

Piața rezidențială nouă din Brașov

T2 2026

PREVIEW

REAL ESTATE MARKET INTELLIGENCE

Residential Development Monitor
Brașov | 2026

Cuprins

Secţiuni	pagina
Rezumat executiv	03
Sinteză de piaţă	04
Harta proiectelor	05
Listă de proiecte	06
Repere de preţ	07
Costuri complementare	08
Condiţii comerciale	09
Noutăţi	10
Metodologie şi limitări	11
Contact	11

Rezumat executiv

Piaţa rezidenţială nouă din Braşov | T2 2026

Raportul oferă o imagine structurată asupra pieţei rezidenţiale noi din Braşov, pe baza proiectelor cu informaţii publice disponibile. Scopul ediţiei este să clarifice unde se formează concurenţa, cum se poziţionează proiectele şi ce repere de preţ pot fi observate în piaţă.

Baza curentă de monitorizare include 34 de proiecte rezidenţiale şi 26 de dezvoltatori / branduri. Piaţa este activă, dar concentrată geografic, cu principalul cluster concurenţial în zona Tractorul / Bartolomeu.

Nivelul median al preţurilor indică o piaţă deja maturizată, cu diferenţe vizibile între proiectele accesibile, proiectele medii şi proiectele premium. Zonele centrale şi Braşovechi concentrează reperele superioare, în timp ce Sânpetru rămâne principalul reper de accesibilitate.

Pentru cititor, valoarea analizei nu stă într-o singură medie de preţ, ci în citirea împreună a geografiei, nivelurilor de preţ, disponibilităţilor publice şi condiţiilor comerciale. Harta proiectelor şi heatmap-ul trebuie privite ca instrumente de orientare înaintea tabelului principal de monitorizare.

Transparenţa stocului rămâne neuniformă. Unele proiecte publică disponibilităţi clare, în timp ce altele comunică stocul doar la cerere. De aceea, raportul descrie piaţa public vizibilă, nu un inventar complet al tuturor unităţilor disponibile.

34

proiecte monitorizate

26

dezvoltatori / branduri

33

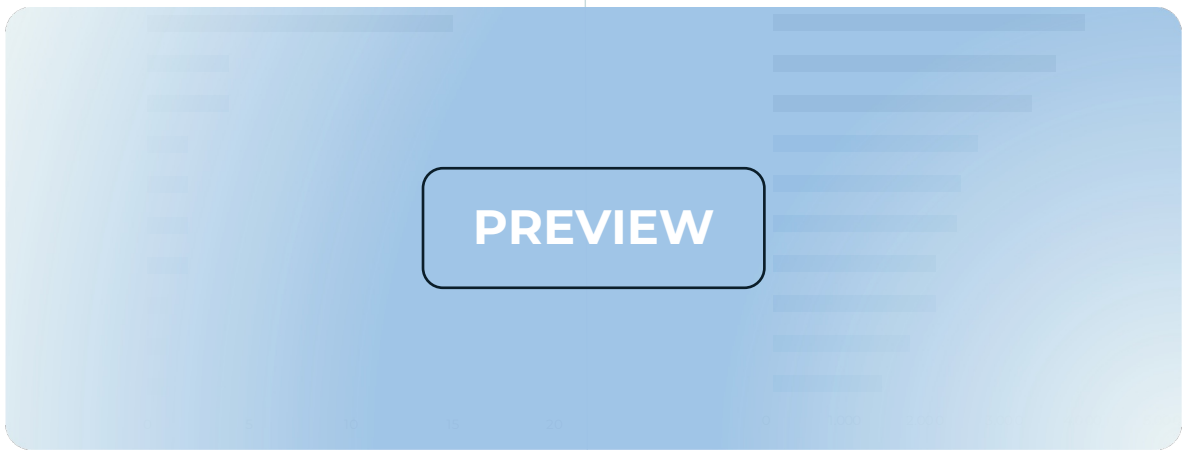
valori comparabile €/mp

Sinteză de piaţă

Piaţa rezidenţială nouă din Braşov | T2 2026

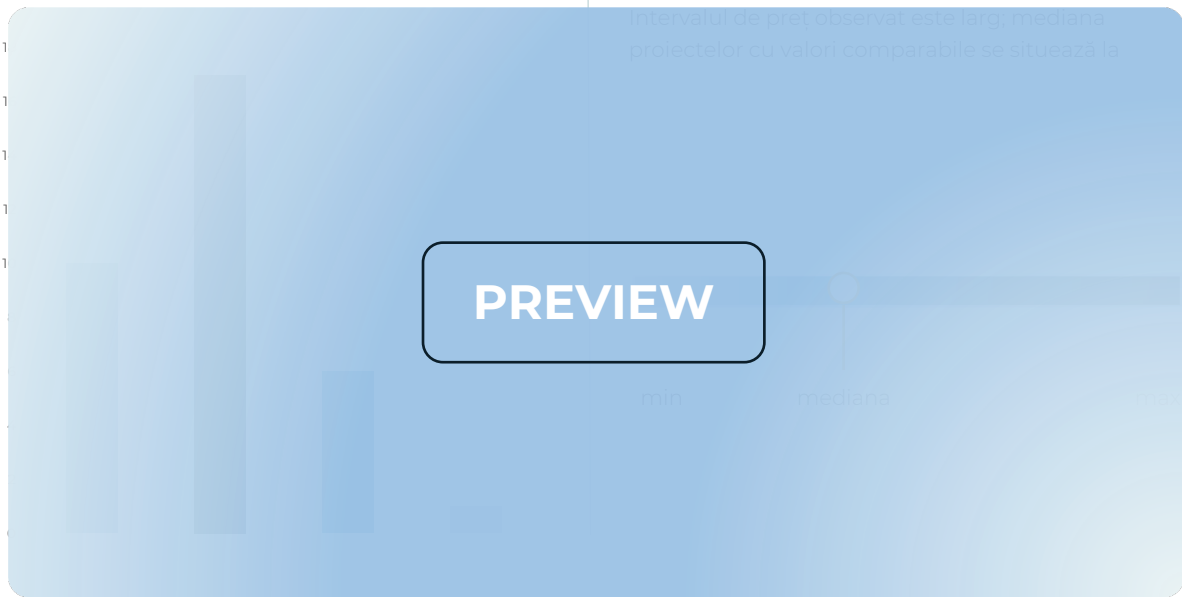
Proiecte pe cartiere / localităţi

Repere €/mp fără TVA pe localităţi

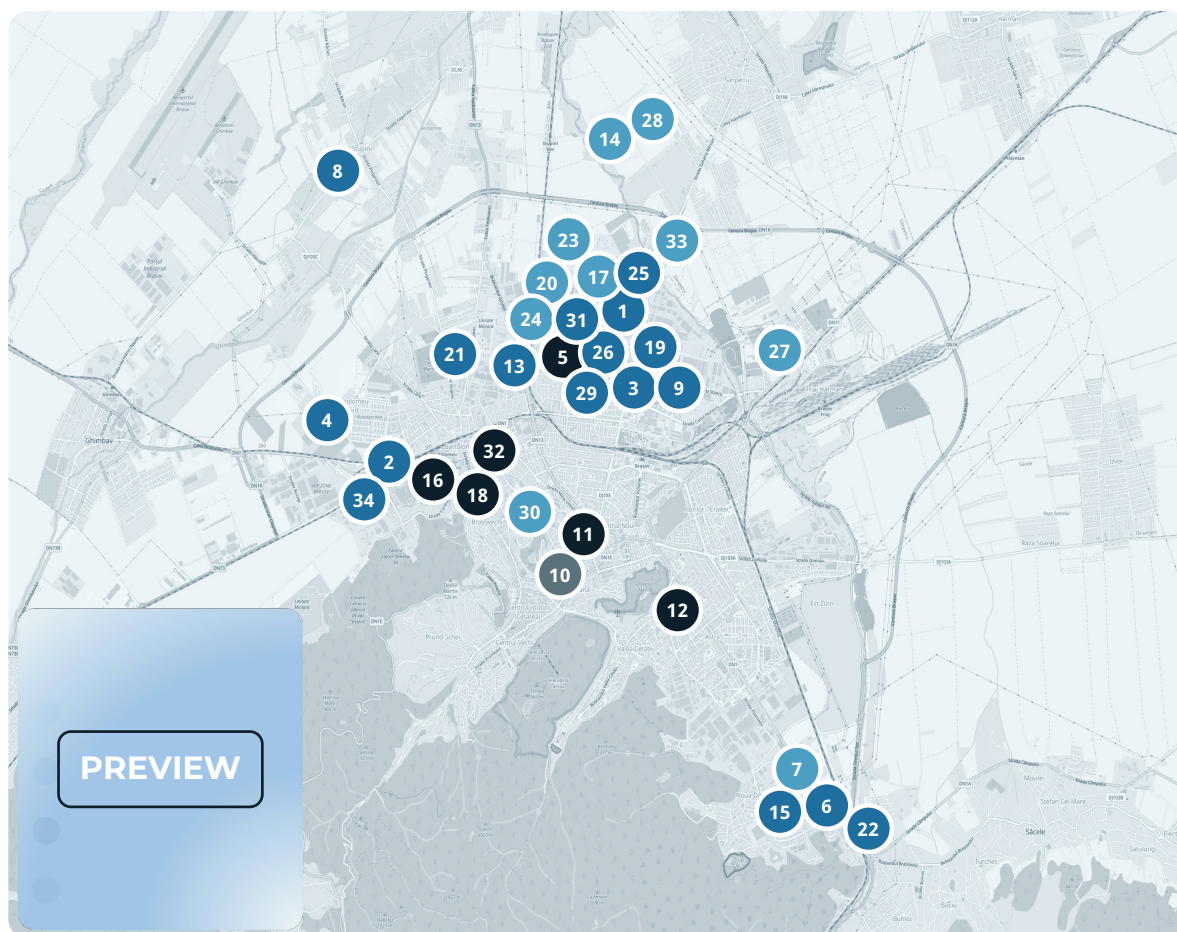


Distribuţie pe intervale de preţ

Interval observat €/mp util fără TVA



Harta proiectelor



- | | | |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 2M Estate I.C. Brătianu | 13 Grandis Residence Premium | 25 ROKMAN 49 Liviu Rebreanu |
| 2 Alpha Distrikt | 14 Green Residence 5 | 26 Sinuhe Residence |
| 3 Armonia Residence | 15 HomeClass Residence | 27 SOHO Braşov |
| 4 Avantgarden 3 | 16 Kudo Apartments | 28 Subcetate City 2 |
| 5 Capitolis Residence | 17 Lior by Casa Nobel | 29 Top City |
| 6 Carpathia by Inamstro | 18 M99 | 30 Valcom Residence |
| 7 Cartier Transilvania | 19 Maurer Villas | 31 Victory by Casa Nobel |
| 8 Coder Residence 3 | 20 Mosaic Residence | 32 Vitus Residence |
| 9 Coresi Avantgarden | 21 Mountain View Residence | 33 Vivamus Park Residence |
| 10 Cosmopolit Astoria | 22 Noua Residence 2 | 34 WELMONT Park Residences |
| 11 Cosmopolit Cantacuzino | 23 Rainbow by Casa Nobel | |
| 12 Cosmopolit Zenit | 24 ROKMAN 12 Tiberiu Eremia | |

Listă de proiecte

Nr.	Ansamblu rezidențial	Dezvoltator	Localitate	Cartier	Stadiu / livrare
Exemplu					
	Noua Residence 2	Kronbau Euro Development	Braşov	Dârste	finalizat
PREVIEW					

Repere de preţ

Nr.	Ansamblu rezidenţial	Suprafaţă utilă (mp)	Preţ/mp util fără TVA (EUR)	Preţ lot fără TVA (EUR)	Loturi disponibile
Exemplu					
	Noua Residence 2	51,3 - 131,7	2.525 - 2.882	129.969 - 379.555	6
PREVIEW					

Costuri complementare

Nr.	Ansamblu rezidențial	Parcare supraterană (EUR fără TVA)	Parcare subterană (EUR fără TVA)	Boxă / depozitare (EUR fără TVA)
Exemplu				
	Noua Residence 2	8.000	12.000	5.500
PREVIEW				

Condiții comerciale

Nr. Ansamblu rezidențial	Tipologii disponibile	Condiții plată	Promoție
Exemplu			
Noua Residence 2	2, 4 camere	integral avans 30% + credit	-
PREVIEW			

Noutăţi

Ştiri recente şi semnale de piaţă

03.06.2026

Țiriac a obținut aviz pentru proiectul rezidențial de pe fosta platformă Lemexim

Grupul Țiriac a obținut avizul Comisiei de Circulație pentru un ansamblu rezidențial estimat la 100 mil. EUR, o posibilă sursă majoră de ofertă nouă în Braşov.

Sursa: [BizBraşov](#)

02.06.2026

Bod: proiect de 336 de apartamente la intrarea dinspre Sânpetru

Un teren de 50.000 mp din Bod este vizat pentru o dezvoltare cu 336 de apartamente şi investiție de peste 65 mil. lei, relevantă ca ofertă periurbană concurentă pentru Braşov.

Sursa: [BizBraşov](#)

16.06.2026

Vivamus Park Residence continuă dezvoltarea în Braşov

Vivamus Park Residence anunță apartamente disponibile şi continuarea investițiilor, într-un context legat de infrastructura rutieră din zona Tractorul / Coresi.

Sursa: [BizBraşov](#)

26.06.2026

Şchei: planul pentru blocuri mici a fost respins în Consiliul Local

Consiliul Local Braşov a respins proiectul PUD pentru construcția unor „bloculețe” în Şchei, semnal de risc urbanistic în zonele sensibile ale oraşului.

Sursa: [BizBraşov](#)

05.07.2026

Braşov: peste 2.200 de apartamente vândute de la începutul anului

Datele ANCPİ analizate de Economica.net plasează Braşovul pe locul doi între oraşele reşedință de județ, dar tranzacțiile lunare au scăzut după vârful din martie.

Sursa: [Economica.net](#)

Metodologie şi limitări

Raportul este realizat pe baza informaţiilor disponibile public la momentul colectării datelor, inclusiv surse oficiale ale dezvoltatorilor, pagini publice ale proiectelor, platforme de listare imobiliară, comunicate publice, materiale comerciale şi canale publice de promovare.

Analiza acoperă proiecte rezidenţiale noi de apartamente din Braşov şi localităţile relevante din proximitate. Nu sunt incluse, ca regulă generală, proiectele formate exclusiv din case individuale, vile sau unităţi rezidenţiale care nu aparţin segmentului de apartamente noi.

Preţurile prezentate reprezintă valori publice de ofertare sau repere comerciale observabile, nu preţuri finale de tranzacţionare. Indicatorii €/mp sunt calculaţi, acolo unde informaţia permite, pe baza suprafeţei utile interioare şi nu includ TVA, cu excepţia cazurilor în care este menţionat altfel.

Disponibilităţile, promoţiile, condiţiile de plată, costurile pentru parcuri şi spaţii de depozitare reflectă informaţiile publice identificate. Lipsa unei informaţii în raport nu înseamnă neapărat inexistenţa acesteia, ci faptul că nu a fost identificată public în mod suficient de clar la data analizei.

Datele pot fi modificate de dezvoltatori fără notificare publică, iar stocul disponibil se poate schimba rapid. Înaintea oricărei decizii comerciale, investiţionale sau strategice, informaţiile relevante trebuie verificate direct cu dezvoltatorii, reprezentanţii de vânzări sau consultanţii specializaţi.

Raportul are rol informativ şi analitic. Autorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru decizii luate exclusiv pe baza acestui material şi nu garantează caracterul complet, exhaustiv sau permanent actualizat al informaţiilor prezentate.

Contact

Anton Sinkovskii

Real Estate Market Intelligence
Email: a.sinkovskii@gmail.com

Contact direct pentru comentarii suplimentare
sau consultanţă personalizată