



Raport achiziționat prin KeyBid Genius

Sursă: Imobiliare.ro

Anunț privat

Mamaia Sat, Mamaia

Finalizat! Apartament în Mamaia Nord, piscina, curte interioara

RANDAMENT ANUAL ESTIMAT

9.8%

Investiție excelentă

ACHIZIȚIE RECOMANDATĂ



Venit net anual

7.648 EUR



Tarif mediu pe noapte

117 EUR



Rată de ocupare anuală

34%



Nopți ocupate pe an

125 nopți

PREȚ
PROPRIETATE

78.045 EUR

PREȚ PE M²

2.054 EUR/m²

SUPRAFAȚĂ /
CAMERE

38 m² · 2 camere

DOTĂRI

Mobilat Complet

Surse de date: datele de piață KeyBid pentru închirierile în regim hotelier din Constanța (tarife, ocupare și nopți disponibile în ultimele 12 luni), distribuția lunară a nopților rezervate prin platforme online în regiune (Eurostat, 2025), motorul KeyBid Genius Intelligence și datele anunțului analizat. Toate cifrele sunt calibrate la randamentul afișat pe KeyBid Genius la momentul achiziției. Tariful pe noapte diferă de la un sezon la altul după evoluția lunară a tarifelor de închiriere în regim hotelier din Constanța; media lor, ponderată cu nopțile ocupate, este tariful mediu anual.

01

Analiză venituri din închiriere pe termen scurt

Cum se formează randamentul, de la venitul brut la venitul net.

INDICATOR	VALOARE ESTIMATĂ	METODOLOGIE
Tarif mediu pe noapte	117 EUR	Date de piață pentru Mamaia
Rată de ocupare anuală	34%	Medie ponderată pe sezoane, Mamaia
Nopți ocupate pe an	125 nopți	241 zile disponibile x ocupare sezonieră
Venit brut anual	14.708 EUR	117 EUR x 125 nopți
Costuri operaționale (38%)	-5.589 EUR	Curățenie, utilități, administrare
Taxe și impozite (10%)	-1.471 EUR	Impozite locale și naționale
Venit net anual	7.648 EUR	După toate cheltuielile

CALCUL ROI



$ROI = (\text{venit net anual} \div \text{preț proprietate}) \times 100$

$ROI = (7.648 \text{ EUR} \div 78.045 \text{ EUR}) \times 100 = 9.8\%$



Comparație randament anual

Această proprietate **9.8%**

Prag minim recomandat **5.0%**

Țintă cu management profesionist **8.0%**



PE SCURT, PENTRU INVESTITOR

La prețul cerut de 78.045 EUR, această proprietate poate genera aproximativ 7.648 EUR pe an venit net din închiriere în regim hotelier, după toate costurile și taxele. Asta înseamnă un randament anual de 9.8%, peste pragul de 5% considerat în general atractiv pentru această piață.



Distribuția venitului brut



- Venit net
7.648 EUR
- Costuri operaționale
5.589 EUR · 38%
- Taxe și impozite
1.471 EUR · 10%



Ocupare pe sezoane



Vară (iun-aug)
123 EUR/noapte



Primăvară / toamnă
113 EUR/noapte



Iarnă (nov-mar)
110 EUR/noapte

02

Analiză sezonieră

Ocuparea, tariful și venitul estimat pentru fiecare sezon.

SEZON

OCUPARE

TARIF MEDIU

VENIT ESTIMAT



Vară (iun-aug)

95%

123 EUR/noapte

7.123 EUR



Primăvară / toamnă

56%

113 EUR/noapte

5.072 EUR



Iarnă (nov-mar)

23%

110 EUR/noapte

2.513 EUR



Venit estimat pe sezon (EUR)

7.123 EUR



5.072 EUR



2.513 EUR



Vară (iun-aug)

95% · 123 EUR/noapte

Primăvară / toamnă

56% · 113 EUR/noapte

Iarnă (nov-mar)

23% · 110 EUR/noapte



Tarif pe noapte vs media pieței

Această proprietate

117 EUR/noapte

Media pieței, 2 camere

72 EUR/noapte

03 Context de piață · Mamaia 2026



Sezonalitate

Vara aduce aproximativ 48% din venitul brut anual, la o ocupare de 95% și un tarif de 123 EUR/noapte. Primăvara și toamna ocuparea este de 56% la 113 EUR/noapte, iar iarna de 23% la 110 EUR/noapte.



Tarif față de piață

Acest randament presupune un tarif mediu de 117 EUR/noapte, cu 63% peste media pieței de 72 EUR/noapte pentru 2 camere din Constanța în ultimele 12 luni.



Zile disponibile

Modelul presupune 241 de zile pe an disponibile pentru rezervări, media locuințelor în regim hotelier din Constanța în ultimele 12 luni.



Randament față de prag

Randamentul net de 9.8% este peste pragul minim de 5% folosit în această analiză și atinge ținta de 8% asociată unui management profesionist.

04 Recomandări pentru maximizarea ROI



Management profesionist

Un administrator cu experiență în regim hotelier gestionează prețurile, calendarul și comunicarea cu oaspeții. Găsiți administratori din Mamaia pe [KeyBid.ro](https://keybid.ro).



Prezentare de calitate

Fotografii profesionale și o descriere clară, care pun în valoare locația și dotările proprietății din Mamaia.



Servicii pentru oaspeți

Transferul de la aeroport, check-in-ul flexibil sau un pachet de bun venit pot justifica un tarif mai mare.



Oaspeți business și remote

Internetul rapid și un spațiu de lucru atrag sejururi mai lungi, inclusiv în extrasezon.



Costuri sub control

Comparați oferte de la firme de curățenie și mentenanță din zonă, disponibile pe [KeyBid.ro](https://www.keybid.ro), ca să țineți costurile operaționale sub control.

05 Avantaje competitive ale investiției



Venit din închiriere

Aproximativ 7.648 EUR net pe an, un randament de 9.8% după costuri și taxe.



Ocupare estimată

125 de nopți ocupate pe an, la o ocupare medie de 34%.



Dotări din anunț

Mobilat Complet



Loc de optimizare

Tarifele dinamice, recenziile bune și un anunț bine prezentat pot crește ocuparea în extrasezon, care iarna este de 23%.



Factori de risc și limitări

- Investiția inițială de 78.045 EUR necesită capital semnificativ
- Costuri lunare de întreținere și administrare
- Sezonabilitate în funcție de locație și perioadă
- Concurența altor închirieri pe termen scurt din zonă

- Rezultatele depind de calitatea administrării

06

Ecosistemul de servicii KeyBid

Echipa de care are nevoie o proprietate în regim hotelier.



Administratori regim hotelier

Preiau check-in-ul, prețurile și comunicarea cu oaspeții.



Firme de curățenie

Curățenie între sejururi și schimbul lenjeriei.



Handymani și mentenanță

Reparații și intervenții rapide la proprietate.



Marketing digital

Fotografii, texte și promovarea anunțului pe platforme.

 Pe KeyBid.ro găsiți administratori, firme de curățenie și meșteri din orașul proprietății și îi contactați direct.

07

Strategie de maximizare ROI

Pentru a păstra randamentul de 9.8% pe termen lung, urmați acest plan în 3 pași:

1

Luna 1 · Pregătire

Alegeți un administrator cu experiență în regim hotelier și stabiliți echipa de curățenie și mentenanță. Îi găsiți în Mamaia pe [KeyBid.ro](https://keybid.ro).

2

Lunile 2–3 · Optimizare

Ajustați tarifele pe sezoane și pe zilele săptămânii, apoi îmbunătățiți fotografiile și descrierea. Ghiduri practice găsiți pe [blogul KeyBid](https://blogul.keybid.ro).

3

Lunile 4–6 · Extindere

Publicați anunțul pe mai multe platforme de rezervări și folosiți recenziile oaspeților pentru a ajusta oferta.



REZULTAT ESTIMAT

Păstrarea randamentului de 9.8% înseamnă aproximativ 7.648 EUR venit net pe an. La acest preț, fiecare punct procentual de randament în plus valorează aproximativ 780 EUR pe an.

08 Concluzie investițională

Cu un ROI de 9.8%, această proprietate reprezintă o investiție excelentă, potrivită pentru investitori care caută un randament solid din închiriere.

**Puncte forte**

- Randament de 9.8%, peste pragul minim de 5%
- Atinge ținta de 8% asociată unui management profesionist
- Venit net estimat de aproximativ 7.648 EUR pe an
- Sezon de vârf puternic: 95% ocupare vara
- Potențial de optimizare prin tarife dinamice și management profesionist

**Puncte slabe**

- Investiție inițială mare (78.045 EUR)
- Randamentul presupune un tarif mediu cu 63% peste media pieței
- Venit sezonier: iarna ocuparea scade la 23%
- Costuri operaționale estimate la 38% din venitul brut
- Necesită administrare activă sau un administrator

RECOMANDARE

**ACHIZIȚIE RECOMANDATĂ**

STRATEGIE RECOMANDATĂ

Achiziționați doar dacă: 1) aveți capital suficient, fără să vă afecteze lichiditatea; 2) sunteți pregătit să lucrați cu un administrator profesionist, de exemplu prin KeyBid.ro; 3) acceptați un ROI de 9.8%, cu potențial de creștere.

Găsiți echipa potrivită pentru proprietate

Administratori, firme de curățenie, meșteri și marketing, într-un singur loc.

Intrați pe KeyBid.ro →



Administratori



Curățenie



Mentenanță



Marketing

Urmăriți-ne pentru analize și oportunități de investiții



KeyBid AI Assistant · analiză ROI direct în ChatGPT



DE CE KEYBID GENIUS?

KeyBid Genius combină datele de piață pentru închirierile în regim hotelier (tarife, ocupare și nopți disponibile în ultimele 12 luni) și distribuția lunară a nopților din regiune (Eurostat) cu datele anunțului analizat. Fiecare cifră din raport are metodologia afișată, ca să puteți verifica singur calculul.

SC Aqua Vista Rentals SRL · CUI 44227960 | Constanța, România | contact@keybid.ro · +40 752 838 246

Acest raport este generat automat pe baza datelor disponibile public și a algoritmilor proprietari KeyBid Genius. Nu constituie consiliere financiară sau de investiții.