



Primăria și Consiliul Local
Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 2020

Veridio
TRUSTED BUSINESS ADVISORY



Ghidul Tranzacțiilor Imobiliare



Dragi cititori,

Ediția a 8-a a Ghidului Tranzacțiilor Imobiliare, realizat de către Veridio în parteneriat cu Primăria Municipiului Cluj-Napoca este bazată pe informațiile colectate de Primărie din contractele imobiliare de vânzare-cumpărare în anul 2020.

În ediția din acest an se observă că la nivelul întregii piețe imobiliare clujene, pandemia COVID 19 a avut un impact minor, urmat de o revenire rapidă. S-a observat un interes mai ridicat pentru case și terenuri, ceea ce a condus la creșterea prețurilor pentru aceste tipuri de proprietăți.

Constatăm că piața imobiliară din Cluj-Napoca a cunoscut și în 2020 o activitate intensă, cu tranzacții imobiliare de aproape 680,6 mil. EUR, la un nivel similar cu anul precedent. Împărțirea valorică este însă diferită, astfel că tranzacțiile cu terenuri au crescut cu 36% (31 mil. EUR), iar tranzacțiile cu case au crescut cu 11% (92 mil. EUR) comparativ cu anul precedent.

Valoarea tranzacțiilor cu apartamente s-a redus cu 2% față de anul 2019, însă prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor în 2020 a crescut la 1.477 EUR/mp, cu peste 8,4% față de anul 2019.

70% din cumpărători sunt din județul Cluj, însă interesul provenit din județele apropiate se menține, astfel că peste 28% din cumpărătorii din anul 2020 vin din alte județe ale țării, iar doar sub 2% provin de peste granițe.

Vă invităm să găsiți multe alte detalii interesante parcurgând paginile celei de-a opta ediții a Ghidului Tranzacțiilor Imobiliare Cluj-Napoca.

Adrian Vascu

Senior Partner Veridio

4 Cartierele municipiului Cluj-Napoca

Câteva cifre cheie 5

6 Știați că...

Tranzacții imobiliare 2020 7

9 Tranzacții apartamente

Tranzacții case 29

30 Tranzacții terenuri

Concluzii 31



Cartierele municipiului Cluj-Napoca

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

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





Câteva cifre cheie



Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în anul 2020 a fost de 680,6 mil. EUR, nivel similar anului 2019.

Ponderea cea mai semnificativă au reprezentat-o apartamentele, cu 60% din totalul valoric.

Prețul mediu pe metru pătrat al apartamentelor tranzacționate în anul 2020 a fost de 1.477 EUR/mp, cu 8,4% mai mare față prețul mediu pe metru pătrat de 1.362 EUR/mp înregistrat în anul 2019

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

Știați că...



Strada Fabricii este strada cu cele mai valoroase (~27,6 mil. EUR) și cele mai numeroase tranzacții (453 tranzacții)

Cartierul cu cele mai puține tranzacții cu valoarea cea mai mică este cartierul Făget

Cele mai multe tranzacții (1.112) s-au înregistrat în luna martie. În luna martie s-a înregistrat și cea mai mare valoare lunară a tranzacțiilor, aprox. 89,9 mil. EUR

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

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

Cea mai scumpă casa tranzacționată este localizată în Centru, în zona străzii George Coșbuc, tranzacția fiind încheiată la 1,3 mil. EUR

Cel mai scump teren a fost tranzacționat în cartierul Mărăști la 0,5 mil. EUR

Mărăști a fost cartierul cu cele mai multe tranzacții (1.272 tranzacții) și cu cele mai valoroase tranzacții (~96,2 mil. EUR)

Cea mai valoroasă tranzacție a fost realizată de către o persoană juridică și include o clădire de tip comercial în valoare de peste 5,7 mil. EUR amplasată în zona Pieței Unirii

Achizițiile persoanelor juridice reprezintă 20,3% din valoarea tranzacțiilor

Top 10 cele mai valoroase tranzacții PJ însumează peste 19% din cele aprox. 137,9 mil. EUR tranzacționate de PJ în 2019

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



Tranzacții imobiliare 2020

Structura celor 8.723 de tranzacții ale anului 2020 a fost extrasă din baza de date furnizată de Direcția de Impozite și Taxe Locale a Primăriei mun. Cluj-Napoca și este prezentată în tabelul următor.

Structura tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2020

| Cartier | Tip proprietate | | | | Total |
|-----------------|-----------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | Teren | Casa | Apt. | Altele | |
| Andrei Muresanu | 16 | 31 | 138 | 69 | 254 |
| Becas | 22 | 16 | 57 | 35 | 130 |
| Borhanci | 42 | 30 | 69 | 42 | 183 |
| Bulgaria | 1 | 11 | 480 | 211 | 703 |
| Buna Ziua | 8 | 6 | 301 | 125 | 440 |
| Centru | 2 | 22 | 322 | 180 | 526 |
| Dambul Rotund | 35 | 77 | 127 | 147 | 386 |
| Europa | 28 | 30 | 343 | 187 | 588 |
| Faget | 14 | 19 | 3 | 12 | 48 |
| Intre Lacuri | 2 | 14 | 213 | 107 | 336 |
| Gheorgheni | 3 | 33 | 432 | 171 | 639 |
| Grigorescu | 17 | 24 | 168 | 43 | 252 |
| Gruia | 6 | 19 | 34 | 30 | 89 |
| Iris | 99 | 60 | 385 | 177 | 721 |
| Manastur | 46 | 29 | 533 | 198 | 806 |
| Marasti | 1 | 10 | 855 | 406 | 1.272 |
| Plopilor | 1 | 10 | 120 | 90 | 221 |
| Someseni | 19 | 37 | 130 | 112 | 298 |
| Sopor | 27 | 5 | 195 | 141 | 368 |
| Zorilor | 5 | 10 | 143 | 60 | 218 |
| Alte zone | 223 | 5 | - | 17 | 245 |
| Total | 617 | 498 | 5.048 | 2.560 | 8.723 |

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

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

Analiza tranzacțiilor cu apartamente este prezentată detaliat, la nivel de cartiere, existând în total 5.048 tranzacții.

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



Tranzacții imobiliare 2020

Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în anul 2020 a fost de aproximativ 680,6 mil. EUR, din care ponderea cea mai semnificativă au reprezentat-o apartamentele, cu 60%. Casele au reprezentat 14%, iar terenurile 5% din totalul valorii tranzacționate.

Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2020

| Cartier EUR | Tip proprietate | | | | Total |
|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Teren | Casa | Apt. | Altele | |
| Andrei Muresanu | 2.134.082 | 9.941.613 | 12.126.078 | 3.987.054 | 28.188.826 |
| Becas | 1.676.235 | 3.668.186 | 4.555.956 | 1.634.458 | 11.534.835 |
| Borhanci | 3.308.814 | 5.177.571 | 6.115.873 | 6.619.518 | 21.221.775 |
| Bulgaria | 27.958 | 1.791.317 | 30.561.387 | 15.952.983 | 48.333.645 |
| Buna Ziua | 485.686 | 1.000.923 | 29.277.511 | 5.702.980 | 36.467.100 |
| Centru | 170.855 | 6.768.441 | 30.025.664 | 22.259.514 | 59.224.474 |
| Dambul Rotund | 1.465.289 | 9.573.854 | 8.021.523 | 5.497.146 | 24.557.813 |
| Europa | 2.613.176 | 6.379.182 | 27.545.024 | 8.739.796 | 45.277.179 |
| Faget | 1.591.127 | 4.052.907 | 293.792 | 1.167.403 | 7.105.229 |
| Intre Lacuri | 48.817 | 3.466.616 | 14.723.236 | 9.300.071 | 27.538.741 |
| Gheorgheni | 554.210 | 6.372.715 | 36.195.443 | 7.680.630 | 50.802.997 |
| Grigorescu | 1.433.040 | 5.108.591 | 14.174.676 | 3.561.577 | 24.277.884 |
| Gruia | 854.633 | 3.495.115 | 3.016.311 | 1.369.717 | 8.735.776 |
| Iris | 4.702.181 | 7.713.761 | 26.373.309 | 10.460.729 | 49.249.980 |
| Manastur | 2.133.737 | 5.087.624 | 39.031.625 | 3.548.249 | 49.801.236 |
| Marasti | 510.000 | 1.432.399 | 72.922.673 | 21.290.193 | 96.155.265 |
| Plopilor | 160.000 | 1.038.317 | 10.822.176 | 2.084.818 | 14.105.310 |
| Someseni | 960.493 | 6.076.740 | 10.128.892 | 11.007.282 | 28.173.407 |
| Sopor | 1.316.461 | 1.472.549 | 18.182.983 | 3.748.991 | 24.720.984 |
| Zorilor | 955.000 | 2.076.273 | 12.124.841 | 4.847.569 | 20.003.684 |
| Alte zone | 3.836.747 | 515.549 | - | 789.631 | 5.141.927 |
| Total | 30.938.542 | 92.210.242 | 406.218.973 | 151.250.309 | 680.618.066 |

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

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



Tranzacții apartamente

Număr tranzacții: 5.048

Valoare tranzacții: 406 mil. EUR

S. utila tranzacționată: 275.083 mp

Cele mai multe tranzacții: suprafață între 35-55 mp

Apartamentele construite după anul 2000: 70% din valoarea tranzacțiilor

Preț mediu: 1.477 EUR/mp



Tranzacții de apartamente 2020 - Cluj-Napoca

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 569 | 1.584 | 2.379 | 516 | 1.683 | 3.365 | 5.048 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 68.955 | 144.633 | 168.931 | 23.700 | 131.099 | 275.120 | 406.219 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.259 | 1.454 | 1.510 | 1.796 | 1.627 | 1.431 | 1.494 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.369 | 1.451 | 1.514 | 1.767 | 1.587 | 1.430 | 1.477 |
| Suprafata utila | 50.355 | 99.707 | 111.612 | 13.409 | 82.625 | 192.458 | 275.083 |

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

Tranzacții apartamente in 2020 - Cluj-Napoca

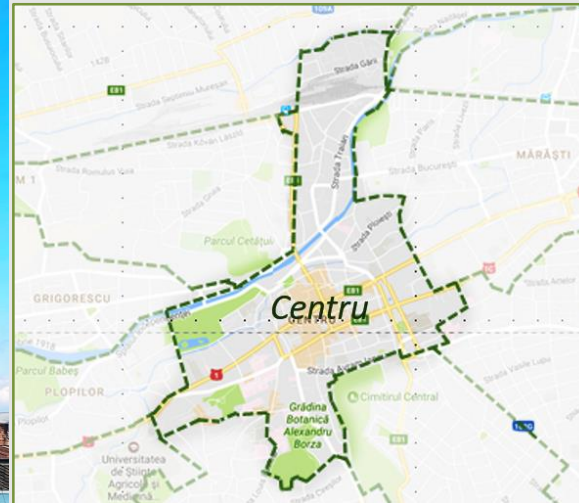
| Cartier | Nr. Tranz. | Suprafata mp | Val. Tranz. EUR'000 | Pret mediu EUR/mp |
|-----------------|--------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Andrei Muresanu | 138 | 8.064 | 12.126 | 1.504 |
| Becas | 57 | 3.477 | 4.556 | 1.310 |
| Borhanci | 69 | 4.339 | 6.116 | 1.409 |
| Bulgaria | 480 | 24.335 | 30.561 | 1.256 |
| Buna Ziua | 301 | 18.679 | 29.278 | 1.567 |
| Centru | 322 | 17.168 | 30.026 | 1.749 |
| Dambul Rotund | 127 | 6.583 | 8.022 | 1.219 |
| Europa | 343 | 19.340 | 27.545 | 1.424 |
| Faget | 3 | 301 | 294 | 976 |
| Intre Lacuri | 213 | 9.022 | 14.723 | 1.632 |
| Gheorgheni | 432 | 22.355 | 36.195 | 1.619 |
| Grigorescu | 168 | 9.347 | 14.175 | 1.516 |
| Gruia | 34 | 1.925 | 3.016 | 1.567 |
| Iris | 385 | 20.187 | 26.373 | 1.306 |
| Manastur | 533 | 27.275 | 39.032 | 1.431 |
| Marasti | 855 | 48.503 | 72.923 | 1.503 |
| Plopilor | 120 | 6.850 | 10.822 | 1.580 |
| Someseni | 130 | 7.083 | 10.129 | 1.430 |
| Sopor | 195 | 12.313 | 18.183 | 1.477 |
| Zorilor | 143 | 7.936 | 12.125 | 1.528 |
| Total | 5.048 | 275.083 | 406.219 | 1.477 |

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

Tranzacții de apartamente zona centrală



Număr apartamente: 322
 Valoare: 30.026 mii EUR
 Preț mediu: 1.749 EUR/mp



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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Centru

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 38 | 92 | 138 | 54 | 238 | 84 | 322 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 5.923 | 10.017 | 11.118 | 2.968 | 21.592 | 8.433 | 30.026 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.733 | 1.658 | 1.766 | 1.995 | 1.779 | 1.652 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.651 | 1.739 | 1.744 | 2.052 | 1.784 | 1.666 | 1.749 |
| Suprafata utila | 3.588 | 5.760 | 6.374 | 1.446 | 12.105 | 5.063 | 17.168 |

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

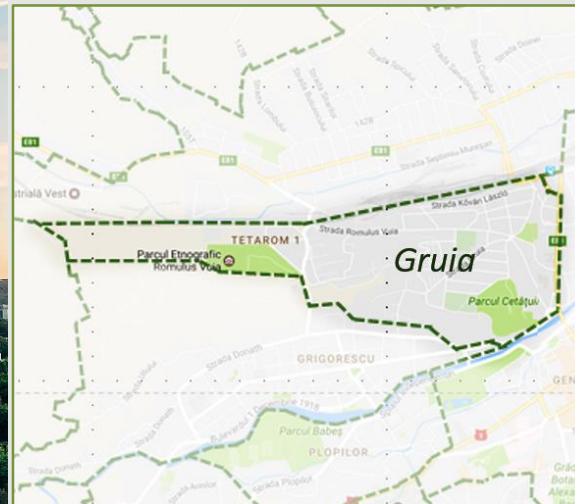




Tranzacții de apartamente Gruia



Număr apartamente: 34
Valoare: 3.016 mii EUR
Preț mediu: 1.567 EUR/mp



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

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

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

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

Fiind situat pe deal, unele zone prezintă un risc ridicat de alunecări de teren. Include primul parc industrial Tetarom I, dar și stadionul echipei de fotbal CFR Cluj, cunoscut sub numele de Dr. Constantin Rădulescu.

Tranzacții de apartamente 2020 - Gruia

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 8 | 8 | 12 | 6 | 23 | 11 | 34 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.348 | 721 | 752 | 195 | 1.303 | 1.713 | 3.016 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.756 | 1.139 | 1.538 | 1.537 | 1.418 | 1.827 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.765 | 1.347 | 1.523 | 1.474 | 1.268 | 1.910 | 1.567 |
| Suprafata utila | 764 | 536 | 494 | 132 | 1.028 | 897 | 1.925 |

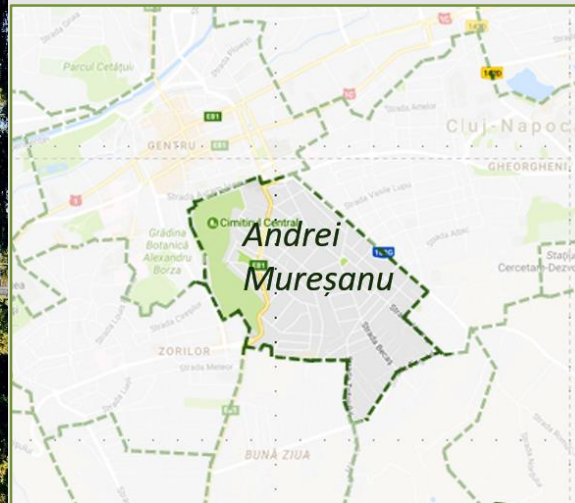
Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca
 Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Andrei Mureșanu



Număr apartamente: 138
 Valoare: 12.126 mii EUR
 Preț mediu: 1.504 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Andrei Mureșanu

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 18 | 39 | 77 | 4 | 17 | 121 | 138 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.851 | 3.732 | 5.296 | 247 | 1.935 | 10.192 | 12.126 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.602 | 1.517 | 1.501 | 1.836 | 1.606 | 1.504 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.528 | 1.483 | 1.491 | 1.911 | 1.521 | 1.500 | 1.504 |
| Suprafata utila | 1.866 | 2.517 | 3.552 | 129 | 1.272 | 6.792 | 8.064 |

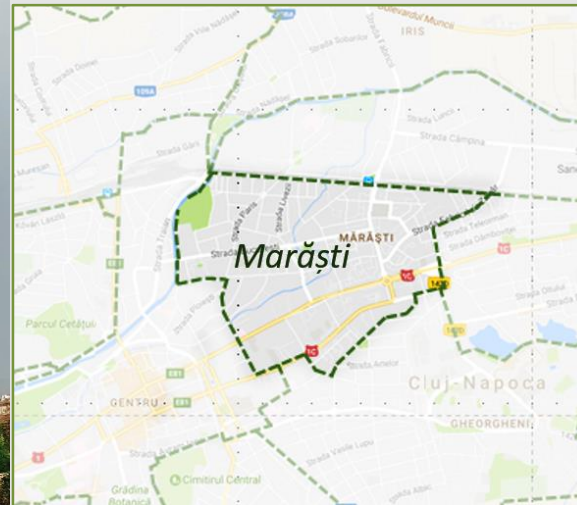
Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzacții de apartamente Mărăști



Număr apartamente: 855
 Valoare: 72.923 mii EUR
 Preț mediu: 1.503 EUR/mp



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

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Marasti

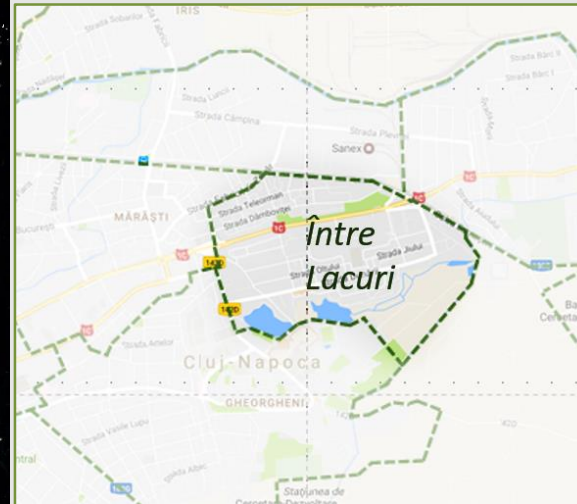
| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 73 | 366 | 377 | 39 | 163 | 692 | 855 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 8.566 | 33.781 | 28.849 | 1.726 | 13.346 | 59.576 | 72.923 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.234 | 1.467 | 1.618 | 1.847 | 1.633 | 1.494 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.318 | 1.458 | 1.617 | 1.757 | 1.579 | 1.487 | 1.503 |
| Suprafata utila | 6.501 | 23.173 | 17.846 | 983 | 8.450 | 40.053 | 48.503 |

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

Tranzacții de apartamente Între Lacuri



Număr apartamente: 213
 Valoare: 14.723 mii EUR
 Preț mediu: 1.632 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Intre Lacuri

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 18 | 31 | 72 | 92 | 152 | 61 | 213 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.383 | 2.984 | 5.658 | 3.699 | 9.722 | 5.001 | 14.723 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.556 | 1.523 | 1.741 | 1.818 | 1.710 | 1.772 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.485 | 1.508 | 1.693 | 1.764 | 1.610 | 1.677 | 1.632 |
| Suprafata utila | 1.604 | 1.979 | 3.343 | 2.096 | 6.039 | 2.982 | 9.022 |

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

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

Tranzacții de apartamente Gheorgheni



Număr apartamente: 432
 Valoare: 36.195 mii EUR
 Preț mediu: 1.619 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

Cartierul găzduiește Bazele Sportive Dan Anca și Gheorgheni, aceasta din urmă fiind inaugurată în 2017 (cel mai modern complex sportiv și de agrement din oraș) și oferind acces gratuit tuturor cetățenilor.

Tranzacții de apartamente 2020 - Gheorgheni

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 51 | 105 | 191 | 85 | 304 | 128 | 432 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 6.698 | 10.601 | 14.513 | 4.384 | 24.383 | 11.812 | 36.195 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.383 | 1.588 | 1.668 | 1.906 | 1.716 | 1.455 | 1.688 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.479 | 1.576 | 1.653 | 1.887 | 1.667 | 1.528 | 1.619 |
| Suprafata utila | 4.529 | 6.725 | 8.777 | 2.323 | 14.625 | 7.729 | 22.355 |

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

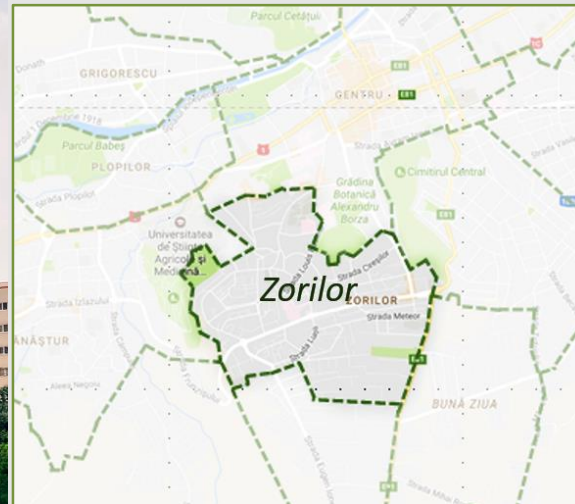
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Zorilor



Număr apartamente: 143
Valoare: 12.125 mii EUR
Preț mediu: 1.528 EUR/mp



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

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

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Zorilor

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 25 | 45 | 49 | 24 | 86 | 57 | 143 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 3.107 | 4.222 | 3.552 | 1.244 | 7.187 | 4.937 | 12.125 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.302 | 1.567 | 1.586 | 2.139 | 1.676 | 1.424 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.435 | 1.495 | 1.517 | 2.052 | 1.602 | 1.431 | 1.528 |
| Suprafata utila | 2.165 | 2.823 | 2.341 | 607 | 4.487 | 3.449 | 7.936 |

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



Tranzacții de apartamente Bună Ziua



Număr apartamente: 301
 Valoare: 29.278 mii EUR
 Preț mediu: 1.567 EUR/mp



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

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

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

Principalele artere de circulație sunt Calea Turzii, str. Mihai Românu, str. Fagului și str. Bună Ziua, aceasta din urma fiind supusa între 2019 și 2020 unui amplu proces de modernizare.

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Buna Ziua

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|---------|---------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 59 | 146 | 94 | 2 | - | 301 | 301 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 7.385 | 13.816 | 7.947 | 130 | - | 29.278 | 29.278 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.379 | 1.563 | 1.673 | 1.971 | - | 1.579 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.488 | 1.533 | 1.712 | 1.970 | - | 1.567 | 1.567 |
| Suprafata utila | 4.962 | 9.011 | 4.641 | 66 | - | 18.679 | 18.679 |

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



Tranzacții de apartamente Europa



Număr apartamente: 343
Valoare: 27.545 mii EUR
Preț mediu: 1.424 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Europa

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------|---------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 43 | 130 | 164 | 6 | - | 343 | 343 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 4.661 | 11.132 | 11.460 | 292 | - | 27.545 | 27.545 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.257 | 1.477 | 1.468 | 1.516 | - | 1.444 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.282 | 1.437 | 1.476 | 1.488 | - | 1.424 | 1.424 |
| Suprafata utila | 3.635 | 7.745 | 7.764 | 196 | - | 19.340 | 19.340 |

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

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



Tranzacții de apartamente Grigorescu



Număr apartamente: 168
Valoare: 14.175 mii EUR
Preț mediu: 1.516 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Grigorescu

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 18 | 50 | 92 | 8 | 155 | 13 | 168 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.163 | 4.685 | 6.912 | 414 | 13.002 | 1.172 | 14.175 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.334 | 1.503 | 1.601 | 1.693 | 1.549 | 1.302 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.391 | 1.468 | 1.586 | 1.706 | 1.531 | 1.373 | 1.516 |
| Suprafata utila | 1.555 | 3.191 | 4.359 | 243 | 8.493 | 854 | 9.347 |

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

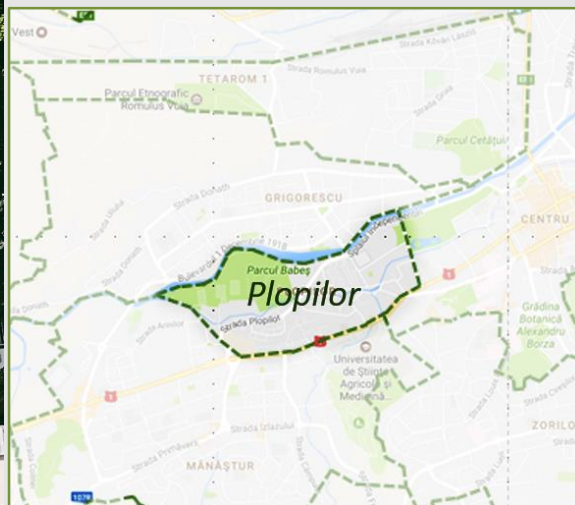
Nota: Încadrarea străzilor în cartiere a fost stabilită în baza informațiilor furnizate de Primăria Cluj-Napoca



Tranzacții de apartamente Plopilor



Număr apartamente: 120
Valoare: 10.822 mii EUR
Preț mediu: 1.580 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

Cartierul include în principal blocuri de locuințe și vile individuale.

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Plopilor

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 8 | 50 | 60 | 2 | 28 | 92 | 120 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.022 | 4.799 | 4.918 | 83 | 2.788 | 8.035 | 10.822 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.409 | 1.557 | 1.775 | 1.254 | 1.530 | 1.667 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.466 | 1.505 | 1.697 | 1.254 | 1.562 | 1.586 | 1.580 |
| Suprafata utila | 697 | 3.189 | 2.898 | 66 | 1.785 | 5.065 | 6.850 |

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

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



Tranzacții de apartamente Mănăştur



Număr apartamente: 533
 Valoare: 39.032 mii EUR
 Preț mediu: 1.431 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Manastur

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 70 | 120 | 232 | 111 | 421 | 112 | 533 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 7.313 | 10.748 | 15.794 | 5.176 | 30.143 | 8.889 | 39.032 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.233 | 1.386 | 1.530 | 1.757 | 1.518 | 1.357 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.236 | 1.372 | 1.507 | 1.699 | 1.469 | 1.315 | 1.431 |
| Suprafata utila | 5.917 | 7.833 | 10.478 | 3.047 | 20.514 | 6.761 | 27.275 |

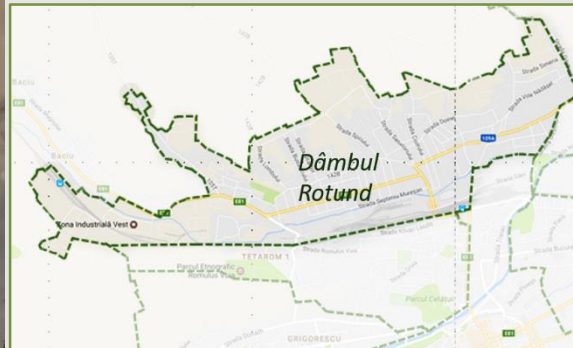
Sursa: Analiza bazei de date furnizată de Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzacții de apartamente Dâmbul Rotund



Număr apartamente: 127
Valoare: 8.022 mii EUR
Preț mediu: 1.219 EUR/mp



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

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

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

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Dâmbul Rotund

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 8 | 36 | 64 | 19 | 28 | 99 | 127 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 766 | 2.768 | 3.905 | 582 | 1.396 | 6.625 | 8.022 |
| P.u. median (EUR/mp) | 896 | 1.186 | 1.236 | 1.330 | 1.269 | 1.197 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 920 | 1.215 | 1.286 | 1.334 | 1.296 | 1.203 | 1.219 |
| Suprafata utila | 832 | 2.278 | 3.036 | 436 | 1.078 | 5.505 | 6.583 |

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

Tranzacții de apartamente Bulgaria



Număr apartamente: 480
 Valoare: 30.561 mii EUR
 Preț mediu: 1.256 EUR/mp

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

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

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



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Bulgaria

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|---------------|------------|------------|---------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 26 | 91 | 346 | 17 | 10 | 470 | 480 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.641 | 6.686 | 20.621 | 614 | 340 | 30.221 | 30.561 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.172 | 1.204 | 1.255 | 1.667 | 1.362 | 1.244 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.194 | 1.205 | 1.274 | 1.583 | 1.411 | 1.254 | 1.256 |
| Suprafata utila | 2.211 | 5.547 | 16.189 | 388 | 241 | 24.094 | 24.335 |

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

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



Tranzacții de apartamente Iris



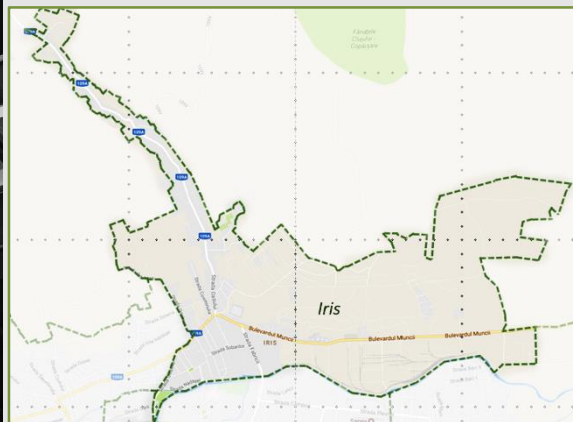
Număr apartamente: 385
 Valoare: 26.373 mii EUR
 Preț mediu: 1.306 EUR/mp

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

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

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

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



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Iris

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 23 | 119 | 210 | 33 | 26 | 359 | 385 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 2.446 | 9.538 | 13.099 | 1.290 | 1.020 | 25.354 | 26.373 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.201 | 1.239 | 1.325 | 1.572 | 1.557 | 1.294 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.142 | 1.266 | 1.355 | 1.520 | 1.535 | 1.299 | 1.306 |
| Suprafata utila | 2.142 | 7.532 | 9.664 | 849 | 664 | 19.523 | 20.187 |

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

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

Tranzacții de apartamente Someșeni



Număr apartamente: 130
 Valoare: 10.129 mii EUR
 Preț mediu: 1.430 EUR/mp



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

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

Cartierul situat la periferie, găzduiește cu precădere vile individuale și amplasamente industriale. De asemenea, în granițele sale regăsim aeroportul municipiului și Baza Sportivă Ardealul.

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

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Someșeni

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 11 | 38 | 68 | 13 | 32 | 98 | 130 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.334 | 3.487 | 4.714 | 594 | 2.941 | 7.188 | 10.129 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.428 | 1.414 | 1.446 | 1.506 | 1.595 | 1.405 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.333 | 1.428 | 1.441 | 1.613 | 1.596 | 1.372 | 1.430 |
| Suprafata utila | 1.000 | 2.443 | 3.272 | 368 | 1.843 | 5.240 | 7.083 |

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



Tranzacții de apartamente Borhanci



Număr apartamente: 69
 Valoare: 6.116 mii EUR
 Preț mediu: 1.409 EUR/mp

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

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

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



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Borhanci

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|------------|--------------|--------------|-----|---------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 10 | 36 | 23 | - | - | 69 | 69 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.211 | 3.155 | 1.750 | - | - | 6.116 | 6.116 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.231 | 1.346 | 1.529 | - | - | 1.383 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.284 | 1.401 | 1.530 | - | - | 1.409 | 1.409 |
| Suprafata utila | 943 | 2.252 | 1.144 | - | - | 4.339 | 4.339 |

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

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

Tranzacții de apartamente Sopor



Număr apartamente: 195
Valoare: 18.183 mii EUR
Preț mediu: 1.477 EUR/mp



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

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

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

În decursul ultimilor ani zona Sopor a fost zona cea mai intens dezvoltată a municipiului, în 2019 fiind organizat și un concurs pentru realizarea unui masterplan de urbanizare sustenabilă.

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

În imediata vecinătate a cartierului este situată Baza Sportivă Gheorgheni.

Tranzacții de apartamente 2020 - Sopor

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|-----|---------|---------------|---------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 45 | 73 | 77 | - | - | 195 | 195 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 5.429 | 6.903 | 5.851 | - | - | 18.183 | 18.183 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.251 | 1.452 | 1.436 | - | - | 1.435 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.388 | 1.499 | 1.541 | - | - | 1.477 | 1.477 |
| Suprafata utila | 3.910 | 4.606 | 3.797 | - | - | 12.313 | 12.313 |

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

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

Tranzacții de apartamente Becas



Număr apartamente: 57
Valoare: 4.556 mii EUR
Preț mediu: 1.310 EUR/mp

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

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

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



Sursa: Google Maps, Primăria Mun. Cluj-Napoca

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

Tranzacții de apartamente 2020 - Becas

| Descriere | Suprafata | | | | Vechime | | Total 2020 |
|------------------------|--------------|------------|--------------|-----------|---------|--------------|--------------|
| | >75 | 55 - 75 | 35 - 55 | <35 | <2000 | >2000 | |
| Nr. tranz. | 15 | 8 | 33 | 1 | - | 57 | 57 |
| Val. tranz. (EUR'000) | 1.510 | 761 | 2.222 | 62 | - | 4.556 | 4.556 |
| P.u. median (EUR/mp) | 1.165 | 1.546 | 1.369 | 1.796 | - | 1.317 | 1.514 |
| P.u. mediu (EUR/mp) | 1.169 | 1.501 | 1.353 | 1.796 | - | 1.310 | 1.310 |
| Suprafata utila | 1.292 | 507 | 1.643 | 35 | - | 3.477 | 3.477 |

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

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



Tranzacții case



Număr case tranzacționate: 498 case

Valoare tranzacții: 92,2 mil. EUR

Aprox. 44% din valoarea tranzacțiilor în:
Andrei Mureșanu, Dâmbul Rotund, Iris, Centru,
și Europa

Cele mai numeroase tranzacții de case:
Dâmbul Rotund, Iris, Someșeni, Gheorgheni și
Andrei Mureșanu

Eșantion normalizat: 354 case

Valoare tranzacții: 66,3 mil. EUR

Suprafața medie de teren a unei case: 400 mp

Suprafața desfășurată medie a unei case: 170 mp

Preț mediu: 1.106 EUR/mp (mp Sd, include și val. teren)

Preț mediu case <1990: 1.266 EUR/mp

Preț mediu case >1990: 1.073 EUR/mp

Tranzacții de case 2020 - Cluj-Napoca (eșantion normalizat)

| Descriere | Vechime | | Total |
|--|---------|---------|----------------|
| | <1990 | >=1990 | |
| Numar tranzactii | 75 | 279 | 354 |
| Valoare tranzactii (EUR'000) | 12.727 | 53.638 | 66.365 |
| Suprafata desf. totala | 10.052 | 49.971 | 60.023 |
| Suprafata teren | 27.383 | 114.069 | 141.452 |
| Suprafata medie teren (mp) | 365 | 409 | 400 |
| Suprafata desfasurata medie constructie (mp) | 134 | 179 | 170 |
| Preț unitar mediu (EUR/mp Sd) | 1.266 | 1.073 | 1.106 |

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

Nota: În obținerea unui eșantion normalizat de tranzacții, din cele 498 de tranzacții de case au fost selectate cele care au un CUT cuprins între 0,2 și 1,2; aceste tranzacții reprezintă 72% din val. totală tranzacționată

Tranzacții de case în 2020 - Cluj-Napoca

| Cartier | Nr. Tranz. | Val. Tranz. EUR'000 |
|-----------------|------------|------------------------|
| Andrei Muresanu | 31 | 9.942 |
| Becas | 16 | 3.668 |
| Borhanci | 30 | 5.178 |
| Bulgaria | 11 | 1.791 |
| Buna Ziua | 6 | 1.001 |
| Centru | 22 | 6.768 |
| Dambul Rotund | 77 | 9.574 |
| Europa | 30 | 6.379 |
| Faget | 19 | 4.053 |
| Intre Lacuri | 14 | 3.467 |
| Gheorgheni | 33 | 6.373 |
| Grigorescu | 24 | 5.109 |
| Gruia | 19 | 3.495 |
| Iris | 60 | 7.714 |
| Manastur | 29 | 5.088 |
| Marasti | 10 | 1.432 |
| Plopilor | 10 | 1.038 |
| Someseni | 37 | 6.077 |
| Sopor | 5 | 1.473 |
| Zorilor | 10 | 2.076 |
| Alte zone | 5 | 516 |
| Total | 498 | 92.210 |

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



Tranzacții terenuri

Număr terenuri tranzacționate: 617 terenuri

Valoare tranzacții: 30,9 mil. EUR

Peste 53% din valoarea tranzacțiilor în: Iris, Alte zone limitrofe, Borhanci, Europa și Andrei Mureșanu

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

Suprafața de teren tranzacționată: 668.147 mp

Cele mai multe tranzacții: suprafață între 500 - 1.000 mp

Cele mai valoroase tranzacții: suprafață peste 1.000 mp

Tranzacții de terenuri in 2020 - Cluj-Napoca

| Descriere | Suprafata | | | | | Total |
|-----------------------|-----------|------------|------------|-------------|----------|----------------|
| | <100 mp | 100-300 mp | 300-500 mp | 500-1000 mp | >1000 mp | |
| Nr. tranz. | - | 45 | 76 | 298 | 198 | 617 |
| Val. tranz. (EUR'000) | - | 1.048 | 2.919 | 13.051 | 13.921 | 30.939 |
| Suprafata (mp) | - | 7.761 | 30.792 | 199.923 | 429.671 | 668.147 |

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

Tranzacții de terenuri in 2020 - Cluj-Napoca

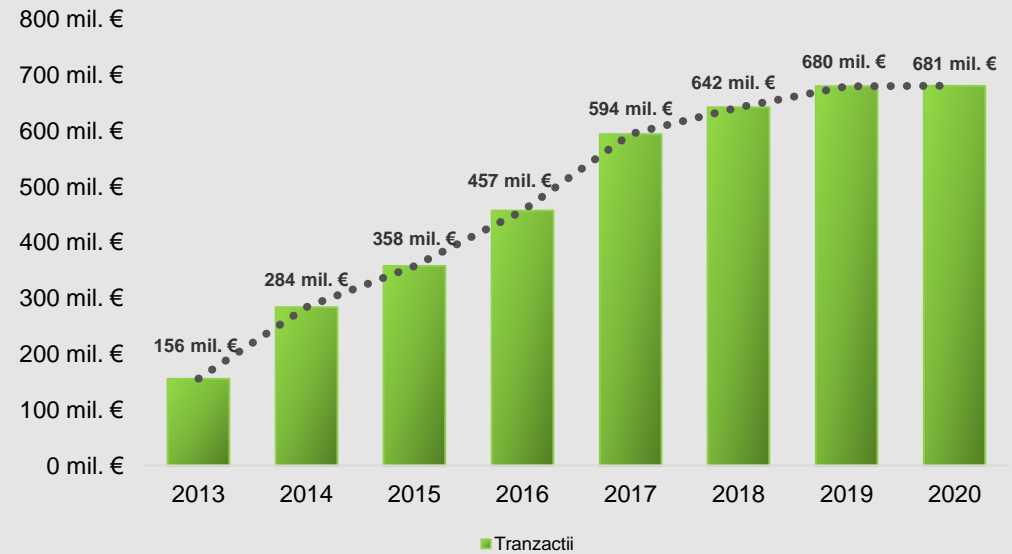
| Cartier | Nr. Tranz. | Suprafata mp | Val. Tranz. EUR'000 |
|-----------------|------------|----------------|---------------------|
| Andrei Muresanu | 16 | 17.584 | 2.134 |
| Becas | 22 | 24.888 | 1.676 |
| Borhanci | 42 | 46.419 | 3.309 |
| Bulgaria | 1 | 380 | 28 |
| Buna Ziua | 8 | 4.321 | 486 |
| Centru | 2 | 1.166 | 171 |
| Dambul Rotund | 35 | 27.057 | 1.465 |
| Europa | 28 | 26.698 | 2.613 |
| Faget | 14 | 14.397 | 1.591 |
| Intre Lacuri | 2 | 7.339 | 49 |
| Gheorgheni | 3 | 2.219 | 554 |
| Grigorescu | 17 | 13.351 | 1.433 |
| Gruia | 6 | 12.641 | 855 |
| Iris | 99 | 83.415 | 4.702 |
| Manastur | 46 | 33.771 | 2.134 |
| Marasti | 1 | 590 | 510 |
| Plopilor | 1 | 302 | 160 |
| Someseni | 19 | 22.099 | 960 |
| Sopor | 27 | 37.398 | 1.316 |
| Zorilor | 5 | 5.086 | 955 |
| Alte zone | 223 | 287.028 | 3.837 |
| Total | 617 | 668.147 | 30.939 |

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



Evoluția pieței imobiliare în Cluj-Napoca

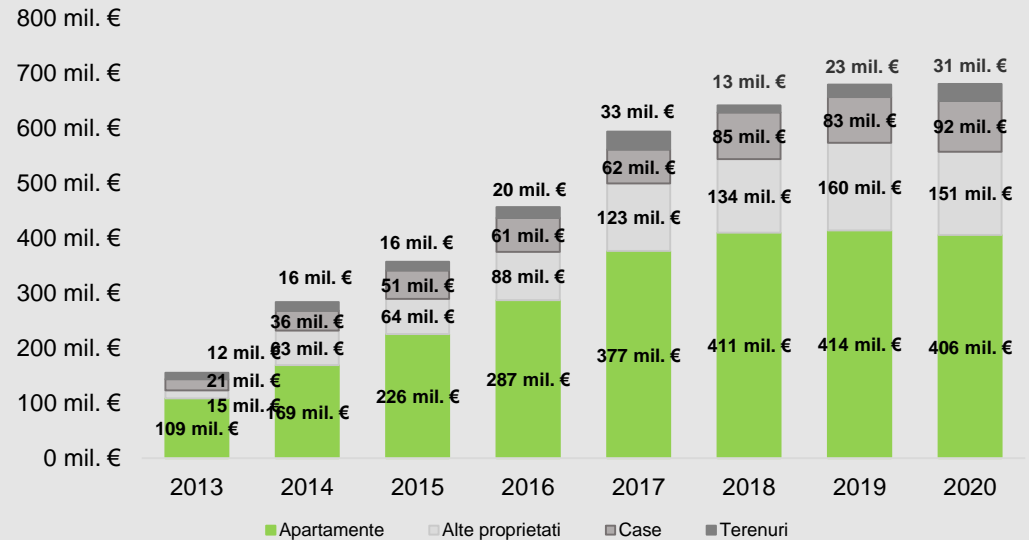
Evoluția tranzacțiilor imobiliare în perioada 2013 - 2020



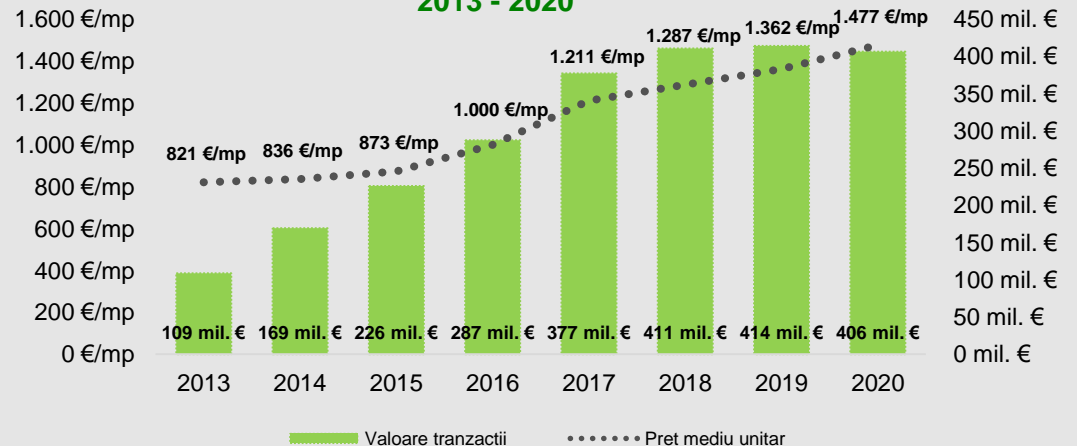


Evoluția pieței imobiliare în Cluj-Napoca

Evoluția tipologiei tranzacțiilor 2013 - 2020 (Apartamente/ Case/ Terenuri/ Alte proprietati)



Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în Cluj-Napoca 2013 - 2020





Sumarul tranzacțiilor imobiliare în Cluj-Napoca în 2020

Tranzacții imobiliare Cluj-Napoca 2020: 8.723 tranzacții, 680,6 mil. EUR, din care:

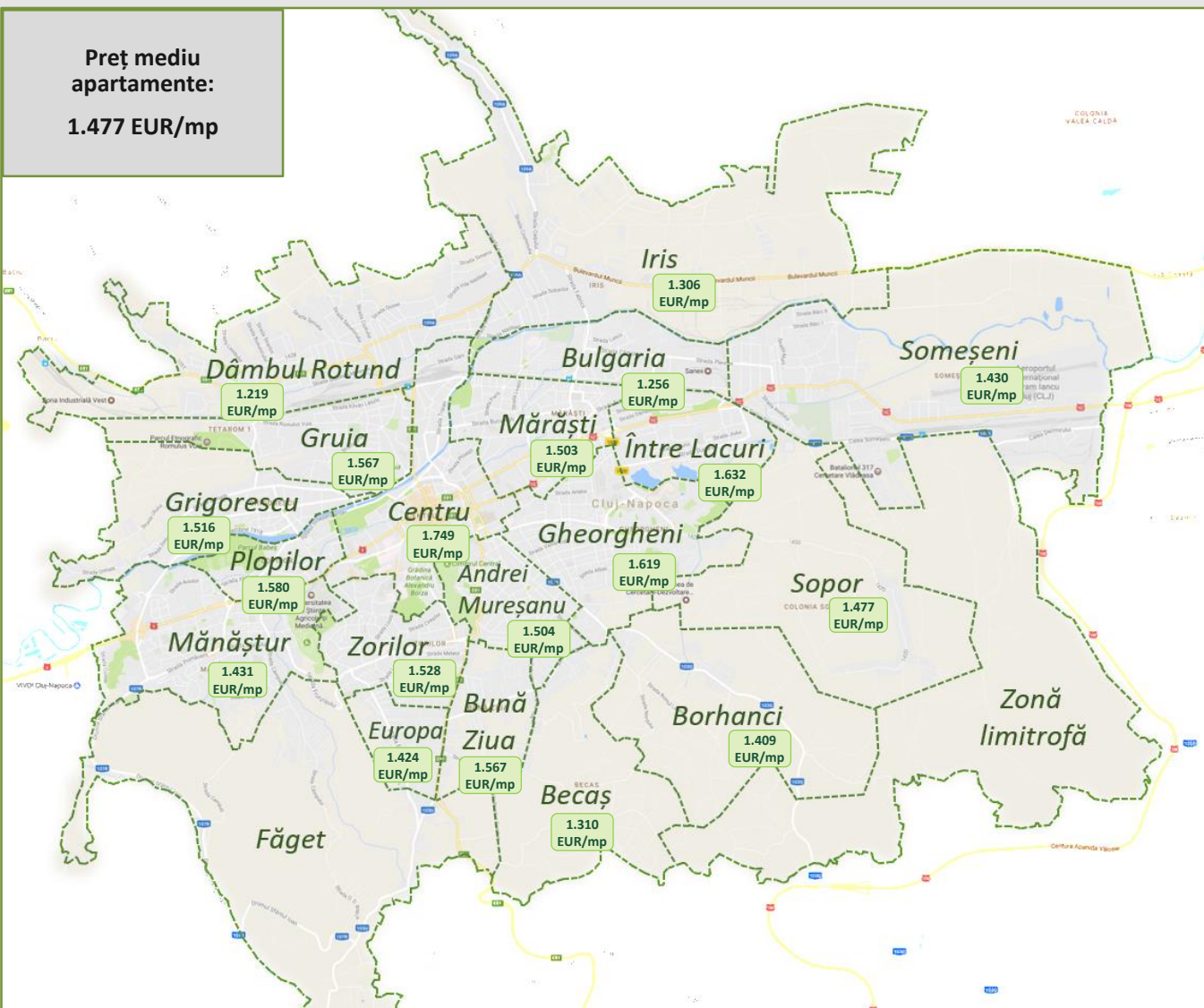
- Apartamente: 5.048 tranzacții, 406,2 mil. EUR
- Case: 498 tranzacții, 92,2 mil. EUR
- Terenuri: 617 tranzacții, 30,9 mil. EUR
- Alte proprietăți: 2.560 tranzacții, 151,2 mil. EUR

Tranzacțiile imobiliare ale persoanelor juridice în număr de 1.480 sunt incluse în categoria Alte proprietăți, și însumează 137,9 mil. EUR, reprezentând 58% din volumul altor tranzacții și 91% din valoarea altor tranzacții

Prețul mediu la apartamentele tranzacționate în 2020

Preț mediu
apartamente:

1.477 EUR/mp





Anexe

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



Structura lunară și topul tranzacțiilor în funcție de stradă

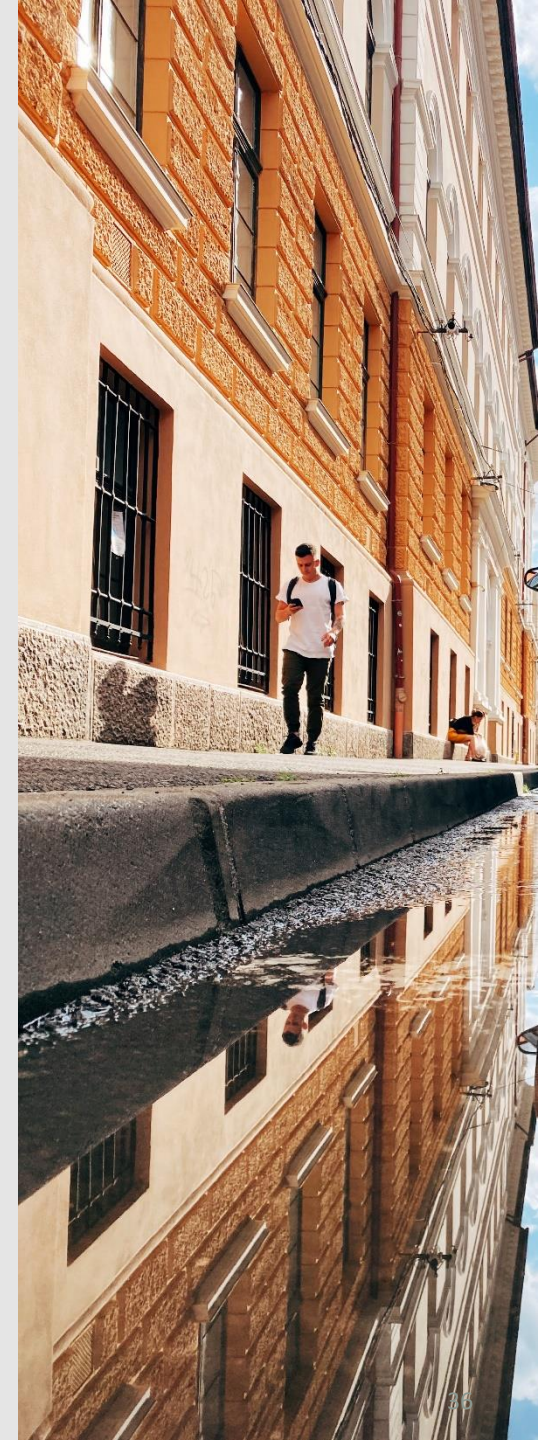
| Structura lunară a tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2020 | | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Luna | Tip proprietate | | | | Total |
| | Teren | Casa | Apartment | Altele | |
| Ianuarie | 47 | 41 | 429 | 215 | 732 |
| Februarie | 55 | 58 | 505 | 230 | 848 |
| Martie | 47 | 44 | 693 | 328 | 1.112 |
| Aprilie | 23 | 30 | 371 | 133 | 557 |
| Mai | 33 | 22 | 262 | 142 | 459 |
| Iunie | 51 | 38 | 320 | 214 | 623 |
| Iulie | 54 | 42 | 429 | 199 | 724 |
| August | 45 | 50 | 472 | 205 | 772 |
| Septembrie | 60 | 47 | 401 | 232 | 740 |
| Octombrie | 62 | 33 | 439 | 198 | 732 |
| Noiembrie | 65 | 31 | 391 | 180 | 667 |
| Decembrie | 75 | 62 | 336 | 284 | 757 |
| Total | 617 | 498 | 5.048 | 2.560 | 8.723 |

| Strazile cu cele mai multe tranzacții | |
|---------------------------------------|----------------|
| Nr. Strada crt. | Nr. tranzactii |
| 1 Fabricii | 443 |
| 2 Soporului | 348 |
| 3 Anton Pann | 287 |
| 4 Galati | 269 |
| 5 Somesului | 251 |
| 6 Nicolae Steinhardt | 222 |
| 7 Eugen Ionesco | 211 |
| 8 21 decembrie 1989 | 209 |
| 9 Cosasilor | 208 |
| 10 Augustin Presecan | 194 |
| Top 10 | 2.642 |
| Total tranzactii 2020 | 8.723 |
| % Top 10 din Total | 30% |

| Valoarea lunară a tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2020 | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Luna EUR | Tip proprietate | | | | Total |
| | Teren | Casa | Apartment | Altele | |
| Ianuarie | 3.206.122 | 8.156.294 | 34.687.110 | 8.106.970 | 54.156.496 |
| Februarie | 3.748.337 | 10.518.894 | 40.006.954 | 15.775.968 | 70.050.153 |
| Martie | 2.392.801 | 8.867.847 | 58.280.184 | 20.355.785 | 89.896.618 |
| Aprilie | 995.350 | 4.769.253 | 30.737.478 | 4.903.864 | 41.405.945 |
| Mai | 1.558.397 | 3.706.157 | 20.966.888 | 4.556.780 | 30.788.222 |
| Iunie | 3.111.309 | 7.438.109 | 24.563.813 | 10.576.409 | 45.689.640 |
| Iulie | 2.537.285 | 8.371.940 | 36.125.732 | 16.220.130 | 63.255.086 |
| August | 1.961.009 | 10.876.281 | 34.062.952 | 12.400.857 | 59.301.099 |
| Septembrie | 2.322.329 | 7.739.439 | 31.807.783 | 16.546.453 | 58.416.003 |
| Octombrie | 2.598.017 | 6.257.787 | 34.300.002 | 12.014.973 | 55.170.779 |
| Noiembrie | 2.714.779 | 6.583.698 | 32.784.227 | 12.053.783 | 54.136.487 |
| Decembrie | 3.792.808 | 8.924.544 | 27.895.849 | 17.738.337 | 58.351.537 |
| Total | 30.938.542 | 92.210.242 | 406.218.973 | 151.250.309 | 680.618.066 |

| Strazile cu cele mai valoroase tranzacții | |
|---|--------------------|
| Nr. Strada crt. | Val. tranz. EUR |
| 1 Fabricii | 27.651.474 |
| 2 Soporului | 23.854.913 |
| 3 Anton Pann | 20.624.371 |
| 4 Somesului | 18.816.008 |
| 5 Galati | 16.858.934 |
| 6 Eugen Ionesco | 16.444.871 |
| 7 Augustin Presecan | 16.408.775 |
| 8 Constantin Brincusi | 14.214.953 |
| 9 Cosasilor | 13.711.928 |
| 10 Oasului | 13.432.891 |
| Top 10 | 182.019.117 |
| Total tranzactii 2020 | 680.618.066 |
| % Top 10 din Total | 27% |

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



Tranzacții în funcție de proveniența cumpărătorului

| Structura tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2020 - în funcție de proveniența cumpărătorului | | | | | |
|---|-----------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Cumpărător | Tip proprietate | | | | Total |
| | Teren | Casa | Apartament | Altele | |
| Extern | 4 | 6 | 95 | 18 | 123 |
| Romania din care: | 613 | 492 | 4.953 | 2.542 | 8.600 |
| <i>Jud. Cluj</i> | 532 | 429 | 3.303 | 1.839 | 6.103 |
| <i>Jud. Maramures</i> | 19 | 6 | 256 | 88 | 369 |
| <i>Jud. Bistrita Nasaud</i> | 9 | 10 | 228 | 104 | 351 |
| <i>Jud. Alba</i> | 8 | 7 | 152 | 64 | 231 |
| <i>Jud. Salaj</i> | 8 | 8 | 179 | 78 | 273 |
| <i>Jud. Mures</i> | 6 | 5 | 135 | 23 | 169 |
| <i>Jud. Satu Mare</i> | 7 | 5 | 126 | 65 | 203 |
| <i>Jud. Hunedoara</i> | 5 | 4 | 94 | 14 | 117 |
| <i>Jud. Bihor</i> | 1 | 1 | 66 | 49 | 117 |
| <i>Jud. Suceava</i> | 4 | 1 | 63 | 15 | 83 |
| <i>Jud. Sibiu</i> | - | 2 | 64 | 18 | 84 |
| <i>Alte judete</i> | 14 | 14 | 287 | 185 | 500 |
| Total | 617 | 498 | 5.048 | 2.560 | 8.723 |

| Valoarea tranzacțiilor din Cluj-Napoca în anul 2020 - în funcție de proveniența cumpărătorului | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Cumpărător EUR | Tip proprietate | | | | Total |
| | Teren | Casa | Apartament | Altele | |
| Extern | 48.459 | 1.583.105 | 7.802.671 | 1.754.730 | 11.188.965 |
| Romania din care: | 30.890.083 | 90.627.137 | 398.416.302 | 149.495.579 | 669.429.101 |
| <i>Jud. Cluj</i> | 26.069.768 | 78.798.292 | 266.857.737 | 105.740.945 | 477.466.742 |
| <i>Jud. Maramures</i> | 803.973 | 1.271.967 | 20.146.528 | 4.200.845 | 26.423.313 |
| <i>Jud. Bistrita Nasaud</i> | 447.319 | 1.539.701 | 17.493.102 | 6.467.020 | 25.947.143 |
| <i>Jud. Alba</i> | 518.336 | 807.343 | 12.638.892 | 3.794.554 | 17.759.126 |
| <i>Jud. Salaj</i> | 631.011 | 1.027.218 | 14.081.441 | 4.435.543 | 20.175.213 |
| <i>Jud. Mures</i> | 489.885 | 1.192.000 | 10.813.950 | 769.879 | 13.265.714 |
| <i>Jud. Satu Mare</i> | 613.038 | 1.035.821 | 10.117.091 | 3.436.310 | 15.202.260 |
| <i>Jud. Hunedoara</i> | 318.995 | 1.013.000 | 7.237.749 | 410.489 | 8.980.234 |
| <i>Jud. Bihor</i> | 55.000 | 142.500 | 5.526.093 | 3.064.534 | 8.788.127 |
| <i>Jud. Suceava</i> | 165.856 | 735.506 | 5.428.846 | 1.081.412 | 7.411.620 |
| <i>Jud. Sibiu</i> | - | 222.963 | 5.273.118 | 477.044 | 5.973.125 |
| <i>Alte judete</i> | 776.902 | 2.840.825 | 22.801.755 | 15.617.002 | 42.036.484 |
| Total | 30.938.542 | 92.210.242 | 406.218.973 | 151.250.309 | 680.618.066 |

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



Abordarea analizei

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

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

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

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

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

Înregistrările relevante care constituie populația statistică supusă analizei se referă la un număr de 8.723 proprietăți imobiliare tranzacționate în perioada ianuarie - decembrie 2020.

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

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

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

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

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

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

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

Surse de informații

Baza de date cu tranzacții furnizată de Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Cluj-Napoca
www.primariaclujnapoca.ro



Google Maps

Wikimapia

www.clujbusiness.ro

www.visitcluj.ro



Proiect coordonat de Adrian Vascu, Senior Partner Veridio, președinte ANEVAR 2008-2009 și 2014-2015, președinte UPLR 2018-2019 www.vascu.ro

Echipa: Paul Bâdea, Anca Bâdea, Flavius Pop, Andrea Sântăuan cu sprijinul www.veridio.ro



Fotografiile realizate de Victor Petric
www.instagram.com/petric.victor/



Primăria și Consiliul Local
Cluj-Napoca

Cluj-Napoca 2020

 **Veridio**[®]
TRUSTED BUSINESS ADVISORY