

Tranzactii imobiliare

Editia a 5-a
august 2018



Primaria si Consiliul Local
Cluj-Napoca

 **Veridio**[®]
TRUSTED BUSINESS ADVISORY

COPIE
CLON

Cuvant inainte

Dragi cititori,

Astazi lansam Editia a 5-a a Ghidului Tranzactiilor Imobiliare, proiect unic in Romania realizat de catre Veridio in parteneriat cu Primaria Municipiului Cluj-Napoca care este bazat pe informatiile colectate de Primarie din contractele imobiliare de vanzare-cumparare.

Ghidul Tranzactiilor Imobiliare din Cluj-Napoca este o analiza extrem de valoroasa, deopotrivă pentru investitorii in locuinte si alte proprietati imobiliare din a doua cea mai importanta piata imobiliara locala din Romania, cat si pentru dezvoltatori si agenti imobiliari, analisti de piata, banci si evaluatori.

Fiind orasul cel mai populat (dupa Bucuresti), insa doar al 4-lea ca suprafata, piata imobiliara locala va deveni din ce in ce mai competitiva si studiul datelor din 2017 releva o crestere cu 30% a valorii totale al tranzactiilor imobiliare din Cluj, atingand pragul de aproape 600 milioane de euro, achizițiile fiind facute in proportie de 69% din resurse proprii (in scadere fata de 2016, cand finantarea din resurse proprii reprezenta 83% din total tranzactii).

Ca si comparatie a ritmului de crestere a pietei imobiliare (30%), PIB/capita in Cluj-Napoca a crescut cu doar 8,2% fata de anul precedent.

Ce inseamna 600 milioane de euro? De peste 2 ori bugetul Clujului (257 milioane de euro in prezent) sau costul proiectului de metrou preconizat pentru oras.

Poate si mai interesant este ca in primul an al studiului (2013), piata imobiliara a Clujului se situa la nivelul de aproximativ 200 milioane de euro (anualizat), prin urmare, in doar 4 ani a crescut de 3 ori.

De asemenea, pretul mediu pe metru patrat al apartamentelor, rezultat din contractele de vanzare-cumparare, este de 1.211 euro/mp, in crestere cu 20% fata de anul 2017 (1.000 de euro/mp). Astfel, Clujul se situeaza pe pozitia a doua ca preturi medii pe metru patrat, pe primul loc fiind Sectorul 1 din Bucuresti. Insa nu toate zonele sunt egale, caci pretul pe metru patrat variaza de la 863 euro la 1.367 euro/mp.

Ghidul Tranzactiilor Imobiliare din Cluj-Napoca contine o serie de analize segmentate ale pietei care vor ajuta cumparatorii (rezidentiali/investitori), dar si vanzatorii (persoane fizice, dezvoltatori, agenti, banci, evaluatori) sa ia decizii informate si responsabile in 2018. Astfel, alaturi de partenerii nostri - Primaria Municipiului Cluj Napoca, contribuim la o dezvoltare consistenta si sustenabila a pietei locale imobiliare.

Anul acesta s-a realizat si o statistica privind provenienta cumparatorilor, astfel ca aflam cu interes ca doar 69% dintre cumparatori provin din judetul Cluj, pe cand aproape 29% vin din alte judete ale tarii, iar putin peste 2% provin de peste granite. In topul cumparatorilor din alte judete sunt fruntasi cei din judete apropiate, precum Bistrita Nasaud, Maramures, Salaj, Alba, Mures si Satu Mare.

Va las sa descoperiti toate informatiile valoroase din cea de-a 5-a editie a Ghidului Tranzactiilor Imobiliare.

Pana data viitoare, tranzactii profitabile si sa ne revedem cu bine in 2019!

Adrian Vascu
Senior Partner Veridio



Cuprins

Cluj-Napoca si
piata imobiliara
in 2017

- 4 -

Tranzactii
imobiliare
Cluj-Napoca
2017

- 8 -

Concluzii

- 35 -

Cateva cifre
cheie

- 6 -

Evolutia pietei
imobiliare
Cluj-Napoca
2013 - 2017

- 33 -

Anexe

- 37 -

Stiati ca ...

- 7 -

Cluj-Napoca si piata imobiliara in 2017

Cluj-Napoca

Date generale



Al 4-lea oras ca marime din Romania (suprafata de aprox. 179,5 km²)

Al 2-lea oras ca populatie din Romania cu peste 320.000 locuitori in 2017, la care se adauga cca 80.000 de studenti

Centru medical de renume: 31 spitale

Centru universitar consacrat: 11 universitati, dintre care cele mai renumite sunt Universitatea Babes-Bolyai, Universitatea Tehnica Cluj-Napoca si Universitatea de Medicina si Farmacie Iuliu Hatieganu

PIB/capita in 2017 a crescut cu 8,2% in jud. Cluj fata de 2017

Cultura



Oras gazda "Pria Urban Innovation" (eveniment despre inovatia urbana)

Gazda Olimpiadei Internationale de Matematica in 2017

Finalista la titlul de Capitala Europeana a Culturii in 2021

Centre culturale precum: Vechiul Casino, Turnul Croitorilor, Cinema Marasti si Dacia, muzee de istorie, arta, farmacie, etnografie etc.

Evenimente precum TIFF, Opera aperta, Toamna Muzicala Clujeana, Seri de Vara Clujene, Zilele Culturale Maghiare, Filarmonica de stat Transilvania etc.

Distinctii



Locul 4 in topul "Forbes Best Cities 2017" (Forbes Romania)

Inclus in topul mondial "Orase cu cel mai ridicat nivel de trai" in 2017 (Numbeo)

Locul 3 in topul oraselor cu cel mai mare grad de siguranta din Romania, cartierele Gruia si Grigorescu fiind printre cele mai sigure la nivel national (Storia.ro si D&D Research)

Premiu de Excelenta in Digitalizare in 2017 in domeniul administratiei publice

Cel mai atractiv oras secundar din Romania in functie de Indicele de Magnetism

Turism



111 unitati de cazare, cu o capacitate de cazare de 6.216 locuri, in 2017 (INSSE)

Peste 470.000 turisti cazati in 2017 (cca. 27% mai multi fata de 2017)

Evenimente de interes: Untold, Electric Castle, Jazz in the Park, TIFF, festivalul de muzica delaHoya, Cluj-Napoca Marathon, Targul Gaudeamus, Techsylvania, Street Food Festival etc.

Puncte de atractie turistica: Piata Unirii, Piata Muzeului, Dealul Cetatuia, Gradina Botanica, Parcul Central, Fabrica de Pensule, muzee, monumente arhitectonice etc.

Industrie



Centru de servicii IT si outsourcing (orasul fiind supranumit Silicon Valley al Europei)

Principalele domenii de activitate: IT, productie, servicii, medicina

Printre cele mai renumite companii amintim: Banca Transilvania, De Longhi, Electrogrup, Farmec, Arobs, Terapia, Endava, NTT Data, Softvision, AROBS, Ducfarm etc.

Centru de evenimente dedicat afacerilor, precum Cluj Business Days 2017

Fonduri de investitii pentru sustinerea startup-urilor: Risky Business, Start-up Nation etc.

Sport



Oras European al Sportului 2017

Facilitatile sportive incluzand stadionul CFR Cluj, Cluj Arena, Sala Polivalenta, complexul sportive Gheorgheni, Parcul sportiv Iuliu Hatieganu etc.

Sala Polivalenta din Cluj-Napoca este cea mai mare din Romania

Oras gazda, in 2017, la "Campionatele Europene de Gimnastica Artistica", a Campionatului European de Basket Masculin, Campionat European de Karate WUKF si de Karate Fudokan, a Adunarii Generale IBSA, meciuri ale echipelor nationale de fotbal etc.

Cluj-Napoca si piata imobiliara in 2017

Cartierele municipiului Cluj-Napoca



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

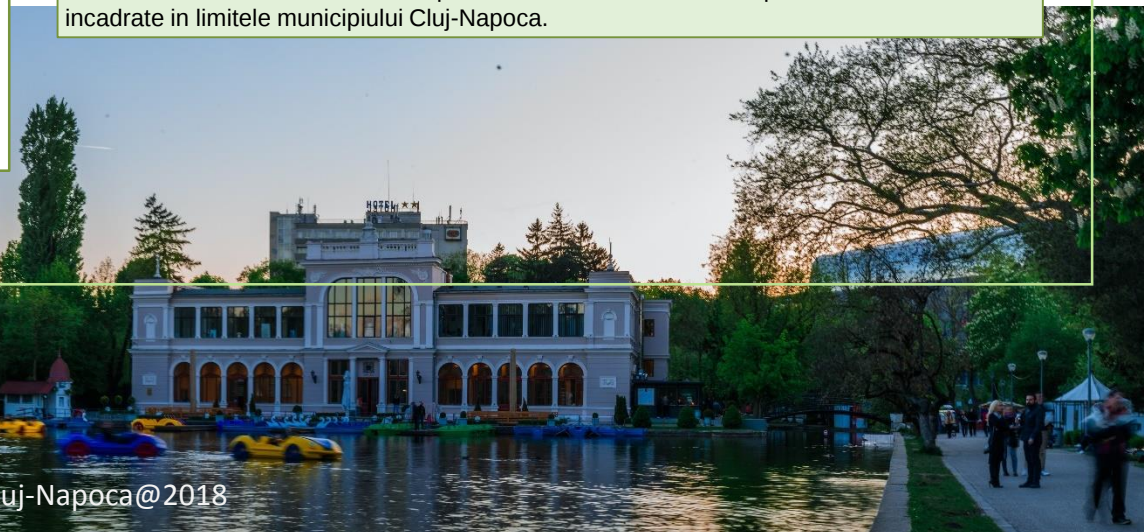
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca

În prezent municipiul Cluj-Napoca este împărțit în următoarele 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, Colonia Becas si zona limitrofa.

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, 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, Baci, Chinteni si Sannicoara – Apahida, care nu fac subiectul prezentei analize, nefiind încadrate in limitele municipiului Cluj-Napoca.



Cateva cifre cheie

Valoarea totala a tranzactiilor imobiliare in anul 2017 a fost de aproape 594 mil. EUR, mai mult decat dubla comparative cu anul 2014, respectiv 284 mil. EUR

In anul 2017 valoarea totala a tranzactiilor a crescut cu 30% fata de anul precedent, respectiv cu 66% fata de anul 2015

Ponderea cea mai semnificativa din totalul de 594 mil. EUR au reprezentat-o apartamentele, cu 63% din total

Pretul mediu pe metru patrat al apartamentelor tranzactionate in anul 2017 a fost de 1.211 EUR/mp, fata de 1.000 EUR/mp in anul 2016, 873 EUR/mp in anul 2015 si 836 EUR/mp in anul 2014

Achizitiile imobiliare finantate din credite bancare in anul 2017 au fost de 31% din valoarea totala tranzactionata, fata de 17% in anul 2016, de 26% in anul 2015, respectiv de 16% in anul 2014

69% dintre cumparatori provin din judetul Cluj, pe cand aproape 29% vin din alte judete ale tarii, iar putin peste 2% provin de peste granite.



Stiati ca...

Calea Manastur este strada cu cele mai valoroase (~24,2 mil. EUR) si numeroase tranzactii (327 tranzactii)

Cartierul cu cele mai putine si cele mai putin valoroase tranzactii este cartierul Becas

Cele mai multe tranzactii, precum si cea mai mare valoare lunara a tranzactiilor s-au inregistrat in luna decembrie, aprox. 79,1 mil. EUR

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

69% din tranzactiile cu proprietati imobiliare sunt finantate prin surse proprii

Cea mai scumpa casa tranzactionata este localizata in centru, in zona strazii Mitorilor, tranzactia fiind incheiata la 0,6 mil. EUR

Cel mai scump teren a fost tranzactionat in cartierul Borhanci la 1,1 mil. EUR



Manastur a fost cartierul cu cele mai multe tranzactii (1.431 tranzactii), precum si cartierul cu cele mai valoroase tranzactii (~88,7 mil. EUR)

Cea mai valoroasa tranzactie a fost realizata de catre o persoana juridica si include o cladire de tip comercial in valoare de peste 8,4 mil. EUR amplasata in zona strazii Dorobantilor

Achizitiile persoanelor juridice reprezinta 18,2% din valoarea tranzactiilor

Top 10 cele mai valoroase tranzactii PJ insumeaza peste 28% din cele aprox. 108,3 mil. EUR tranzactionate de PJ in 2017

Aproximativ 70% din volumul tranzactiilor realizate au avut un cumparator local (jud. Cluj)

La nivel valoric 29% din tranzactii au fost incheiate de cumparatori din alte judete, Bistrita Nasaud fiind pe primul loc cu 4% din valoarea totala a tranzactiilor inregistrate in municipiul Cluj-Napoca

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

- 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 2017

Cartier	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	15	36	279	89	322	97	419
Becas	11	7	7	3	24	4	28
Borhanci	58	33	220	87	298	100	398
Bulgaria	4	12	65	60	127	14	141
Buna Ziua	14	23	416	133	418	168	586
Centru	6	31	568	284	662	227	889
Dambul Rotund	43	54	186	115	302	96	398
Europa	11	13	58	40	104	18	122
Faget	18	21	15	13	49	18	67
Intre Lacuri	2	11	424	165	520	82	602
Gheorgheni	1	17	642	163	677	146	823
Grigorescu	7	15	262	64	243	105	348
Gruia	3	27	62	24	90	26	116
Iris	89	33	243	140	353	152	505
Manastur	59	17	1.054	301	1.165	266	1.431
Marasti	6	10	487	204	554	153	707
Plopilor	1	4	79	44	98	30	128
Someseni	13	15	195	67	214	76	290
Sopor	64	4	115	25	155	53	208
Zorilor	3	19	264	91	295	82	377
Alte zone	182	1	-	6	188	1	189
Total	610	403	5.641	2.118	6.858	1.914	8.772

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 detaliat, existand in total 5.641 tranzactii.
- Proprietatile rezidentiale de tip casa, care includ teren si constructie, sunt in numar de 403, 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 610, concluziile despre acestea fiind exprimate la nivel global.



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

- Valoarea totala a tranzactiilor imobiliare in anul 2017 a fost de aproape 594 mil. EUR, din care ponderea cea mai semnificativa au reprezentat-o apartamentele, cu 63% din total.
- Marea majoritate a achizitiilor, aproximativ 69% din valoarea totala, au fost finantate din surse proprii.

Valoarea tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2017

Cartier EUR	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apt.	Altele	Proprie	Banca	
Andrei Muresanu	2.374.569	8.382.198	20.357.722	3.668.842	26.768.623	8.014.708	34.783.331
Becas	612.351	1.324.747	764.500	208.488	2.160.597	749.488	2.910.085
Borhanci	4.895.368	4.701.626	13.977.908	2.501.846	19.155.071	6.921.677	26.076.748
Bulgaria	159.500	1.181.858	2.523.525	1.935.161	4.522.428	1.277.616	5.800.044
Buna Ziua	806.213	2.875.858	31.911.012	3.826.787	26.703.201	12.716.669	39.419.870
Centru	839.166	8.286.922	41.951.987	30.323.755	51.794.470	29.607.359	81.401.829
Dambul Rotund	2.623.983	5.886.860	9.863.300	10.105.047	18.702.554	9.776.635	28.479.189
Europa	1.084.641	2.419.217	5.251.618	1.290.831	8.016.257	2.030.050	10.046.307
Faget	1.435.310	2.821.070	1.608.215	319.840	3.676.228	2.508.207	6.184.435
Intre Lacuri	12.987	1.222.029	21.724.897	3.429.447	20.662.966	5.726.394	26.389.360
Gheorgheni	280.000	3.033.858	43.549.614	8.603.266	43.704.977	11.761.760	55.466.737
Grigorescu	652.738	1.704.052	18.932.975	3.874.383	16.670.422	8.493.726	25.164.148
Gruia	272.500	3.977.903	4.272.295	1.712.016	7.318.396	2.916.318	10.234.714
Iris	3.177.634	4.364.017	12.740.789	6.973.583	14.753.606	12.502.417	27.256.022
Manastur	4.002.894	2.530.294	69.017.673	13.241.313	64.942.220	23.849.954	88.792.174
Marasti	906.934	853.682	33.043.255	17.529.794	29.706.194	22.627.471	52.333.665
Plopilor	6.008	835.295	6.574.541	2.866.902	6.672.087	3.610.658	10.282.746
Someseni	693.231	1.447.470	11.992.347	3.107.867	12.105.182	5.135.732	17.240.915
Sopor	4.663.240	440.018	7.934.279	929.127	8.526.539	5.440.124	13.966.663
Zorilor	717.149	3.314.501	18.995.067	6.249.959	23.261.563	6.015.112	29.276.675
Alte zone	2.490.985	130.000	-	69.292	2.622.727	67.550	2.690.277
Total	32.707.400	61.733.474	376.987.517	122.767.544	412.446.309	181.749.626	594.195.934

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

1. Tranzactii de apartamente



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzactii apartamente in 2017 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000	Pret mediu EUR/mp
Andrei Muresanu	279	16.996	20.358	1.198
Becas	7	775	765	987
Borhanci	220	13.385	13.978	1.044
Bulgaria	65	2.924	2.524	863
Buna Ziua	416	27.933	31.911	1.142
Centru	568	32.451	41.952	1.293
Dambul Rotund	186	9.679	9.863	1.019
Europa	58	4.510	5.252	1.164
Faget	15	1.482	1.608	1.086
Intre Lacuri	424	17.603	21.725	1.234
Gheorgheni	642	31.852	43.550	1.367
Grigorescu	262	15.201	18.933	1.246
Gruia	62	3.684	4.272	1.160
Iris	243	11.863	12.741	1.074
Manastur	1.054	57.051	69.018	1.210
Marasti	487	26.446	33.043	1.249
Plopilor	79	5.312	6.575	1.238
Someseni	195	11.159	11.992	1.075
Sopor	115	6.634	7.934	1.196
Zorilor	264	14.437	18.995	1.316
Total	5.641	311.376	376.988	1.211

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



Numar tranzactii: 5.641

Valoare tranzactii: 377 mil. EUR cca

S. utila tranzactionata: 311.376 mp

Cele mai multe tranzactii: suprafata intre 35-55 mp

Apartamentele construite dupa anul 2000: 58% din valoarea tranzactiilor

Finantare proprie: 80% din valoarea tranzactiilor

Pret mediu: 1.211 EUR/mp

- Pret mediu – finantare banca: 1.195 EUR/mp

- Pret mediu – finantare proprie: 1.215 EUR/mp

Tranzactii de apartamente 2017 - Cluj-Napoca

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	1.013	4.628	821	1.594	2.376	850	2.597	3.044	5.641
Val. tranz. (EUR'000)	74.256	302.731	86.855	121.579	138.678	29.876	163.843	213.145	376.988
P.u. median (EUR/mp)	1.196	1.212	1.120	1.182	1.248	1.327	1.263	1.173	1.006
P.u. mediu (EUR/mp)	1.195	1.215	1.120	1.200	1.256	1.354	1.256	1.178	1.211

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

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente zona centrala

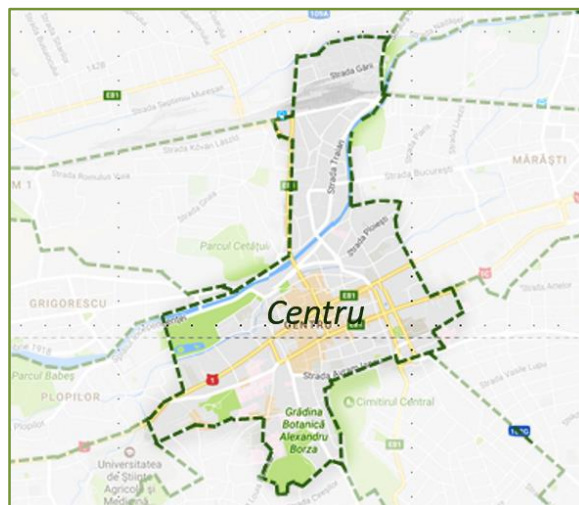
Centrul este principala zona culturala, financiara si administrativa a municipiului. Include constructii noi si vechi, cu destinatie mixta, strazi cu destinatie pietonala, fiind delimitat de raul Nadas (nord), str. Paris, str. Pitesti si raul Somes (est), str. B.P. Hasdeu si str. Avram Iancu (sud), str. Horea, str. George Cosbuc si str. Louis Pasteur (vest).

Cele mai importante artere de circulatie sunt Bd. 21 Decembrie 1989, Calea Dorobantilor, Piata Avram Iancu, str. Memorandumului, Calea Motilor, str. 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.



Numar apartamente: 568
Valoare: 41.952 mii EUR
Pret mediu: 1.293 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 2017 - Centru

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	52	516	93	143	257	75	391	177	568
Val. tranz. (EUR'000)	5.221	36.731	12.027	11.386	15.292	3.247	29.558	12.394	41.952
P.u. median (EUR/mp)	1.354	1.250	1.175	1.208	1.287	1.451	1.319	1.191	1.263
P.u. mediu (EUR/mp)	1.336	1.287	1.226	1.270	1.307	1.645	1.334	1.204	1.293

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Gruia

Cartierul Gruia este delimitat de calea ferata (nord), str. Horea (est), cartierul Grigorescu (sud), Padurea Hoia (vest) incluzand in principal vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt str. Romulus Vuia, str. Gruia, str. Emil Racovita si str. Horea.

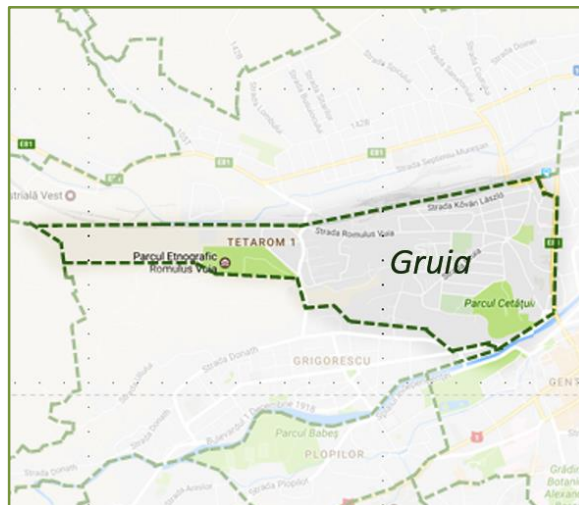
Este consacrat ca fiind una dintre cele mai vechi zone rezidentiale ale municipiului, avand si o zona cu vile interbelice.

In perioada de dupa 1990 cartierul a fost usor densificat si dispune in continuare de zone rezidentiale scumpe, mai ales in zona Cetatuia.

Fiind situat pe deal, unele zone prezinta un risc ridicat de alunecari de teren. Include primul parc industrial Tetarom I care are un grad de ocupare de 100%.



Numar apartamente: 62
Valoare: 4.272 mii EUR
Pret mediu: 1.160 EUR/mp



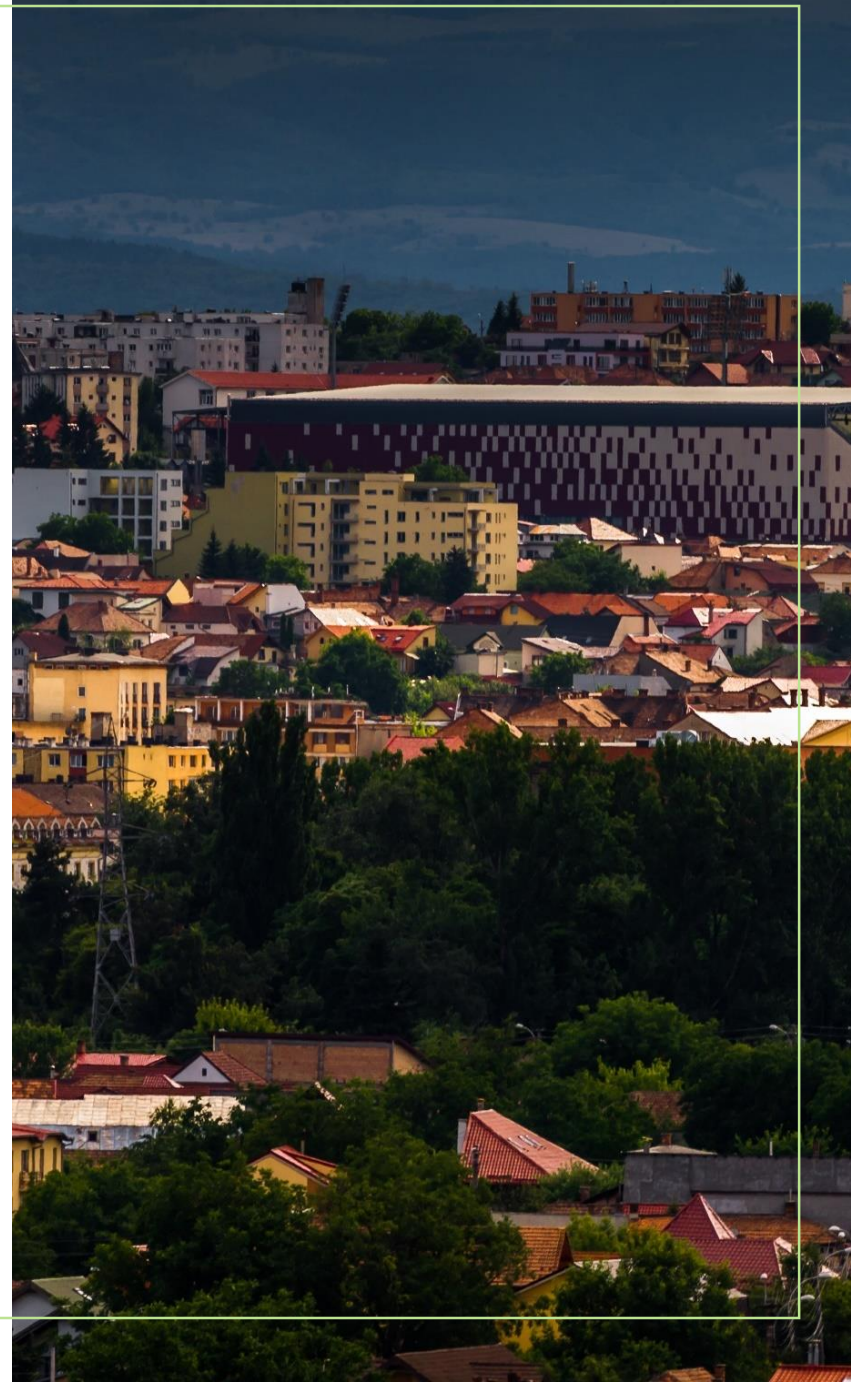
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Gruia

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	9	53	13	12	26	11	31	31	62
Val. tranz. (EUR'000)	896	3.376	1.783	787	1.363	339	1.939	2.333	4.272
P.u. median (EUR/mp)	1.279	1.185	1.017	1.096	1.205	1.252	1.218	1.156	1.200
P.u. mediu (EUR/mp)	1.222	1.144	1.141	1.060	1.216	1.321	1.202	1.126	1.160

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Andrei Muresanu

Cartierul Andrei Muresanu este amplasat in partea de sud-est, delimitat de str. Avram Iancu (nord), str. Constantin Brancusi si str. Alverna (est), cartierul Buna Ziua si cartierul Becas (sud) si str. Bisericii Ortodoxe (vest), fiind un cartier rezidential consacrat.

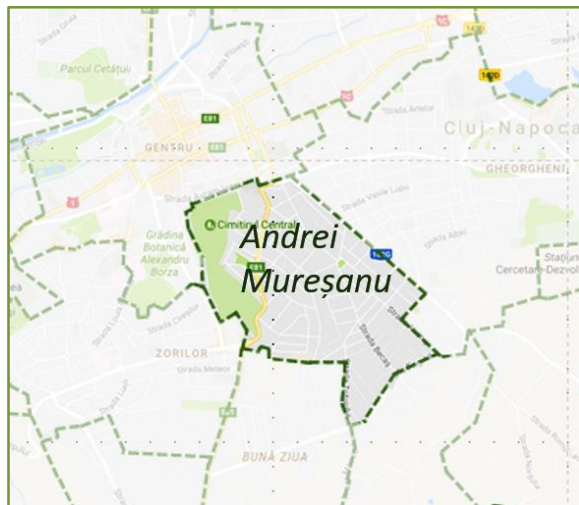
Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, str. Constantin Brancusi si str. Alexandru Bohatiel.

Cartierul s-a aglomerat usor in perioada de dupa 1989, fiind o zona rezidentiala scumpa, beneficiind de infrastructura adecvata si ocupata deopotriva de vile interbelice si imobile noi.

Imobilele noi se tranzactioneaza la preturi ridicate, datorita proximitatii fata de zona centrala.



Numar apartamente: 279
Valoare: 20.358 mii EUR
Pret mediu: 1.198 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 2017 - Andrei Muresanu

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	47	232	56	81	115	27	26	253	279
Val. tranz. (EUR'000)	3.554	16.804	6.512	6.101	6.616	1.129	2.436	17.922	20.358
P.u. median (EUR/mp)	1.229	1.202	1.164	1.140	1.229	1.313	1.183	1.207	1.207
P.u. mediu (EUR/mp)	1.196	1.198	1.183	1.167	1.223	1.320	1.224	1.194	1.198

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Marasti

Cartierul Marasti este amplasat in partea de nord-est, fiind delimitat de str. Rasaritului (nord), str. Fabricii de Zahar si str. Ialomitei (est), calea Dorobantilor si str. Semenicolui (sud), str. A. Suciui, str. Pitesti, str. Paris si Somesul Mic (vest).

Cartierul include in principal blocuri de 4-10 etaje, dar si cateva amplasamente industriale.

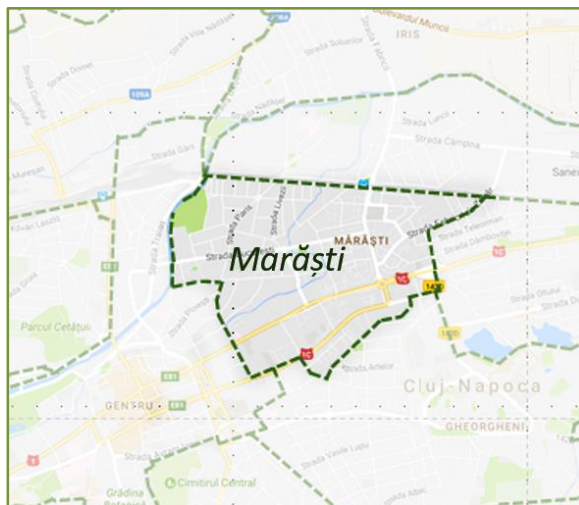
Principalele artere de circulatie sunt str. Bucuresti, str. Paris, str. Fabricii de Zahar si Bd. 21 Decembrie.

Initial proiectat ca si cartier muncitoresc, in ultimii ani a devenit o zona scumpa, care beneficiaza de cai rutiere largi si acces facil la mijloace de transport in comun care il conecteaza de principalele puncte de interes ale municipiului.

Infrastructura este bine dezvoltata cu retaileri, piete agroalimentare, spatii de birouri.



Numar apartamente: 487
Valoare: 33.043 mii EUR
Pret mediu: 1.249 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

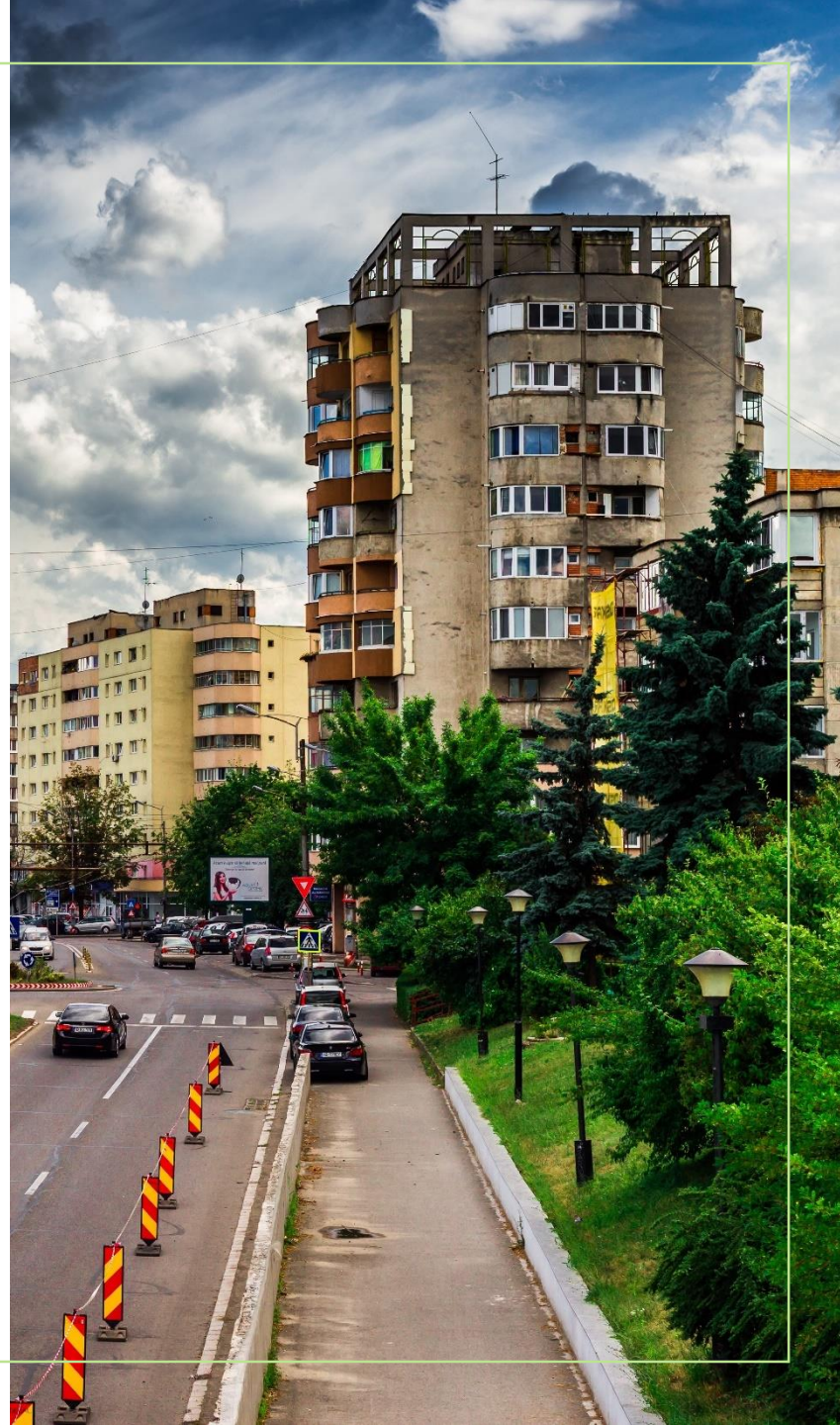
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Marasti

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	87	400	56	186	188	57	238	249	487
Val. tranz. (EUR'000)	6.393	26.651	5.535	14.599	10.878	2.031	15.677	17.366	33.043
P.u. median (EUR/mp)	1.250	1.266	1.112	1.227	1.301	1.424	1.301	1.245	1.255
P.u. mediu (EUR/mp)	1.270	1.245	1.130	1.249	1.289	1.430	1.267	1.234	1.249

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Intre Lacuri

Cartierul Intre Lacuri este amplasat in partea de est a municipiului, fiind delimitat de str. Fabricii de Zahar si str. Rasaritului (nord), calea Someșeni 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.



Numar apartamente: 424
Valoare: 21.725 mii EUR
Pret mediu: 1.234 EUR/mp



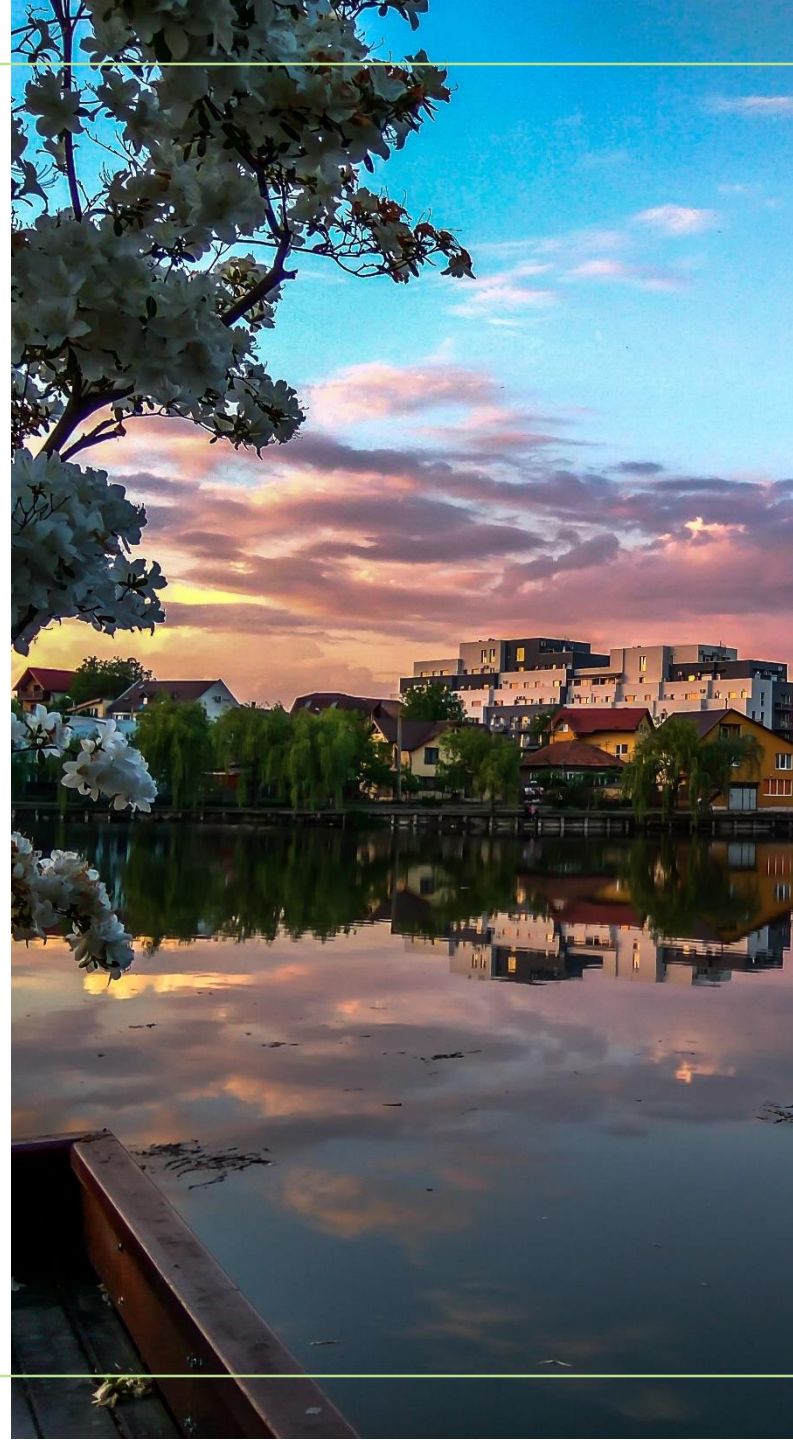
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Intre Lacuri

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	52	372	23	77	146	178	266	158	424
Val. tranz. (EUR'000)	3.236	18.489	2.164	5.784	8.546	5.231	12.657	9.068	21.725
P.u. median (EUR/mp)	1.278	1.214	1.202	1.181	1.283	1.225	1.228	1.263	1.232
P.u. mediu (EUR/mp)	1.270	1.228	1.173	1.173	1.276	1.267	1.209	1.271	1.234

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Gheorgheni

Cartierul Gheorgheni (in partea de sud-est), delimitat de str. Gen. Traian Mosoiu si str. Semenicolui (nord), str. T. Mihali, str. Amza Pellea si cartierul Sopor (est), paraul Becas si Livada Pallocsay (sud), str. C-tin Brancusi si str. Alverna (vest).

Include numeroase spatii verzi, blocuri de 4-10 etaje si vile individuale. Accesul la mijloacele de transport in comun si caile rutiere largi, extinderea FSEGA a UBB, dezvoltarea Iulius Mall si a cladirilor de birouri, au condus la aglomerarea cartierului, fiind considerat unul dintre cartierele preferate ale orasului.

Cartierul gazduieste Baza Sportiva Gheorgheni, inaugurata in 2017 (cel mai modern complex sportiv si de agrement din oras), ce ofera acces gratuit tuturor cetatenilor.



Numar apartamente: 642
Valoare: 43.550 mii EUR
Pret mediu: 1.367 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 2017 - Gheorgheni

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	89	553	51	146	321	124	414	228	642
Val. tranz. (EUR'000)	6.485	37.064	5.794	12.147	20.619	4.989	25.969	17.580	43.550
P.u. median (EUR/mp)	1.364	1.399	1.200	1.326	1.431	1.504	1.345	1.515	1.395
P.u. mediu (EUR/mp)	1.349	1.370	1.249	1.310	1.415	1.483	1.320	1.444	1.367

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Zorilor

Cartierul Zorilor, amplasat in partea de sud pe directia de iesire spre Turda are ca principale limite str. B. P. Hasdeu si str. Ceahlau (nord), Calea Turzii (est), str. Miko Imre si str. M. Eliade (sud), str. Gh. Dima (vest).

Locuintele au un caracter mixt, compuse din blocuri de locuinte si vile individuale. Principalele artere de circulatie sunt str. Observatorului, str. Zorilor si str. L. Pasteur.

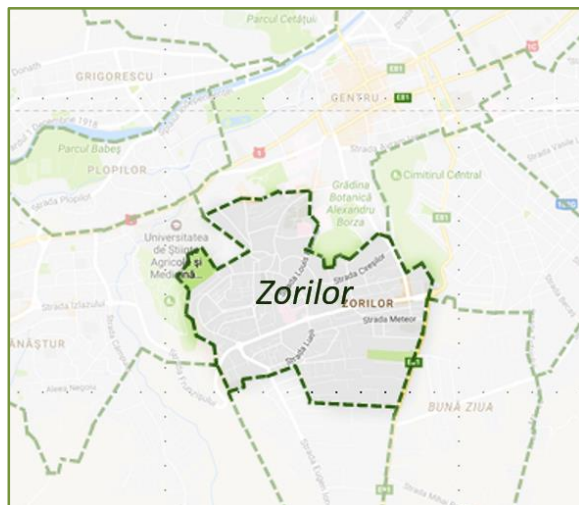
Gazduieste complexul studentesc Observator si se invecineaza cu complexul studentesc Hasdeu.

Dupa anul 1990 a avut loc dezvoltarea spatiilor de birouri, a zonelor comerciale, precum si densificarea constructiilor cu caracter rezidential.

A ramas in continuare unul dintre cele mai bine cotate cartiere, in profida aglomerarii din ultimii ani.



Numar apartamente: 264
Valoare: 18.995 mii EUR
Pret mediu: 1.316 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 2017 - Zorilor

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	36	228	39	84	99	42	159	105	264
Val. tranz. (EUR'000)	2.794	16.201	4.014	6.791	6.448	1.742	11.656	7.339	18.995
P.u. median (EUR/mp)	1.313	1.340	1.210	1.294	1.395	1.741	1.394	1.249	1.330
P.u. mediu (EUR/mp)	1.282	1.322	1.202	1.282	1.367	1.609	1.359	1.252	1.316

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Buna Ziua

Cartierul Buna Ziua este relativ nou construit, intr-o continua dezvoltare, incluzand cu precadere vile individuale si blocuri rezidentiale de 4-10 etaje.

Cartierul este delimitat de cartierul Andrei Muresanu (nord), str. Trifoiului si str. Macesului (est), str. Mihai Romanul (sud), respectiv Calea Turzii (vest).

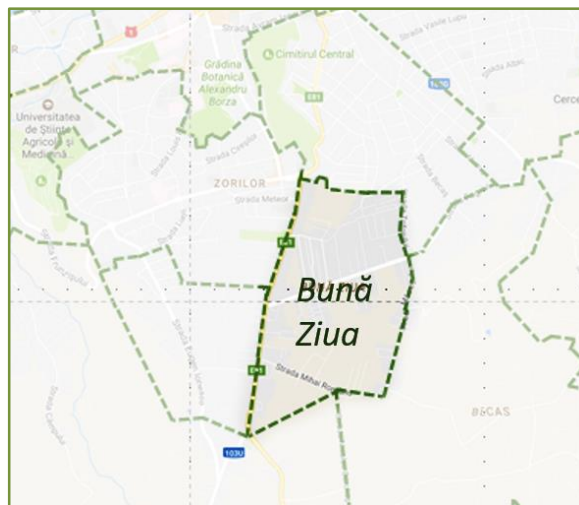
Principalele artere de circulatie sunt Calea Turzii, str. Mihai Romanul, str. Fagului si str. Buna Ziua.

Deoarece este o zona de dezvoltare imobiliara intensa, urbanizarea este de calitate redusa.

Se invecineaza cu trei cartiere rezidentiale consacrate: Gheorgheni, Andrei Muresanu si Zorilor.



Numar apartamente: 416
Valoare: 31.911 mii EUR
Pret mediu: 1.142 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 2017 - Buna Ziua

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	119	297	129	170	113	4	12	404	416
Val. tranz. (EUR'000)	9.123	22.788	12.507	12.591	6.672	140	923	30.988	31.911
P.u. median (EUR/mp)	1.168	1.143	1.130	1.152	1.189	1.164	1.179	1.152	1.153
P.u. mediu (EUR/mp)	1.158	1.136	1.106	1.149	1.203	1.149	1.151	1.142	1.142

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Europa

Cartierul Europa este amplasat in partea de sud a municipiului, in zona strazii Eugen Ionesco (principala artera de circulatie) si include in principal constructii noi de tipul vilelor individuale.

Este delimitat de str. Miko Imre si Mircea Eliade (nord), Calea Turzii (est) si colonia Faget (sud si vest).

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 crescut fata de aceasta zona a condus la dezvoltarea imobiliara rezidentiala a coloniei Faget.



Numar apartamente: 58
Valoare: 5.252 mii EUR
Pret mediu: 1.164 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

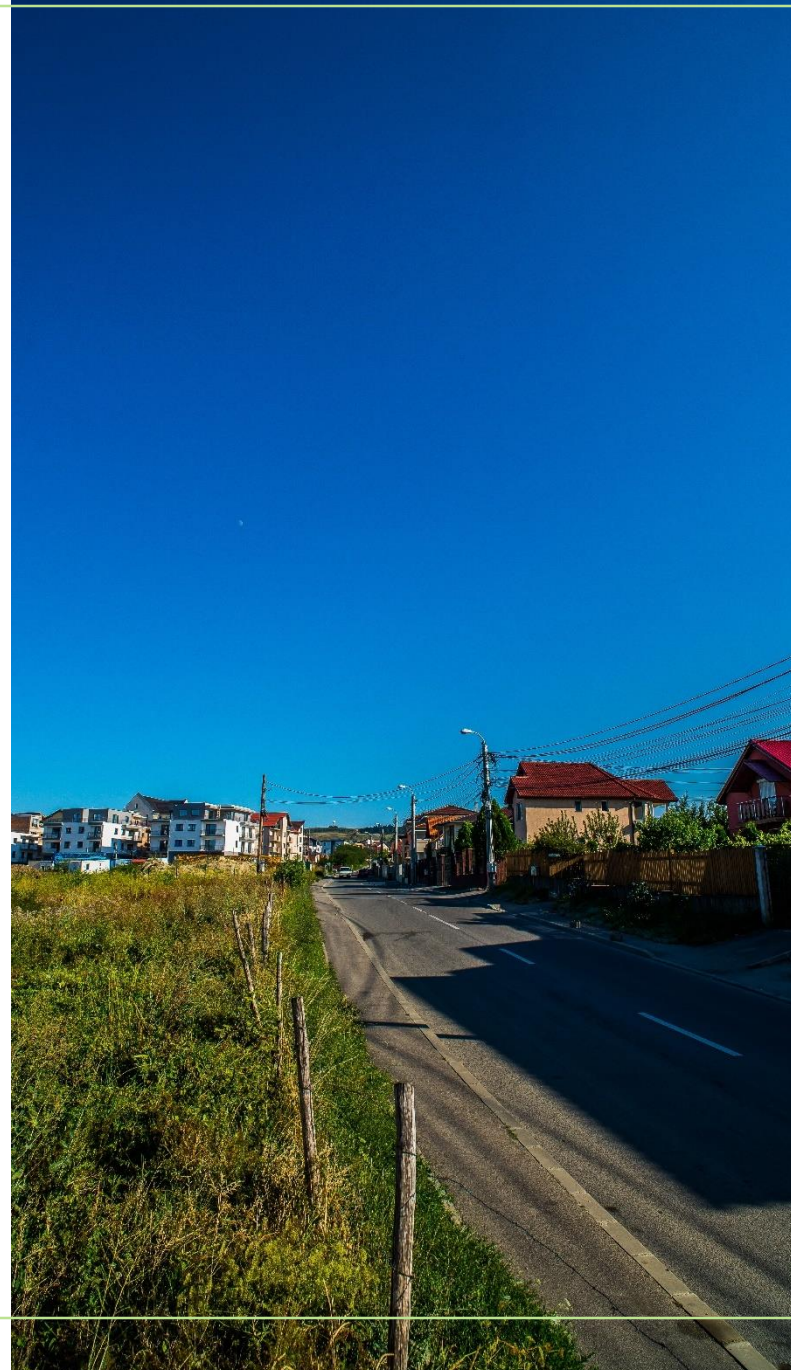
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Europa

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	10	48	26	15	15	2	-	58	58
Val. tranz. (EUR'000)	1.050	4.201	3.065	1.150	952	86	-	5.252	5.252
P.u. median (EUR/mp)	1.268	1.145	1.126	1.218	1.398	1.682	-	1.187	1.187
P.u. mediu (EUR/mp)	1.277	1.139	1.097	1.223	1.311	1.682	-	1.164	1.164

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Grigorescu

Cartierul Grigorescu, (in partea de nord-vest) are ca principale limite padurea Hoia (vest), cartierul Gruia (nord), centrul (est), Somesul Mic (sud) si este strabatut de 3 artere principale de circulatie: str. Donath, str. Eremia Grigorescu, Bulevardul 1 Decembrie 1918 si str. Alexandru Vlahuta.

In cadrul cartierului se gasesc atat blocuri de 4-10 etaje, cat si locuinte si vile individuale.

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.



Numar apartamente: 262
Valoare: 18.933 mii EUR
Pret mediu: 1.246 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 2017 - Grigorescu

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	61	201	37	79	128	18	213	49	262
Val. tranz. (EUR'000)	4.494	14.439	4.142	6.210	7.867	714	14.393	4.540	18.933
P.u. median (EUR/mp)	1.323	1.273	1.143	1.210	1.333	1.392	1.273	1.399	1.207
P.u. mediu (EUR/mp)	1.279	1.235	1.152	1.229	1.305	1.362	1.232	1.289	1.246

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Plopilor

Cartierul Plopilor (in partea de vest) este delimitat de Somesul Mic (nord), str. George Cosbuc (est), calea Manastur (sud) si str. Plopilor si canalul Morii (vest).

Cartierul include in principal blocuri de locuinte si vile individuale.

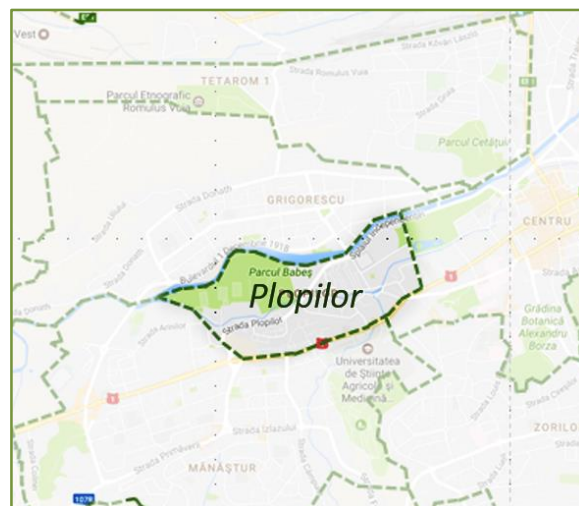
Cele mai importante artere de circulatie sunt Splaiul Independentei, str. George Cosbuc, Calea Manastur si str. Plopilor.

Este cuprins intre doua cartiere rezidentiale clasice ale orasului, respectiv Grigorescu si Manastur, cu o zona rezidentiala recent dezvoltata, denumita 'Plopilor Noi'.

Principalele zone de interes ale cartierului includ: stadionul Cluj Arena, Sala Polivalenta, Parcul Babes si Sala Sporturilor "Horia Demian".



Numar apartamente: 79
Valoare: 6.575 mii EUR
Pret mediu: 1.238 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

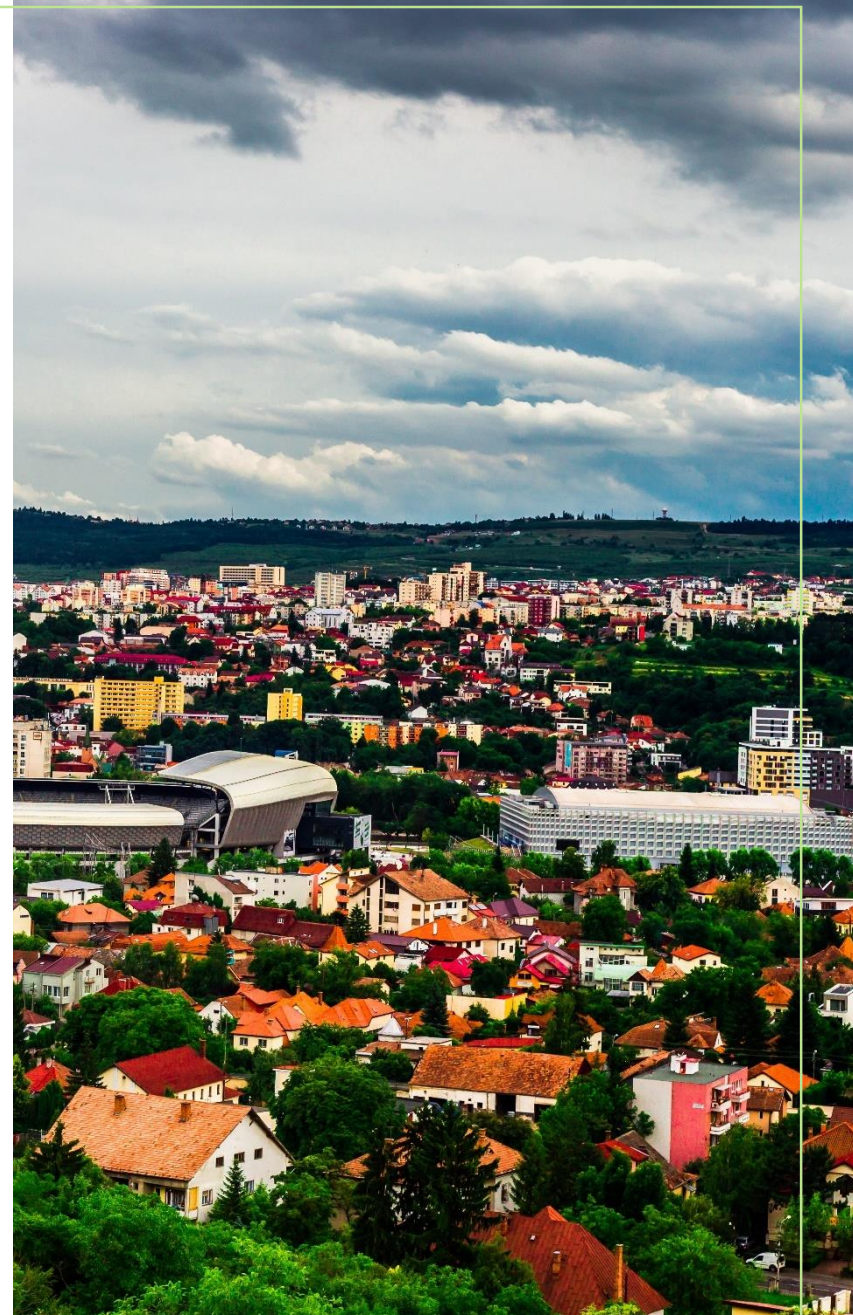
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Plopilor

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	8	71	19	31	25	4	46	33	79
Val. tranz. (EUR'000)	512	6.063	2.308	2.577	1.543	146	3.375	3.199	6.575
P.u. median (EUR/mp)	1.261	1.234	1.195	1.270	1.282	1.004	1.222	1.282	1.240
P.u. mediu (EUR/mp)	1.197	1.241	1.179	1.251	1.268	1.887	1.220	1.256	1.238

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Manastur

Cartierul Manastur, amplasat in partea de vest pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Oradea are ca principale limite Parcul Rozelor, Calvaria, calea Manastur (nord), cimitirul Manastur (est), padurea Faget (sud), str. Colinei (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 Floresti, Calea Manastur, str. Iazului, str. Mehedinti, str. Primaverii si str. Campului.

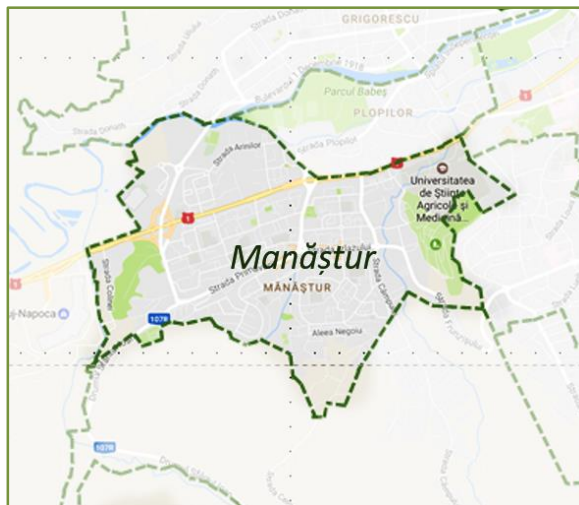
Exista o zona de dezvoltare imobiliara intensa, respectiv zona Campului, unde predomina dezvoltarile parcelare individuale. In consecinta, zona se caracterizeaza prin lipsa elementelor urbane de integrare si o urbanizare de slaba calitate.



Numar apartamente: 1.054

Valoare: 69.018 mii EUR

Pret mediu: 1.210 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

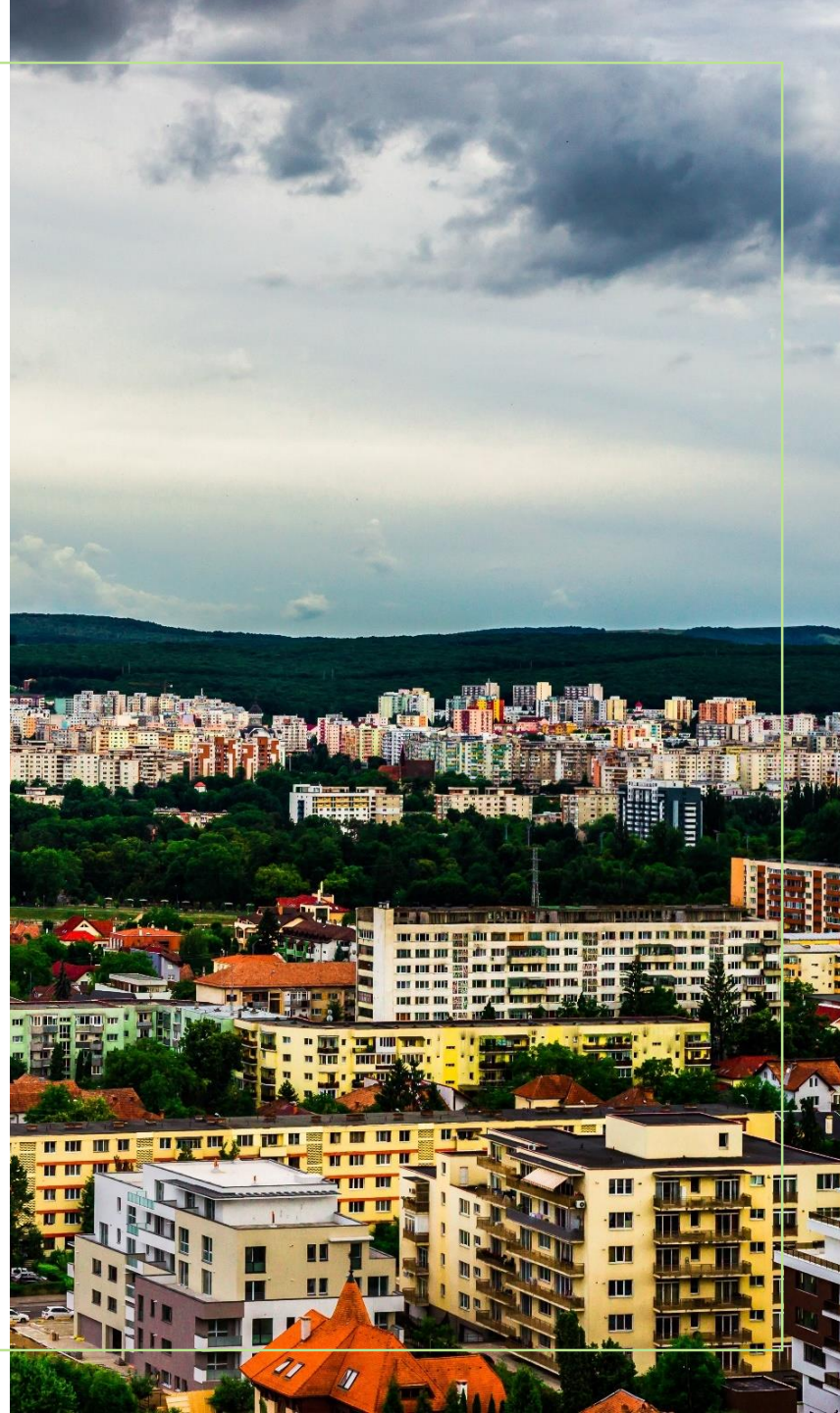
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Manastur

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	189	865	149	290	449	166	642	412	1.054
Val. tranz. (EUR'000)	13.506	55.512	13.775	22.687	26.431	6.125	37.838	31.179	69.018
P.u. median (EUR/mp)	1.183	1.270	1.080	1.222	1.306	1.383	1.222	1.316	1.255
P.u. mediu (EUR/mp)	1.166	1.221	1.054	1.209	1.276	1.362	1.191	1.234	1.210

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Dambul Rotund

Cartierul Dambul Rotund este amplasat in partea de nord-vest a municipiului pe directia de iesire din Cluj-Napoca spre Zalău.

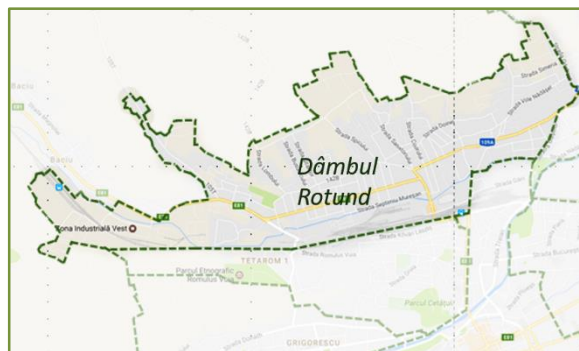
Este delimitat de padurea Lomb si Valea Seaca (nord), gara, str. Odobesti si str. Oasului (est), calea ferata si paraul Nadas (sud), comuna Baci (vest).

Principalele artere de circulatie sunt str. Maramuresului, str. Corneliu Coposu si str. Tudor Vladimirescu.

Cartierul gazduieste cu precadere vile individuale si amplasamente industriale, fiind situat la periferia municipiului.



Numar apartamente: 186
Valoare: 9.863 mii EUR
Pret mediu: 1.019 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 2017 - Dambul Rotund

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	26	160	22	28	100	36	51	135	186
Val. tranz. (EUR'000)	1.824	8.040	2.297	1.803	4.973	790	1.815	8.048	9.863
P.u. median (EUR/mp)	1.035	1.027	924	1.049	1.034	1.006	1.005	1.038	1.027
P.u. mediu (EUR/mp)	1.013	1.020	977	1.039	1.039	979	1.011	1.021	1.019

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Bulgaria

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.



Numar apartamente: 65
Valoare: 2.524 mii EUR
Pret mediu: 863 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

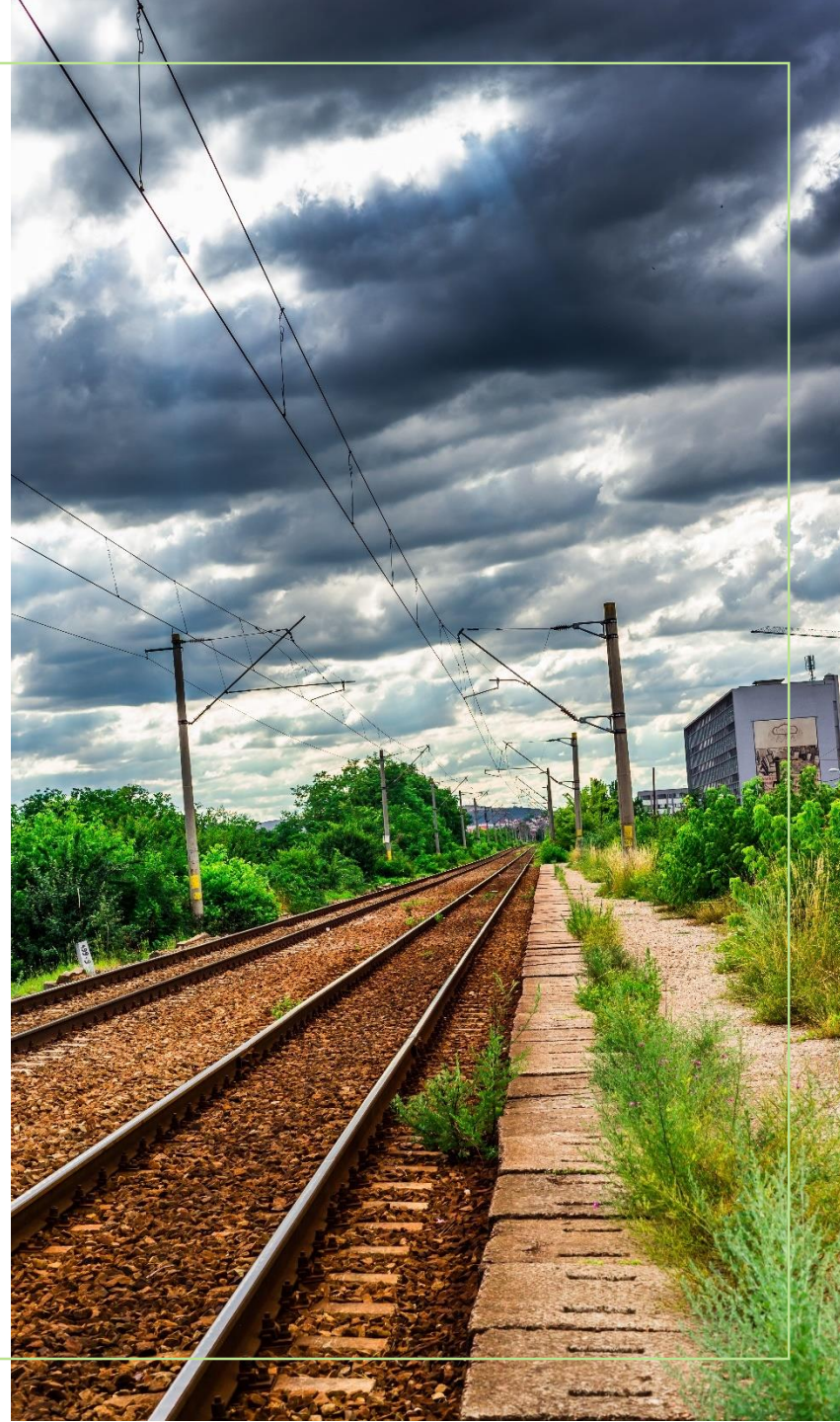
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Bulgaria

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	3	62	1	12	42	10	8	57	65
Val. tranz. (EUR'000)	120	2.404	102	589	1.514	319	252	2.272	2.524
P.u. median (EUR/mp)	973	856	983	823	824	972	903	855	858
P.u. mediu (EUR/mp)	970	858	983	816	854	979	897	860	863

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Iris

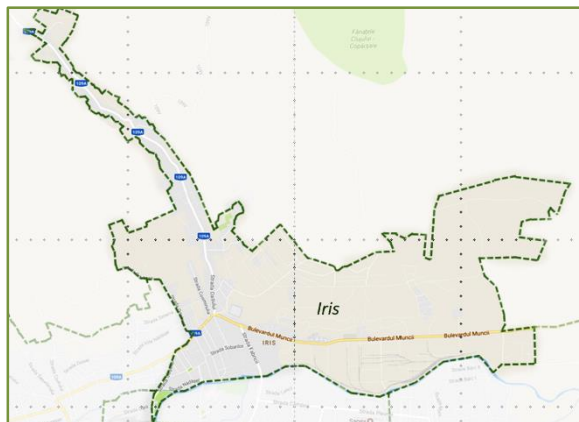
Cartierul Iris este amplasat in partea de nord a municipiului in zona industrială.

Este delimitat de Valea Chintaului (nord), iesirea spre Apahida (vest), Someșul Mic (sud), str. Oasului si str. Odobesti (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.



Numar apartamente: 243
Valoare: 12.741 mii EUR
Pret mediu: 1.074 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 2017 - Iris

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	87	156	15	37	145	46	37	206	243
Val. tranz. (EUR'000)	5.145	7.596	1.406	2.712	7.297	1.326	1.232	11.509	12.741
P.u. median (EUR/mp)	1.099	1.099	860	1.079	1.096	1.229	1.218	1.092	1.099
P.u. mediu (EUR/mp)	1.074	1.074	900	1.107	1.086	1.175	1.171	1.065	1.074

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Someseni

Cartierul Someseni, amplasat in partea de est pe directia de iesire din Cluj spre Apahida, are ca principale limite raul Someşul Mic si bulevardul Muncii (nord), str. Beiusului (vest), centura Apahida-Valcele (est), str. Someseni (sud).

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.



Numar apartamente: 195

Valoare: 11.992 mii EUR

Pret mediu: 1.075 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

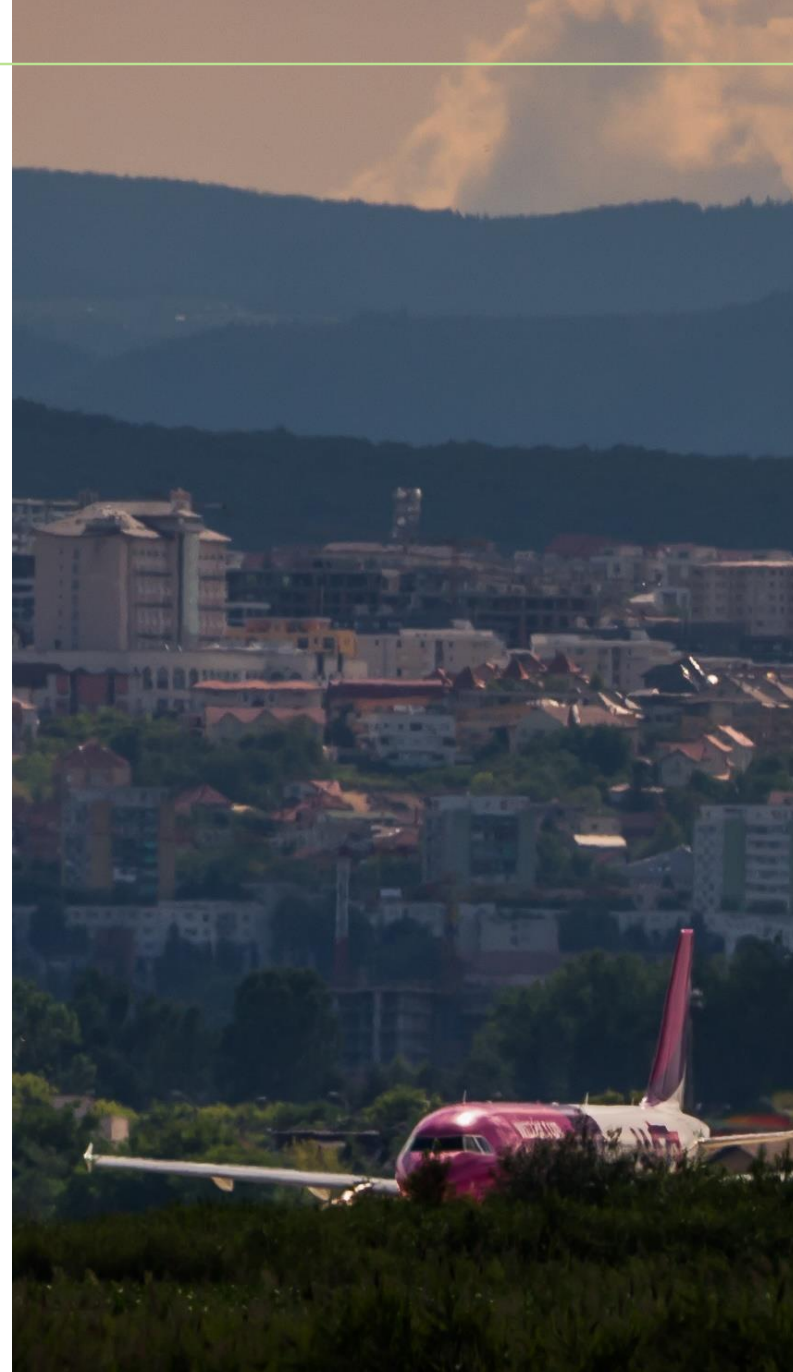
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Someseni

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	35	160	22	71	84	18	61	134	195
Val. tranz. (EUR'000)	2.289	9.704	1.993	4.966	4.595	439	4.004	7.988	11.992
P.u. median (EUR/mp)	1.073	1.052	997	1.060	1.057	1.106	1.218	1.021	1.060
P.u. mediu (EUR/mp)	1.103	1.068	1.011	1.097	1.080	1.082	1.197	1.022	1.075

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Borhanci

Colonia Borhanci este amplasat in sudul livezii Pallocsay si in estul coloniei Becas.

Accentul este pus asupra dezvoltarilor imobiliare de tip rezidential. Zona este preponderent alcatuita din locuinte individuale cu regim de inaltime P sau P+1E, existand insa si blocuri rezidentiale cu regim de inaltime de tip P+4E.

Cartierul are o urbanizare de calitate slaba, lipsind elemente de infrastructura (utilitati, drumuri), spatii verzi amenajate, unitati de invatamant, piete agroalimentare etc.



Numar apartamente: 220
Valoare: 13.978 mii EUR
Pret mediu: 1.044 EUR/mp



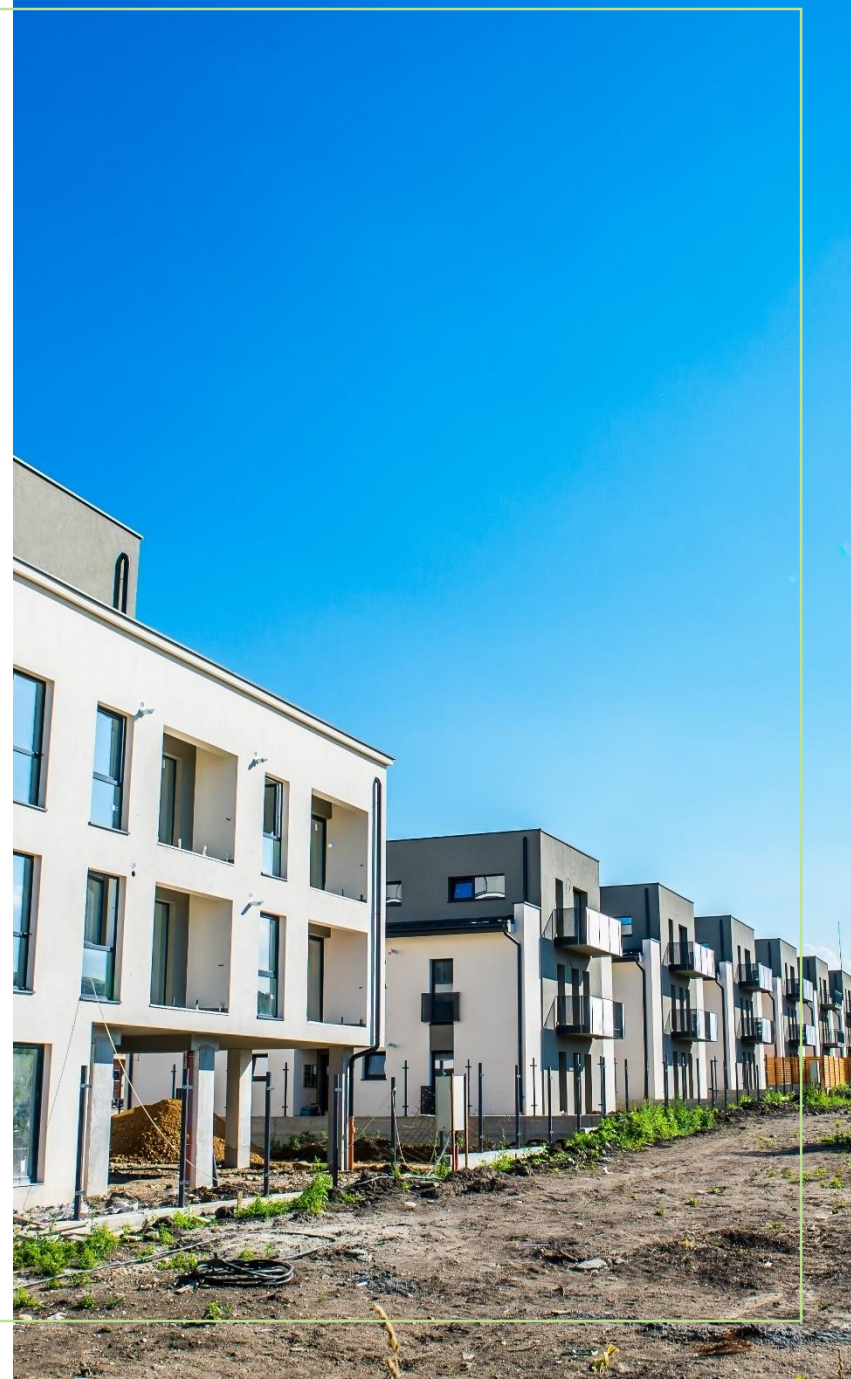
Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Borhanci

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	54	166	34	95	59	32	1	219	220
Val. tranz. (EUR'000)	3.771	10.207	3.710	5.988	3.196	1.084	40	13.938	13.978
P.u. median (EUR/mp)	1.057	1.052	1.003	1.047	1.090	962	1.051	1.053	1.053
P.u. mediu (EUR/mp)	1.033	1.048	995	1.047	1.108	1.029	1.051	1.044	1.044

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Sopor

Colonia Sopor este localizata in partea de sud-est a municipiului in apropierea livezii Palocsay si a Cartierului Gheorgheni si Intre Lacuri.

In general, imobilele din acest cartier au destinatie rezidentiala, cele mai multe fiind vile individuale.

In decursul ultimilor ani zona Sopor a fost intens dezvoltata, indicatorii urbanistici au facut posibila dezvoltarea de blocuri rezidentiale cu 4-10 etaje.

Fiind un cartier nou-dezvoltat lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii publice amenajate, pietete).

In imediata vecinatate a cartierului este situata Baza Sportiva Gheorgheni, un complex sportiv si de agrement inaugurat in 2017.



Numar apartamente: 115
Valoare: 7.934 mii EUR
Pret mediu: 1.196 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

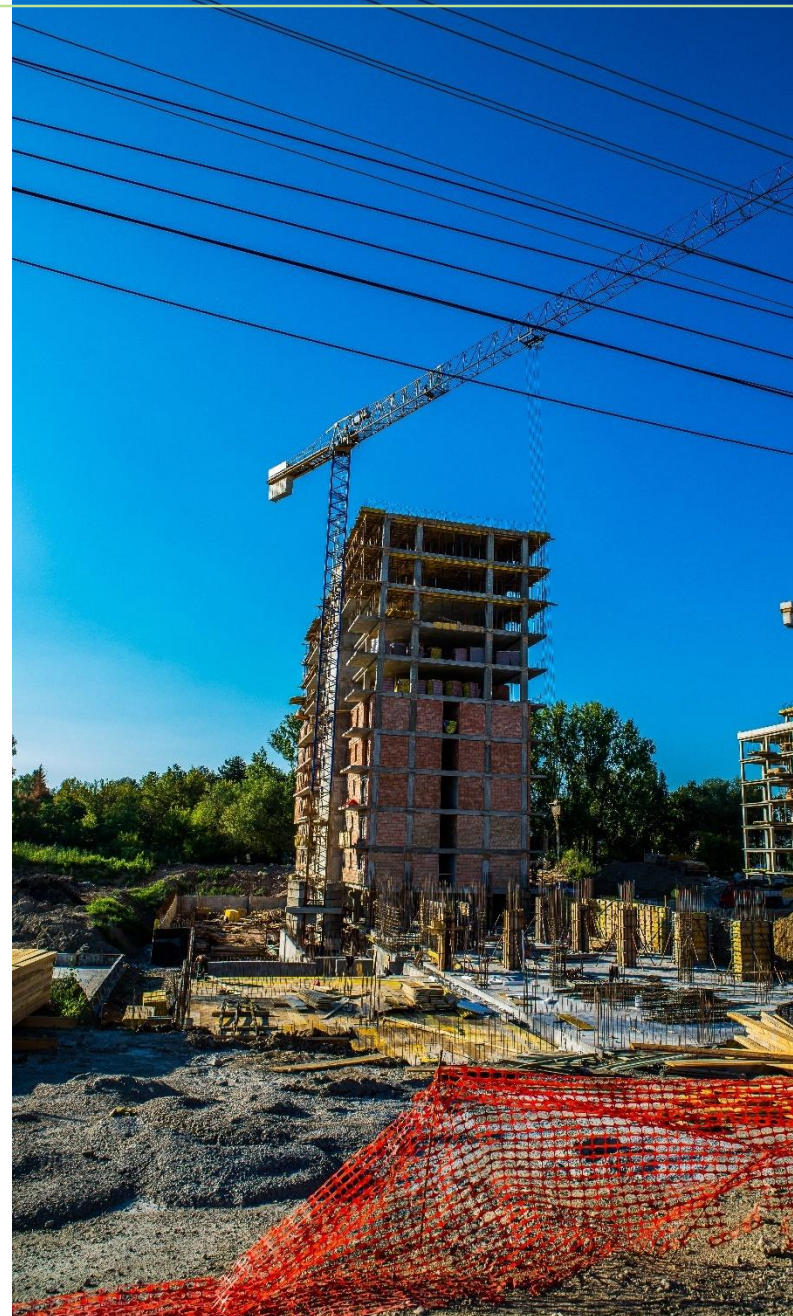
Nota: Limitele cartierelor au fost stabilite in baza informatiilor furnizate de Primaria Cluj-Napoca

Tranzactii de apartamente 2017 - Sopor

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	42	73	21	30	64	-	-	115	115
Val. tranz. (EUR'000)	3.022	4.912	1.933	2.126	3.875	-	-	7.934	7.934
P.u. median (EUR/mp)	1.174	1.196	1.170	1.186	1.206	-	-	1.190	1.190
P.u. mediu (EUR/mp)	1.196	1.196	1.134	1.179	1.239	-	-	1.196	1.196

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Faget

Colonia Faget este localizata in partea de sud a municipiului in apropierea padurii Faget si cartierului Europa.

Cartierul este caracterizat in general de zone verzi impadurite si zone cu destinatie rezidentiala.

Locuintele individuale ocupa ponderea cea mai insemnata. Reprezinta o zona cu potential de dezvoltare imobiliara foarte mare.

Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, unitati de invatamant, spatii publice amenajate).



Numar apartamente: 15
Valoare: 1.608 mii EUR
Pret mediu: 1.086 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 2017 - Faget

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	5	10	10	5	-	-	1	14	15
Val. tranz. (EUR'000)	573	1.036	1.149	460	-	-	78	1.531	1.608
P.u. median (EUR/mp)	1.247	1.098	1.098	1.300	-	-	1.063	1.183	1.147
P.u. mediu (EUR/mp)	1.167	1.045	1.028	1.260	-	-	1.063	1.087	1.086

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii de apartamente Becas

Colonia Becas este amplasata in sud-estul cartierului Buna Ziua, sudul cartierelor Andrei Muresanu si Gheorgheni si vestul coloniei Borhanci.

Zona este caracterizata de locuinte de tip rezidential individuale (case, vile) cu regim de inaltime P sau P+1E. Lipsesc elementele urbane de integrare (infrastructura, spatii verzi amenajate, pietete).



Numar apartamente: 7
Valoare: 765 mii EUR
Pret mediu: 987 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 2017 - Becas

Descriere	Finantare		Suprafata				Vechime		Total
	Banca	Cash	>75	55 - 75	35 - 55	<35	<2000	>2000	
Nr. tranz.	2	5	5	2	-	-	-	7	7
Val. tranz. (EUR'000)	249	516	639	126	-	-	-	765	765
P.u. median (EUR/mp)	909	1.111	909	990	-	-	-	909	909
P.u. mediu (EUR/mp)	909	1.029	986	989	-	-	-	987	987

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



Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

2. Tranzactii de case



Numar case tranzactionate: 403 case

Valoare tranzactii: 61,7 mil. EUR

Aprox. 51% din valoarea tranzactiilor in: Andrei Muresanu, Centru, Dambul Rotund, Borhanci, si Iris

Cele mai numeroase tranzactii de case: Dambul Rotund, Andrei Muresanu, Borhanci, Iris si Centru

Esantion normalizat: 294 case

Valoare tranzactii: 45,4 mil. EUR

Suprafata medie de teren a unei case: 456 mp

Suprafata desfasurata medie a unei case: 204 mp

Pret mediu: 757 EUR/mp (calculat la Sd, include si valoarea terenului)

- Pret mediu case <1990: 739 EUR/mp

- Pret mediu case >1990: 765 EUR/mp

Finantare proprie: 77% din valoare tranzactii

Finantare proprie: 81% din valoare tranzactii

Tranzactii de case 2017 - Cluj-Napoca (esantion normalizat)

Descriere	Finantare		Vechime		Total
	Banca	Cash	<1990	>=1990	
Numar tranzactii	69	225	96	198	294
Valoare tranzactii (EUR'000)	12.055	33.431	13.306	32.180	45.486
Suprafata desf. totala	13.405	46.648	17.998	42.054	60.053
Suprafata teren	31.539	102.516	44.934	89.121	134.055
Suprafata medie teren (mp)	457	456	468	450	456
Suprafata desfasurata medie constructie (mp)	194	207	187	212	204
Pret unitar mediu (EUR/mp Sd)	899	717	739	765	757

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

Nota: In obtinerea unui esantion normalizat de tranzactii, din cele 403 de tranzactii de case au fost selectate cele care au o S de teren de min. 150 mp, respectiv o Sd de min. 80 mp a constructiei, al caror CUT este cuprins intre 0,2 si 1,2; aceste tranzactii reprezinta 79% din val. totala tranzactionata

Tranzactii de case in 2017 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Val. Tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	36	8.382
Becas	7	1.325
Borhanci	33	4.702
Bulgaria	12	1.182
Buna Ziua	23	2.876
Centru	31	8.287
Dambul Rotund	54	5.887
Europa	13	2.419
Faget	21	2.821
Intre Lacuri	11	1.222
Gheorgheni	17	3.034
Grigorescu	15	1.704
Gruia	27	3.978
Iris	33	4.364
Manastur	17	2.530
Marasti	10	854
Plopilor	4	835
Someseni	15	1.447
Sopor	4	440
Zorilor	19	3.315
Alte zone	1	130
Total	403	61.733

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

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

3. Tranzactii de terenuri



Numar terenuri tranzactionate: 610 terenuri

Valoare tranzactii: 32.7 mil. EUR

Peste 51% din valoarea tranzactii in: Borhanci, Sopor, Manastur si Iris

Cele mai numeroase tranzactii de terenuri: Iris, Sopor, Manastur, Borhanci si Dambul Rotund

Suprafata de teren tranzactionata: 879.542 mp

Cele mai multe tranzactii: suprafata intre 500-1.000 mp

Cele mai valoroase tranzactii: suprafata peste 1.000 mp

Finantare proprie: circa 99% din valoarea tranzactiilor

Tranzactii de terenuri in 2017 - Cluj-Napoca

Descriere	Finantare		Suprafata					Total
	Banca	Cash	<100 mp	100-300 mp	300-500 mp	500-1000 mp	>1000 mp	
Nr. tranz.	12	598	-	52	51	265	242	610
Val. tranz. (EUR'000)	2.357	30.350	-	833	2.307	11.000	18.567	32.707
Suprafata (mp)	11.981	867.561	-	9.518	20.887	178.030	671.107	879.542

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

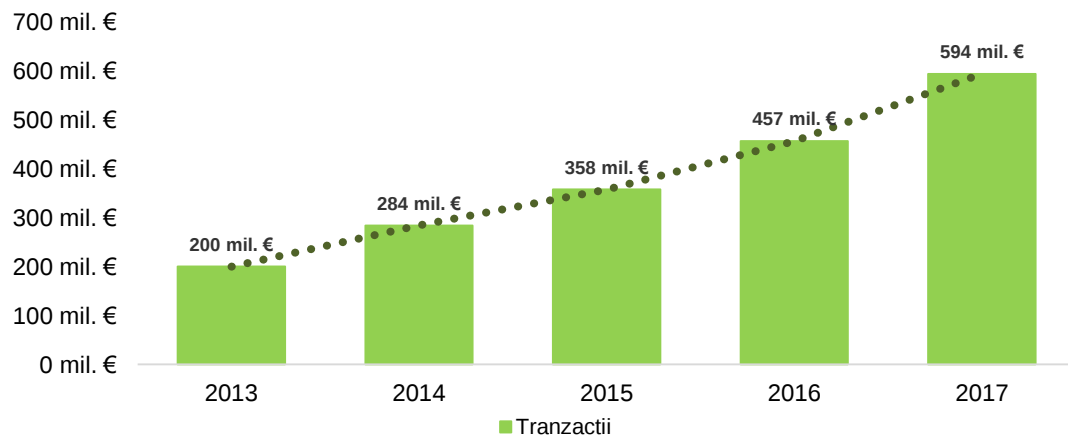
Tranzactii de terenuri in 2017 - Cluj-Napoca

Cartier	Nr. Tranz.	Suprafata mp	Val. Tranz. EUR'000
Andrei Muresanu	15	11.077	2.375
Becas	11	9.979	612
Borhanci	58	79.985	4.895
Bulgaria	4	2.103	160
Buna Ziua	14	11.731	806
Centru	6	3.183	839
Dambul Rotund	43	39.245	2.624
Europa	11	9.578	1.085
Faget	18	18.876	1.435
Intre Lacuri	2	288	13
Gheorgheni	1	900	280
Grigorescu	7	4.819	653
Gruia	3	1.774	273
Iris	89	76.084	3.178
Manastur	59	76.810	4.003
Marasti	6	4.318	907
Plopilor	1	152	6
Someseni	13	8.319	693
Sopor	64	206.963	4.663
Zorilor	3	2.352	717
Alte zone	182	311.007	2.491
Total	610	879.542	32.707

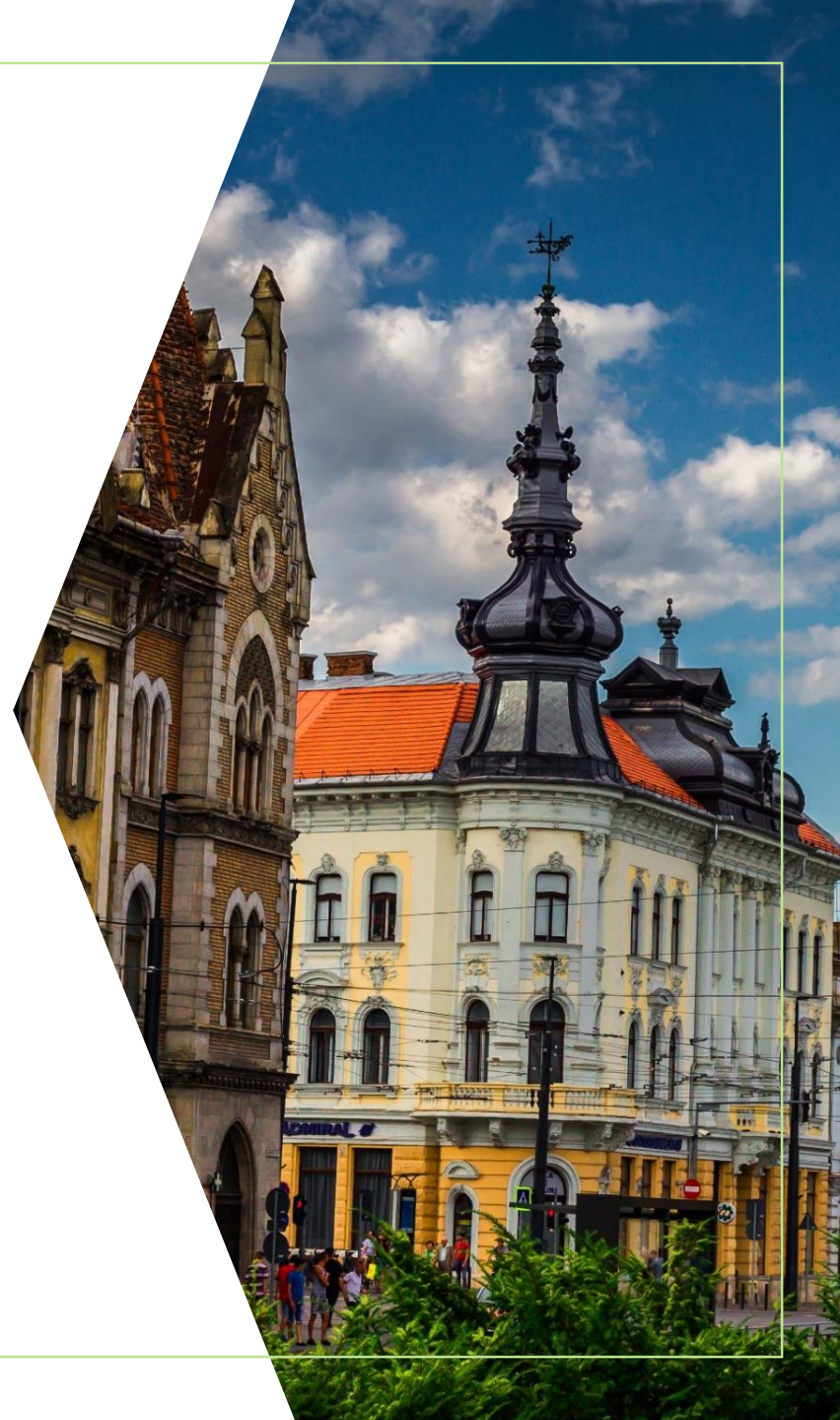
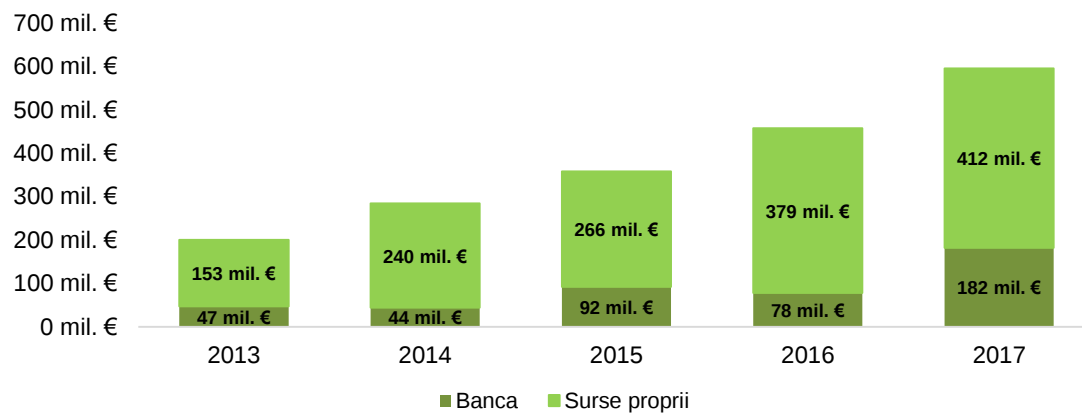
Sursa: Analiza bazei de date furnizata de Primaria Mun. Cluj-Napoca

Evolutia pietei imobiliare Cluj-Napoca 2013 - 2017

Evolutia tranzactiilor imobiliare in perioada
2013 - 2017

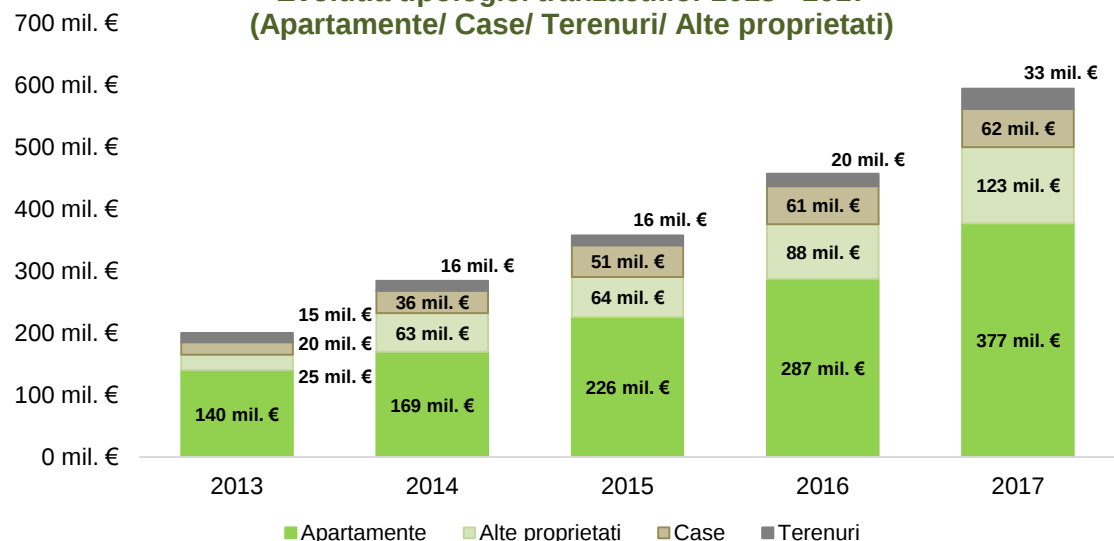


Evolutia structurii de finantare 2013 - 2017
(Surse proprii/ Credite)

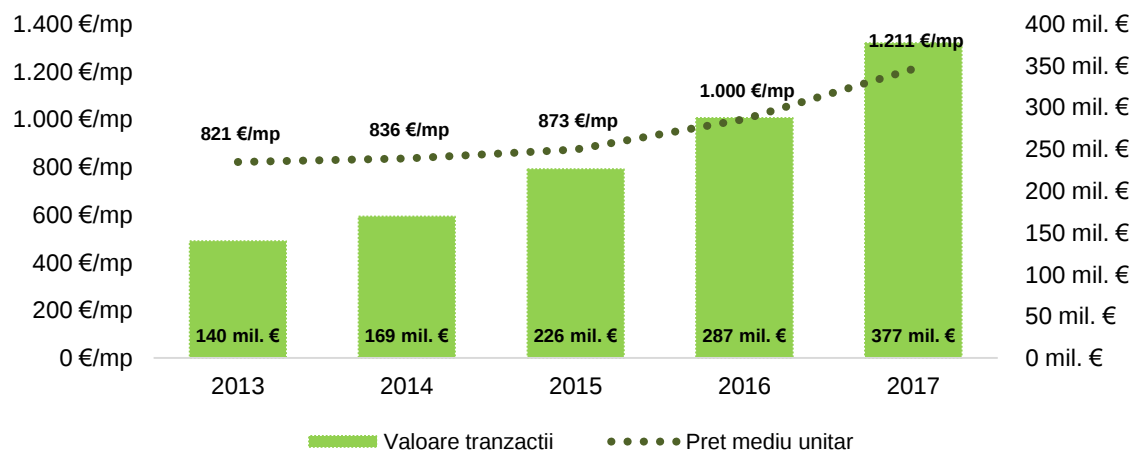


Evolutia pietei imobiliare Cluj-Napoca 2013 - 2017

Evolutia tipologiei tranzactiilor 2013 - 2017
(Apartamente/ Case/ Terenuri/ Alte proprietati)



Evolutia tranzactiilor cu apartamente Cluj-Napoca 2013 - 2017



Concluzii

Sumar tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca 2017

Numar: 8.772 tranzactii

Valoare: 594,2 mil. EUR

Apartamente

Numar: 5.641 tranzactii

Valoare: 376,9 mil. EUR

Case

Numar: 403 tranzactii

Valoare: 61,7 mil. EUR

Terenuri

Numar: 610 tranzactii

Valoare: 32,7 mil. EUR

Alte proprietati

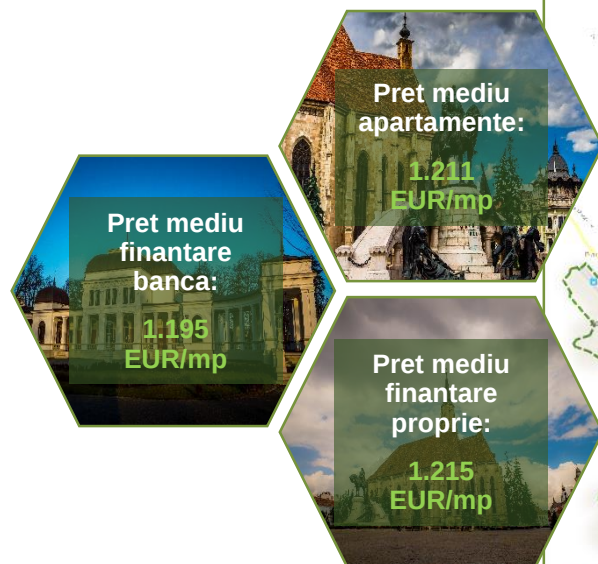
(tranzactii PJ si tranzactii cu spatii comerciale, office, industriale, auxiliare)

Numar: 2.118 tranzactii (PJ: 834 tranzactii/
39% din volumul altor tranzactii)

Valoare: 122,7 mil. EUR (PJ: 108,4 mil. EUR/
88% din valoarea altor tranzactii)

Concluzii

Sinteza tranzactiilor cu apartamente in functie de cartier in Cluj-Napoca 2017



Sursa: Google Maps, Primaria Mun. Cluj-Napoca

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

Anexe

Diverse statistici

Structura lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2017

Luna	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
Ianuarie	14	16	248	66	235	109	344
Februarie	41	38	452	169	549	151	700
Martie	62	32	437	162	566	127	693
Aprilie	59	34	350	163	468	138	606
Mai	73	40	442	169	590	134	724
Iunie	53	38	487	188	620	146	766
Iulie	47	41	465	139	550	142	692
August	48	30	469	141	547	141	688
Septembrie	61	39	628	199	754	173	927
Octombrie	41	37	544	217	635	204	839
Noiembrie	58	27	535	207	638	189	827
Decembrie	53	31	584	298	706	260	966
Total	610	403	5.641	2.118	6.858	1.914	8.772

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

Valoarea lunara a tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2017

Luna EUR	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
Ianuarie	722.625	2.431.895	15.904.395	7.070.369	16.772.020	9.357.264	26.129.284
Februarie	1.531.772	4.626.685	30.014.982	8.945.998	31.494.651	13.624.785	45.119.436
Martie	4.397.125	3.775.964	28.345.882	6.743.416	32.152.046	11.110.341	43.262.387
Aprilie	2.150.047	5.848.276	23.649.274	6.960.386	26.388.797	12.219.186	38.607.982
Mai	3.731.225	5.682.609	29.593.758	8.085.541	33.520.427	13.572.706	47.093.133
Iunie	3.004.371	8.106.553	31.776.956	6.826.716	37.759.376	11.955.220	49.714.596
Iulie	3.223.191	6.493.552	31.106.487	4.801.069	33.803.407	11.820.891	45.624.298
August	2.776.971	5.425.290	29.471.748	11.867.765	31.987.185	17.554.589	49.541.773
Septembrie	2.841.883	5.710.698	43.245.477	8.489.595	45.829.548	14.458.106	60.287.654
Octombrie	2.097.535	4.942.500	38.120.691	12.893.366	39.769.274	18.284.818	58.054.093
Noiembrie	4.027.469	3.219.182	36.183.192	8.231.207	38.081.883	13.579.167	51.661.050
Decembrie	2.203.186	5.470.270	39.574.675	31.852.118	44.887.695	34.212.554	79.100.248
Total	32.707.400	61.733.474	376.987.517	122.767.544	412.446.309	181.749.626	594.195.934

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

Strazile cu cele mai multe tranzactii

Nr. crt.	Strada	Nr. tranzactii
1	Calea Manastur	327
2	Buna Ziua	291
3	Borhanciului	204
4	Soporului	194
5	Bologa Valeriu	167
6	Sobarilor	162
7	Calea Turzii	153
8	Cojocnei	145
9	Ploiesti	134
10	Aurel Vlaicu	132
Top 10		1.909
Total tranzactii 2017		8.772
% Top 10 din Total		22%

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

Strazile cu cele mai valoroase tranzactii

Nr. crt.	Strada	Val. tranz. (EUR'000)
1	Calea Manastur	24.211.334
2	Buna Ziua	19.227.887
3	Dorobantilor	14.974.885
4	Soporului	13.010.515
5	Bologa Valeriu	12.566.948
6	Borhanciului	12.221.040
7	Calea Turzii	9.903.555
8	Ploiesti	9.901.311
9	Aurel Vlaicu	8.679.133
10	Grigore Alexandrescu	8.011.913
Top 10		132.708.521
Total tranzactii 2017		594.195.934
% Top 10 din Total		22%

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

Anexe

Diverse statistici



Structura tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2017 - in functie de provenienta cumparatorului

Cumparator	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
Extern	9	7	122	13	150	1	151
Romania din care:	601	396	5.519	2.105	6.708	1.913	8.621
Jud. Cluj	528	340	3.693	1.621	4.796	1.386	6.182
Jud. Maramures	6	6	268	78	294	64	358
Jud. Bistrita Nasaud	15	5	243	116	281	98	379
Jud. Salaj	6	5	210	35	208	48	256
Jud. Alba	7	5	188	53	204	49	253
Jud. Mures	6	4	165	23	157	41	198
Jud. Satu Mare	10	6	165	35	174	42	216
Jud. Bihor	2	3	101	21	106	21	127
Jud. Hunedoara	3	5	80	24	88	24	112
Jud. Suceava	4	2	72	14	71	21	92
Jud. Sibiu	3	4	62	14	60	23	83
Alte judete	11	11	272	71	269	96	365
Total	610	403	5.641	2.118	6.858	1.914	8.772

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

Valoarea tranzactiilor din Cluj-Napoca in anul 2017 - in functie de provenienta cumparatorului

Cumparator	Tip proprietate				Finantare		Total
	Teren	Casa	Apartament	Altele	Proprie	Banca	
EUR							
Extern	852.923	1.076.855	9.064.654	3.483.008	14.413.390	64.050	14.477.440
Romania din care:	31.854.477	60.656.619	367.922.862	119.284.536	398.032.919	181.685.576	579.718.494
Jud. Cluj	26.828.322	49.948.134	245.597.991	86.576.271	277.161.466	131.789.252	408.950.718
Jud. Maramures	600.468	1.551.500	17.851.458	2.042.139	17.274.376	4.771.189	22.045.565
Jud. Bistrita Nasaud	594.943	678.297	15.854.635	6.560.609	16.555.139	7.133.345	23.688.484
Jud. Salaj	97.056	856.227	13.276.671	1.595.176	11.842.955	3.982.175	15.825.130
Jud. Alba	322.409	745.549	11.895.956	5.966.507	13.271.022	5.659.399	18.930.421
Jud. Mures	1.446.101	567.989	11.251.200	664.795	10.648.175	3.281.910	13.930.084
Jud. Satu Mare	772.192	1.294.704	11.498.200	1.134.683	11.939.368	2.760.412	14.699.780
Jud. Bihor	95.000	433.500	6.685.485	526.998	6.408.934	1.332.049	7.740.983
Jud. Hunedoara	121.831	811.026	5.226.781	381.587	4.805.154	1.736.070	6.541.224
Jud. Suceava	134.800	142.188	4.895.808	491.917	4.144.747	1.519.965	5.664.712
Jud. Sibiu	210.218	752.323	4.456.220	1.338.774	4.999.265	1.758.269	6.757.534
Alte judete	631.137	2.875.182	19.432.458	12.005.081	18.982.316	15.961.542	34.943.858
Total	32.707.400	61.733.474	376.987.517	122.767.544	412.446.309	181.749.626	594.195.934

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

Anexe

Abordarea analizei

- In premiera in Romania, Primaria municipiului Cluj-Napoca, prin intermediul Directiei de Impozite si Taxe Locale, realizeaza la nivel general centralizarea tranzactiilor imobiliare desfasurate in cadrul municipiului, pentru a oferi cetatenilor si altor persoane interesate informatii relevante privind piata imobiliara din Cluj-Napoca.
- Tranzactiile 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). Baza de date include informatii generale referitoare la proprietatile imobiliare dobandite in municipiul Cluj-Napoca, precum tip, caracteristici fizice, an constructie, localizare, sursa finantare.
- 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) etc.
- 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 8.772 proprietati imobiliare supuse tranzactionarii in perioada ianuarie - decembrie 2017.
- Principalele criterii de analiza a tranzactiilor imobiliare au fost tipul proprietatii imobiliare tranzactionate, cartierul, modalitatea de finantare, suprafata. In functie de tipul proprietatii imobiliare tranzactionate, tranzactiile analizate pot fi grupate dupa cum urmeaza:
 - 610 tranzactii reprezentand terenuri
 - 403 tranzactii reprezentand case (teren si constructie)
 - 5.641 tranzactii reprezentand apartamente
 - 2.118 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 in functie de sursa de finantare.
- Cartierele au fost delimitate utilizand informatii publice disponibile si ulterior s-a verificat incadrarea strazilor in cadrul bazei de date. Hartile prezentate in document au la baza repartizarea stradala pe cartiere reflectata in baza de date a Primariei mun. Cluj-Napoca. Gruparea cartierelor s-a realizat din ratiuni de proximitate, zonele nefiind considerate omogene din punct de vedere al gradului de atractivitate pe piata imobiliara.
- Pentru tranzactiile cu apartamente, in urma diseminarii informatiilor, s-a putut determina un pret unitar mediu pe cartier, respectiv un pret unitar mediu pe intreg municipiul. Pentru tranzactiile cu case si terenuri s-a realizat o analiza globala, la nivel de municipiu.
- Tranzactiile cu proprietati cu destinatie comerciala, industriala, office sunt incluse in categoria 'Alte proprietati imobiliare', neexistand date relevante pentru a formula o concluzie.
- Relevanta, acuratetea si calitatea datelor utilizate deriva din informatiile generale sintetizate in cadrul bazei de date, iar tranzactiile nu sunt distribuite omogen pe cartiere.
- Informatiile care stau la baza realizarii acestui ghid au caracter general. Primaria Municipiului Cluj-Napoca si autorii nu isi asuma responsabilitatea asupra deciziilor care vor fi luate avand la baza informatii din prezenta brosură. Nu s-a realizat o analiza individuala a tranzactiilor, ci s-a intentionat punerea la dispozitia cititorilor a informatiilor generale disponibile intr-un format care sa le faca inteligibile si utile.

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.clujbusiness.ro
- www.clujmanifest.ro
- www.numbeo.com
- www.ro.cluj2015.eu
- www.storia.ro
- www.forbes.ro
- www.stiridecluj.ro
- www.ziuacluj.ro
- www.transilvaniareporter.ro
- www.zf.ro
- www.adevarul.ro

**Proiect coordonat de Adrian Vascu, Senior Partner Veridio, presedinte ANEVAR 2008-2009 si 2014-2015
si presedinte UPLR 2018-2019**

Echipa: Paul Bândea, Anca Bândea, Bianca Moiş, Paula Teodorescu, Larisa Becheş cu sprijinul



Fotografii realizate de Bogdan Cojocar si Groza Adina



CLUJ-NAPOCA 2017



Primaria si Consiliul Local
Cluj-Napoca

