

Analiză comparativă de piață

Pe baza proprietăților comparabile analizate, a ofertelor existente în piață și a interesului manifestat de cumpărători pentru proprietăți similare, apreciem un scenariu de listare între 520.000 € și 530.000 €

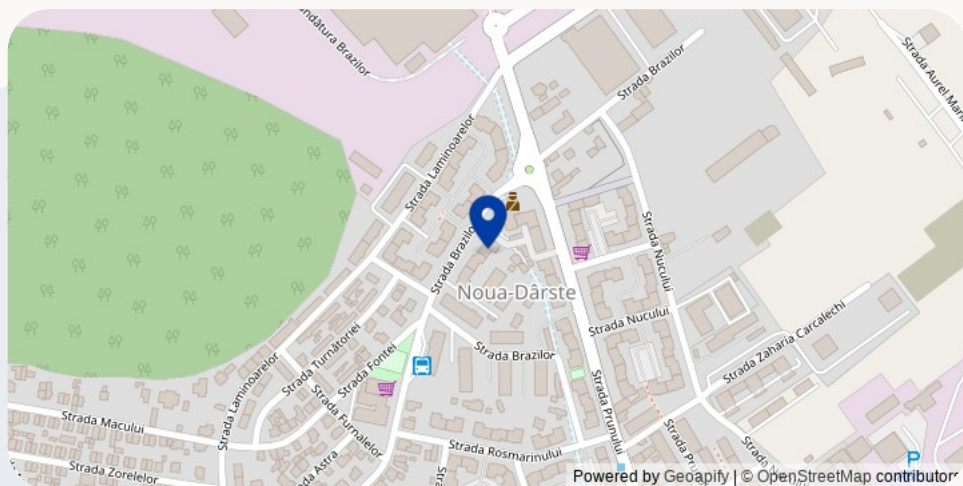
Vilă individuală cu 5 camere, Strada Manole Diamandi, Tractorul

<https://share.maximocrm.com/buDIGDqf/>

Cresa Nr 3, 500536 Braşov, România



Vilă individuală cu 5 camere, 198 mp utili, construită în 2005. Are 4 dormitoare, 3 băi, balcon, demisol, parter și etaj cu mansardă. Teren de 400 mp și curte de 310 mp. Garaj de 30 mp și 3 locuri de parcare. Se vinde mobilată și utilată.



Casă 9 camere, Strada Aluminiului, Tractorul

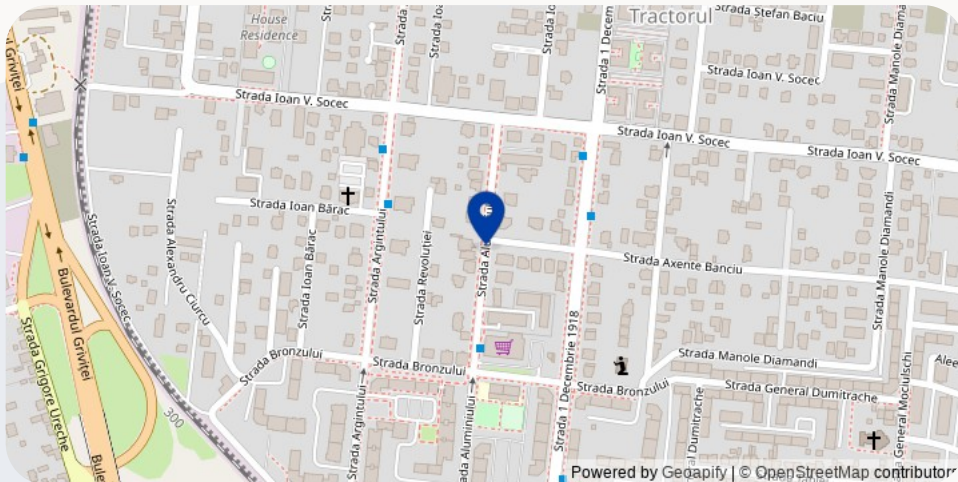
<https://share.maximocrm.com/47X3EoEP/>

Strada Aluminiului, Tractorul, 500158 Braşov, România

la 6,1 km de proprietate



Retrasă – a stat în piaţă 234 zile pornind de la 485.000 Euro şi repoziţionată la 479.000 Euro – repoziţionare inutilă din perspectiva noastră. Avantaje : Suprafaţă utilă mai mică şi suprafaţă de teren aferent de 650 mp (suficient ca şi curte) Dezavantaje : Casa tip duplex

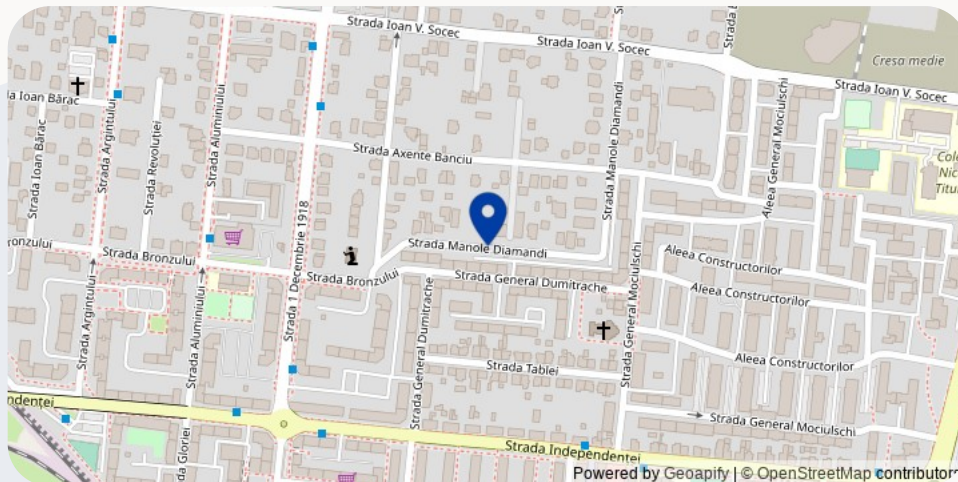


Strada Manole Diamandi, Tractorul, 500152 Braşov, România

la 5,8 km de proprietate



Retrasă – a stat în piață 170 de zile în portofoliul Re/Max – cea mai mare ofertă obținută 535.000 Euro. Repostă cu 695.000 Euro. Similară casa cu a dumneavoastră, diferența o constituie finisajele (mai calitative la dvs) Clientul a menționat că mai are de investit în casă și oferta cea mai mare a fost de 535.000 Euro



Vilă 5 camere cu 3 garaje, strada Axente Banciu

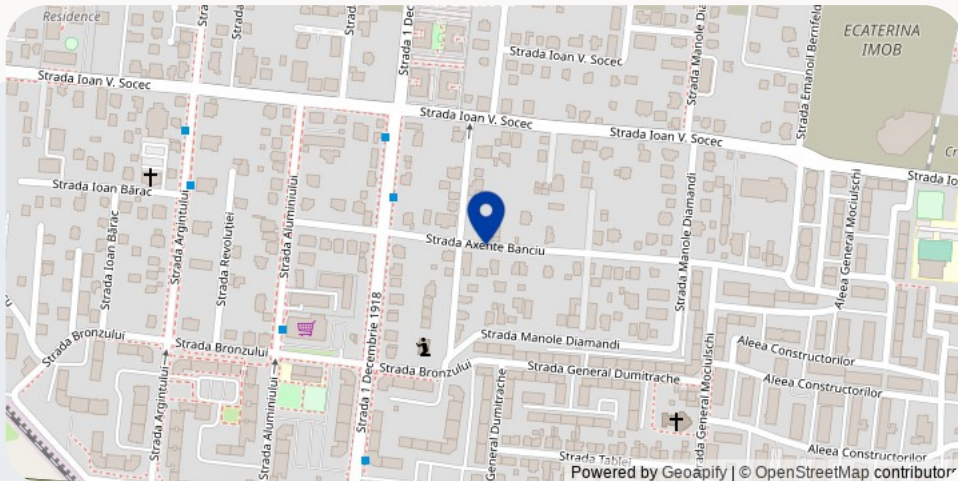
<https://share.maximocrm.com/7fUUCjEt>

Strada Axente Banciu, Tractorul, 500168 Braşov, România

la 6 km de proprietate



Casă individuală cu 5 camere, 335,85 mp utili și teren de 968 mp. Construită în 2007, regim S+P+E+M. Are saună, sală de sport, foișor și 3 garaje. Preț cerut 489.900 € negociabil.



Vilă individuală cu 6 camere, teren 606 mp, Tractorul

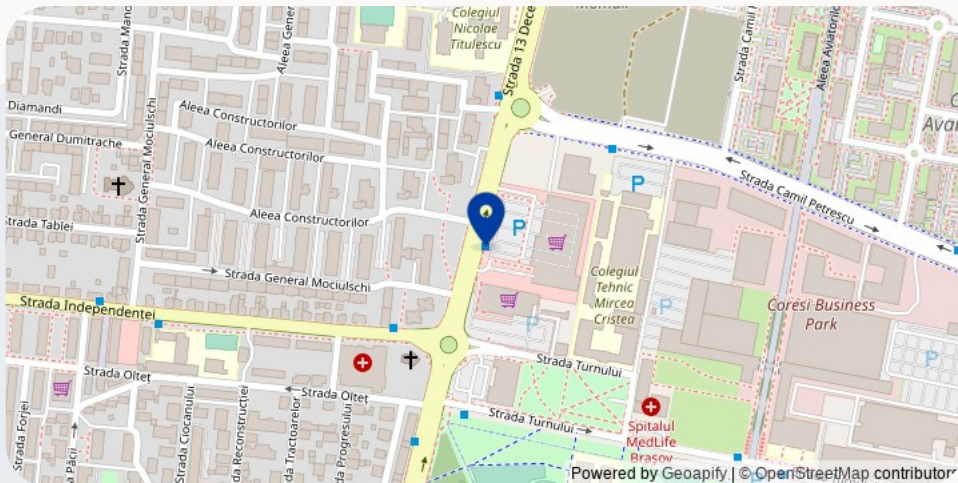
<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzarebrasov-tractorul-6-camere-275842966>

Tractorul, Strada 13 Decembrie, 500146 Braşov, România

la 5,4 km de proprietate



Vilă individuală în Tractorul, Braşov, cu 6 camere, 239 mp utili şi teren de 606 mp. Construită în 2017, regim P+1E+M. Preţ cerut 525.000 euro. Are 2 bucătării, 2 băi, terasă, balcon şi anexă modulară de 67 mp.



OPTIMIST

550.000 €

În jurul valorii de 550.000 €, susținut inclusiv de nivelul de ofertare al proprietății situate pe Str. Manole Diamandi nr. 41, listată la 535.000 €.

REALIST

525.000 €

Între 520.000 € și 530.000 €, interval pe care îl considerăm cel mai probabil pentru atragerea unui număr relevant de cumpărători calificați și obținerea unei tranzacții într-un termen rezonabil.

PESIMIST

500.000 €

În cazul unei piețe mai puțin dinamice sau al unei presiuni crescute pentru vânzare într-un termen scurt.

Analiză de piață

Datele de piață indică 500.000 €, 525.000 € la listare și 550.000 € în scenariul optimist pentru proprietate.

- Preț pe m²

Brașov

2.318 €/m²

+5.60% față de anul trecut

- Tranzacții în total

Brașov

5.727

-12.43% față de anul trecut

- Autorizații clădiri rezidențiale

Brașov

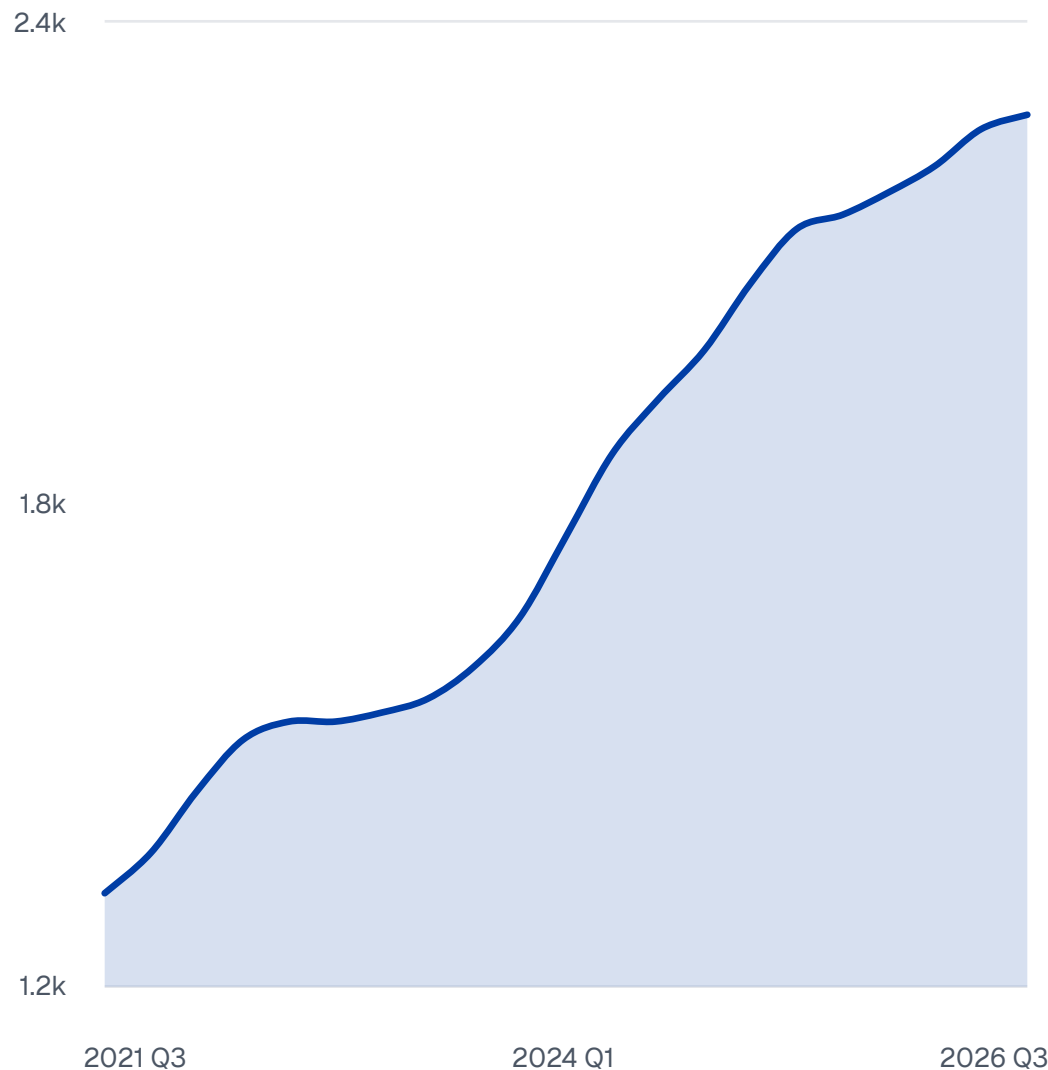
272

+3.42% față de anul trecut

RECOMANDARE

Listați la 525.000 €, păstrați 550.000 € pentru optimist și 500.000 € pentru vânzare rapidă.

Preț pe m², Brașov



Prețurile cresc, diferențierea face diferența

Preț cerut T3 2026

Sușține scenariul realist pentru proprietăți bine prezentate și comparabile.

2.318 €/m²

+5,6% față de T3 2025

Locuințe noi T3 2026

Construcțiile recente dau reperul de sus, nu prețul automat al fiecărei vile.

2.745 €/m²

+6,2% față de T3 2025

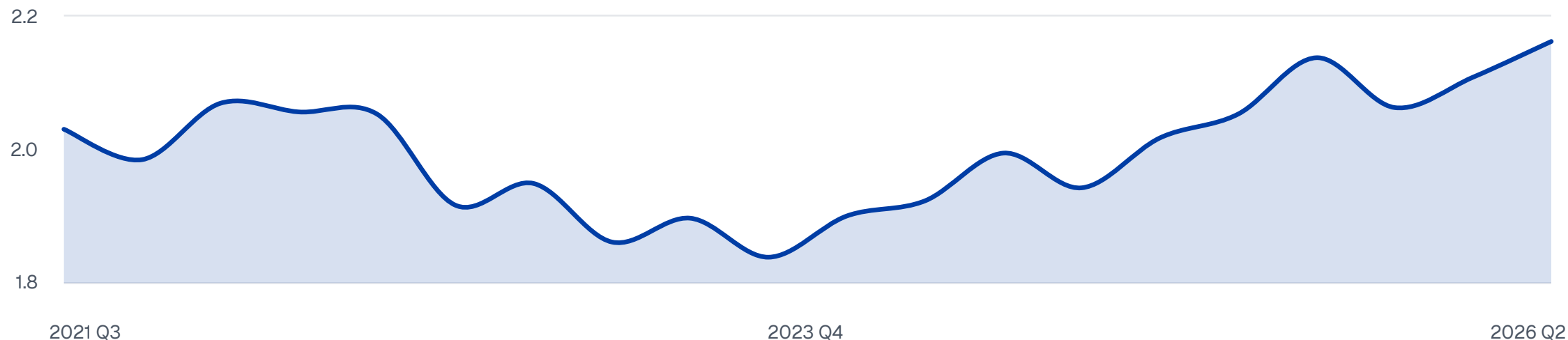
Locuințe vechi T3 2026

Finisajele și starea casei pot justifica apropierea de segmentul superior.

2.246 €/m²

+5,4% față de T3 2025

Câte salarii costa 1 m², Braşov



● Câte salarii costa 1 m²

Braşov

2,2 salarii

+5.39% față de anul trecut

Oferta totală a coborât la 2.960 locuințe, cu 22% sub T1 2025, conform Piața imobiliară, imobiliare.ro, T1 2026. Un stoc mai mic ajută proprietățile poziționate corect.

Preț pe m², Brașov



Preț pe m², Național



Brașov rămâne peste media națională

Preț Brașov T3 2026

2.318 €/m² +5,6% față de T3 2025

Piața locală acceptă calitatea, dar fiecare euro în plus trebuie să se vadă.

Preț România T3 2026

2.031 €/m² +7,7% față de T3 2025

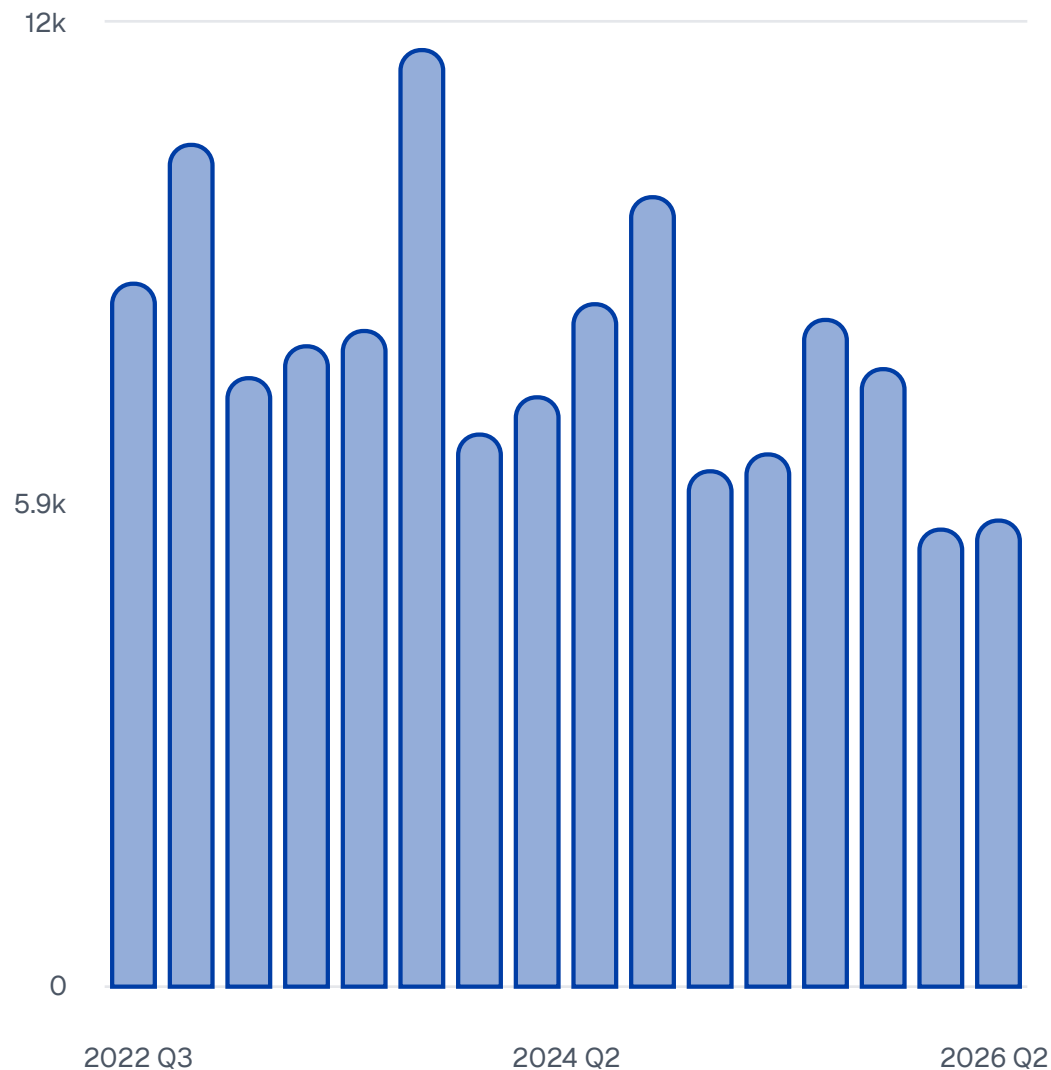
Ritmul local mai temperat recomandă o intrare calculată, nu testarea pieței.

Brașov mai scump cu

287 €/m² +14,1% față de T3 2026

Diferența susține proprietățile bune, dar negocierea rămâne necesară.

Tranzacții în total, Brașov



Volumul cere o poziționare clară

Tranzacții T2 2026

Un preț realist atrage cererea activă înainte ca atenția să se ducă spre alte opțiuni.

5.727

-12,4% față de T2 2025

Unități individuale T2 2026

Segmentul rezidențial se mișcă mai lent, așa că prezentarea trebuie să fie impecabilă.

1.553

-19,6% față de T2 2025

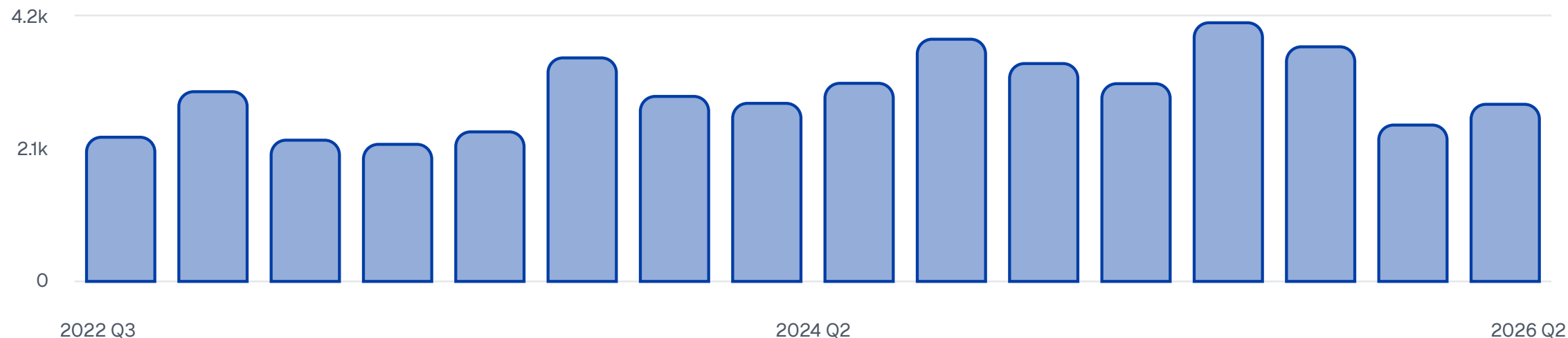
Preț cerut T3 2026

Prețurile cresc, dar cumpărătorii verifică atent valoarea pe care o primesc.

2.318 €/m²

+5,6% față de T3 2025

Ipotechi în total, Braşov



● Ipotechi în total

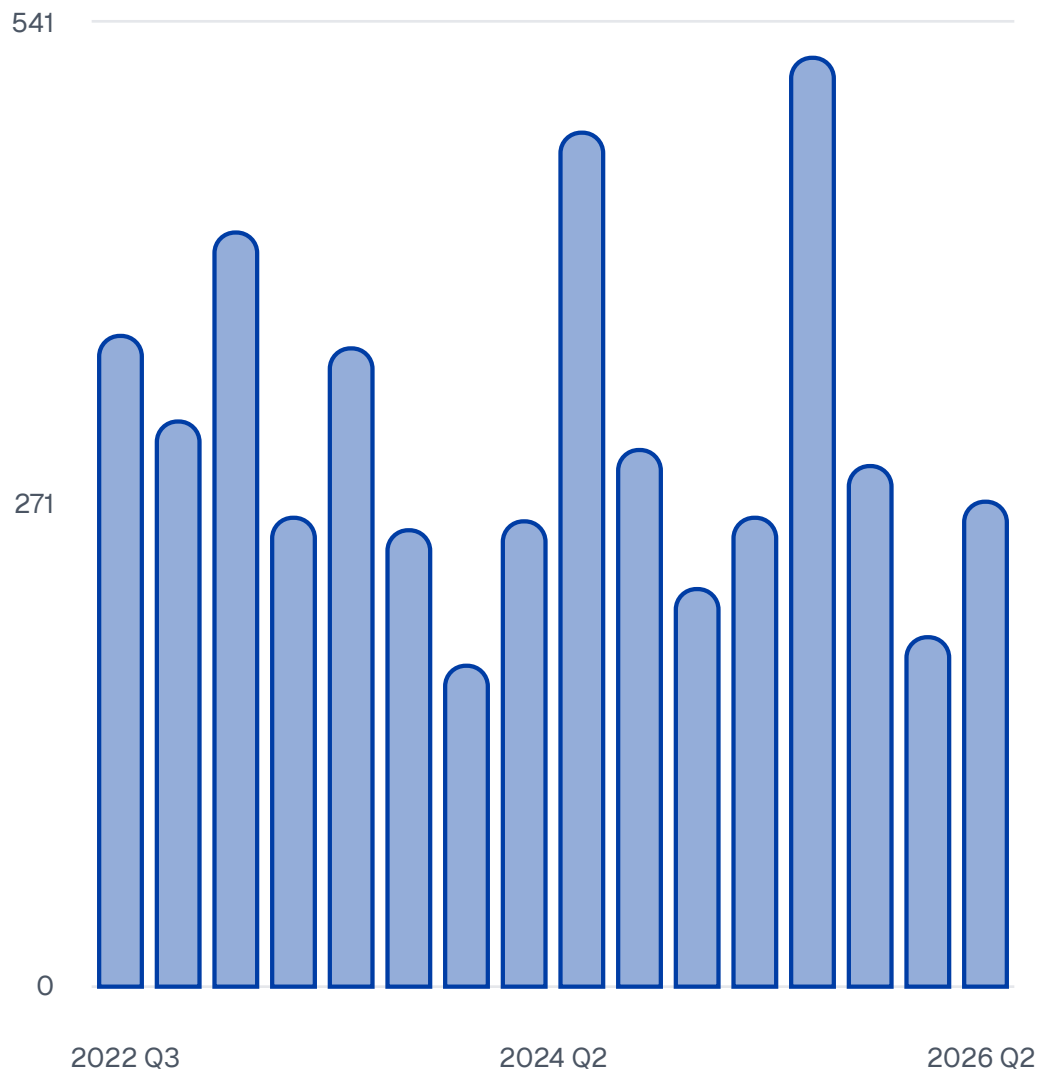
Braşov

2.809

-10.43% față de anul trecut

În T2 2026 s-au înregistrat 2.809 operațiuni ipotecare, cu 10,4% sub T2 2025. Un prag de 525.000 € permite negociere fără să îndepărteze cumpărătorii finanțați.

Autorizații clădiri rezidențiale, Brașov



Oferta nouă nu apasă la fel peste tot

Autorizații T2 2026

Livrările viitoare rămân limitate, ceea ce susține casele gata de mutare.

272

+3,4% față de T2 2025

Locuințe finalizate T1 2026

Puține finalizări recente mențin interesul pentru proprietățile funcționale, disponibile acum.

373

-8,6% față de T1 2025

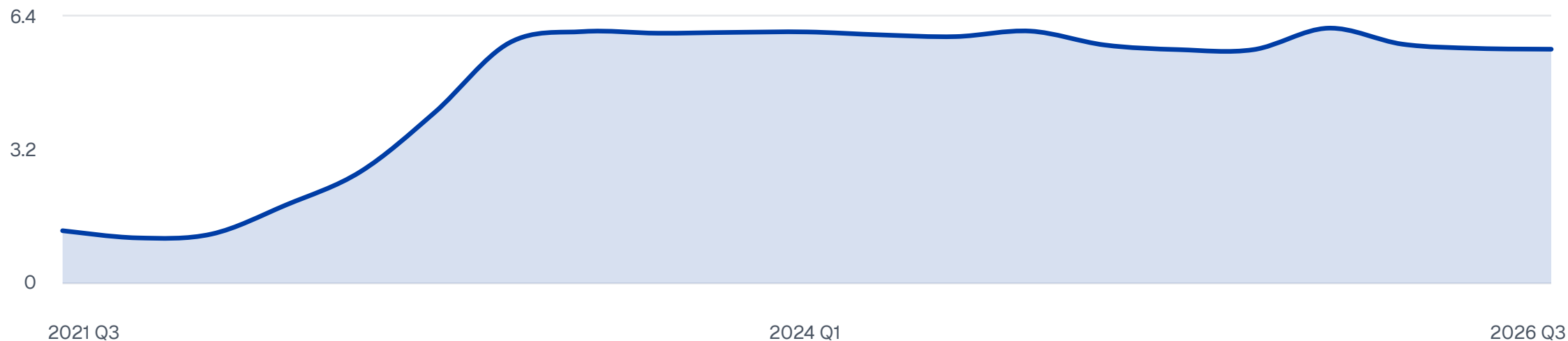
Autorizații T1 2026

Oferta nouă rămâne volatilă, fără motiv pentru o reducere preventivă mare.

196

-12,1% față de T1 2025

IRCC



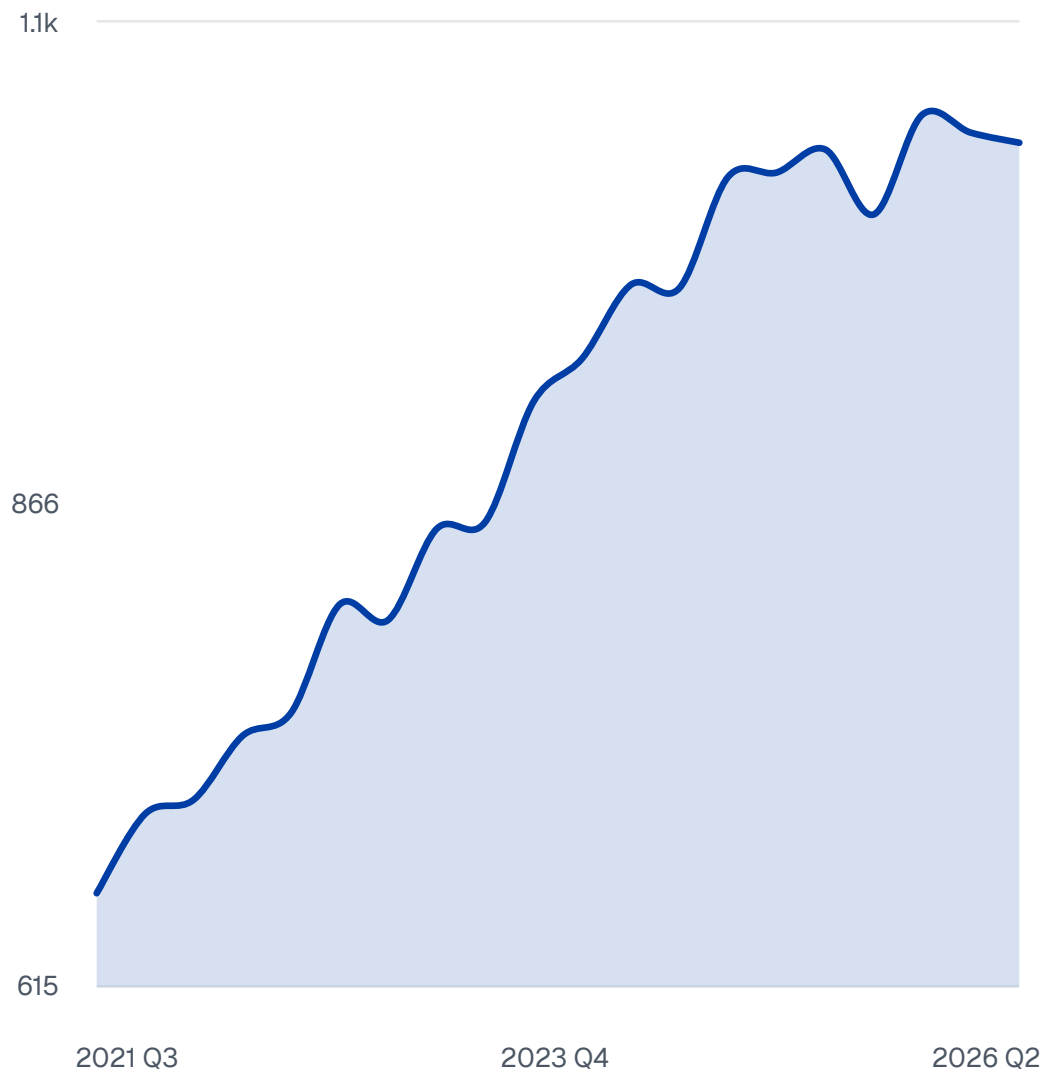
● IRCC

5,6 %

-0.02 pp față de trimestrul anterior

IRCC este 5,56% în T3 2026, cu 0,02 puncte procentuale sub T2 2026. Stabilizarea ratei ajută decizia, dar cumpărătorii finanțați negociază în continuare ferm.

Salariu mediu net, Braşov



Veniturile cresc mai lent decât preţurile

Salariu net T2 2026

Puterea de cumpărare avansează lent, deci contează o ofertă credibilă de la început.

1.053 €

+0,3% faţă de T2 2025

Câte salarii pentru m² T2 2026

Efortul de cumpărare creşte şi reduce toleranţa pentru preţuri prea ambiţioase.

2,19

+5,4% faţă de T2 2025

IRCC T3 2026

Dobânda stabilă ajută la calculul ratelor, dar nu înlocuieşte disciplina de buget.

5,56%

-0,02 pp faţă de T2 2026

CONCLUZIE

525.000 € este un preț de listare defensabil.

Cele trei scenarii sunt clar delimitate

Preț cerut T3 2026

Susține listarea realistă la 525.000 € și locul pentru negociere controlată.

2.318 €/m²

+5,6% față de T3 2025

Tranzacții T2 2026

Face din 500.000 € varianta potrivită atunci când termenul devine prioritar.

5.727

-12,4% față de T2 2025

Ipoteci T2 2026

Păstrați 550.000 € ca limită optimistă pentru cumpărători cu buget solid.

2.809

-10,4% față de T2 2025

ACP



INDICATORI

Preț pe m²

Preț mediu cerut pe m² util la apartamente (indice Imobiliare.ro). La județe, valoarea este a reședinței de județ.

Salariu mediu net

Salariul mediu net lunar în zonă, exprimat în euro.

Câte salarii costa 1 m²

Câte salarii medii nete lunare sunt necesare pentru un m² la prețul cerut. Un număr mai mare înseamnă acces mai greu.

Tranzacții în total

Total proprietăți înregistrate de ANCPI ca tranzacționate: unități individuale și terenuri.

25 august 2026

© 2026 RE/MAX Evolution Brasov și Minside. Acest document este un material informativ, nu o evaluare. RE/MAX Evolution Brasov a ales comparabilele, fotografiile și comentariile. Cifrele de piață vin din ANCPI, INS, BNR și Imobiliare.ro, plus prelucrări interne Minside, fără garanție de acuratețe, exhaustivitate sau actualitate. Nu constituie sfat, ofertă sau inducere de a încheia un contract. Puteți reproduce, copia, distribui și folosi acest document în orice scop, cu menționarea RE/MAX Evolution Brasov și minsidero.

Ipoteci în total

Total operațiuni ipotecare înregistrate de ANCPI pe unități individuale și terenuri.

Autorizații clădiri rezidențiale

Autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (INS).

IRCC

IRCC aplicat, indicele de referință pentru creditele de consum cu dobândă variabilă în lei (BNR).