

Tranzactii imobiliare

Editia a 3-a

Cluj-Napoca 2015



7 septembrie 2016

Primaria si Consiliul Local Cluj-Napoca

Cuvant inainte

Dragi cititori,

Continuam proiectul unicat din Romania prin care Primaria Cluj-Napoca transmite publicului interesat informatii legate de tranzactiile imobiliare care au avut loc pe raza administrativ teritoriala a municipiului in anul precedent.

Ne aflam deja la a treia editie si in continutul celor trei brosure puteti gasi informatii extrem de valoroase si foarte diversificate. Informatiile si cifrele din ghid pot fi analizate atat in evolutie, cat si ca cifre de sine statatoare.

Veti regasi astfel ca in anul 2015 s-au consemnat un numar de 7007 tranzactii cu o valoare totala de cca 358 milioane euro, in crestere valorica fata de anul precedent cu cca 26%. Interesant de remarcat este si faptul ca din totalul tranzactiilor, 25,7% au fost finantate din credite bancare, diferenta fiind platita din surse proprii.

Cifrele unitare raportate la metru patrat reprezinta preturi medii care vor trebui analizate cu atentie pentru a fi extrase concluziile corecte.

Precizez inca o data ca documentul reprezinta o sursa extrem de bogata in informatii, care, daca vor fi explorate corespunzator, vor putea conduce la concluzii si ulterior la decizii care sa imbunatateasca atat transparenta, cat si mediul general de desfasurare a tranzactiilor imobiliare in Romania.

Fiti curiosi si analizati. Va fi fabulos.

Vascu Adrian

Senior Partner Veridio



Cluj-Napoca si piata imobiliara

Baza de date si abordarea analizei

Sinteza tranzactiilor imobiliare din Cluj-Napoca in 2015

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



Date Generale

- Al 4-lea oras ca marime din Romania, suprafata: 179,5 km2
- Al 2-lea oras ca populatie din Romania: > 300.000 locuitori
- Cartiere: Buna Ziua, Gheorgheni, Zorilor, Manastur, Marasti etc.
- Centru medical: 3 institute medicale, 8 spitale publice, > 50 de institutii medicale private

Distinctii

- Inclus in topul mondial "Calitatea vietii" in 2015 (Numbeo.com)
- Capitala economica a Transilvaniei in 2014 (titlu acordat de Forbes Romania)
- Orasul european cu cel mai curat aer, 2014 (Asociatia "Respire" & publicatia "We Demain")

Turism

- Peste 420.000 turisti in 2015 (circa 20% mai multi decat 2014)
- Evenimente de interes Cluj-Napoca: Untold, Electric Castle, TIFF etc.
- Puncte de atractie: Gradina Botanica, muzee (Muzeul de Arta), monumente arhitectonice, (Cetatuia) biserici (Biserica "Sf. Mihail") etc.

Industria

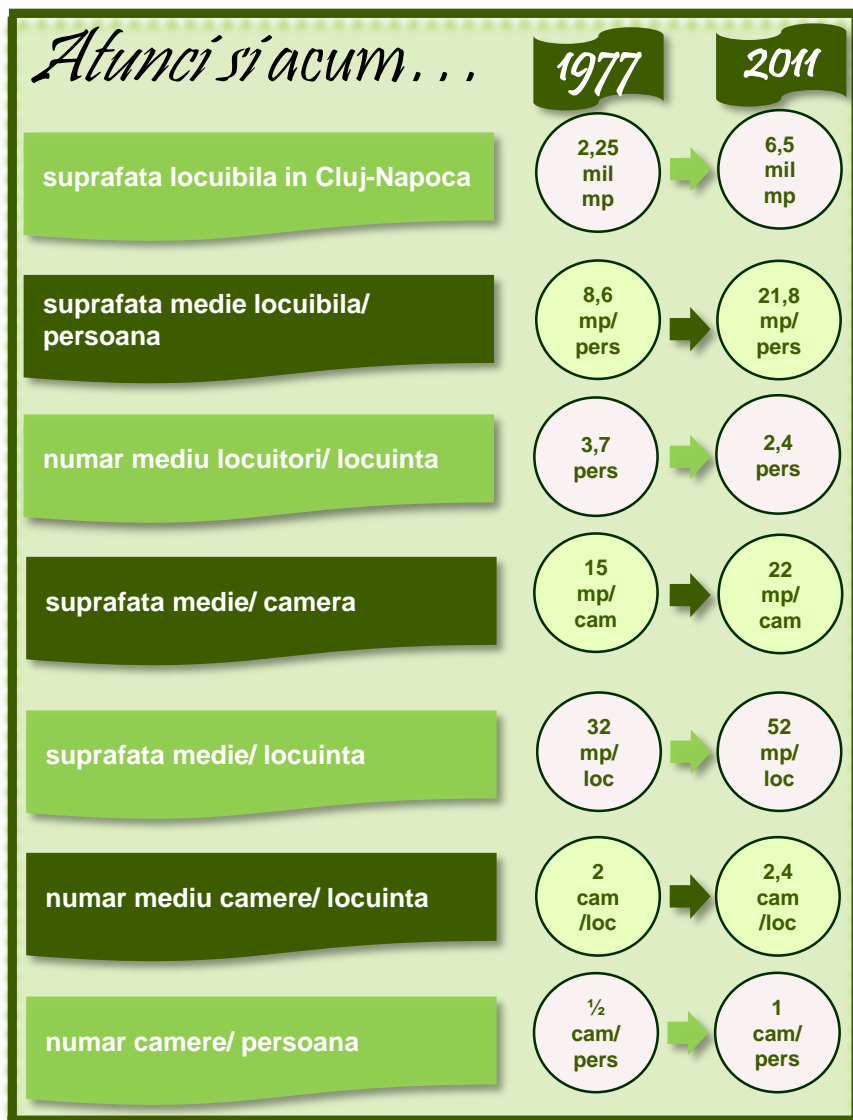
- Centru pentru servicii IT si externalizare
- Principalele domenii de activitate: IT, servicii, medicina
- Zona de interes pentru antreprenori
- Cluj Innovation City - proiect de dezvoltare urbana: sanatate, bioeconomie, IT si energie regenerabila si mediu

Cultura

- Cluj Capitala Europeana a Tineretului in 2015: > 1.100 de evenimente, > 1.106 mii de participanti
- Finalista la titlul de Capitala Europeana a Culturii 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: Se 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 crestere, 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.

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

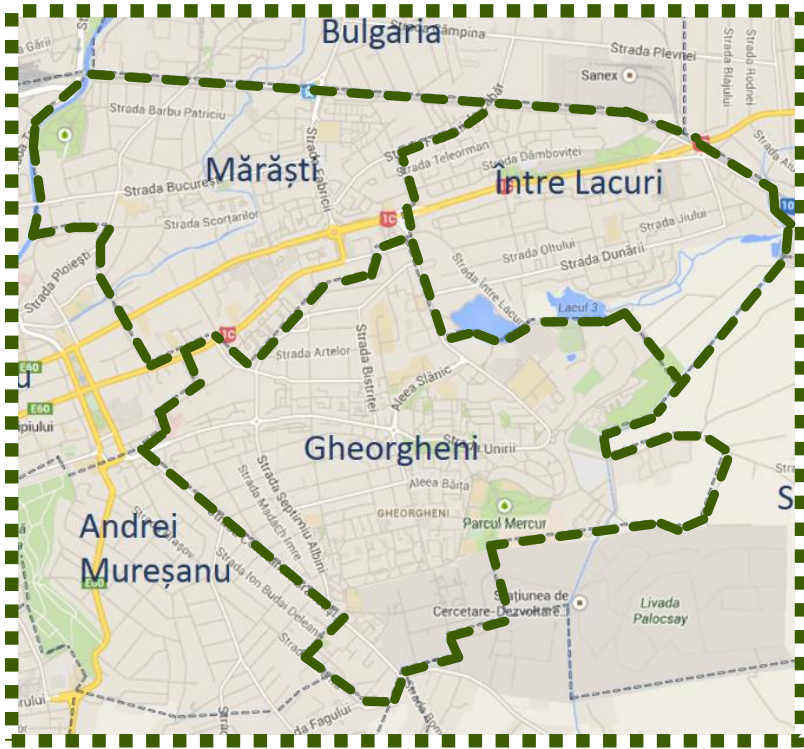
In prezent municipiul Cluj-Napoca este impartit in urmatoarele cartiere: Centru, Zorilor, Manastur, Grigorescu, Gheorgheni, Andrei Muresanu, Marasti, Iris, Bulgaria, Dambul Rotund, Someșeni, Plopilor, Gruia, Între Lacuri, Buna Ziua, Europa, Colonia Sopor, Colonia Faget, Colonia Borhanci si Colonia Becas.

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 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, Baciu, Chinteni si Sannicoara-Apahida. Aceste zone nu fac obiectul prezentei analize, nefiind incadrate in limitele municipiului Cluj-Napoca.

Cluj-Napoca si piata imobiliara

Marasti, Intre Lacuri, Gheorgheni



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

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

Cartierul Gheorgheni

(in partea de sud-est), este delimitat de str. General Traian Mosoiu si str. Semenicolui (nord), str. Teodor Mihali (est), paraul Becas si Livada Palocsay (sud), str. Constantin Brancusi si str. Alverna (vest). Include numeroase spatii verzi, blocuri de 4-10 etaje, si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt Bd. Nicolae Titulescu, str. Unirii, str. Constantin Brancusi si str. Alverna. Zona rezidentiala consacrata, include zone de vile individuale 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.

Cartierul Intre Lacuri

(in partea de est) este delimitat de str. Rasaritului (nord), calea Someseni si paraul Becas (est), paraul Becas si Iulius Mall (sud), str. Teodor Mihali (vest), incluzand in principal blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt str. Dunarii, str. Siretului si str. 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 Marasti

(in partea de nord-est), este delimitat de str. Rasaritului (nord), str. Fabricii de Zahar (est), calea Dorobantilor si str. Semenicolui (sud), Somesul Mic (vest). Cartierul include in principal blocuri de 4-10 etaje, dar si cateva amplasamente industriale. Principalele artere de circulatie sunt str. Bucuresti, str. Paris, str. Fabricii de Zahar si Bd. 21 Decembrie. Initial proiectat ca si cartier muncitoresc, in ultimii ani a devenit o zona destul de scumpa, care beneficiaza de cai rutiere largi si acces facil la mijloacele de transport in comun care il conecteaza de principalele puncte de interes ale municipiului. Infrastructura este bine dezvoltata: exista retaileri, pietele agroalimentare, spatii de birouri.

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

Cartierul Zorilor,

amplasat in partea de sud pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Turda are ca principale limite str. B. P. Hasdeu (nord), Calea Turzii (est), str. Miko Imre si str. Mircea Eliade (sud), str. Gheorghe Dima (vest). Locuintele au un caracter mixt: compuse din blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, str. Observatorului, str. Zorilor, str. Viilor, str. Gheorghe Dima si str. Louis Pasteur. Gazduieste complexul studentesc Observator si se invecineaza cu complexul studentesc Hasdeu. Dupa anul 1990 a avut loc dezvoltarea spatiilor de birouri, a zonelor comerciale, precum si densificarea constructiilor cu caracter rezidential, ce a condus la aglomerarea cartierului, inasa a ramas in continuare unul dintre cele mai bine cotate cartiere.

Cartierul Europa

este amplasat in partea de sud a municipiului, in zona str. Eugen Ionescu (principala artera de circulatie) si include in principal constructii noi de tipul vilelor individuale si este delimitat de str. Miko Imre (nord), Calea Turzii (est) si colonia Faget (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, inasa cartierul este lipsit de elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii publice – parcuri, pietete). Totusi, interesul crescut fata de aceasta zona a condus la dezvoltarea imobiliara rezidenttiala a coloniei Faget

Cartierul Buna Ziua

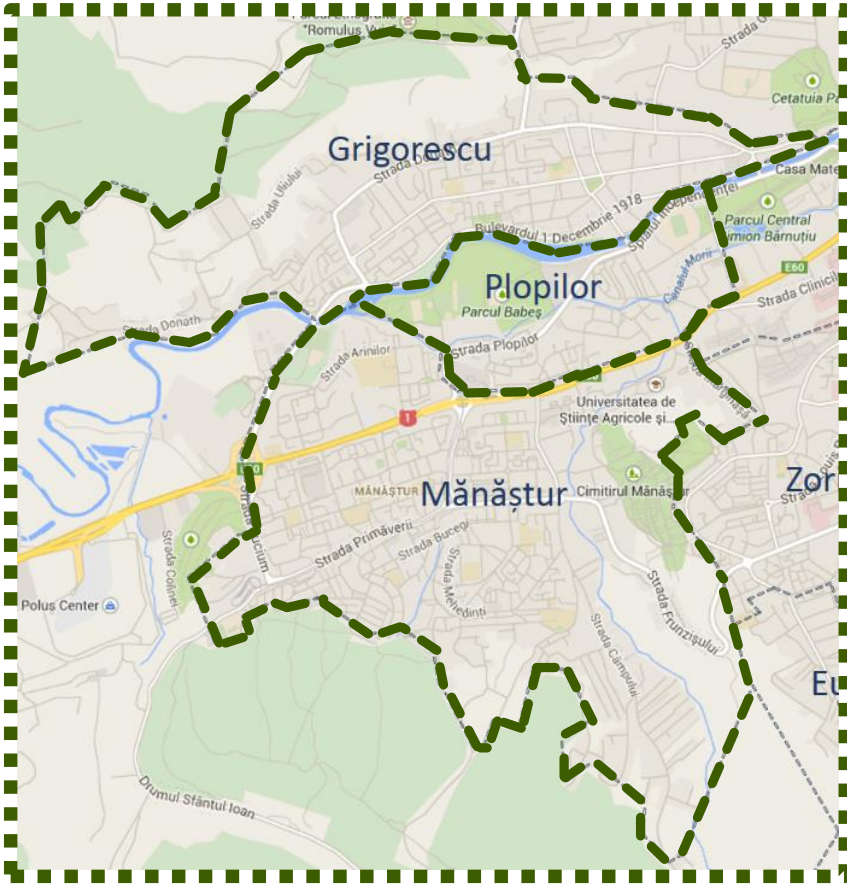
este relativ nou construit, intr-o continua dezvoltare, incluzand cu precadere vile individuale si fiind delimitat de cartierul Andrei Muresanu (nord), str. Alverna (est), str. Antonio Gaudi si str. Mihai Romanul (sud), respectiv Calea Turzii (vest). Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, str. Mihai Romanul, str. Fagului si str. Buna Ziua. Deoarece este o zona de dezvoltare imobiliara intensa, urbanizarea este de calitate redusa in unele zone. Se invecineaza cu trei cartiere rezidentiale consacrate: Gheorgheni, Andrei Muresanu si Zorilor.



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 Grigorescu, Plopilor, Manastur



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

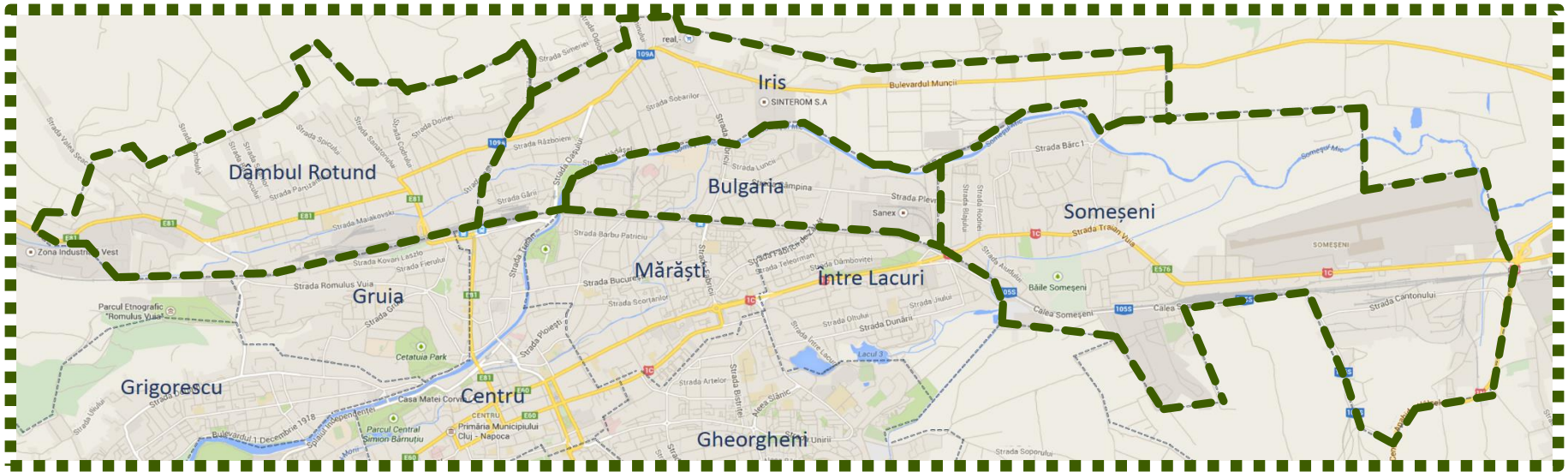
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Cartierul Manastur,
amplasat in partea de vest pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Oradea are ca principale limite Parcul Rozelor, Parcul Babeș, Calvaria (nord), cimitirul Manastur (est), padurea Faget (sud), str. Bucium (vest). Locuintele sunt reprezentate cu preponderenta de blocuri de 8-10 etaje, fiind cel mai populat cartier din municipiu. Principalele artere de circulatie sunt Calea Florești, Calea Manastur, str. Iazului, str. Mehedinți, str. Primaverii și str. Campului. 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 și o urbanizare de slaba calitate.

Cartierul Plopilor
(in partea de vest) este delimitat de Somesul Mic (nord), str. George Cosbuc (est), calea Manastur (sud) și str. Plopilor și canalul Morii (vest). Include in principal blocuri de locuinte și vile individuale. Cele mai importante artere de circulatie sunt Splaiul Independentei, str. George Cosbuc, Calea Manastur și str. Plopilor. Este cuprins intre doua cartiere rezidentiale clasice ale orasului, respectiv Grigorescu și Manastur, cu o zona rezidentiala recent dezvoltata, denumita 'Plopilor Noi'.

Cartierul Grigorescu,
(in partea de nord-vest) are ca principale limite padurea Hoița și aleea Muzeului Etnografic (nord-vest), centrul (est), Somesul Mic (sud) și este strabatut de 3 artere principale de circulatie: str. Donath, str. Eremia Grigorescu, Bd. 1 Decembrie 1918 și str. Alexandru Vlahuta. In cadrul cartierului se gasesc atat blocuri de 4-10 etaje, cat și locuinte și vile individuale. Este un cartier rezidential clasic, cu infrastructura adecvata. Exista și unele zone in care s-au edificat blocuri noi de locuinte in perioada de dupa 1990.

Dambul Rotund, Iris, Bulgaria, Someseni



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 Zalau. Este delimitat de padurea Lomb si Valea Seaca (nord), gara si str. Viile Nadasel (est), calea ferata si paraul Nadas (sud), comuna Baci (vest). Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, fiind situat la periferia municipiului. Principalele artere de circulatie sunt str. Maramuresului, str. Corneliu Coposu si str. Tudor Vladimirescu.

Cartierul Iris

este amplasat in partea de nord a municipiului in zona industriala. Este delimitat de Valea Chintaului (nord), iesirea spre Apahida (vest), Somesul Mic (sud), gara (vest) si include un mix de proprietati industriale, blocuri si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt str. Oasului, Bd. Muncii, str. Fabricii si str. Maramuresului.

Cartierul Bulgaria

(amplasat in partea de nord) este delimitat de Somesul Mic (nord), str. Beiusului (est), str. Rasaritului (sud), Somesul Mic (vest) incluzand in principal proprietati industriale. Arterele de circulatie importante sunt str. Campina, str. Plevnei, str. Tabacarilor, str. Portelanului si str. Fabricii.

Cartierul Someseni,

amplasat in partea de est pe directia de iesire din Cluj spre Apahida, are ca principale limite CUG (nord-vest), centura Apahida-Valcele (est), str. Someseni (sud), IRA (vest), fiind strabatut de str. Traian Vuia. Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, precum si aeroportul municipiului, fiind situat la periferie. Principalele artere de circulatie sunt str. Traian Vuia, str. Capitan Grigore Ignat, str. Cantonului, Calea Someseni si str. Platanilor. Extinderea pistei aeroportuare a avut loc concomitent cu densificarea zonei rezidentiale.

Cluj-Napoca si piata imobiliara

Sopor, Borhanci, Becas, Faget

Colonia Becas

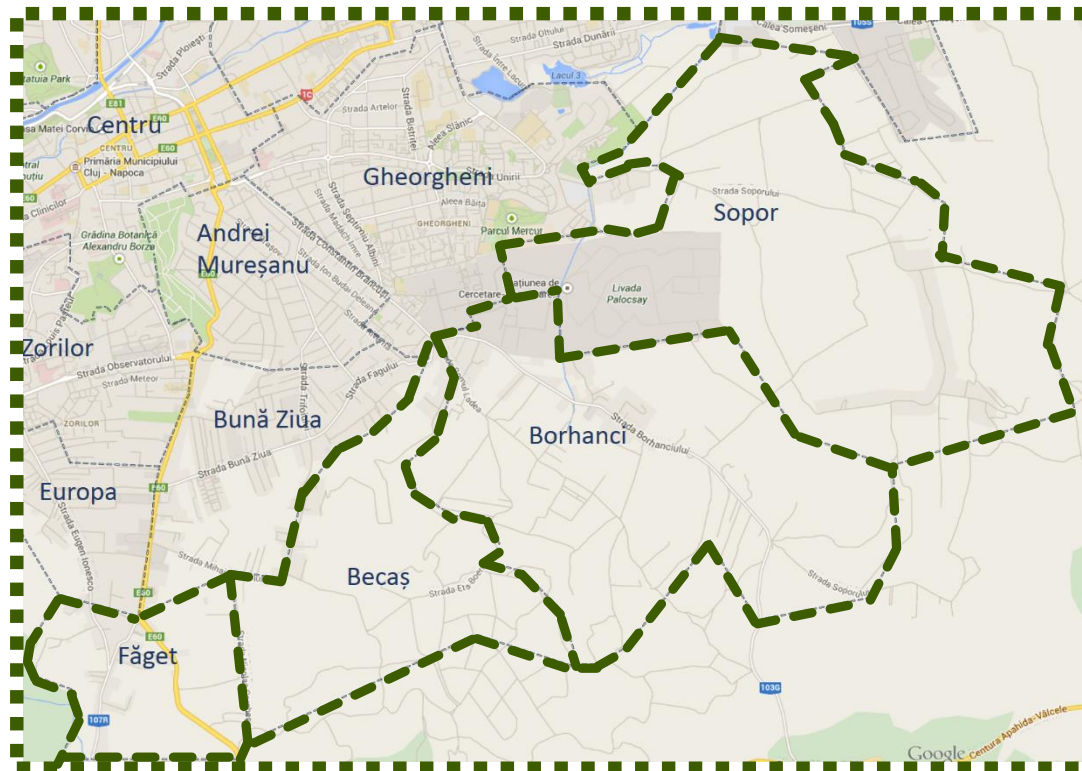
este amplasata in sud-estul cartierului Buna Ziua si include in principal vile individuale.

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

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.

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

- Precum in anii precedenti, 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 8.043 linii, aferente declaratiilor de impunere a proprietatilor imobiliare din cursul anului 2015. Intervalul de timp la care se refera include inregistrarile din perioada ianuarie – decembrie 2015.
- 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 8.000 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:
 - 7.007 linii care se refera la proprietati imobiliare dobandite prin vanzare-cumparare, care ofera toate informatiile necesare unei analize detaliate
 - 1.036 linii eliminate care sunt fie dublate, (prezentate atat din perspectiva cumparatorului cat si a vanzatorului) sau 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 inregistrarile 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 7.007 de inregistrari care au la baza contracte de vanzare-cumparare, denumite in continuare 'tranzactii', incheiate in perioada ianuarie - decembrie 2015. 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 7.007 proprietati imobiliare supuse tranzactionarii in perioada ianuarie - decembrie 2015.
- 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:
 - 410 tranzactii reprezentand terenuri
 - 432 tranzactii reprezentand case (teren si constructie)
 - 4.536 tranzactii reprezentand apartamente
 - 1.629 tranzactii reprezentand tranzactii ale persoanelor juridice, precum si diverse proprietati imobiliare auxiliare, cum ar fi boxe, garaje, parcuri, poduri, spatii cu alta destinatie decat rezidentiala 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 (5.405 tranzactii), iar restul din credite bancare (1.602 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 2015. 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 caracteristici 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 prelucrării 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 urmatoar.

| Structura tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2015 | | | | | | | |
|--|-----------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Cartier | Tip proprietate | | | | Finantare | | Total |
| | Teren | Casa | Apt. | Altele | Proprie | Banca | |
| Andrei Muresanu | 24 | 34 | 103 | 60 | 182 | 39 | 221 |
| Becas | 4 | 4 | 1 | 3 | 8 | 4 | 12 |
| Borhanci | 70 | 20 | 124 | 38 | 181 | 71 | 252 |
| Bulgaria | 2 | 11 | 33 | 53 | 93 | 6 | 99 |
| Buna Ziua | 12 | 9 | 286 | 134 | 301 | 140 | 441 |
| Centru | 4 | 44 | 522 | 184 | 654 | 100 | 754 |
| Dambul Rotund | 40 | 52 | 124 | 61 | 221 | 56 | 277 |
| Europa | 12 | 25 | 158 | 72 | 174 | 93 | 267 |
| Faget | 20 | 13 | - | 3 | 33 | 3 | 36 |
| Intre Lacuri | 4 | 18 | 388 | 82 | 392 | 100 | 492 |
| Gheorgheni | 4 | 30 | 501 | 235 | 620 | 150 | 770 |
| Grigorescu | 8 | 14 | 227 | 41 | 201 | 89 | 290 |
| Gruia | 9 | 24 | 41 | 16 | 73 | 17 | 90 |
| Iris | 75 | 34 | 334 | 94 | 388 | 149 | 537 |
| Manastur | 40 | 21 | 924 | 209 | 837 | 357 | 1.194 |
| Marasti | 3 | 17 | 354 | 171 | 435 | 110 | 545 |
| Plopilor | - | 17 | 58 | 18 | 72 | 21 | 93 |
| Someseni | 23 | 20 | 111 | 114 | 237 | 31 | 268 |
| Sopor | 29 | - | - | - | 28 | 1 | 29 |
| Zoriilor | 5 | 24 | 247 | 32 | 244 | 64 | 308 |
| Alte zone | 22 | 1 | - | 9 | 31 | 1 | 32 |
| Total | 410 | 432 | 4.536 | 1.629 | 5.405 | 1.602 | 7.007 |

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 4.536 tranzactii.
- Proprietatile rezidentiale de tip casa, care includ teren si constructie, sunt in numar de 432, 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 410, concluziile despre acestea fiind exprimate la nivel global.
- Capitolul urmatoar prezinta sinteza tranzactiilor imobiliare din perioada ianuarie - decembrie 2015 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 2015 - Cluj-Napoca | | | | |
|--|--------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Cartier | Nr. Tranz. | Suprafata mp | Val. Tranz. EUR'000 | Pret mediu EUR/mp |
| Andrei Muresanu | 103 | 6.897 | 6.350 | 921 |
| Borhanci | 124 | 8.254 | 6.480 | 785 |
| Bulgaria | 33 | 1.092 | 724 | 663 |
| Buna Ziua | 287 | 21.527 | 18.073 | 840 |
| Centru | 522 | 31.391 | 28.888 | 920 |
| Dambul Rotund | 124 | 6.497 | 5.269 | 811 |
| Europa | 158 | 12.389 | 10.164 | 820 |
| Intre Lacuri | 388 | 17.222 | 15.501 | 900 |
| Gheorgheni | 501 | 26.825 | 25.543 | 952 |
| Grigorescu | 227 | 13.714 | 12.040 | 878 |
| Gruia | 41 | 1.964 | 1.572 | 800 |
| Iris | 334 | 17.079 | 13.172 | 771 |
| Manastur | 924 | 48.368 | 41.273 | 853 |
| Marasti | 354 | 20.692 | 18.863 | 912 |
| Popilor | 58 | 4.316 | 3.942 | 913 |
| Someșeni | 111 | 6.460 | 4.891 | 757 |
| Zorilor | 247 | 14.245 | 13.276 | 932 |
| Total | 4.536 | 258.933 | 226.022 | 873 |

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

Numar tranzactii: 4.536
Valoare tranzactii: 226 milioane euro
Suprafata utila tranzactionata: 258.933 mp
Cele mai multe tranzactii: suprafata intre 35-55 mp
Apt. construite inainte de anul 2000: 53% din val. tranz.
Finantare proprie: 64% din val. tranz.
Pret mediu: 873 EUR/mp
Pret mediu – finantare banca: 904 EUR/mp
Pret mediu – finantare proprie: 856 EUR/mp

| Tranzactii de apartamente 2015 - Cluj-Napoca | | | | | | | | | |
|--|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 1.461 | 3.075 | 845 | 1.180 | 1.752 | 759 | 2.626 | 1.910 | 4.536 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 81.046 | 144.976 | 65.688 | 67.296 | 74.457 | 18.581 | 120.178 | 105.844 | 226.022 |
| P.u. median (EUR/mp) | 926 | 849 | 766 | 893 | 923 | 888 | 900 | 871 | 885 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 904 | 856 | 791 | 889 | 930 | 922 | 898 | 846 | 873 |
| Suprafata utila | 89.640 | 169.293 | 83.037 | 75.678 | 80.073 | 20.145 | 133.882 | 125.051 | 258.933 |

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

Tranzactii de apartamente Gruia, zona centrala, Andrei Muresanu

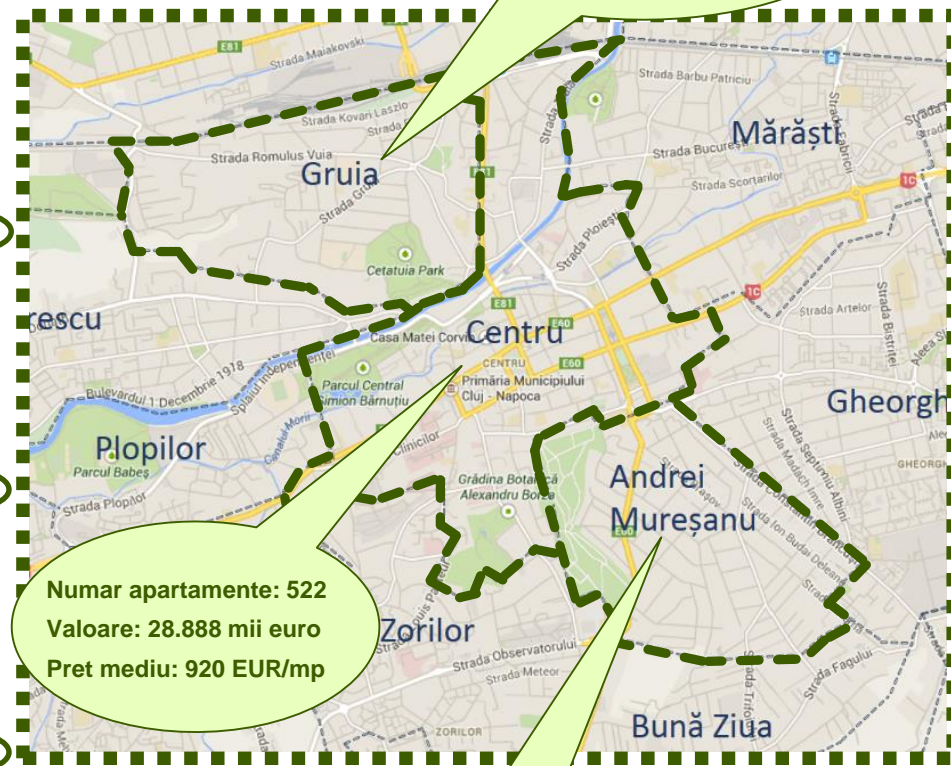
| Tranzactii de apartamente 2015 - Gruia | | | | | | | | | |
|--|-----------|------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|-------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 12 | 29 | 7 | 6 | 12 | 16 | 35 | 6 | 41 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 641 | 931 | 472 | 330 | 422 | 348 | 1.237 | 334 | 1.572 |
| P.u. median (EUR/mp) | 867 | 834 | 736 | 898 | 775 | 967 | 850 | 824 | 836 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 854 | 767 | 701 | 864 | 796 | 917 | 796 | 816 | 800 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Centru | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|-----------|---------|---------|-------|---------|-------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 92 | 430 | 110 | 112 | 214 | 86 | 427 | 95 | 522 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 5.546 | 23.342 | 10.748 | 6.644 | 9.304 | 2.193 | 22.696 | 6.192 | 28.888 |
| P.u. median (EUR/mp) | 944 | 871 | 816 | 941 | 922 | 974 | 874 | 986 | 895 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 931 | 918 | 876 | 925 | 960 | 976 | 907 | 972 | 920 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Andrei Muresanu | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-----------|---------|---------|-------|---------|-------|-------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 34 | 69 | 27 | 34 | 33 | 9 | 24 | 79 | 103 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.222 | 4.128 | 2.721 | 2.078 | 1.276 | 275 | 1.423 | 4.928 | 6.350 |
| P.u. median (EUR/mp) | - | 900 | - | - | 938 | 1.040 | - | 981 | 946 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 990 | 887 | 899 | 959 | 892 | 1.012 | 831 | 950 | 921 |

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 2015 - Marasti | | | | | | | | | |
|--|-----------|--------|-----------|---------|---------|-------|---------|-------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 104 | 250 | 64 | 121 | 120 | 49 | 235 | 119 | 354 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 6.090 | 12.773 | 4.926 | 7.275 | 5.542 | 1.121 | 11.818 | 7.045 | 18.863 |
| P.u. median (EUR/mp) | 998 | 891 | 805 | 922 | 1.003 | 907 | 916 | 939 | 923 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 958 | 891 | 822 | 926 | 988 | 904 | 909 | 916 | 912 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Intre Lacuri | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|-----------|---------|---------|-------|---------|-------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 92 | 296 | 26 | 71 | 163 | 128 | 225 | 163 | 388 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 4.629 | 10.872 | 1.676 | 3.894 | 7.114 | 2.817 | 8.402 | 7.099 | 15.501 |
| P.u. median (EUR/mp) | 968 | 897 | 742 | 903 | 958 | 901 | 898 | 946 | 927 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 960 | 877 | 760 | 862 | 953 | 928 | 897 | 903 | 900 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Gheorgheni | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|-----------|---------|---------|-------|---------|-------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 144 | 357 | 69 | 118 | 216 | 98 | 388 | 113 | 501 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 8.008 | 17.535 | 6.202 | 6.996 | 9.629 | 2.716 | 17.493 | 8.050 | 25.543 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.017 | 902 | 893 | 941 | 984 | 1.000 | 961 | 945 | 957 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.002 | 931 | 918 | 938 | 972 | 1.004 | 946 | 965 | 952 |

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

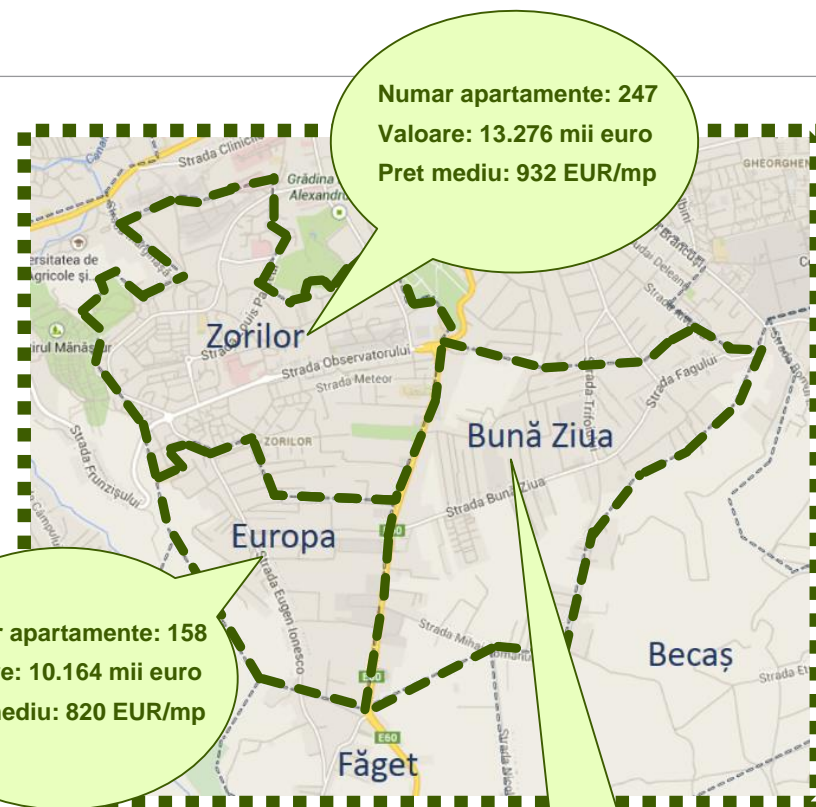
| Tranzactii de apartamente 2015 - Zorilor | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-----------|---------|---------|-------|---------|-------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 58 | 189 | 39 | 84 | 82 | 42 | 171 | 76 | 247 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 3.433 | 9.842 | 3.236 | 5.074 | 3.889 | 1.077 | 8.750 | 4.526 | 13.276 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.032 | 904 | 811 | 923 | 1.018 | 921 | 949 | 927 | 947 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.008 | 908 | 839 | 938 | 988 | 1.035 | 928 | 940 | 932 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Buna Ziua | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|--------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 124 | 163 | 113 | 113 | 58 | 3 | 1 | 286 | 287 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 8.266 | 9.807 | 8.299 | 6.844 | 2.842 | 87 | 45 | 18.028 | 18.073 |
| P.u. median (EUR/mp) | 912 | 849 | 757 | 927 | 1.038 | 794 | 1.151 | 875 | 875 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 880 | 808 | 737 | 933 | 1.005 | 875 | 1.151 | 839 | 840 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Europa | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|--------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 84 | 74 | 78 | 45 | 34 | 1 | - | 158 | 158 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 5.485 | 4.679 | 6.218 | 2.480 | 1.447 | 20 | - | 10.164 | 10.164 |
| P.u. median (EUR/mp) | 854 | 827 | 756 | 904 | 973 | 651 | - | 843 | 843 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 837 | 802 | 774 | 885 | 952 | 651 | - | 820 | 820 |

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

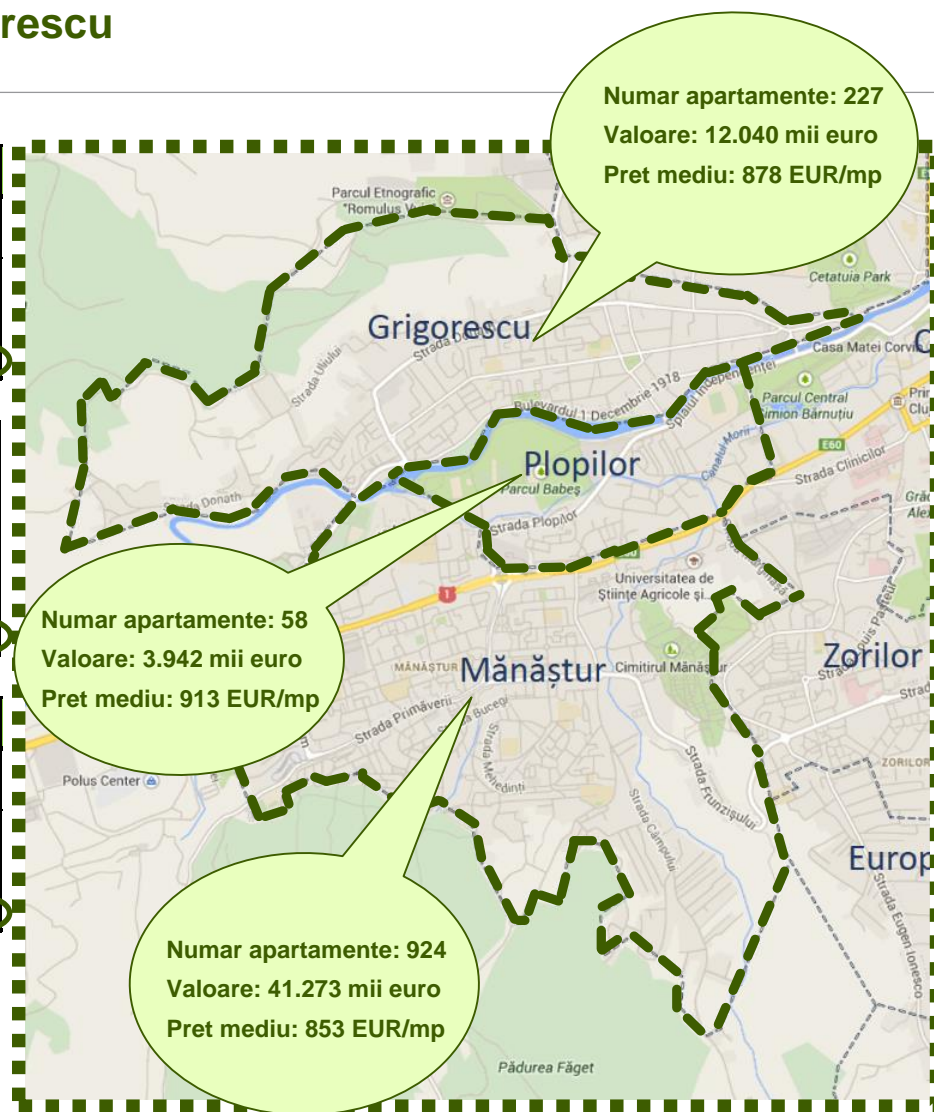
| Tranzactii de apartamente 2015 - Grigorescu | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 85 | 142 | 39 | 63 | 113 | 12 | 198 | 29 | 227 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 4.849 | 7.190 | 3.002 | 3.544 | 5.143 | 350 | 10.255 | 1.785 | 12.040 |
| P.u. median (EUR/mp) | 959 | 890 | 795 | 926 | 964 | 920 | 940 | 754 | 923 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 937 | 842 | 764 | 890 | 946 | 963 | 919 | 697 | 878 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Plopilor | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|-------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 19 | 39 | 19 | 26 | 12 | 1 | 30 | 28 | 58 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.264 | 2.679 | 1.739 | 1.644 | 533 | 26 | 1.866 | 2.076 | 3.942 |
| P.u. median (EUR/mp) | 981 | 952 | 1.014 | 976 | 973 | 812 | 967 | 1.069 | 974 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 958 | 894 | 867 | 962 | 935 | 812 | 928 | 900 | 913 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Manastur | | | | | | | | | |
|---|-----------|--------|-----------|---------|---------|-------|---------|--------|--------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 340 | 584 | 133 | 196 | 406 | 189 | 735 | 189 | 924 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 17.453 | 23.821 | 8.703 | 10.981 | 16.600 | 4.989 | 31.109 | 10.164 | 41.273 |
| P.u. median (EUR/mp) | 922 | 814 | 732 | 872 | 914 | 932 | 880 | 852 | 875 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 899 | 823 | 727 | 859 | 905 | 947 | 874 | 796 | 853 |

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 2015

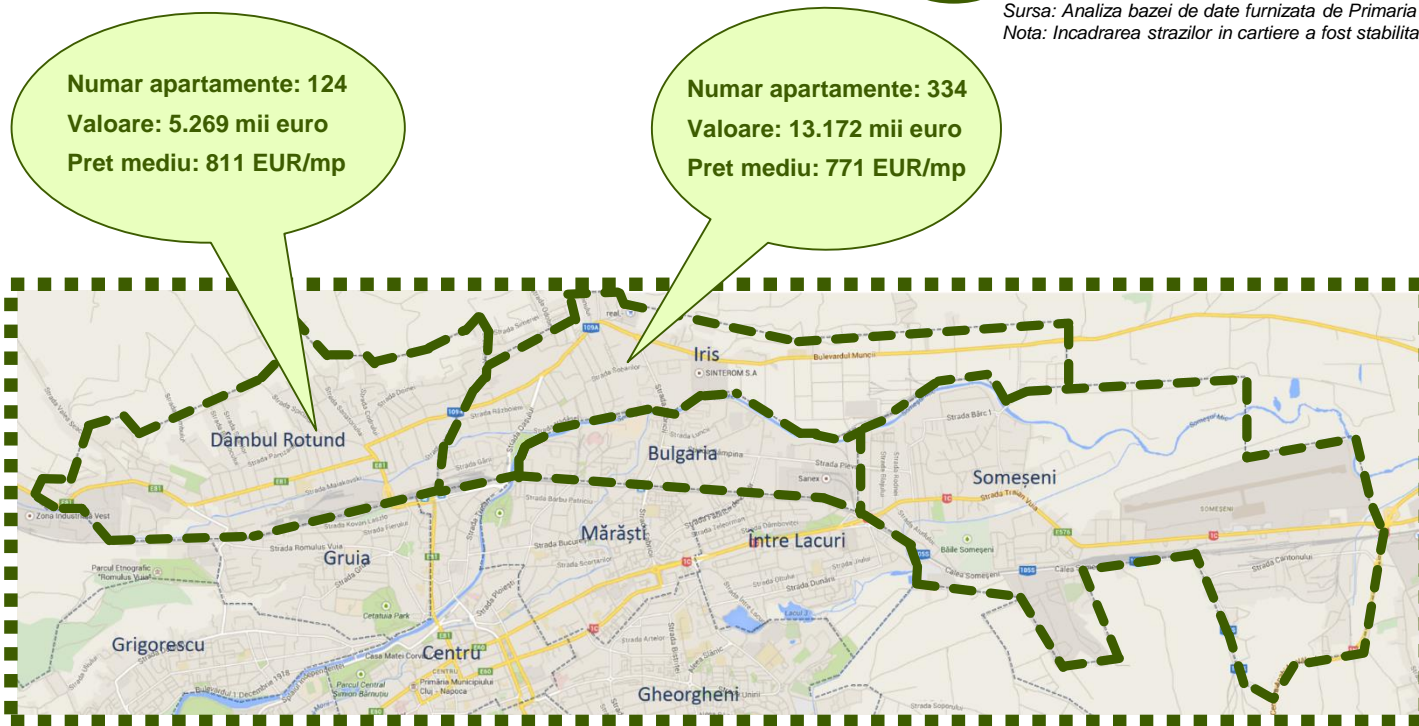
Tranzactii de apartamente Dambul Rotund, Iris

| Tranzactii de apartamente 2015 - Dambul Rotund | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|-------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 42 | 82 | 11 | 45 | 40 | 28 | 32 | 92 | 124 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.026 | 3.244 | 704 | 2.381 | 1.599 | 584 | 846 | 4.423 | 5.269 |
| P.u. median (EUR/mp) | 853 | 795 | 680 | 828 | 863 | 782 | 714 | 850 | 825 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 814 | 809 | 721 | 826 | 838 | 804 | 736 | 827 | 811 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Iris | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|--------|--------|--|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total | |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | | |
| Nr. tranz. | 139 | 195 | 39 | 74 | 173 | 48 | 39 | 295 | 334 | |
| Val. tranz. (EUR'000) | 6.348 | 6.824 | 2.573 | 3.505 | 6.098 | 996 | 954 | 12.218 | 13.172 | |
| P.u. median (EUR/mp) | 835 | 768 | 694 | 770 | 863 | 766 | 759 | 808 | 802 | |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 792 | 753 | 701 | 744 | 826 | 758 | 742 | 774 | 771 | |

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 2015

Tranzactii de apartamente Bulgaria, Someșeni

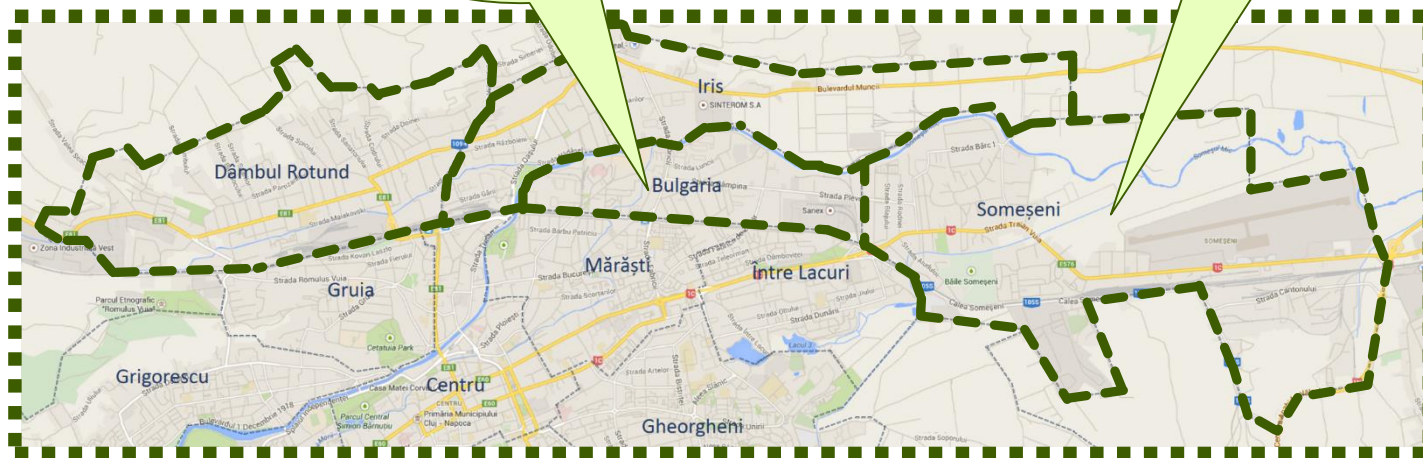
| Tranzactii de apartamente 2015 - Bulgaria | | | | | | | | | |
|---|-----------|------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|-------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 6 | 27 | - | - | 5 | 28 | 23 | 10 | 33 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 140 | 584 | - | - | 182 | 542 | 447 | 276 | 724 |
| P.u. median (EUR/mp) | 668 | 679 | - | - | 797 | 628 | 628 | 843 | 679 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 681 | 658 | - | - | 786 | 629 | 609 | 773 | 663 |

| Tranzactii de apartamente 2015 - Someșeni | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|-------|--|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total | |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | | |
| Nr. tranz. | 27 | 84 | 24 | 38 | 29 | 20 | 63 | 48 | 111 | |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.433 | 3.458 | 1.408 | 1.907 | 1.161 | 415 | 2.837 | 2.055 | 4.891 | |
| P.u. median (EUR/mp) | 888 | 738 | 581 | 763 | 839 | 747 | 791 | 718 | 761 | |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 882 | 715 | 654 | 779 | 855 | 832 | 851 | 658 | 757 | |

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

Numar apartamente: 33
 Valoare: 724 mii euro
 Pret mediu: 663 EUR/mp

Numar apartamente: 111
 Valoare: 4.891 mii euro
 Pret mediu: 757 EUR/mp



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

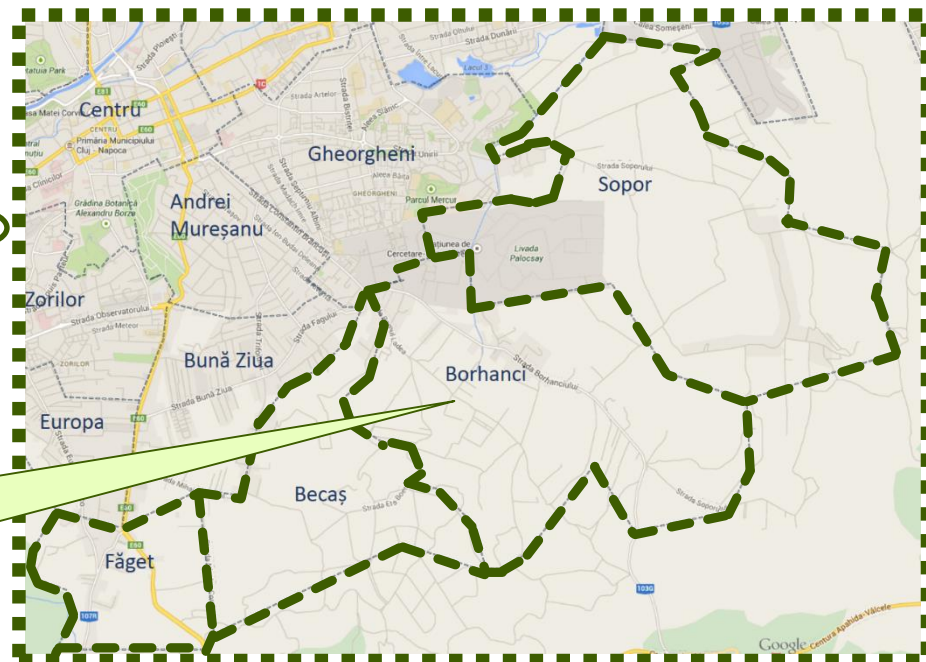
Tranzactii de apartamente Sopor, Borhanci, Becas, Faget

| Tranzactii de apartamente 2015 - Borhanci | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------|-----------|---------|---------|-----|---------|-------|-------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 59 | 65 | 47 | 34 | 42 | 1 | - | 124 | 124 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 3.214 | 3.266 | 3.060 | 1.718 | 1.677 | 25 | - | 6.480 | 6.480 |
| P.u. median (EUR/mp) | 871 | 754 | 714 | 871 | 903 | 825 | - | 808 | 808 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 822 | 752 | 721 | 841 | 867 | 825 | - | 785 | 785 |

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: 124
Valoare: 6.480 mii euro
Pret mediu: 785 EUR/mp

Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

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

2. Tranzactii de case

| Tranzactii de case in 2015 - Cluj-Napoca | | |
|--|------------|---------------------|
| Cartier | Nr. Tranz. | Val. Tranz. EUR'000 |
| Andrei Muresanu | 34 | 7.529 |
| Becas | 4 | 412 |
| Borhanci | 20 | 1.947 |
| Bulgaria | 11 | 721 |
| Buna Ziua | 9 | 1.149 |
| Centru | 44 | 6.671 |
| Dambul Rotund | 52 | 3.854 |
| Europa | 25 | 2.991 |
| Faget | 13 | 1.565 |
| Intre Lacuri | 18 | 1.481 |
| Gheorgheni | 30 | 4.696 |
| Grigorescu | 14 | 1.517 |
| Gruia | 24 | 2.971 |
| Iris | 34 | 2.465 |
| Manastur | 21 | 2.234 |
| Marasti | 17 | 1.372 |
| Plopilor | 17 | 2.252 |
| Someseni | 20 | 1.841 |
| Zorilor | 24 | 3.756 |
| Alte zone | 1 | 0 |
| Total | 432 | 51.425 |

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

Numar case: 432

Valoare tranzactii: 51,4 milioane euro

Aprox. 55% din valoarea tranz.: Europa, Manastur, Andrei Muresanu, Gheorgheni, Centru, Borhanci si Iris

Finantare proprie: 85% din val. tranz.

| Tranzactii de case 2015 - Cluj-Napoca (esantion normalizat) | | | | | |
|---|-----------|--------|---------|--------|--------|
| Descriere | Finantare | | Vechime | | Total |
| | Banca | Cash | <1990 | >=1990 | |
| Numar tranzactii | 50 | 211 | 96 | 165 | 261 |
| Valoare tranzactii (EUR'000) | 5.789 | 28.130 | 10.741 | 23.178 | 33.920 |
| Suprafata medie teren (mp) | 361 | 442 | 392 | 446 | 426 |
| Suprafata desfasurata medie constructie (mp) | 179 | 216 | 142 | 247 | 209 |
| Pret unitar mediu (EUR/mp Sd) | 646 | 618 | 786 | 568 | 623 |

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

Nota: Pentru a obtine un esantion normalizat de tranzactii, din cele 432 de tranzactii de case au fost selectate cele care au o suprafata de teren de minim 150 mp, respectiv o suprafata desfasurata de minim 80 mp a constructiei, al caror CUT este cuprins intre 0,2 si 1,2; aceste tranzactii reprezinta 66% din valoarea totala tranzactionata



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

Nota 1: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Nota 2: Suprafetele medii si pretul mediu au fost analizate doar pentru tranzactiile normalizate, asa cum se precizeaza mai sus; pretul mediu a fost calculat prin raportarea pretului tranzactionat la suprafata desfasurata a constructiei

Esantion normalizat: 261 case

Valoare tranzactii: 33,9 milioane euro

Supr. medie teren a unei case: 426 mp

Supr. desf. medie a unei case: 209 mp

Pret mediu: 623 EUR/mp (calculat la Sd, include si valoarea terenului)

Pret mediu case <1990: 786 EUR/mp

Pret mediu case >1990: 568 EUR/mp

Finantare proprie: 83% din val. tranz.

3. Tranzactii de terenuri

| Tranzactii de terenuri in 2015 - Cluj-Napoca | | | |
|--|------------|----------------|---------------------|
| Cartier | Nr. Tranz. | Suprafata mp | Val. Tranz. EUR'000 |
| Andrei Muresanu | 24 | 27.440 | 2.127 |
| Becas | 4 | 6.006 | 195 |
| Borhanci | 70 | 82.712 | 2.229 |
| Bulgaria | 2 | 1.099 | 65 |
| Buna Ziua | 12 | 8.230 | 910 |
| Centru | 4 | 1.531 | 80 |
| Dambul Rotund | 40 | 32.707 | 1.359 |
| Europa | 12 | 6.901 | 714 |
| Faget | 20 | 15.233 | 1.042 |
| Intre Lacuri | 4 | 4.542 | 869 |
| Gheorgheni | 4 | 2.680 | 398 |
| Grigorescu | 8 | 8.109 | 406 |
| Gruia | 9 | 5.897 | 272 |
| Iris | 75 | 55.784 | 1.443 |
| Manastur | 40 | 34.181 | 1.638 |
| Marasti | 3 | 1.300 | 192 |
| Someseni | 23 | 14.154 | 563 |
| Sopor | 29 | 58.121 | 618 |
| Zorilor | 5 | 2.818 | 475 |
| Alte zone | 22 | 26.433 | 495 |
| Total | 410 | 395.879 | 16.090 |

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

Numar terenuri: 410

Valoare tranzactii: 16,1 milioane euro

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

| Tranzactii de terenuri in 2015 - Cluj-Napoca | | | | | | | | |
|--|-----------|---------|-----------|------------|------------|-------------|----------|----------------|
| Descriere | Finantare | | Suprafata | | | | | Total |
| | Banca | Cash | <100 mp | 100-300 mp | 300-500 mp | 500-1000 mp | >1000 mp | |
| Nr. tranz. | 24 | 386 | 17 | 29 | 61 | 195 | 108 | 410 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.027 | 15.063 | 149 | 430 | 1.994 | 7.261 | 6.255 | 16.090 |
| Suprafata (mp) | 18.022 | 377.857 | 741 | 4.972 | 26.049 | 129.912 | 234.204 | 395.879 |

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



Suprafata de teren tranzactionata: 395.879 mp
 Cele mai multe si mai valoroase tranzactii:
 suprafata intre 500-1000 mp
 Finantare proprie: 94% din val. tranz.

Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

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

Sumar tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2015

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2015

Numar: 7.007 tranzactii

Valoare: 357,6 milioane euro

Apartamente

Numar: 4.536 tranzactii

Valoare: 226 milioane euro

Case

Numar: 432 tranzactii

Valoare: 51,4 milioane euro

Terenuri

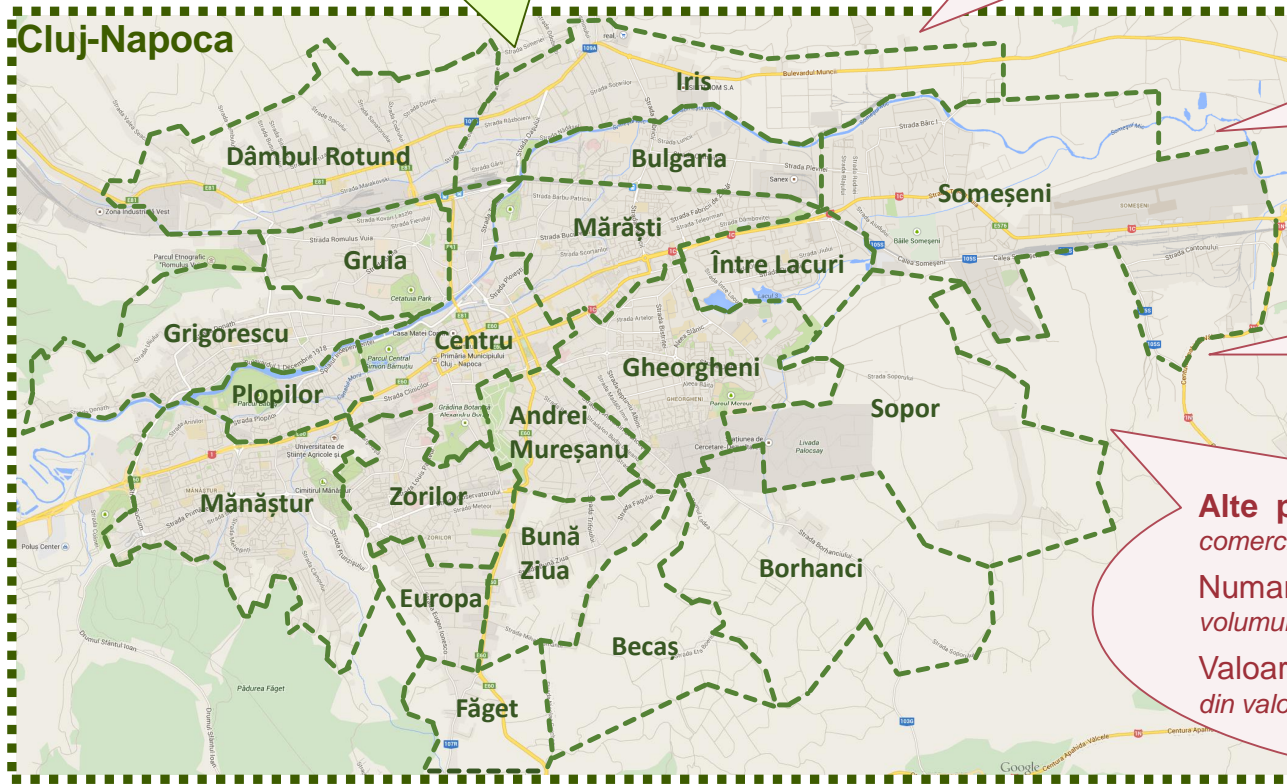
Numar: 410 tranzactii

Valoare: 16 milioane euro

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

Numar: 1.629 tranzactii (PJ: 761 tranzactii/ 47% din volumul altor tranzactii)

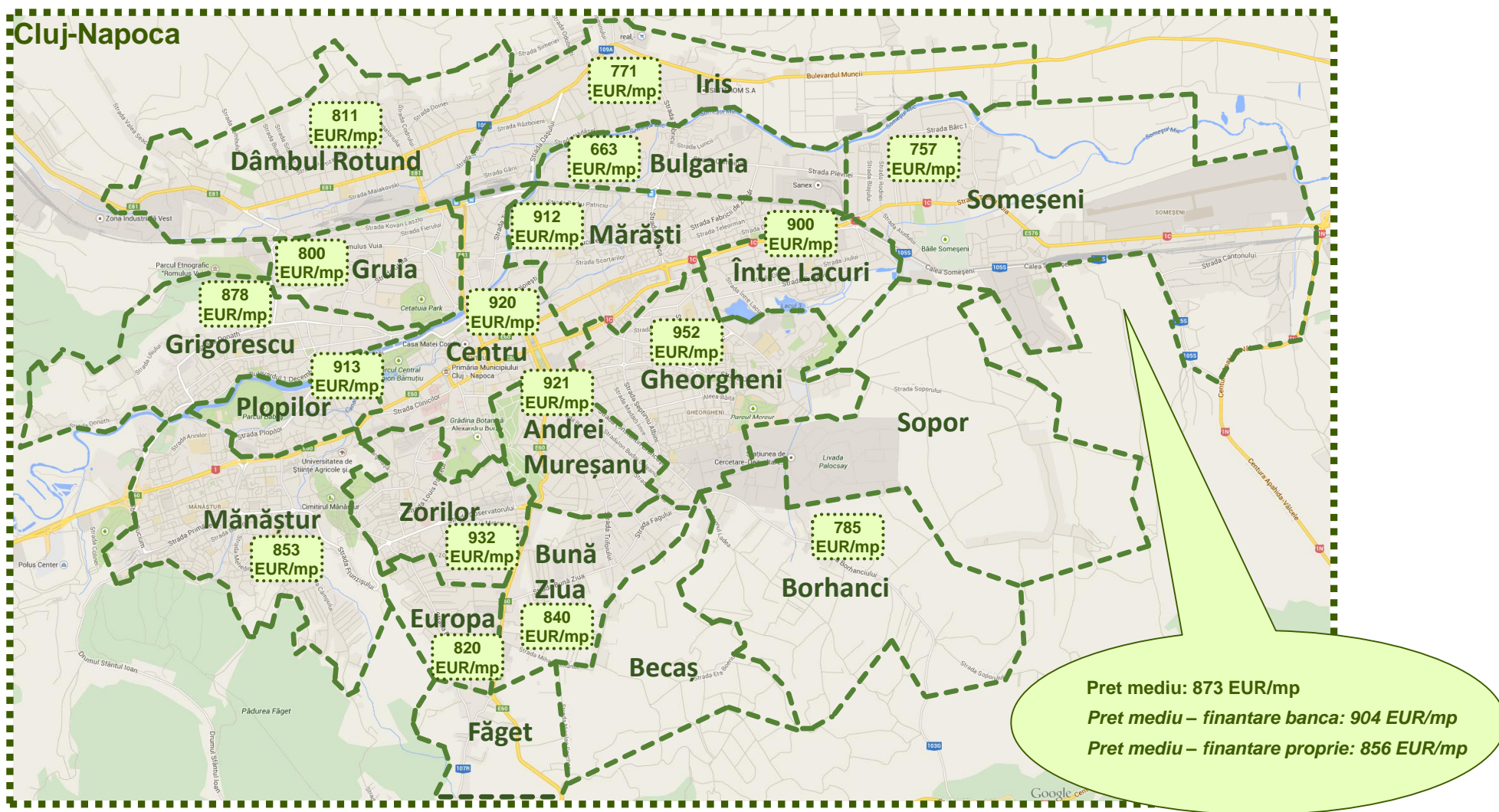
Valoare: 64 milioane euro (PJ: 55,98 mil. euro/ 87% din valoarea altor tranzactii)



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 2015



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 Andrei Muresanu, tranzactia fiind incheiata la putin peste 1,2 milioane euro
- Cel mai scump teren a fost tranzactionat in cartierul Intre Lacuri la putin peste 600 mii euro
- Manastur a fost cartierul cu cele mai multe tranzactii (1.194 tranzactii), precum si cartierul cu cele mai valoroase tranzactii (~49,9 milioane euro)
- Cele mai mari tranzactii au fost realizate de persoane juridice si includ o cladire tip office si un supermarket
- Top 10 cele mai valoroase tranzactii PJ insumeaza peste 15,5 mil. euro din cele aprox. 56 mil. euro tranzactionate de PJ in 2015
- In luna septembrie s-au inregistrat cele mai multe tranzactii imobiliare la nivelul municipiului
- Strada Buna Ziua este atat strada cu cele mai multe tranzactii (235 tranzactii), cat si strada cu cele mai valoroase tranzactii (~13,8 milioane euro)
- Cea mai mare suprafata de teren tranzactionata a fost de aproximativ 15.000 mp
- Cea mai mare valoare lunara a tranzactiilor s-a inregistrat in luna iunie, aprox. 37,4 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
- 74,3% din tranzactiile cu proprietati imobiliare sunt finantate din surse proprii
- Achizitiile persoanelor juridice reprezinta 15,6% din valoarea tranzactiilor

Nota: Informatiile de mai sus se refera la tranzactiile imobiliare din perioada ianuarie - decembrie 2015 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 2015 | | | | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Luna | Tip proprietate | | | | Finantare | | Total |
| | Teren | Casa | Apartment | Altele | Proprie | Banca | |
| Ianuarie | 17 | 30 | 279 | 103 | 358 | 71 | 429 |
| Februarie | 35 | 31 | 346 | 110 | 445 | 77 | 522 |
| Martie | 39 | 54 | 424 | 145 | 529 | 133 | 662 |
| Aprilie | 30 | 44 | 360 | 134 | 452 | 116 | 568 |
| Mai | 53 | 34 | 410 | 121 | 471 | 147 | 618 |
| Iunie | 33 | 47 | 421 | 164 | 513 | 152 | 665 |
| Iulie | 32 | 34 | 444 | 178 | 532 | 156 | 688 |
| August | 48 | 33 | 467 | 141 | 484 | 205 | 689 |
| Septembrie | 40 | 33 | 517 | 148 | 544 | 194 | 738 |
| Octombrie | 37 | 47 | 432 | 156 | 517 | 155 | 672 |
| Noiembrie | 35 | 40 | 340 | 147 | 398 | 164 | 562 |
| Decembrie | 11 | 5 | 96 | 82 | 162 | 32 | 194 |
| Total | 410 | 432 | 4.536 | 1.629 | 5.405 | 1.602 | 7.007 |

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

| Valoarea lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2015 | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Luna EUR | Tip proprietate | | | | Finantare | | Total |
| | Teren | Casa | Apartment | Altele | Proprie | Banca | |
| Ianuarie | 501.813 | 4.090.881 | 12.931.801 | 2.016.489 | 15.695.321 | 3.845.663 | 19.540.984 |
| Februarie | 1.281.816 | 3.983.902 | 16.543.465 | 6.576.984 | 23.271.101 | 5.115.066 | 28.386.167 |
| Martie | 1.526.410 | 6.172.605 | 20.450.244 | 4.366.470 | 24.582.864 | 7.932.864 | 32.515.728 |
| Aprilie | 1.803.215 | 4.597.868 | 17.270.961 | 5.234.136 | 21.997.463 | 6.908.717 | 28.906.181 |
| Mai | 2.074.121 | 3.410.211 | 21.709.337 | 7.007.135 | 25.914.680 | 8.286.124 | 34.200.804 |
| Iunie | 1.346.766 | 6.662.653 | 21.404.493 | 8.037.593 | 28.960.440 | 8.491.064 | 37.451.504 |
| Iulie | 1.787.942 | 3.458.117 | 22.022.675 | 10.092.061 | 28.908.153 | 8.452.642 | 37.360.795 |
| August | 1.979.596 | 4.926.050 | 22.769.422 | 4.066.986 | 22.420.387 | 11.321.667 | 33.742.053 |
| Septembrie | 1.325.456 | 3.881.201 | 26.162.750 | 3.397.038 | 23.634.545 | 11.131.899 | 34.766.444 |
| Octombrie | 964.731 | 5.248.899 | 22.549.847 | 6.391.404 | 26.002.668 | 9.152.213 | 35.154.882 |
| Noiembrie | 1.312.410 | 4.385.023 | 17.411.044 | 4.500.922 | 18.147.134 | 9.462.265 | 27.609.399 |
| Decembrie | 185.555 | 607.263 | 4.795.922 | 2.353.680 | 6.216.456 | 1.725.965 | 7.942.421 |
| Total | 16.089.829 | 51.424.673 | 226.021.959 | 64.040.899 | 265.751.211 | 91.826.150 | 357.577.361 |

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

| Strazile cu cele mai numeroase tranzactii | | |
|---|---------------------|--------------|
| Nr. | Strada | Nr. Tranz |
| 1 | Buna Ziua | 235 |
| 2 | Oasului | 225 |
| 3 | Constantin Brancusi | 121 |
| 4 | Dunarii | 120 |
| 5 | Eugen Ionesco | 118 |
| 6 | Sobarilor | 109 |
| 7 | Dorobantilor | 107 |
| 8 | Mehedinti | 105 |
| 9 | 21 Decembrie 1989 | 102 |
| 10 | Calea Turzii | 92 |
| Nr. Tranz. top 10 strazi | | 1.334 |
| Total tranzactii 2015 | | 7.007 |
| % Top 10 din Total | | 19% |

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

Nota: Clasamentul se refera la tranzactii din Cluj-Napoca in perioada ian.- dec. 2015, excl. tranzactiile cu o singura proprietate

| Strazile cu cele mai valoroase tranzactii | | |
|---|-------------------|-----------------------|
| Nr. | Strada | Val. Tranz. (EUR'000) |
| 1 | Buna Ziua | 13.840.855 |
| 2 | Dorobantilor | 8.891.914 |
| 3 | Calea Turzii | 8.695.179 |
| 4 | 21 Decembrie 1989 | 8.132.678 |
| 5 | Eugen Ionesco | 7.877.051 |
| 6 | Oasului | 7.775.791 |
| 7 | Dunarii | 5.749.562 |
| 8 | Sobarilor | 5.428.507 |
| 9 | Aurel Vlaicu | 5.287.546 |
| 10 | Barbusse | 4.810.367 |
| Top 10 | | 76.489.450 |
| Total tranzactii 2015 | | 357.577.361 |
| % Top 10 din Total | | 19% |

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

Nota: Clasamentul se refera la tranzactii din Cluj-Napoca in perioada ian.- dec. 2015

Diverse statistici (2)

| Valoarea tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2015 | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Cartier EUR | Tip proprietate | | | | Finantare | | Total |
| | Teren | Casa | Apartment | Altele | Proprie | Banca | |
| Andrei Muresanu | 2.127.057 | 7.528.655 | 6.350.307 | 5.549.810 | 18.687.291 | 2.868.538 | 21.555.829 |
| Becas | 194.909 | 412.410 | - | 115.646 | 448.054 | 274.910 | 722.965 |
| Borhanci | 2.228.809 | 1.947.364 | 6.480.447 | 859.237 | 7.281.674 | 4.234.182 | 11.515.857 |
| Bulgaria | 65.000 | 720.996 | 723.661 | 1.146.182 | 2.516.120 | 139.720 | 2.655.840 |
| Buna Ziua | 910.234 | 1.149.374 | 18.072.635 | 5.906.607 | 16.957.180 | 9.081.670 | 26.038.850 |
| Centru | 80.446 | 6.671.344 | 28.888.241 | 10.492.663 | 40.001.579 | 6.131.115 | 46.132.695 |
| Dambul Rotund | 1.359.364 | 3.853.559 | 5.269.253 | 2.346.443 | 9.623.768 | 3.204.851 | 12.828.618 |
| Europa | 713.905 | 2.991.344 | 10.164.327 | 3.107.132 | 10.803.323 | 6.173.385 | 16.976.708 |
| Faget | 1.041.575 | 1.565.097 | - | 709.823 | 2.982.786 | 333.710 | 3.316.496 |
| Intre Lacuri | 869.000 | 1.481.106 | 15.500.666 | 1.139.353 | 13.988.191 | 5.001.934 | 18.990.126 |
| Gheorgheni | 397.557 | 4.696.036 | 25.543.461 | 6.408.289 | 28.477.859 | 8.567.484 | 37.045.343 |
| Grigorescu | 406.159 | 1.516.941 | 12.039.595 | 1.283.306 | 9.996.914 | 5.249.087 | 15.246.001 |
| Gruia | 271.985 | 2.970.705 | 1.571.973 | 532.429 | 4.058.614 | 1.288.477 | 5.347.091 |
| Iris | 1.442.791 | 2.464.635 | 13.171.922 | 2.764.127 | 12.843.013 | 7.000.462 | 19.843.476 |
| Manastur | 1.637.824 | 2.233.990 | 41.273.166 | 4.745.975 | 31.171.184 | 18.719.770 | 49.890.955 |
| Marasti | 192.386 | 1.372.001 | 18.863.060 | 10.090.943 | 24.205.743 | 6.312.648 | 30.518.391 |
| Plopilor | - | 2.251.834 | 3.942.262 | 1.213.553 | 5.993.998 | 1.413.651 | 7.407.649 |
| Someseni | 563.463 | 1.841.063 | 4.891.466 | 3.677.393 | 9.330.107 | 1.643.278 | 10.973.385 |
| Sopor | 617.665 | - | - | - | 592.230 | 25.435 | 617.665 |
| Zorilor | 474.500 | 3.755.743 | 13.275.517 | 1.948.910 | 15.305.402 | 4.149.268 | 19.454.670 |
| Alte zone | 495.200 | 475 | - | 3.079 | 486.180 | 12.574 | 498.754 |
| Total | 16.089.829 | 51.424.673 | 226.021.959 | 64.040.899 | 265.751.211 | 91.826.150 | 357.577.361 |

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

Diverse statistici (3)

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2015

- Numar: 7.007 tranzactii **+10,2%** vs. 2014
- Valoare: 357,6 mil. euro **+25,9%** vs. 2014

Apartamente

- Numar: 4.536 tranzactii **+21%** vs. 2014
- Valoare: 226 mil. euro **+33,4%** vs. 2014

Case

- Numar: 432 tranzactii **+19%** vs. 2014
- Valoare: 51,4 mil. euro **+42,9%** vs. 2014

Terenuri

- Numar: 410 tranzactii **+7%** vs. 2014
- Valoare: 16 mil. euro **+1,5%** vs. 2014

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

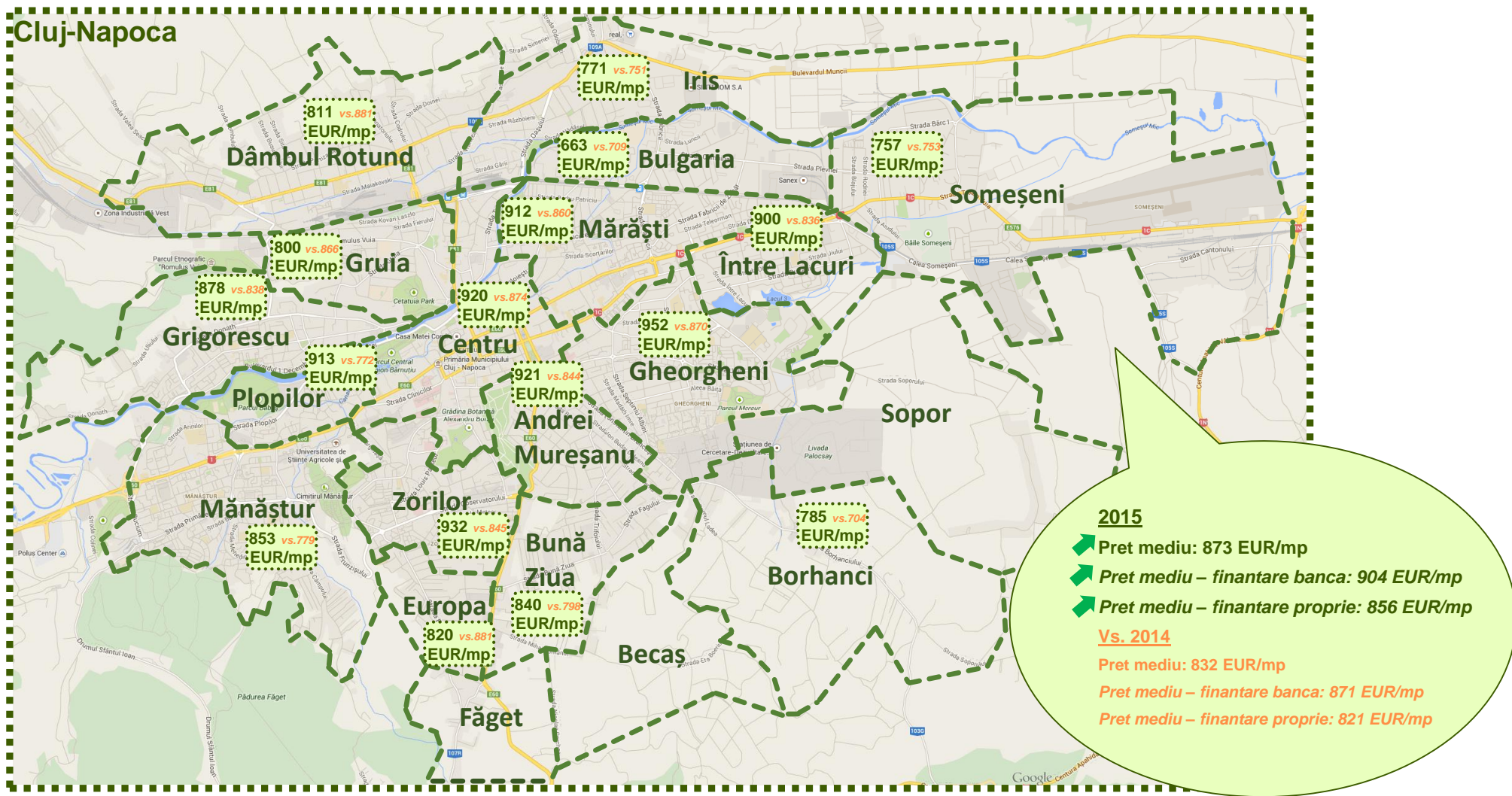
- Numar: 1.629 tranzactii (PJ: 761 tranzactii/ 47% din volumul altor tranzactii)
- Valoare: 64 milioane euro (PJ: 55,98 mil. euro/ 87% din valoarea altor tranzactii)



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

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

Diverse statistici (4)



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 2014 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
- www.monitorulcluj.ro
- www.numbeo.com
- www.ro.cluj2015.eu

Proiect coordonat de Adrian Vascu, Senior Partner Veridio, membru in Consiliul Director ANEVAR

Echipe: Paul Bândea, Anca Fodor, Andreea Ardelean, Bianca Borca cu sprijinul Veridio

Fotografii realizate de Adina Groza