

Analiza Storia | Surpriza pe piața imobiliară: în București, apartamentele noi sunt cu până la 34.000 de euro mai ieftine decât cele vechi

În Capitala, prețul mediu al unui apartament nou cu trei camere este cu aproape 34.000 de euro mai mic decât al unui vechi, conform analizei Storia, platforma de imobiliare lansată de OLX. Situații similare apar și în alte orașe mari, precum Iași sau Brașov, unde locuințele construite recent pot fi mai accesibile decât cele vechi. Diferențele de preț reflectă particularitățile fiecărei piețe locale, influențate de cerere, oferta, zona, suprafața, dar și de facilitățile incluse.

„În marile orașe, apartamentele vechi ajung adesea să fie mai scumpe decât cele noi, iar principalul factor care explică aceasta diferență este localizarea. Locuințele vechi sunt situate, în general, în zone centrale sau bine conectate la infrastructura urbană, în timp ce construcțiile noi se dezvoltă preponderent la periferie, unde prețul terenului este mai redus. De exemplu, apartamentele vechi din zone ultracentrale pot avea prețuri mai mari per total, chiar dacă sunt mai mici ca suprafața sau mai puțin eficiente energetic. Astfel, diferențele de preț reflectă în mod direct poziționarea în oraș, un criteriu care continuă să influențeze semnificativ valoarea unei locuințe, indiferent de anul construcției sau nivelul dotărilor”, a declarat Monica Dudau, Head of Marketing Real Estate Europe, OLX Group.

În ce orașe apartamentele noi sunt mai IEFTINE decât cele vechi

BUCUREȘTI

Bucureștiul rămâne orașul cu cele mai mari diferențe între prețurile apartamentelor noi și vechi. Deși la prima vedere ne-am aștepta ca locuințele noi să fie mai scumpe, realitatea este alta. În aprilie 2025, locuințele noi au fost considerabil mai ieftine decât cele vechi, iar diferențele de preț au crescut odată cu suprafața. O garsoniera nouă de 40 mp a costat cu 18.040 de euro mai puțin decât una veche. În cazul apartamentelor cu

două camere (55 mp), cele noi au fost mai ieftine cu 24.805 euro, iar pentru apartamentele cu trei camere (75 mp), diferența a fost de 33.825 de euro în minus pentru locuințele noi.

Aceste diferențe apar într-un context în care prețul mediu pe metru patrat pentru apartamentele noi a fost de 1.801 euro, în scădere cu 2% față de luna precedentă, în timp ce locuințele vechi s-au vândut, în medie, cu 2.252 euro/mp – cu 5% mai mult decât în martie.

BRAȘOV

Și în Brașov locuințele din blocurile noi sunt, în general, mai ieftine decât cele construite în blocuri vechi, dar diferențele sunt moderate: -840 euro pentru o garsoniera dintr-un bloc nou, -1.155 euro pentru un apartament cu două camere și -1.575 euro pentru unul cu trei camere.

Cu un preț mediu de 2.180 euro/mp pentru locuințele noi și 2.201 euro/mp pentru cele vechi, Brașovul este unul dintre orașele unde apartamentele noi continuă să fie mai accesibile, cel puțin din punct de vedere financiar.

IAȘI

În Iași, diferențele de preț dintre locuințele noi și cele vechi sunt însemnate: o garsoniera într-un bloc nou este cu 7.520 de euro mai ieftină decât o garsoniera dintr-un bloc vechi, prețul unui apartament nou cu două camere este

cu 10.400 euro mai mic decât într-un apartament vechi, iar prețul unui apartament nou cu trei camere e mai mic cu 14.100 de euro în comparație cu unul vechi.

Prețurile pe metru patrat ale apartamentelor noi (1.722 euro/mp) sunt mai mici decât cele ale apartamentelor vechi (1.910 euro/mp), așa ca piața din Iași continua sa fie una în care locuințele noi pot reprezenta o opțiune mai avantajoasă pentru cumpărători.

SIBIU

Și în Sibiu apartamentele noi au un mic avantaj de preț: -640 euro pentru o garsoniera dintr-un bloc nou, -880 euro pentru un apartament nou cu două camere și -1.200 euro pentru un apartament nou cu trei camere, comparativ cu imobilele din blocurile vechi.

Prețurile pe metru patrat sunt aproape identice: 1.850 euro/mp (vechi) vs. 1.834 euro/mp (nou), ceea ce sugerează o piață stabilă, cu diferențe mici, dar constante.

CLUJ-NAPOCA

În Cluj-Napoca, orașul cu cele mai mari prețuri medii din țară, diferențele între locuințele noi și cele vechi sunt aproape nesemnificative. O garsoniera într-un bloc nou este cu 280 de euro mai ieftină decât una dintr-un bloc vechi, un apartament nou cu două camere este cu 385 de euro mai ieftin comparativ cu unul vechi, iar în cazul apartamentelor cu trei camere diferența este de 525 de euro în minus pentru imobilele noi.

Prețul pe metru patrat pentru apartamentele noi a fost de 3.114 euro, aproape identic cu cel al locuințelor vechi (3.121 euro/mp), semn că în Cluj contează mai puțin anul construcției.

CONSTANȚA

La Constanța, diferențele de preț sunt foarte mici, la fel ca în Cluj-Napoca. Pentru toate tipurile de apartamente analizate – o cameră (40 mp), două camere (55 mp), trei camere (75 mp) – locuințele noi sunt mai ieftine decât cele vechi cu 280 de euro, 385 de euro, respectiv 525 euro.

Și prețurile pe metru patrat sunt extrem de apropiate, indicând o piață echilibrată: 2.005 euro/mp pentru apartamentele vechi și 1.998 euro/mp pentru cele noi.

În ce orașe apartamentele noi sunt mai SCUMPE decât cele vechi

TIMIȘOARA

Timișoara este unul dintre orașele unde apartamentele noi sunt, în general, mai scumpe decât cele vechi. Diferențele variază între +1.760 euro pentru garsonierele din blocurile noi, comparativ cu cele din blocurile vechi și ajung la +2.420 euro pentru apartamentele cu două camere și la +3.300 euro pentru apartamentele cu trei camere.

Cu un preț mediu pe metru patrat de 1.814 euro pentru locuințele noi și 1.770 euro pentru cele vechi, Timișoara nu înregistrează diferențe de preț majore, însă e cert că locuințele noi sunt ușor mai scumpe decât cele vechi.

CRAIOVA

În Craiova, locuințele noi sunt cu mult mai scumpe decât cele vechi: +3.480 euro pentru o garsoniera, +4.785 euro pentru un apartament cu doua camere și +6.525 euro pentru unul cu trei camere.

Aceasta situație vine în contextul în care apartamentele noi s-au vândut cu 1.936 euro/mp față de doar 1.849 euro/mp în cazul celor vechi – iar diferențele se reflecta clar și în prețul final.

ORADEA

Oradea este orașul în care apartamentele noi sunt, în medie, considerabil mai scumpe decât cele vechi. Astfel, o garsoniera noua costa cu 7.480 de euro mai mult decât una veche, un apartament cu doua camere este mai scump cu 10.285 de euro, iar în cazul apartamentelor cu trei camere, diferența ajunge la +14.025 de euro.

Aceasta diferență vine într-un context în care prețul mediu pe metru patrat pentru locuințele noi este de 1.884 euro, față de doar 1.697 euro/mp pentru cele vechi.

Analiza Stora arata ca nu întotdeauna „nou” înseamna „mai scump”. În orașe mari precum București, Iași sau Brașov, apartamentele din blocuri noi pot fi o alegere mai avantajoasa financiar decât cele vechi. În schimb, în orașele precum Craiova, Oradea sau Timișoara, locuințele vechi continua sa fie mai accesibile.