

Analiza Storia: Cât costa apartamentele în marile orașe și cum se reflecta prețurile în nivelul de trai

Prețurile apartamentelor din marile orașe ale României continua sa evidențieze diferențe importante între centrele urbane, nu doar din perspectiva costurilor de achiziție, ci și a nivelului de trai resimțit de locuitori. Conform prețurilor medii din anunțurile publicate pe [Storia](#) – cea mai vizitata platforma imobiliara din România, cele mai scazute prețuri medii de vânzare, calculate cumulativ pentru apartamentele noi și vechi, se înregistrează în Iași (1.764 euro/mp), Oradea (1.831 euro/mp), Sibiu (1.938 euro/mp) și Timișoara (1.941 euro/mp). La polul opus, Cluj-Napoca ramâne cel mai scump oraș analizat, cu un preț mediu de 3.279 euro/mp, urmat de București (2.331 euro/mp), Brașov (2.306 euro/mp), Constanța (2.085 euro/mp) și Craiova (2.067 euro/mp).

Analiza integrează și datele din [Indexul Storia](#), instrument care evaluează nivelul de trai printr-un scor total de la 0 la 100. Cu cât scorul Index Storia se apropie de 100, cu atât locuitorii au un nivel de trai mai ridicat. Scorul este calculat pe baza criteriilor obiective, precum traficul, reperele urbane, calitatea aerului și prețurile imobiliare, dar și a criteriilor subiective reunite sub indicatorul „Vocea Cartierelor”, care reflecta parerile subiective ale peste 110.000 de locuitori din zonele incluse pe platforma.

La nivel general, orașele analizate se situează într-un interval relativ restrâns, între 51 și 56 de puncte din 100, indicând un nivel mediu al calității vieții urbane. Diferențele dintre orașe devin mai vizibile atunci când scorurile sunt puse în contextul prețurilor locuințelor.

Pentru a pune aceste rezultate în context, scorurile din Indexul Storia trebuie interpretate la nivel național, raportat la reperele de referință ale indexului. La nivel de oraș, scorul obiectiv de referință, situat în jurul valorii de 31-32 de puncte, reflecta un nivel mediu al calității vieții urbane pe criteriile analizate, rezultat din combinarea unor indicatori diferiți – precum traficul, calitatea aerului, accesul la facilități urbane și prețurile locuințelor – care tind să se echilibreze reciproc la nivel urban (spre exemplu, un scor ridicat la capitolul trafic indică un trafic mai redus, specific de regula zonelor periferice, unde accesul la repere sau puncte de interes este mai limitat, deci are un scor mai mic, iar calitatea aerului este mai bună și obține un scor mai mare). Componenta subiectivă are un reper mai ridicat, de aproximativ 68-69 de puncte, bazată pe percepțiile locuitorilor. În ansamblu, un scor total de 50 de puncte în Indexul Storia – care integrează atât criterii obiective, cât și subiective – indică un nivel mediu al calității vieții urbane. Astfel, orașele care depășesc acest prag se situează peste nivelul de referință, în timp ce scorurile sub acest nivel indică provocări mai accentuate în experiența de locuire.

Pentru estimarea valorii apartamentelor de vânzare în funcție de tipul locuinței, analiza a luat în calcul suprafețele minime legale prevăzute în Anexa 1 a Legii locuinței nr. 114/1996: 37 de metri pătrați utili pentru o garsoniera, 52 de metri pătrați pentru un apartament cu două camere și 66 de metri pătrați pentru un apartament cu trei camere.

*„În procesul de cautare a unei locuințe, prețul ramâne un criteriu esențial, însă decizia de achiziție și nivelul de satisfacție ulterior sunt influențate de mulți factori care țin de traiul de zi cu zi, dincolo de cei patru pereți ai casei. Datele din Indexul Storia arată cât de important este ca analiza prețurilor să fie completată de informații despre trafic, acces la servicii, infrastructura și percepția locuitorilor asupra zonei în care traiesc. O locuință nu înseamnă doar costul de achiziție, ci și contextul urban în care aceasta se află, iar luarea în calcul a nivelului de trai poate face diferența între o alegere bună pe termen scurt și una potrivită pe termen lung”, a declarat **Monica Dudau, Head of Marketing Real Estate Europe, OLX Group (Storia și OLX Imobiliare în România).***

Unde nivelul de trai este ridicat, iar prețurile cumulate rămân mai mici

La nivel național, accesul la apa curentă este criteriul subiectiv cel mai bine evaluat în toate orașele analizate, cu scoruri de peste 90 de puncte, ceea ce indică o percepție generală foarte bună asupra infrastructurii de bază. Diferențele dintre orașe apar însă la alți indicatori ai vieții de zi cu zi, precum parcarile, piste de biciclete sau curățenia, care conturează mai clar punctele vulnerabile resimțite de locuitori.

Sibiu și Oradea se disting printr-un raport favorabil între nivelul de trai și prețurile cumulate ale locuințelor.

SIBIU are un scor total de 56,4 puncte, susținut de un scor obiectiv de 35,9 puncte și cel mai mare scor subiectiv din analiză, de 76,8 puncte. În timp ce accesul la apă curentă se menține la un nivel foarte ridicat, parcarile sunt percepute drept punctul vulnerabil al orașului, cu cel mai mic scor subiectiv.

Apartamentele noi din Sibiu au un preț mediu de 1.960 euro/mp, ceea ce se traduce prin 72.536 euro pentru o garsonieră, 101.942 euro pentru un apartament cu două camere și 129.388 euro pentru un apartament cu trei camere. Apartamentele vechi au un preț mediu de 1.923 euro/mp, iar valorile ajung la 71.134 euro pentru o garsonieră, 99.971 euro pentru două camere și 126.887 euro pentru trei camere.

În **ORADEA**, scorul total este de 54,3 puncte, cu un scor obiectiv de 35,4 puncte și un scor subiectiv de 73,3 puncte. Pe fondul unei percepții foarte bune privind utilitățile de bază, disponibilitatea locurilor de parcare este indicatorul subiectiv cel mai slab evaluat.

Apartamentele noi din Oradea au un preț mediu de 1.968 euro/mp, ceea ce înseamnă 72.806 euro pentru o garsonieră, 102.322 euro pentru un apartament cu două camere și 129.871 euro pentru un apartament cu trei camere. Apartamentele vechi au un preț mediu de 1.794 euro/mp, iar o garsonieră costă 66.367 euro, un apartament cu două camere ajunge la 93.273 euro, iar unul cu trei camere la 118.385 euro.

Prețuri cumulate mai mici, scoruri mai reduse, dar percepții favorabile

Timișoara și Iași completează tabloul orașelor cu prețuri cumulate mai mici și scoruri totale situate în zona inferioară a clasamentului.

În **IAȘI**, scorul total este de 52,1 puncte, rezultat al unui scor obiectiv de 32,2 puncte și al unui scor subiectiv de 71,3 puncte. În linie cu tendința generală privind infrastructura de bază, cea mai mare nemulțumire a locuitorilor este legată de disponibilitatea locurilor de parcare, criteriul cu cel mai redus scor subiectiv.

Apartamentele noi din Iași au un preț mediu de 1.852 euro/mp, ceea ce înseamnă 68.523 euro pentru o garsonieră, 96.303 euro pentru un apartament cu două camere și 122.231 euro pentru un apartament cu trei camere. Apartamentele vechi au un preț mediu de 1.971 euro/mp, iar valorile ajung la 72.935 euro pentru o garsonieră, 102.504 euro pentru două camere și 130.101 euro pentru trei camere.

TIMIȘOARA are un scor total de 50,9 puncte, cu un scor obiectiv de 31,4 puncte și un scor subiectiv de 70,4 puncte. Deși accesul la apă curentă este evaluat pozitiv, curățenia este indicatorul subiectiv cu cel mai scăzut scor, evidențiind principala zonă de nemulțumire.

Apartamentele noi din Timișoara au un preț mediu de 2.028 euro/mp conform datelor de pe platforma Stora, astfel că o garsonieră costă 75.043 euro, un apartament cu două camere ajunge la 105.465 euro, iar unul cu trei camere la 133.860 euro. În cazul apartamentelor vechi, prețul mediu este de 1.915 euro/mp, iar valorile sunt de 70.838 euro pentru o garsonieră, 99.556 euro pentru două camere și 126.359 euro pentru trei camere.

Orașe cu nivel de trai peste medie și prețuri cumulate ridicate

Braşov şi Cluj-Napoca sunt oraşele în care scorurile ușor mai ridicate ale nivelului de trai se suprapun cu prețuri cumulate mari ale locuințelor.

În **BRAȘOV**, scorul total din Indexul Stora este de 56,4 puncte, susținut de un scor obiectiv de 38,6 puncte și de un scor subiectiv de 74,2 puncte – ceea ce indica o percepție pozitivă asupra vieții urbane. Scorul obiectiv este influențat în principal de valorile mai scăzute înregistrate la indicatorii trafic (38 puncte) și repere urbane (16,8 puncte), care țin de intensitatea circulației și de densitatea punctelor de interes raportată la suprafața orașului. În schimb, Brașovul obține un scor ridicat la calitatea aerului (72 puncte). În linie cu tendința națională, percepția asupra accesului la apă curentă este foarte bună, însă infrastructura pentru piste de biciclete rămâne criteriul subiectiv cel mai slab evaluat de locuitori.

Pe piața rezidențială, apartamentele noi din Brașov au un preț mediu de 2.268 euro/mp, astfel ca o garsoniera costă 83.932 euro, un apartament cu două camere ajunge la 117.958 euro, iar unul cu trei camere la 149.716 euro. Apartamentele vechi sunt ușor mai scumpe, cu un preț mediu de 2.318 euro/mp, ceea ce se traduce prin 85.764 euro pentru o garsoniera, 120.533 euro pentru un apartament cu două camere și 152.985 euro pentru un apartament cu trei camere.

CLUJ-NAPOCA înregistrează un scor total de 56,3 puncte în Indexul Stora, cu un scor obiectiv de 39,3 puncte și un scor subiectiv de 72,1 puncte, consolidându-și poziția de cel mai scump oraș din analiză. Scorul obiectiv este influențat de valorile mai scăzute ale indicatorilor trafic (29 puncte) și repere urbane (27,8 puncte), care reflectă atât intensitatea circulației, cât și densitatea punctelor de interes raportată la suprafața orașului. Componenta de calitate a aerului obține un scor moderat (47,1 puncte), contribuind la nivelul general al scorului obiectiv. Deși utilitățile de bază sunt evaluate foarte bine, în linie cu media națională, disponibilitatea locurilor de parcare reprezintă principala nemulțumire, fiind indicatorul cu cel mai scăzut scor subiectiv.

Apartamentele noi din Cluj-Napoca au un preț mediu de 3.260 euro/mp, ceea ce înseamnă 120.613 euro pentru o garsoniera, 169.510 euro pentru un apartament cu două camere și 215.148 euro pentru un apartament cu trei camere. În cazul apartamentelor vechi, prețul mediu ajunge la 3.296 euro/mp, iar o garsoniera costă 121.953 euro, un apartament cu două camere ajunge la 171.393 euro, iar unul cu trei camere la 217.538 euro.

Când costurile locuirii sunt ridicate, dar nivelul de trai rămâne modest

Constanța, Craiova și București ilustrează situațiile în care prețurile cumulate ale locuințelor sunt ridicate, în timp ce scorul total al nivelului de trai este mai scăzut.

În **CONSTANȚA**, scorul total este de 52,4 puncte, rezultat al unui scor obiectiv de 39,3 puncte și al celui mai scăzut scor subiectiv din această analiză, de 65,5 puncte. În timp ce accesul la utilități de bază este evaluat pozitiv, disponibilitatea locurilor de parcare și infrastructura pentru piste de biciclete reprezintă principalele nemulțumiri ale locuitorilor, acestea fiind criteriile subiective cu cele mai reduse scoruri dintre indicatorii analizați.

Apartamentele noi din Constanța au un preț mediu de 2.074 euro/mp, ceea ce înseamnă 76.744 euro pentru o garsoniera, 107.856 euro pentru un apartament cu două camere și 136.894 euro pentru un apartament cu trei camere. Apartamentele vechi au un preț mediu de 2.091 euro/mp, iar valorile ajung la 77.349 euro pentru o garsoniera, 108.707 euro pentru un apartament cu două camere și 137.974 euro pentru un apartament cu trei camere.

CRAIOVA înregistrează un scor total de 51,7 puncte, susținut de un scor obiectiv de 33,8 puncte și un scor subiectiv de 69,2 puncte. În contextul unei evaluări bune a utilităților de bază, infrastructura pentru piste de biciclete rămâne criteriul subiectiv cel mai slab apreciat.

Apartamentele noi din Craiova au un preț mediu de 2.089 euro/mp, astfel ca o garsoniera costa 77.284 euro, un apartament cu doua camere ajunge la 108.615 euro, iar unul cu trei camere la 137.857 euro. În cazul apartamentelor vechi, prețul mediu este de 2.063 euro/mp, iar valorile sunt de 76.331 euro pentru o garsoniera, 107.276 euro pentru doua camere și 136.158 euro pentru trei camere.

BUCUREȘTI are cel mai scazut scor total din analiza, de 50,6 puncte, influențat de un scor obiectiv de 33,9 puncte și un scor subiectiv de 66,3 puncte. Scorul obiectiv redus este determinat în principal de valorile foarte scazute ale indicatorilor trafic (18,7 puncte) și repere urbane (30,2 puncte), care reflecta intensitatea circulației și presiunea asupra infrastructurii urbane, în timp ce calitatea aerului obține un scor moderat (54,4 puncte). Chiar dacă percepția asupra accesului la apa curenta este foarte buna, infrastructura pentru piste de biciclete, disponibilitatea locurilor de parcare și nivelul de zgomot reprezinta principalele nemulțumiri ale locuitorilor, acestea fiind criteriile subiective cu cele mai scazute evaluari.

Apartamentele noi din București au un preț mediu de 2.047 euro/mp, ceea ce înseamna 75.738 euro pentru o garsoniera, 106.443 euro pentru un apartament cu doua camere și 135.101 euro pentru un apartament cu trei camere. În cazul apartamentelor vechi, prețul mediu de pe platforma Stora ajunge la 2.591 euro/mp, iar o garsoniera costa 95.855 euro, un apartament cu doua camere ajunge la 134.715 euro, iar unul cu trei camere la 170.985 euro.