

Vânzarea unui apartament în Zorilor, prețul care atrage oferta

Un preț aliniat pieței aduce vizionări și oferte înainte ca următorul trimestru să mute atenția cumpărătorilor.

- Preț pe m²

Cluj

3.306 €/m²

+5.07% față de anul trecut

- Tranzacții unități individuale

Cluj

2.099

-7.61% față de anul trecut

- Câte salarii costa 1 m²

Cluj

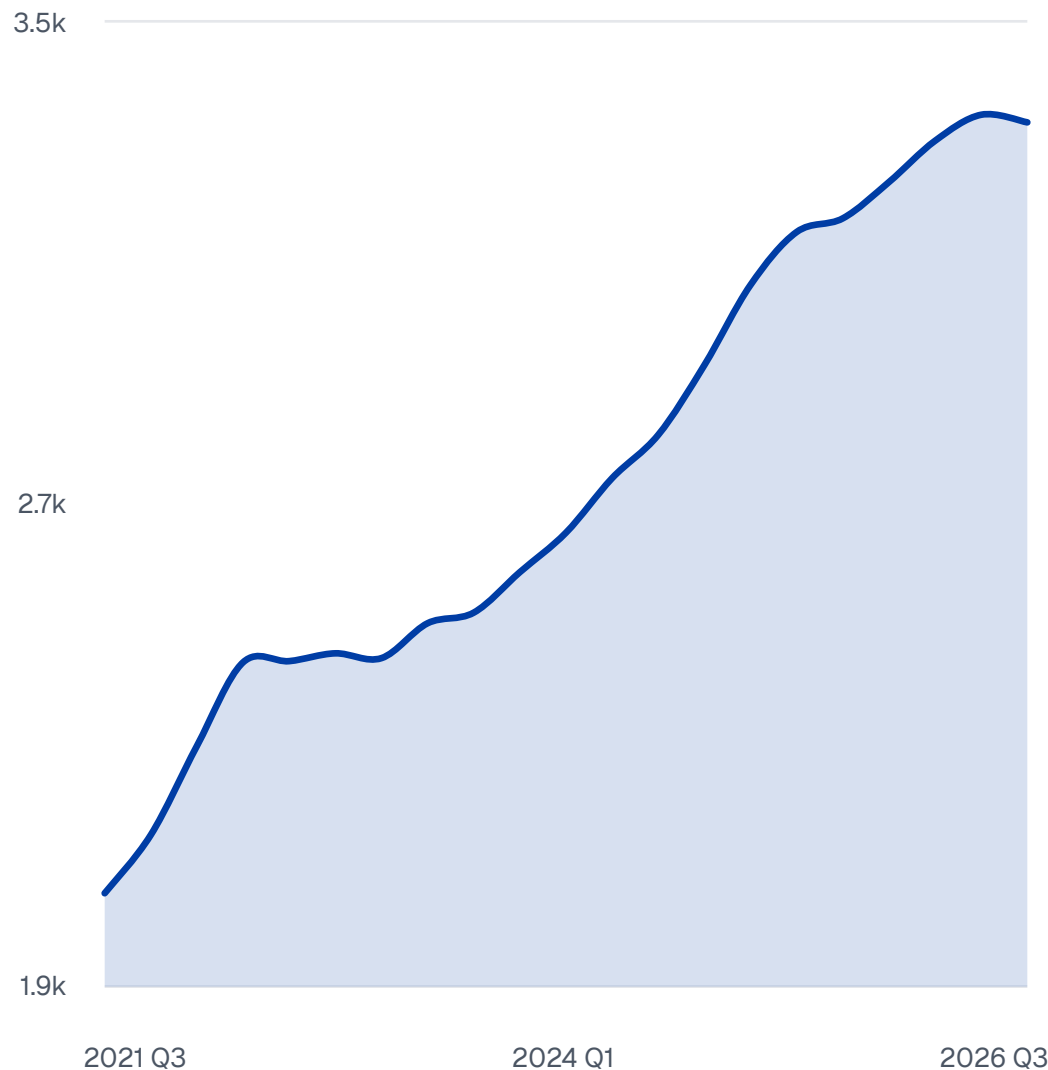
2,5 salarii

+6.87% față de anul trecut

RECOMANDARE

Ajustează prețul acum, pentru a intra în lista scurtă a cumpărătorilor activi.

Preț pe m², Cluj



Creșterea nu mai justifică un preț ieșit din piață

Preț cerut T3 2026

Ritmul încetinește, iar cumpărătorii compară atent fiecare alternativă.

3.306 €/m²

+5,1% față de T3 2025

Preț real T3 2026

După inflație, spațiul pentru a cere mai mult aproape dispare.

1.745 €/m²

+0,4% față de T3 2025

Ofertă totală T1 2026

Oferta mai mică ajută doar proprietățile poziționate credibil de la început.

7.000 locuințe

-21% față de T1 2025

Preț pe m² nou, Cluj



● Preț pe m² vechi

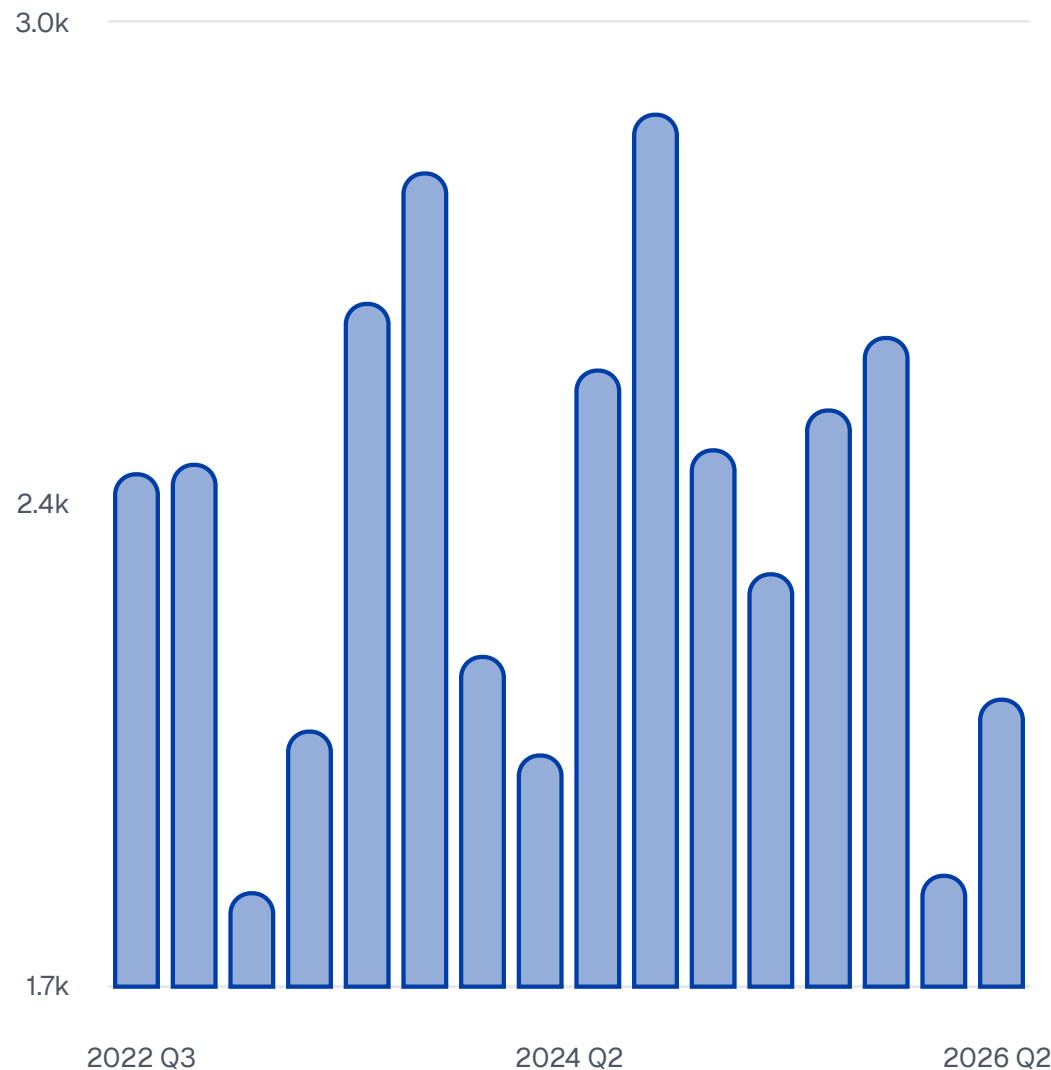
Cluj

3.292 €/m²

+4.91% față de anul trecut

În T3 2026, noul a ajuns la 3.485 €/m², cu 8,9% peste T3 2025, iar vechiul la 3.292 €/m², cu 4,9% peste. Un apartament vechi supraevaluat pierde repede comparația.

Tranzacții unități individuale, Cluj



Cererea se mișcă, dar nu cumpără orice

Tranzacții T2 2026

Mai puțini cumpărători activi penalizează proprietățile care pornesc prea sus.

2.099

-7,6% față de T2 2025

Tranzacții T1 2026

Blocajul ANCPI din iulie explică volatilitatea, nu așteptarea unei reveniri.

1.856

-24,0% față de T1 2025

Marjă negociere T1 2026

O marjă rezonabilă păstrează controlul negocierii și accelerează decizia.

4,6%

față de 77 zile de vânzare

Preț pe m², Cluj



Preț pe m², București



Cluj rămâne mai scump decât Bucureștiul

Cluj T3 2026

3.306 €/m² +5,1% față de T3 2025

Diferența cere o prezentare impecabilă și un preț susținut de calitate.

București T3 2026

2.302 €/m² +8,9% față de T3 2025

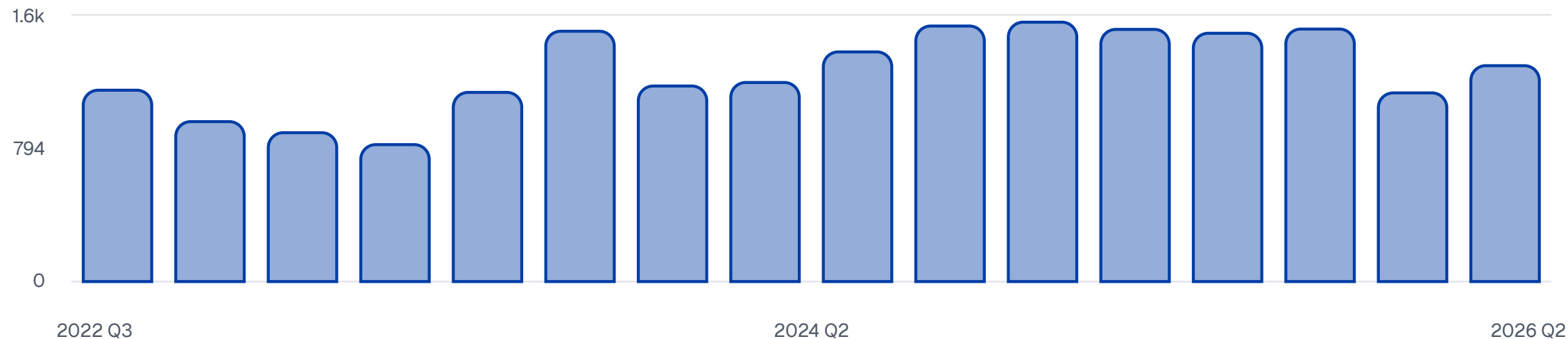
Alternativa mai accesibilă păstrează cumpărătorii foarte atenți la buget.

Diferență Cluj vs București

1.004 €/m² +4,6% față de T3 2025

Plusul de preț local nu lasă spațiu pentru o supraevaluare suplimentară.

Ipoteci unități individuale, Cluj



● Ipoteci unități individuale

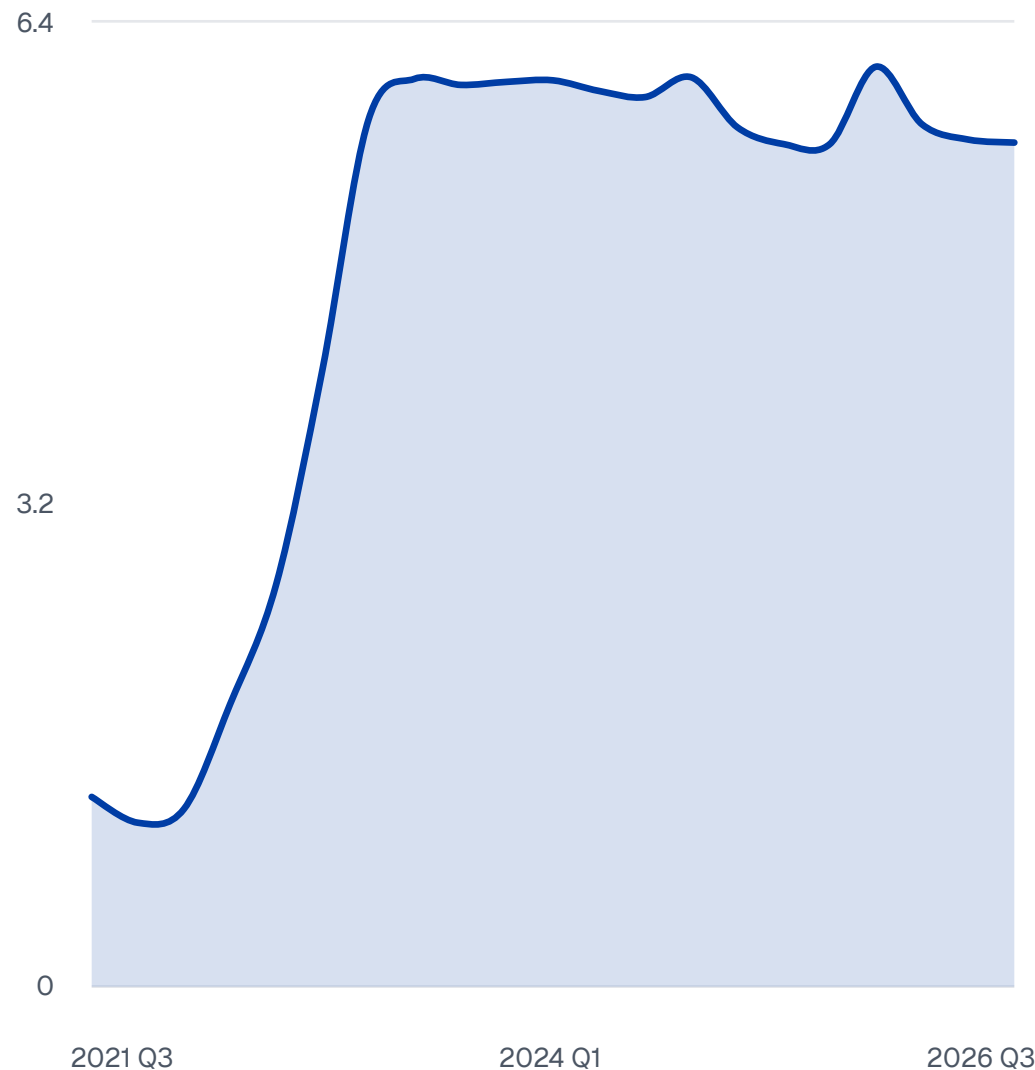
Cluj

1.285

-14.39% față de anul trecut

În T2 2026 s-au înregistrat 1.285 ipoteci pe unități individuale, cu 14,4% sub T2 2025. Când finanțarea se restrânge, cumpărătorul eligibil alege primul locuințele corect încadrate.

IRCC



Bugetul cumpărătorului rămâne calculat la dobândă

IRCC T3 2026

Ratele rămân suficient de mari încât fiecare mie de euro contează.

5,56%

-0,02 pp față de T2 2026

Salariu net T2 2026

Venitul nu mai compensează urcarea continuă a costului locuinței.

1.320 €

-0,5% față de T2 2025

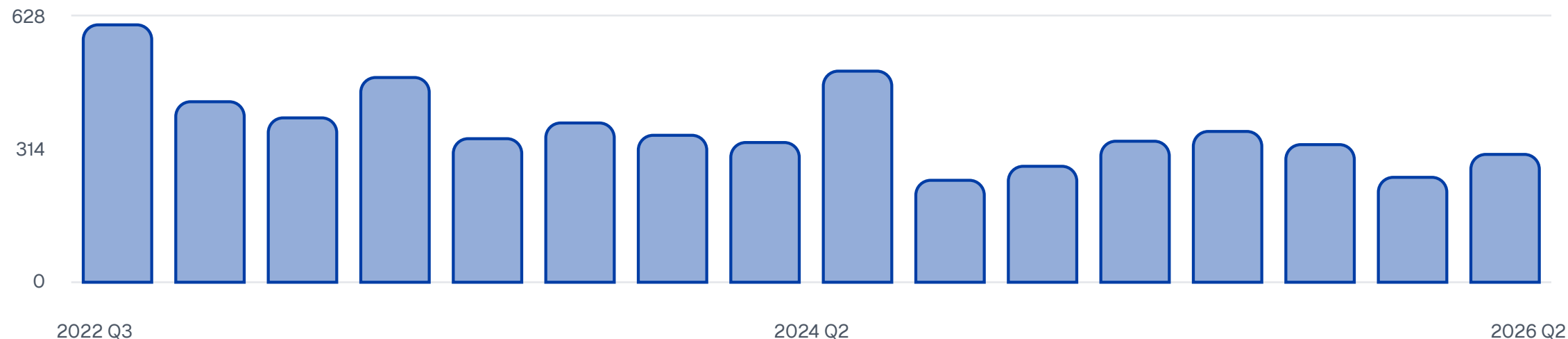
Salarii pentru 1 m² T2 2026

Prețul de listare trebuie să lase loc pentru bugetul real.

2,52

+6,9% față de T2 2025

Autorizații clădiri rezidențiale, Cluj



• Autorizații clădiri rezidențiale

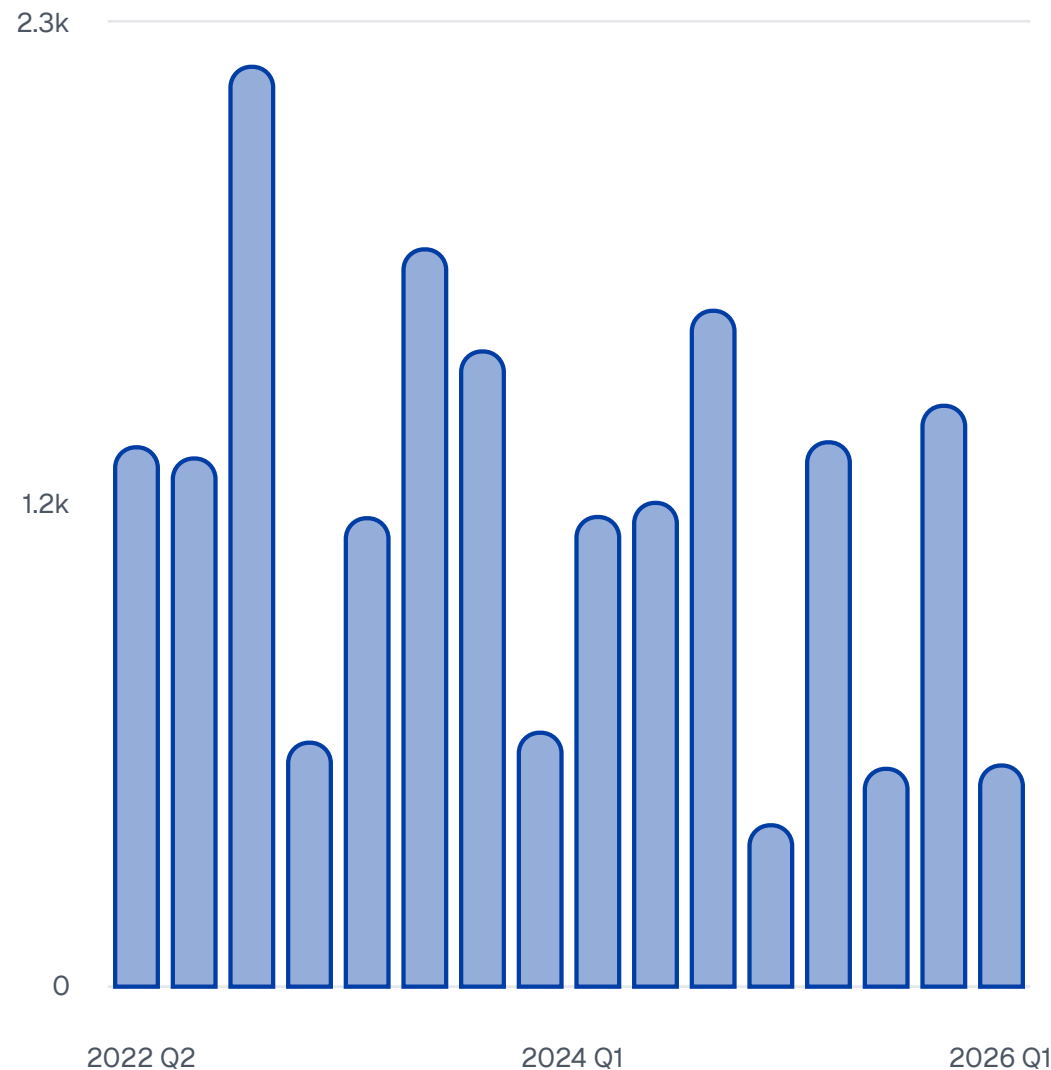
Cluj

301

-9.34% față de anul trecut

În T2 2026 s-au emis 301 autorizații rezidențiale, cu 9,3% sub T2 2025. Oferta nouă rămâne mai selectivă, însă nu transformă orice apartament vechi într-o raritate.

Locuințe noi finalizate, Cluj



Oferta nouă rămâne puțină, dar competitivă

Locuințe finalizate T1 2026

Proiectele predate oferă cumpărătorilor comparații concrete chiar în acest an.

533

+37,0% față de T1 2025

Autorizații T1 2026

Construcția viitoare încetinește, fără a elimina concurența existentă.

247

-9,5% față de T1 2025

Ofertă nouă T1 2026

Puține opțiuni noi favorizează locuințele vechi doar dacă sunt corect prețuite.

1.130 locuințe

-32% față de T1 2025

Câte salarii costa 1 m², Cluj



● Câte salarii costa 1 m²

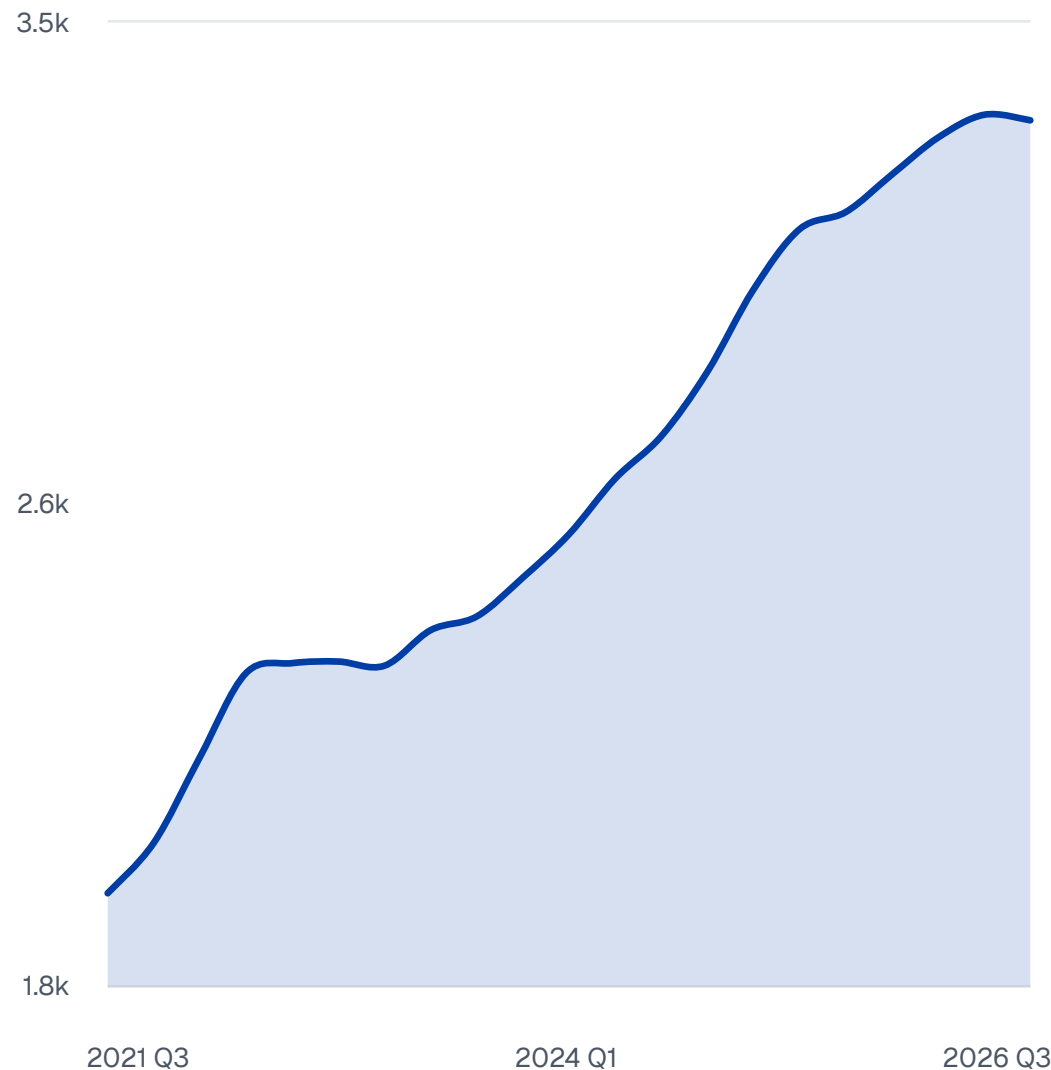
Cluj

2,5 salarii

+6.87% față de anul trecut

Un metru pătrat a costat 2,52 salarii nete medii în T2 2026, cu 6,9% mai mult decât în T2 2025. Reducerea de preț mărește imediat grupul de cumpărători eligibili.

Preț pe m² vechi, Cluj



La șase săptămâni, prețul trebuie să redeschidă interesul

Vechi T3 2026

Apartamentele similare au crescut, dar nu justifică un salt peste piață.

3.292 €/m²

+4,9% față de T3 2025

Nou T3 2026

Cumpărătorul compară finisajele noi cu prețul cerut pentru locuința existentă.

3.485 €/m²

+8,9% față de T3 2025

Diferență nou versus vechi

Distanța mică obligă vânzătorul să recompenseze lipsa noutății prin preț.

193 €/m²

-14 €/m² față de T3 2025

Tranzacții în total, Cluj



● Tranzacții în total

Cluj

6.748

-7.29% față de anul trecut

În T2 2026 au fost 6.748 tranzacții în total, cu 7,3% sub T2 2025. După reluarea e-Terra din 11 august, proprietățile bine poziționate pot capta rapid cererea reactivată.

CONCLUZIE

Ajustează prețul acum, nu aștepta: o poziționare realistă transformă interesul blocat în vizionări și oferte în trimestrele următoare.

Prețul corect câștigă timpul și cumpărătorul

Vechi T3 2026

Ajustarea ține proprietatea în piață, fără să ignore valoarea zonei.

3.292 €/m²
+4,9% față de T3 2025

Tranzacții T2 2026

Cererea mai mică răsplătește imediat apartamentele cu preț realist.

2.099
-7,6% față de T2 2025

Ipoteci T2 2026

Bugetele finanțate sunt limitate, iar încadrarea devine criteriul decisiv.

1.285
-14,4% față de T2 2025

RAPORT DE PIAȚĂ



RE/MAX Romania



Minside

INDICATORI

Preț pe m²

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

Preț pe m² nou

Preț mediu cerut pe m² util la apartamente noi (indice Imobiliare.ro), pe reședința de județ.

Preț pe m² vechi

Preț mediu cerut pe m² util la apartamente vechi (indice Imobiliare.ro), pe reședința de județ.

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.

16 august 2026

Tranzacții unități individuale

Număr de unități individuale (apartamente) înregistrate la vânzare-cumpărare (ANCPI), nu prețuri.

Tranzacții în total

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

Ipoteci unități individuale

Flux lunar de înscrieri, reînscieri și modificări ipotecare pe unități individuale. Nu este stocul de credite (ANCPI).

Autorizații clădiri rezidențiale

Autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (INS).