26
Intre Lacuri	4	7	290	110	358	53	411
Gheorgheni	7	29	530	139	595	110	705
Grigorescu	12	14	179	35	207	33	240
Gruia	9	17	20	23	61	8	69
Iris	49	38	230	185	425	77	502
Manastur	51	31	755	205	868	174	1.042
Marasti	-	11	428	179	511	107	618
Plopilor	-	6	58	25	82	7	89
Someseni	15	18	62	35	116	14	130
Sopor	21	-	-	-	21	-	21
Zorilor	2	13	208	38	227	34	261
Alte zone	13	-	-	1	14	-	14
Total	383	363	3.749	1.860	5.517	838	6.355

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

- Analiza tranzactiilor cu apartamente este prezentata mai detaliat, existand in total 3.749 tranzactii.
- Proprietatile rezidentiale de tip casa, care includ teren si constructie, sunt in numar de 363, raspandite in diverse cartiere. Tipologia si structura variata a acestora nu permite o analiza detaliata si relevanta pe cartiere.
- In mod similar, tranzactiile cu terenuri sunt in numar de 383, concluziile despre acestea fiind exprimate la nivel global.
- Capitolul urmator prezinta sinteza tranzactiilor imobiliare din perioada ianuarie - decembrie 2014 pe tipuri de proprietati imobiliare.
- Gruparea cartierelor s-a realizat din ratiuni de proximitate, zonele nefiind considerate omogene din punct de vedere al gradului de atractivitate pe piata imobiliara.
- In majoritatea cartierelor clujene exista atat zone imobiliare consacrate, precum si zone de dezvoltare sau extindere imobiliara recenta. In consecinta, preturile medii rezultate nu sunt aplicabile oricarei proprietati, ci mai degraba reflecta nivelul mediu al preturilor proprietatilor tranzactionate, insa preturile sunt influentate de vechime, caracteristici fizice (tip, dotari, dimensiuni, grad de confort), localizare si pozitionare (vecinatati, strada, etaj, orientare, proximitate fata de mijloacele de transport), proprietati auxiliare incluse in pret etc.

1. Tranzactii de apartamente

Tranzactii apartamente in 2014 - Cluj-Napoca				
Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000	Pret mediu EUR/mp
Andrei Muresanu	87	5.764	5.243	910
Becas	7	749	591	789
Borhanci	24	1.569	1.105	704
Bulgaria	21	735	521	709
Buna Ziua	134	10.345	8.256	798
Centru	407	23.411	20.470	874
Dambul Rotund	137	5.321	4.687	881
Europa	172	11.321	9.976	881
Intre Lacuri	290	13.739	11.483	836
Gheorgheni	530	25.711	22.361	870
Grigorescu	179	9.689	8.123	838
Gruia	20	1.308	1.133	866
Iris	230	11.253	8.447	751
Manastur	755	39.027	30.412	779
Marasti	428	24.072	20.703	860
Plopilor	58	3.983	3.076	772
Someseni	62	3.702	2.789	753
Zorilor	208	11.876	10.037	845
Total	3.749	203.576	169.411	832

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2014 - Cluj-Napoca									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	748	3.001	564	865	1.541	779	2.193	1.556	3.749
Val. tranz. (EUR'000)	38.385	131.026	42.699	47.338	61.807	17.568	90.266	79.145	169.411
Suprafata utila (mp)	44.047	159.529	57.475	55.069	70.413	20.618	109.919	93.657	203.576
P.u. median (EUR/mp)	909	800	742	859	879	762	796	881	836
P.u. mediu (EUR/mp)	871	821	743	860	878	852	821	845	832

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Numar tranzactii: 3.749

Valoare tranzactii: 169,4 milioane euro

Suprafata utila tranzactionata: 220.576 mp

Cele mai multe tranzactii: suprafata intre 35-55 mp

Apt. construite inainte de anul 2000: 53% din val. tranz.

Finantare proprie: 77% din val. tranz.

Pret mediu: 832 EUR/mp

Pret mediu – finantare banca: 871 EUR/mp

Pret mediu – finantare proprie: 821 EUR/mp

Tranzactii de apartamente Gruia, zona centrala, Andrei Muresanu

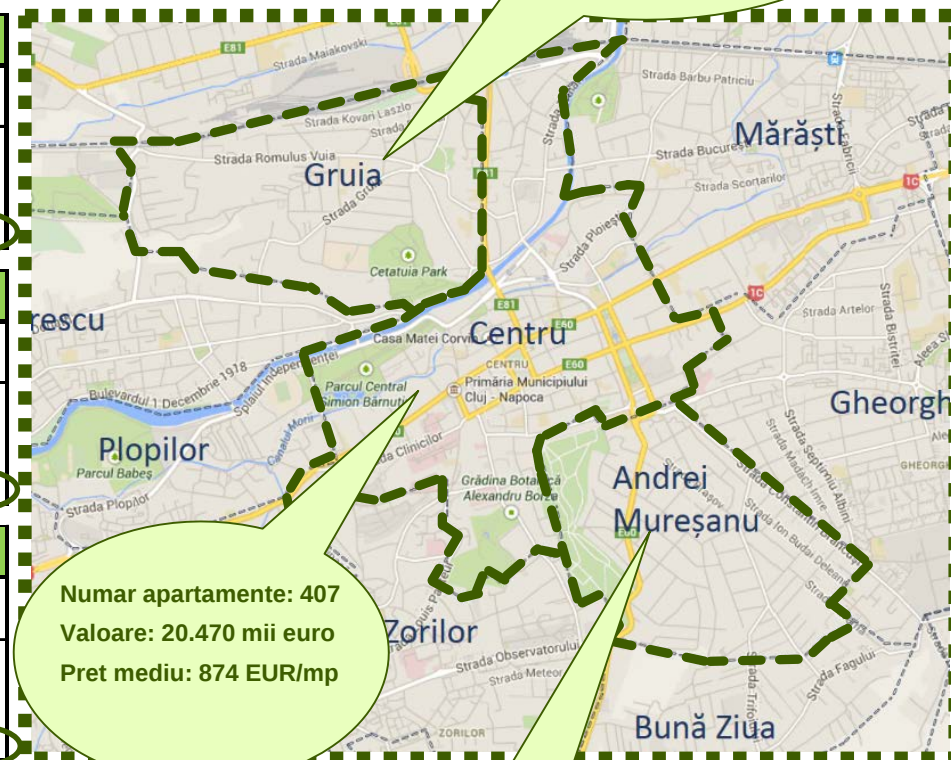
Tranzactii de apartamente 2014 - Gruia									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	3	17	6	7	4	3	15	5	20
Val. tranz. (EUR'000)	140	993	590	341	144	58	788	344	1.133
P.u. median (EUR/mp)	765	837	890	736	828	837	765	906	836
P.u. mediu (EUR/mp)	805	876	906	814	848	856	863	875	866

Tranzactii de apartamente 2014 - Centru									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	33	374	76	92	160	79	328	79	407
Val. tranz. (EUR'000)	2.120	18.350	6.783	5.415	6.383	1.888	15.263	5.207	20.470
P.u. median (EUR/mp)	899	847	779	884	862	835	796	1.089	854
P.u. mediu (EUR/mp)	856	877	811	921	897	920	835	1.014	874

Tranzactii de apartamente 2014 - Andrei Muresanu									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	15	72	24	18	35	10	17	70	87
Val. tranz. (EUR'000)	875	4.368	2.545	1.023	1.400	275	1.054	4.188	5.243
P.u. median (EUR/mp)	916	911	815	935	916	856	810	935	916
P.u. mediu (EUR/mp)	898	912	894	928	918	950	878	918	910

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente Gheorgheni, Intre Lacuri, Marasti

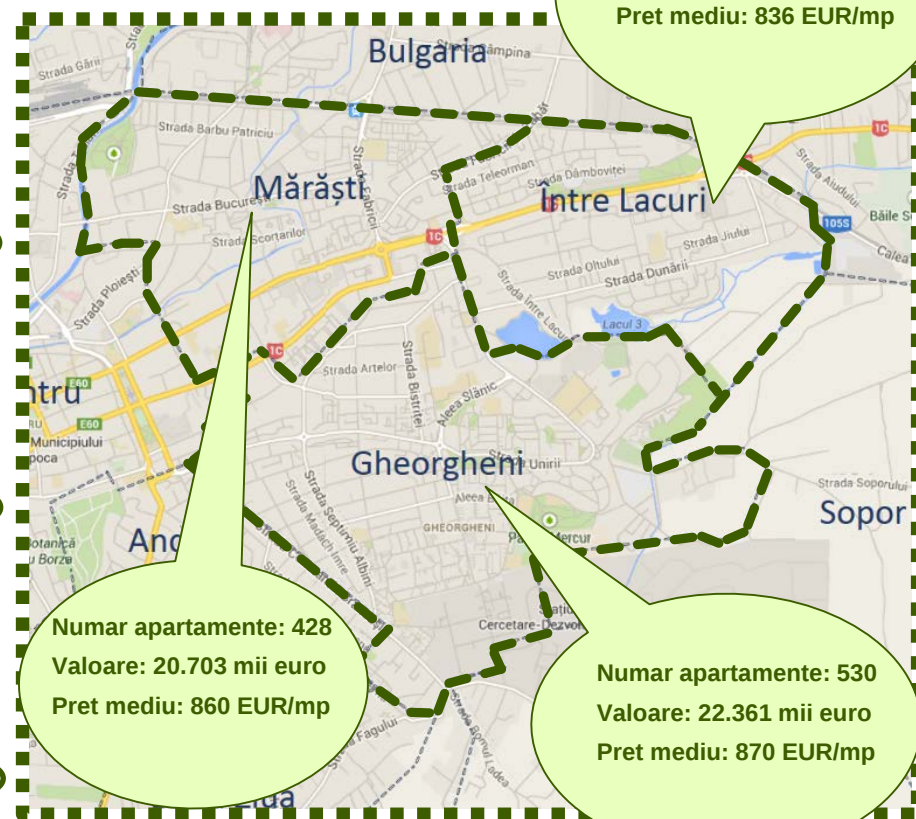
Tranzactii de apartamente 2014 - Marasti									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	101	327	69	97	207	55	197	231	428
Val. tranz. (EUR'000)	5.176	15.526	4.993	5.527	8.919	1.263	8.690	12.013	20.703
P.u. median (EUR/mp)	925	872	678	902	914	857	855	902	890
P.u. mediu (EUR/mp)	910	845	710	910	932	904	858	862	860

Tranzactii de apartamente 2014 - Intre Lacuri									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	51	239	26	72	94	98	188	102	290
Val. tranz. (EUR'000)	2.595	8.888	1.710	3.875	3.881	2.017	6.798	4.684	11.483
P.u. median (EUR/mp)	952	762	761	806	866	733	783	876	803
P.u. mediu (EUR/mp)	930	812	745	843	866	854	814	870	836

Tranzactii de apartamente 2014 - Gheorgheni									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	104	426	37	120	231	142	378	152	530
Val. tranz. (EUR'000)	5.058	17.304	2.881	6.715	9.387	3.378	14.866	7.495	22.361
P.u. median (EUR/mp)	950	851	802	891	890	810	852	912	877
P.u. mediu (EUR/mp)	930	854	783	880	890	876	863	884	870

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente Zorilor, Europa, Buna Ziua

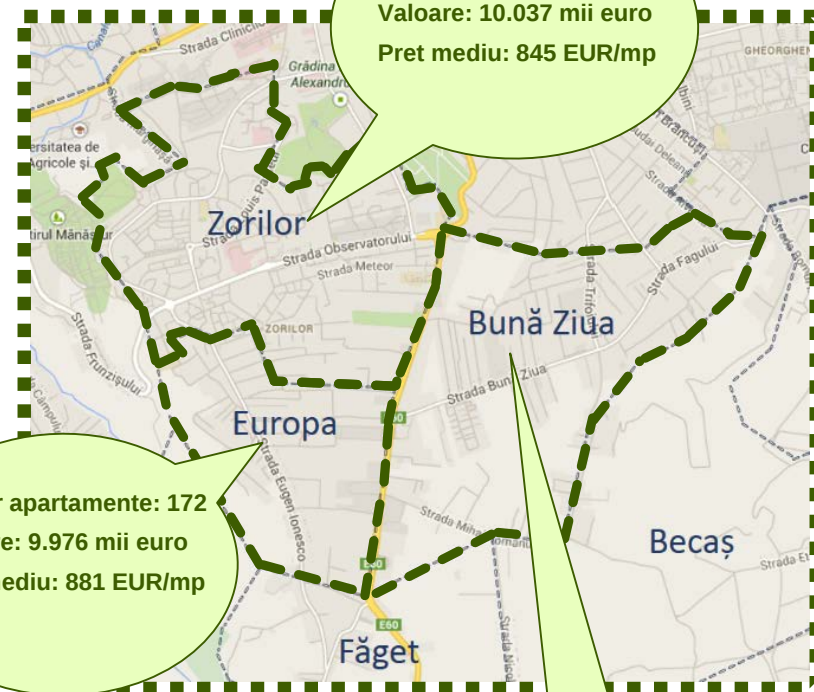
Tranzactii de apartamente 2014 - Zorilor									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	32	176	35	77	56	40	143	65	208
Val. tranz. (EUR'000)	1.891	8.145	2.404	4.467	2.268	898	6.558	3.479	10.037
P.u. median (EUR/mp)	944	741	688	892	773	738	766	930	825
P.u. mediu (EUR/mp)	917	830	748	894	859	877	819	898	845

Tranzactii de apartamente 2014 - Buna Ziua									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	42	92	63	33	37	1	-	134	134
Val. tranz. (EUR'000)	2.665	5.591	4.923	1.742	1.577	13	-	8.256	8.256
P.u. median (EUR/mp)	872	803	819	837	846	717	n/a	828	828
P.u. mediu (EUR/mp)	847	777	757	854	886	717	n/a	798	798

Tranzactii de apartamente 2014 - Europa									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	52	120	54	33	79	6	-	172	172
Val. tranz. (EUR'000)	2.965	7.011	3.974	1.955	3.847	200	-	9.976	9.976
P.u. median (EUR/mp)	983	971	694	950	1.016	1.322	n/a	977	977
P.u. mediu (EUR/mp)	891	877	735	951	1.041	1.222	n/a	881	881

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente Manastur, Plopilor, Grigorescu

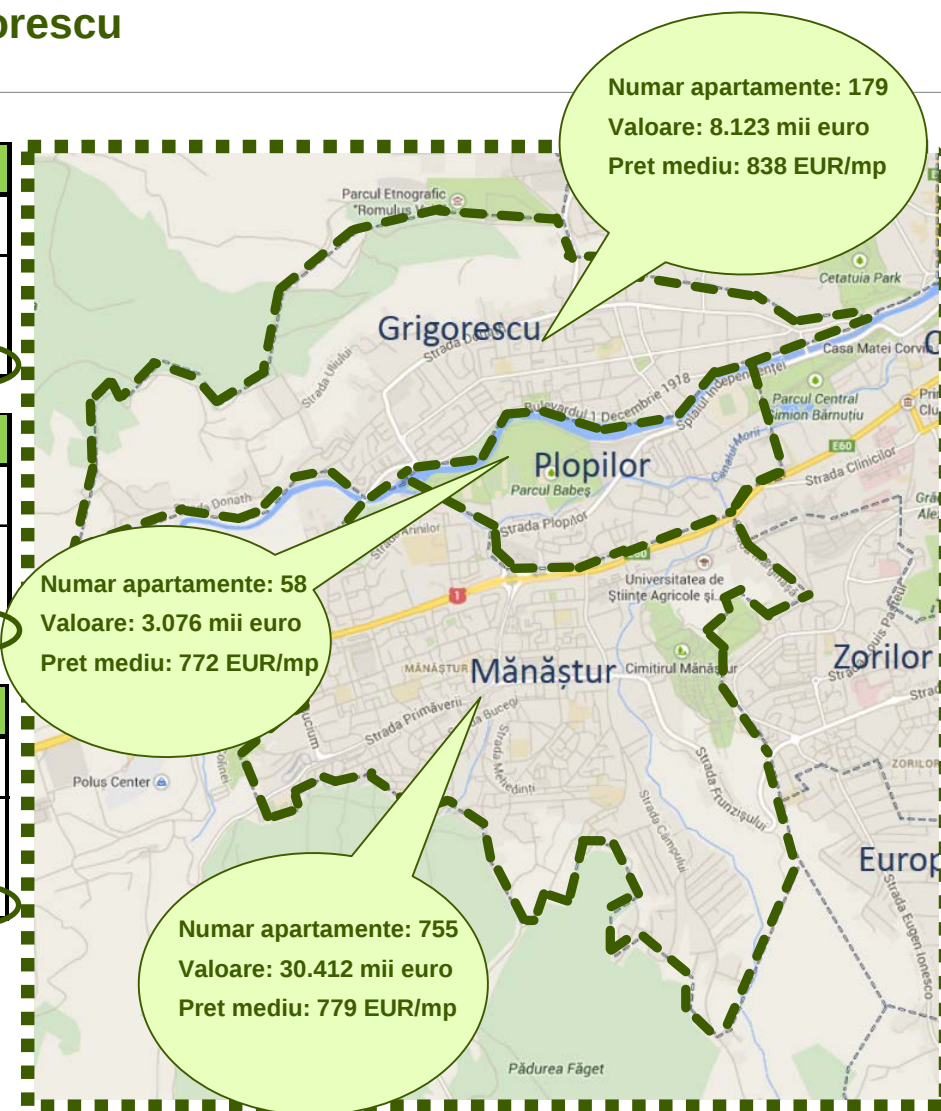
Tranzactii de apartamente 2014 - Grigorescu									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	31	148	22	33	104	20	158	21	179
Val. tranz. (EUR'000)	1.669	6.453	1.625	1.805	4.194	500	7.092	1.031	8.123
P.u. median (EUR/mp)	946	780	855	892	802	783	832	797	827
P.u. mediu (EUR/mp)	940	816	803	871	832	901	848	780	838

Tranzactii de apartamente 2014 - Plopilor									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	7	51	18	13	24	3	41	17	58
Val. tranz. (EUR'000)	446	2.630	1.345	687	948	96	2.060	1.016	3.076
P.u. median (EUR/mp)	962	770	652	714	877	796	792	796	794
P.u. mediu (EUR/mp)	805	767	707	770	859	1.131	768	781	772

Tranzactii de apartamente 2014 - Manastur									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	161	594	89	189	292	185	612	143	755
Val. tranz. (EUR'000)	7.785	22.627	5.821	9.637	10.863	4.091	23.404	7.008	30.412
P.u. median (EUR/mp)	887	727	676	807	825	728	763	786	773
P.u. mediu (EUR/mp)	834	762	670	795	821	821	785	761	779

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

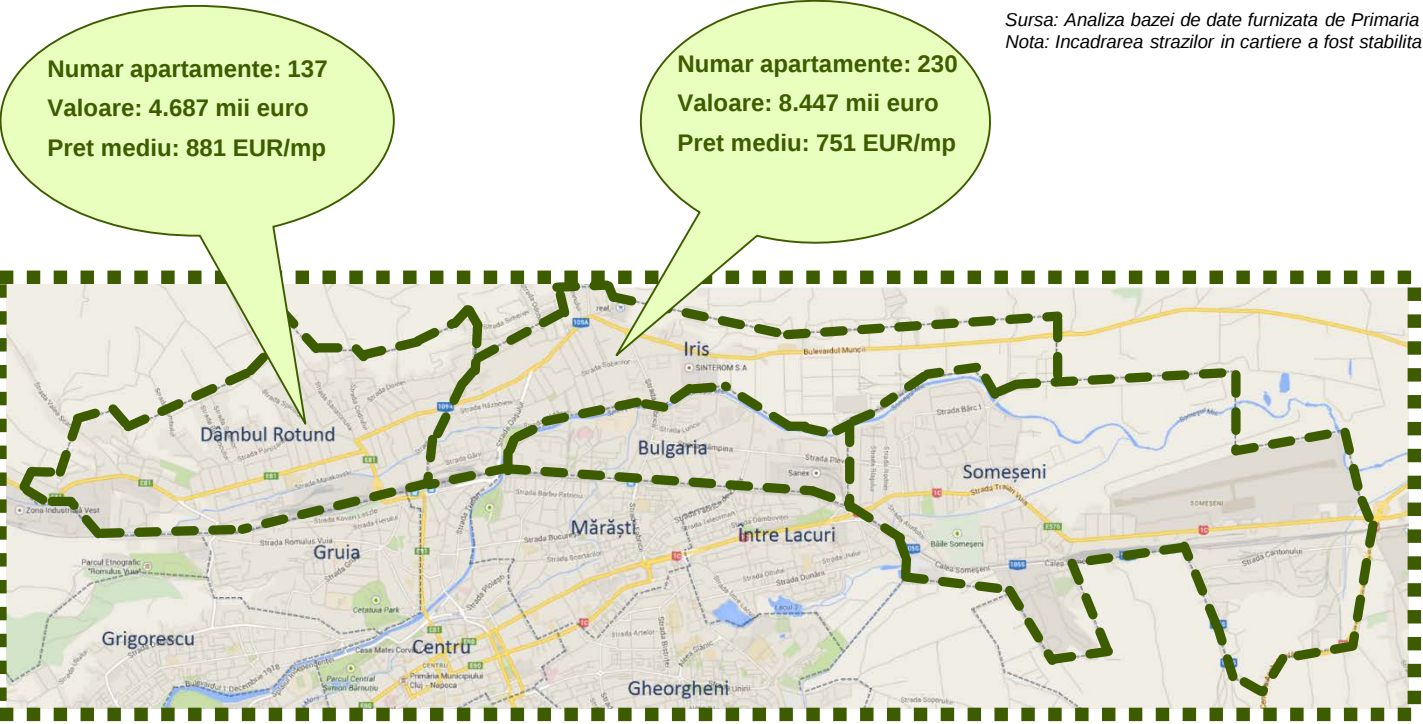
Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in 2014

Tranzactii de apartamente Dambul Rotund, Iris

Tranzactii de apartamente 2014 - Dambul Rotund									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	27	110	4	14	63	56	37	100	137
Val. tranz. (EUR'000)	1.104	3.583	222	784	2.475	1.206	786	3.901	4.687
P.u. median (EUR/mp)	891	915	643	911	963	777	681	956	913
P.u. mediu (EUR/mp)	856	889	643	888	942	822	702	928	881

Tranzactii de apartamente 2014 - Iris									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	66	164	20	34	124	52	28	202	230
Val. tranz. (EUR'000)	2.676	5.772	1.210	1.624	4.516	1.096	613	7.834	8.447
P.u. median (EUR/mp)	817	782	478	783	839	704	690	792	783
P.u. mediu (EUR/mp)	738	757	585	758	812	744	696	755	751

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in 2014

Tranzactii de apartamente Bulgaria, Someșeni

Tranzactii de apartamente 2014 - Bulgaria									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	2	19	1	-	4	16	7	14	21
Val. tranz. (EUR'000)	66	455	82	-	123	316	182	339	521
P.u. median (EUR/mp)	824	656	812	n/a	713	661	677	643	666
P.u. mediu (EUR/mp)	826	694	812	n/a	707	687	739	693	709

Tranzactii de apartamente 2014 - Someșeni									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	14	48	12	23	14	13	44	18	62
Val. tranz. (EUR'000)	788	2.001	865	1.159	492	272	2.112	677	2.789
P.u. median (EUR/mp)	867	700	746	813	790	700	817	694	746
P.u. mediu (EUR/mp)	896	709	695	786	794	751	785	669	753

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca
 Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca
 Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente Sopor, Borhanci, Becas, Faget

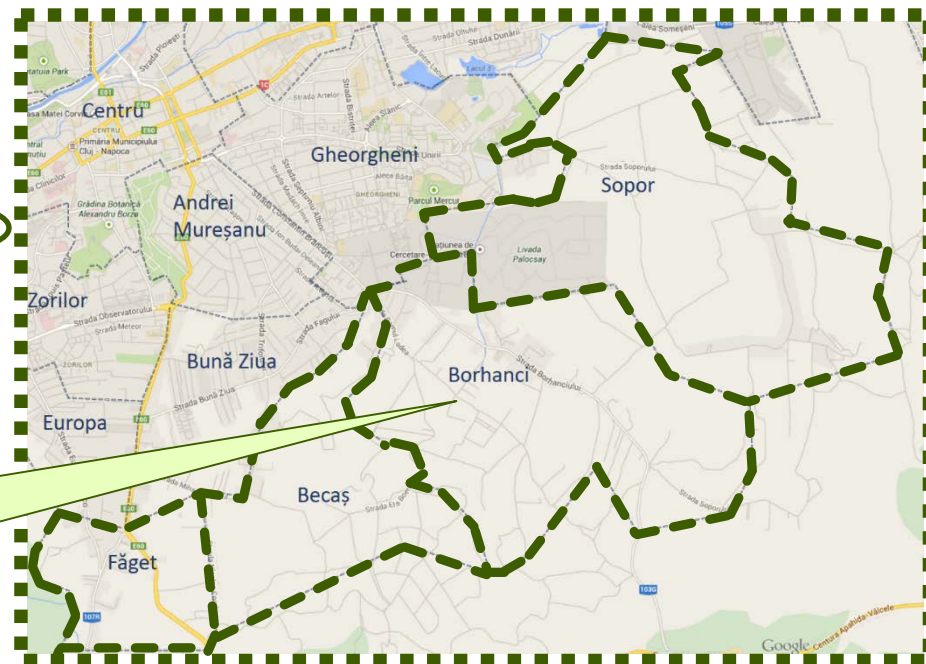
Tranzactii de apartamente 2014 - Borhanci									
Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	6	18	3	8	13	-	-	24	24
Val. tranz. (EUR'000)	314	791	238	477	390	-	-	1.105	1.105
P.u. median (EUR/mp)	863	672	468	878	683	n/a	n/a	717	717
P.u. mediu (EUR/mp)	865	656	497	842	744	n/a	n/a	704	704

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Incadrarea strazilor in cartiere a fost stabilita in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Nota 2: Cartierele Sopor, Becas, Faget nu includ un numar relevant de tranzactii sau nu includ nicio tranzactie cu apartamente

Numar apartamente: 24
Valoare: 1.105 mii euro
Pret mediu: 704 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Finantare proprie: 91% din val. tranz.

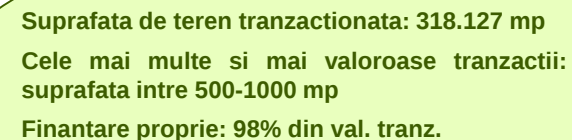
Nota 1: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca
 Nota 2: Suprafețele medii și prețul mediu au fost analizate doar pentru tranzacțiile normalizate, așa cum se precizează mai sus; prețul mediu a fost calculat prin raportarea prețului tranzacționat la suprafața desfasurată a construcției

Finantare proprie: 90% din val. tranz.

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Peste 62% din valoarea tranz.: Andrei Muresanu, Borhanci, Manastur, Iris, Europa, Buna Ziua si Intre Lacuri

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca



Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Sumar tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2014

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2014

Numar: 6.355 tranzactii

Valoare: 283,9 milioane euro

Apartamente

Numar: 3.749 tranzactii

Valoare: 169,4 milioane euro

Case

Numar: 363 tranzactii

Valoare: 36 milioane euro

Terenuri

Numar: 383 tranzactii

Valoare: 15,8 milioane euro

Alte proprietati (tranzactii PJ si tranzactii cu spatii comerciale, office, industriale, auxiliare)

Numar: 1.860 tranzactii (PJ: 857 tranzactii/ 46% din volumul altor tranzactii)

Valoare: 62,7 milioane euro (PJ: 46,7 mil. euro/ 75% din valoarea altor tranzactii)



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Sinteza tranzactiilor cu apartamente in functie de cartier Cluj-Napoca 2014



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca.

Stiati ca..

- Cea mai scumpa casa tranzactionata este localizata in cartierul Zorilor, tranzactia fiind incheiata la putin peste 600 mii euro
- Cel mai scump teren a fost tranzactionat in cartierul Buna Ziua la putin peste 500 mii euro
- Cartierul cu cele mai multe tranzactii este Manastur (1.042 tranzactii), cartierul cu cele mai valoroase tranzactii fiind Centrul (~42,3 milioane de euro)
- Cele mai mari tranzactii au fost realizate de persoane juridice si includ o cladire tip office si o unitate hoteliera
- Top 10 cele mai valoroase tranzactii PJ insumeaza peste 24,2 mil. euro din cele 46,7 mil. euro tranzactionate de PJ in 2014 si includ in cea mai mare parte cladiri office, dar si o unitate hoteliera si o cladire de tip rezidential
- In luna octombrie s-au inregistrat cele mai multe tranzactii imobiliare la nivelul municipiului
- Strada cu cele mai multe tranzactii este strada Oasului (225 tranzactii); strada Alexandru Vaida Voievod este strada cu cele mai valoroase tranzactii (~13,1 milioane de euro)
- Cea mai mare suprafata de teren intravilan tranzactionata a fost de aproximativ 7.500 mp (iar cea de teren intravilan agricol – 8.100 mp)
- Cea mai mare valoare lunara a tranzactiilor s-a inregistrat in luna octombrie, aprox. 31,8 milioane euro
- Cel mai frecvent au fost tranzactionate parcele de teren cu suprafete cuprinse intre 500 si 1.000 mp
- Cel mai des au fost tranzactionate apartamente cu suprafete utile cuprinse intre 35 si 55 mp
- 84,5% din tranzactiile cu proprietati imobiliare sunt finantate din surse proprii
- Achizitiile persoanelor juridice reprezinta 16,5% din valoarea tranzactiilor
- Impozitul platit pentru apartamentele tranzactionate reprezinta aprox. 0,042% din valoarea tranzactiilor

Nota: Informatiile de mai sus se refera la tranzactiile imobiliare din perioada ianuarie - decembrie 2014 realizate in Cluj-Napoca, in urma prelucrarii bazei de date furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Diverse statistici (1)

Structura lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2014							
Luna	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Ianuarie	24	23	245	126	373	45	418
Februarie	22	17	284	113	381	55	436
Martie	30	33	303	174	481	59	540
Aprilie	44	29	340	119	465	67	532
Mai	32	27	290	121	412	58	470
Iunie	33	35	284	138	418	72	490
Iulie	33	34	385	232	609	75	684
August	29	36	362	150	496	81	577
Septembrie	50	43	416	175	597	87	684
Octombrie	45	48	422	300	692	123	815
Noiembrie	29	27	285	152	403	90	493
Decembrie	12	11	133	60	190	26	216
Total	383	363	3.749	1.860	5.517	838	6.355

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Valoarea lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2014							
Luna EUR	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
Ianuarie	892.931	1.864.604	11.168.164	2.457.811	14.014.049	2.369.460	16.383.510
Februarie	878.155	1.132.629	12.541.079	2.879.936	14.845.164	2.586.635	17.431.799
Martie	1.665.578	2.947.979	12.973.430	4.277.234	18.855.132	3.009.089	21.864.221
Aprilie	1.714.773	2.735.342	15.454.289	2.125.675	18.480.333	3.549.746	22.030.079
Mai	1.560.259	2.001.118	12.776.807	1.746.240	15.125.336	2.959.087	18.084.424
Iunie	1.130.993	3.764.519	13.006.783	1.775.260	15.947.860	3.729.695	19.677.555
Iulie	1.105.986	4.462.058	16.836.353	7.842.025	26.261.716	3.984.706	30.246.423
August	1.453.032	3.158.261	17.235.585	4.551.620	21.996.958	4.401.540	26.398.498
Septembrie	2.869.049	5.809.988	18.251.639	17.158.854	39.582.486	4.507.043	44.089.529
Octombrie	1.330.809	4.318.709	18.786.539	7.417.028	25.394.516	6.458.569	31.853.085
Noiembrie	844.215	2.710.530	13.821.762	9.499.060	21.843.620	5.031.948	26.875.568
Decembrie	396.635	1.087.259	6.558.641	972.406	7.577.697	1.437.244	9.014.941
Total	15.842.414	35.992.996	169.411.072	62.703.149	239.924.870	44.024.761	283.949.631

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Strazile cu cele mai numeroase tranzactii	
Nr. Strada	Nr. Tranz.
1 Oasului	225
2 Buna Ziua	191
3 Rasaritului	176
4 Mircea Eliade	149
5 Constanta	141
6 Dorobantilor	126
7 Sobarilor	118
8 Alverna	113
9 Corneliu Coposu	96
10 Calea Turzii	82
Nr. Tranz. top 10 strazi	1,417
Nr. Tranz. Total 2014	6,355
% Top 10 din Total	22%

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Clasamentul se refera la tranzactii din Cluj-Napoca in perioada ian.-dec. 2014, excl. tranzactiile cu o singura proprietate

Strazile cu cele mai valoroase tranzactii	
Nr. Strada	Val. Tranz. (EUR'000)
1 Rasaritului	6.487
2 Dorobantilor	6.108
3 Oasului	6.046
4 Buna Ziua	5.854
5 Constanta	5.396
6 Sobarilor	4.334
7 Alverna	4.279
8 Mircea Eliade	3.753
9 Miko Imre	3.671
10 Corneliu Coposu	3.511
Top 10	49.441
Total tranzactii 2014	283.950
% top 10 din total	17%

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Clasamentul se refera la tranzactii din Cluj-Napoca in perioada ian.-dec. 2014

Diverse statistici (2)

Valoarea tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2014							
Cartier EUR	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartment	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	2.347.597	3.334.488	5.242.653	2.084.393	11.920.563	1.088.568	13.009.130
Becas	757.426	405.968	590.525	678	1.540.373	214.224	1.754.598
Borhanci	1.925.027	2.696.094	1.105.160	1.035.148	5.784.853	976.575	6.761.428
Bulgaria	95.000	628.673	521.085	245.793	1.424.099	66.451	1.490.550
Buna Ziua	906.772	741.921	8.255.694	4.413.921	11.263.279	3.055.030	14.318.309
Centru	686.477	2.636.629	20.469.629	18.517.103	39.962.401	2.347.437	42.309.838
Dambul Rotund	789.376	2.629.556	4.686.893	669.856	7.089.308	1.686.373	8.775.681
Europa	990.112	4.960.298	9.976.319	1.920.731	14.311.400	3.536.059	17.847.459
Faget	466.037	985.908	-	326.569	1.598.944	179.570	1.778.514
Intre Lacuri	814.630	630.944	11.482.677	2.261.389	12.572.618	2.617.023	15.189.641
Gheorgheni	797.692	3.111.800	22.361.260	13.733.034	34.625.000	5.378.785	40.003.785
Grigorescu	800.259	1.405.627	8.122.704	1.483.981	9.957.181	1.855.391	11.812.572
Gruia	374.540	1.892.072	1.132.813	335.810	3.154.774	580.461	3.735.235
Iris	1.007.966	2.552.092	8.447.449	3.756.239	12.622.904	3.140.842	15.763.746
Manastur	1.871.897	3.400.058	30.412.163	3.417.579	30.494.422	8.607.275	39.101.697
Marasti	-	1.128.101	20.702.513	4.934.286	21.341.049	5.423.851	26.764.900
Plopilor	-	368.321	3.075.953	973.986	3.972.259	446.000	4.418.259
Someseni	480.807	1.317.403	2.788.860	1.440.297	5.239.318	788.048	6.027.367
Sopor	390.542	-	-	-	390.542	-	390.542
Zorilor	117.783	1.167.045	10.036.722	1.125.356	10.410.109	2.036.797	12.446.906
Alte zone	222.472	-	-	27.000	249.472	-	249.472
Total	15.842.414	35.992.996	169.411.072	62.703.149	239.924.870	44.024.761	283.949.631

Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2014

Numar: 6.355 tranzactii **+28,6%** vs. 2013 anualizat

Valoare: 283,9 mil. euro **+22,8%** vs. 2013 anualizat

Apartamente

Numar: 3.749 tranzactii **+2,5%** vs. 2013 anualizat

Valoare: 169,4 mil. euro **+4,7%** vs. 2013 anualizat

Case

Numar: 363 tranzactii **+34,6%** vs. 2013 anualizat

Valoare: 36 mil. euro **+17,8%** vs. 2013 anualizat

Terenuri

Numar: 383 tranzactii **-13,1%** vs. 2013 anualizat

Valoare: 15,8 mil. euro **-10,0%** vs. 2013 anualizat

Alte proprietati (tranzactii PJ si tranzactii cu spatii comerciale, office, industriale, auxiliare)

Numar: 1.860 tranzactii (PJ: 857 tranzactii/ 46% din volumul altor tranzactii)

Valoare: 62,7 milioane euro (PJ: 46,7 mil. euro/ 75% din valoarea altor tranzactii)



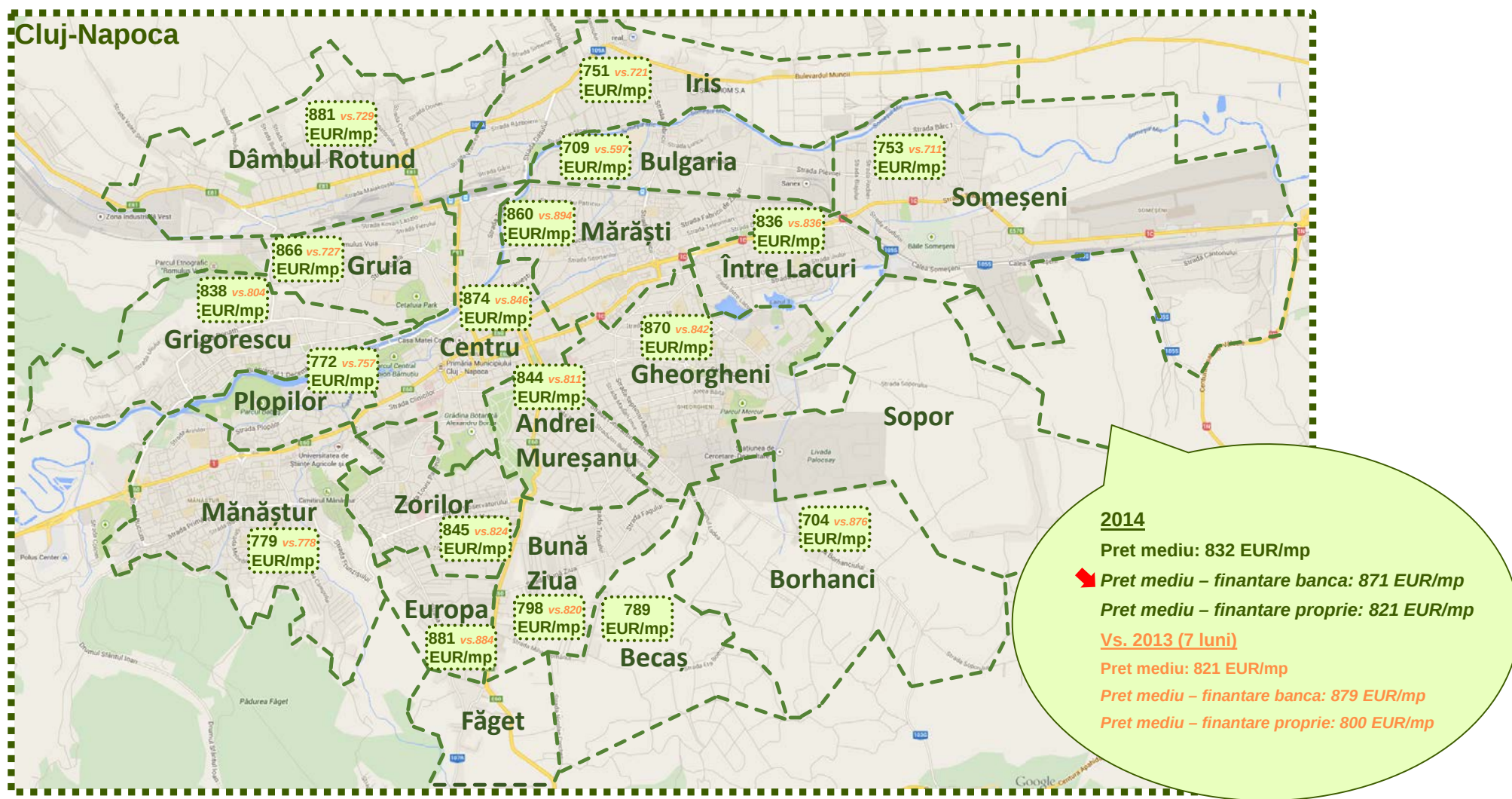
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Analiza prezentata se bazeaza pe anualizarea volumelor si valorilor tranzactionate in perioada mai-decembrie 2013, pentru a avea o baza relevanta de comparatie cu anul 2014. Astfel, in scopul analizei comparative se presupune omogenitatea tranzactiilor in primele 4 luni 2013, comparativ cu urmatoarele 8 luni 2013.

Diverse statistici (4)

2014 vs. 2013



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca. Comparatia cu preturile medii inregistrate in anul 2013 (mai-decembrie) s-a realizat pur ilustrativ;

Surse de informatii

- Baza de date cu tranzactii furnizata de Directia Impozite si Taxe Locale din cadrul Primariei Cluj-Napoca
- www.primariaclujnapoca.ro
- www.bnr.ro
- www.insse.ro
- Wikipedia
- Google Maps
- Wikimapia
- www.cluj.com
- www.visitcluj.ro

Proiect coordonat de Adrian Vascu, Senior Partner Veridio, Presedinte ANEVAR 2014-2015

Echipa: Paul Bândea, Anca Fodor, Alexandra Geamănă, Rodica Hășmășan cu sprijinul KPMG Romania