

2023

TRANZACȚII IMOBILIARE

SECTORUL 2 BUCUREȘTI

STUDIU REALIZAT DE
DIRECȚIA VENITURI BUGET LOCAL SECTOR 2
ȘI VALOREASY



**DIRECȚIA VENITURI
BUGET LOCAL
SECTOR 2**



VALOREASY

Conținut

Sectorul 2.....	3
Indicatori cheie Sectorul 2	4
Indicatori cheie Sectorul 2	5
Un pas înainte.....	6
Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 2.....	7
Indicatori cheie ai pieței imobiliare 2023	8
Evoluția tranzacțiilor imobiliare	9
Evoluția tranzacțiilor imobiliare	10
Prețul de tranzacționare.....	11
Prețul de tranzacționare al apartamentelor.....	12
Ponderea apartamentelor în funcție de.....	13
periodă și suprafața utilă.....	13
Tranzacții in funcție de zone	14
Evoluția tranzacțiilor imobiliare în funcție de zonă.....	15
Zona Centrală	16
Zona Tei.....	17
Zona Pantelimon.....	18
Zona Colentina	19
Zona Pipera Sud.....	20
Zona Floreasca	21
Zona Iancului.....	22
Zona Vatra Luminoasă.....	23
Zona Andronache.....	24
Zona Ion Creangă	24
Metodologie	25
Despre ValorEasy.....	26

Tranzacții Imobiliare 2023 Sectorul 2 București este un studiu realizat de:

Direcția Venituri Buget Local Sector 2

Tel: 0372.10.61.58 / 0314.03.99.00

Sos. Morarilor nr.6

office@impozitelocale2.ro

<https://www.impozitelocale2.ro/>

ValorEasy Rezidential SRL

0748.882.892

contact@valoreasy.ro

<https://www.valoreasy.ro/>

Nici o parte a acestei publicații nu poate fi tradusă, reprodusă sau transmisă, sub nici o formă și prin niciun mijloc, fără menționarea clară a sursei "Tranzacții Imobiliare 2023 Sectorul 2 București, un studiu realizat de Direcția Venituri Buget Local Sector 2 și ValorEasy".

Pentru compunerea acestui studiu am colectat și verificat cu multă grijă datele incluse. Cu toate acestea nu putem garanta acuratețea integrală a acestora. Vă rugăm să ne contactați dacă identificați erori în acest document.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate privind posibilele daune provocate de folosirea informațiilor din acest document.

Sectorul 2

Sectorul 2 se întinde pe o suprafață de 32 de km² și, la o populație de aproximativ 345.000 de persoane, este al doilea sector ca densitate, aproape 11.000 de locuitori/km², pe prima poziție clasându-se Sectorul 3 cu peste 12.000 de locuitori/km². Deși Sectorul 1 este de două ori mai extins (aproximativ 68 km²), totuși densitatea sa este cea mai scăzută dintre sectoarele Capitalei, 3.300 locuitori/km².

Cartierele Sectorului 2 au un istoric bogat; una dintre cele mai vechi dar și dintre cele mai lungi artere bucureștene a fost Podul Târgului de Afară, numit mai târziu Calea Moșilor. Creșterea populației și activității comerciale a condus la crearea Târgului de Afară, lângă Biserica Oborul Vechi (denumită astăzi Biserica "Sfinții Ioachim și Ana", așezată între bulevardele Pache Protopopescu și Ferdinand, la intersecția cu str. Traian, în apropierea Foișorului de Foc).

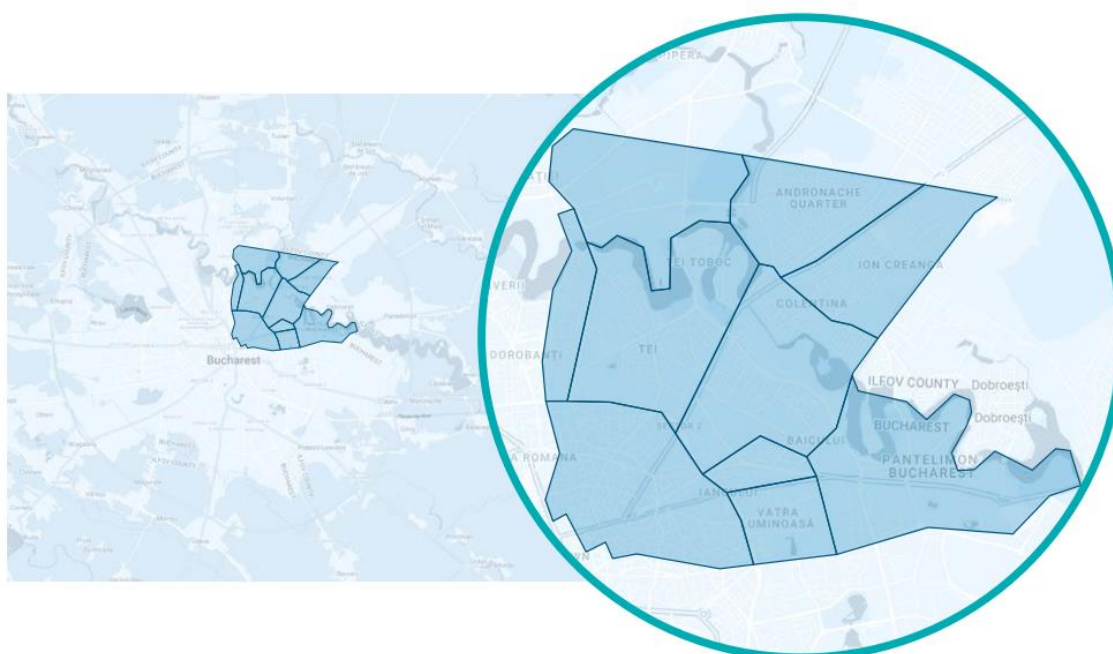
În partea centrală a Bucureștiului, aparținând de Sectorul 2, sunt numeroase străzi cu case vechi, unele de o valoare arhitecturală deosebită.

Călătorind în prezent, ajungem în zona Pipera Sud (traversata de bulevardul Dimitrie

Pompeiu, Șoseaua Pipera și Șoseaua Fabrica de Glucoză), unul dintre principalii poli de business din București care a devenit și un pol important al dezvoltării rezidențiale.

Unitățile de învățământ publice și private din Sectorul 2 se clasează în topul școlilor, după criterii de performanță precum media la admitere, evaluarea națională sau rezultatele la olimpiade. Amintim aici: Liceul Pedagogic "Anastasia Popescu", Colegiile Naționale "George Coșbuc", "Spiru Haret", "Cantemir Vodă", Școlile gimnaziale nr. 56, 49, "Maria Rosetti", Școala Centrală.

Rețeaua de transport în comun include conexiuni cu magistralele de metrou M1 (Dristor – Pantelimon) și M2 (Berceni – Pipera), la care se va adăuga în viitor magistrala M5 (Râul Doamnei – Pantelimon). Accesul auto a fost îmbunătățit recent prin conexiunea cu Autostrada A3. Sunt în pregătire și alte proiecte pentru îmbunătățirea mobilității, printre care amintim trei pasaje rutiere: pasaj subteran strada Baicului, pasaj supraterran Șoseaua Fundeni – Strada Gherghiței, pasaj subteran B-dul Ferdinand I – B-dul Gării Obor – Str. Heliade între Vii.



Indicatori cheie Sectorul 2



Locuințe



Camere



Gospodării



Persoane

130.239

304.933

116.040

261.404

**Blocuri de
Apartamente**

24.484

79.937

23.024

65.807

**Case
Individuale**

4.832

11.836

4.354

11.186

**Case
Înșiruite**

676

1.950

627

1.598

**Case
Duplex**

161.149

400.375

144.942

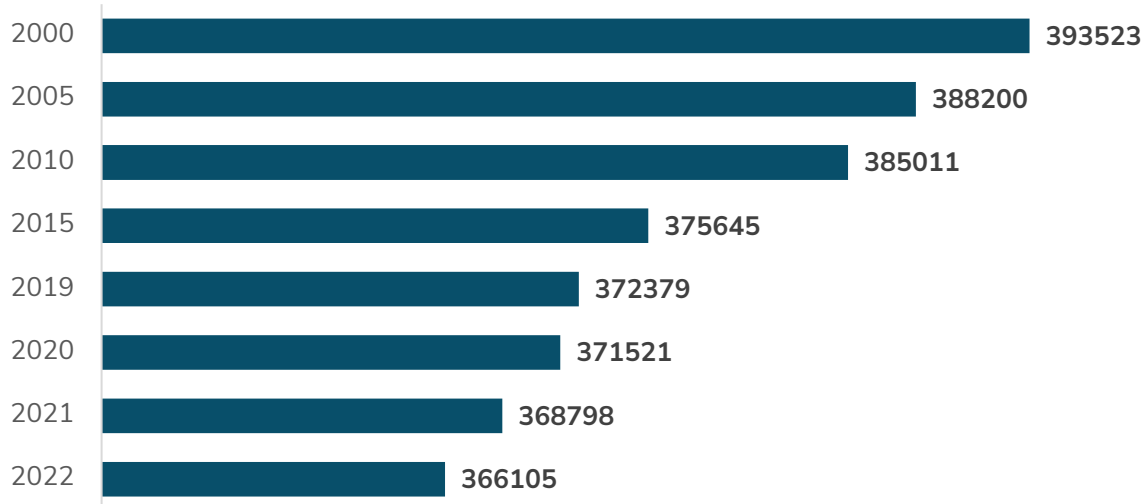
341.369

Total

Sursa: Recensământul populației și locuințelor 2011

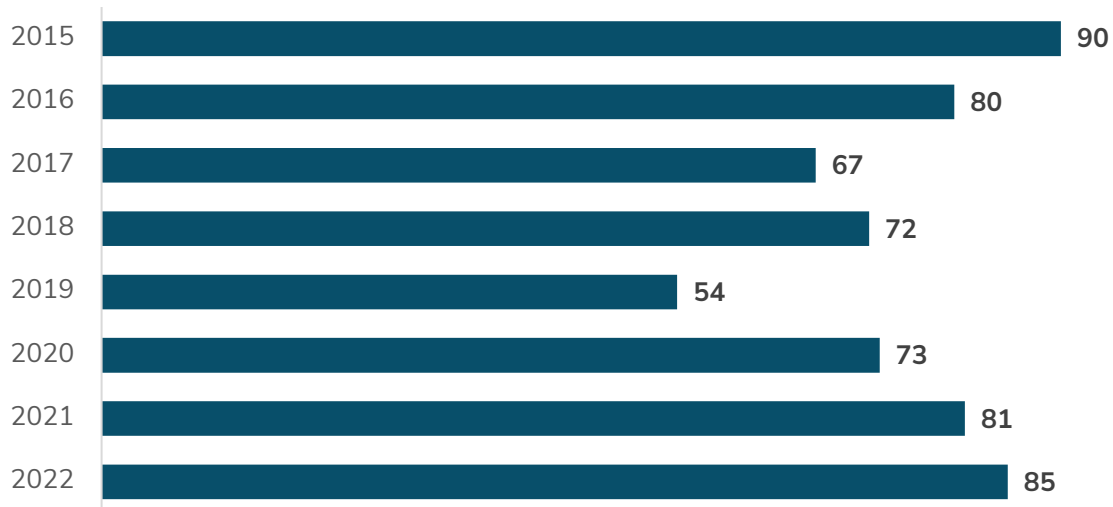
Indicatori cheie Sectorul 2

Populația după domiciliu, la 1 iulie



Autorizații de construire eliberate de Primăria Sectorului 2

Autorizații pentru clădiri rezidențiale



Sursa: Documentar Statistic Sector 2 2023 (INSSE)

Un pas înainte

Se spune despre piețele imobiliare că nu sunt „eficiente”, că nu sunt aproape niciodată în echilibru. Că, în cel mai bun caz, echilibrarea lor se face în mai mult timp decât pentru piețele bunurilor fungibile. În același timp, starea unei piețe imobiliare este foarte importantă: pentru a putea anticipa sensul evoluției prețurilor, trebuie să putem preconiza cât mai corect posibil momentele de inflexiune ale trendurilor de creștere sau descreștere a prețurilor. Deciziile de investiții, atât ale jucătorilor individuali, ale mării majorități a populației, cât și ale jucătorilor instituționali se bazează pe acest gen de anticipări.

De aceea a apărut ValorEasy: ca să poți face alegeri și să iei decizii, bazate pe informație cât mai concisă, corectă și la timp. Încă de la începuturi platforma ValorEasy a oferit aceste analize de piață din tranzacții, pentru a aduce mai multă transparență într-o piață imobiliară lipsită de informații exacte, din surse publice.

Știm cu toții că drumul până la o bază de date publică cu toate tranzacțiile din România este o potecă îngustă, nebatătorită și, mai ales, neîntreținută. Aceasta, deși interesul investitorilor este mare și potențialul de utilizare este imens.

Din această perspectivă, este de apreciat efortul administrației sectorului 2 din București, alături de alte încă câteva (mult prea puține), de a pune la dispoziția opiniei publice astfel de date.

În acest mediu puțin transparent, chiar și atunci când ai datele publice, e nevoie de profesioniști care să dea un sens miilor de linii și coloane dintr-o astfel de bază de date. Aici ne-au ajutat enorm experiența și expertiza colegilor noștri de la ValorEasy, care aduc laolaltă calificări din domenii conexe, dar care fac casă bună împreună: statisticieni, informaticieni, evaluatori de proprietăți imobiliare. Din acest

amalgam de cunoștințe, experiență dar și multă ambiție și entuziasm, rezultă instrumente de analiză, instrumente de evaluare, acces la date interpretate, analizate și validate.

O repet, potențialul de utilizare al datelor publice privind tranzacțiile imobiliare este imens. Utilizatorii de informație de acest fel sunt extrem de mulți și de diversificați, atât ca profil, cât și ca dimensiune sau interes direct. Problema este că la „imobiliare” și fotbal, vorba bancului, se pricepe toată lumea, și atunci mediul online este împânzit de analize. Dar foarte puține sunt bazate pe date. Ca atare, au un grad de fundamentare redus. Cu atât mai mult e laudabil efortul ValorEasy de a ne oferi o analiză bazată pe tranzacții, care să prezinte sintetic, rațional, și poate câteodată foarte rece, realitatea din teren.

Reiau ideea principală: aceasta este o analiză bazată pe tranzacțiile efective, pe care o administrație locală le face publice (salut, din nou, gestul). Datorită ei, înțelegem mai bine care e nivelul și care sunt evoluțiile proprietăților rezidențiale și nu numai din Sectorul 2 București. Nu pot decât să-mi imaginez cum ar fi să avem așa ceva la nivelul întregii țări.

Sper că, odată ce și alte primării se vor alătura acestui efort, ValorEasy va ajunge să facă astfel de analize la nivelul întregii țări. Asta va însemna că am mai făcut un pas înainte în procesul de maturizare al profesiilor din domeniul imobiliar și al pieței în ansamblu.

Adrian POPA BOCHIȘ

CEO Darian DRS S.A.

Partener ValorEasy

Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 2

În 2023, valoarea tranzacțiilor imobiliare a atins 387,5 milioane de euro, o scădere de 16,6% față de anul anterior

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2023, un număr de 4.796 de tranzacții imobiliare, o scădere de 18,9% față de anul anterior când au fost consemnate 5.917 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 387,5 milioane de euro, comparativ cu 2022, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 464,6 milioane de euro, o scădere de 16,6%. De menționat este faptul că, după 4 ani de creștere, 2018-2021, atât numărul cât și valoarea tranzacțiilor s-au diminuat în ultimii 2 ani: valoarea totală a tranzacțiilor a scăzut cu 21% iar numărul cu aproximativ 23% comparativ cu 2021.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2023, 3.720, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 78% din total. Pe de altă parte, 226 de contracte au vizat case și vile (aproximativ 5% din total), acestora adăugându-li-se 187 de tranzacții cu terenuri (4% din total) și 663 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 14%, marea majoritate fiind spații de parcare și boxe).

Prețurile de tranzacționare pentru locuințe au înregistrat fluctuații, cu unele creșteri și scăderi, din cauza scăderii cererii

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare per tip de proprietate, în 2023, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 75.600 de euro, față de 77.400 de euro în anul anterior.

Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț mai mare decât apartamentele, 82.100 de euro, față de 73.000 de euro în 2022, în timp ce terenurile au crescut cel mai mult, atingând 72.000 de euro, comparativ cu 50.800 anul anterior.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2023 poate fi observată o tendință de creștere ușoară pentru apartamente, atingând 1.450 de euro pe metru pătrat util, față de 1.430 anul anterior (+1,4%).

Apartamentele recent construite au rămas în topul preferințelor cumpărătorilor din Sectorul 2

Cele mai vândute apartamente în funcție de criteriul perioadei de construire fac parte din categoria imobilelor construite recent, după 2000, în proporție de 35%. Ele sunt urmate de apartamentele finalizate între 1978-2000, în procent de 33%.

Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în ultimele trei luni din 2023, cu aproximativ 1.150 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.290 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.440 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.840 de euro.

Cartierul Pantelimon este zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2023, pe primul loc s-a situat zona Pantelimon (961 achiziții, față de 1.006 anul anterior), urmată de zona Centrală (919 de vânzări, față de 1.288), iar pe locul al treilea s-a situat zona Colentina (cu 862 de contracte, față de 838). Raportat la valoarea tranzacțiilor, zona Centrală ocupă prima poziție din clasament cu achiziții în valoare de circa 87,4 milioane de euro, urmată de Tei cu 67,7 milioane de euro. Ele sunt urmate de zona Pantelimon, cu 62,5 milioane de euro.

Dorel NIȚĂ

Director Executiv ValorEasy

Indicatori cheie ai pieței imobiliare 2023

	2022	2023
In 2023 a scăzut valoarea tranzacțiilor cu 16,6% comparativ cu 2022	464,6 mil. euro	387,5 mil. euro
Numărul tranzacțiilor s-a diminuat cu 18,9% Conform ANCPI, scăderea în București a fost 16%	5.917	4.796
A crescut ponderea finanțării din surse proprii	61,6% Valoare 67,4% Număr	70,6% Valoare 74,0% Număr
Zona Centrală a Sectorului 2 este zona cu cea mai mare valoare a tranzacțiilor 23% din total Sector 2	115,9 mil. euro	87,4 mil. euro
Zona Pantelimon este zona cu cele mai numeroase tranzacții 20,2% din total Sector 2	1.006	961
Ponderea apartamentelor în totalul tranzacțiilor se menține ridicată	86,3% Valoare 77,4% Număr	86,5% Valoare 77,6% Număr
Prețul mediu de tranzacționare pentru apartamente a scăzut cu 2,3%	77.400	75.600
Pretul mediu de tranzacționare pe metru pătrat pentru apartamente a fost mai mare cu 1,4%	1.430	1.450
Cele mai tranzacționate apartamente sunt construite după anul 2000 25% sunt apartamente în imobile finalizate în ultimii 3 ani	38,7% pondere	35,3% pondere
Cele mai tranzacționate apartamente au suprafața utilă cuprinsă între 35 și 54 mp	38,9% pondere	41,2% pondere

Evoluția tranzacțiilor imobiliare

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2023, un număr de 4.796 de tranzacții imobiliare, o scădere de 18,9% față de anul anterior când au fost consemnate 5.917 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 387,5 milioane de euro, comparativ cu 2022, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 464,6 milioane de euro, o scădere de 16,6%. De menționat este faptul că, după 4 ani de creștere, 2018-2021, atât numărul cât și valoarea tranzacțiilor s-au diminuat în ultimii 2 ani: valoarea totală a tranzacțiilor a scăzut cu 21% iar numărul cu aproximativ 23% comparativ cu 2021.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2023, 3.720, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 78% din total. Pe de altă parte, 226 de contracte au vizat case și vile (aproximativ 5% din total), acestora adăugându-li-se 187 de tranzacții cu terenuri

(4% din total) și 663 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 14%, marea majoritate fiind spații de parcare și boxe).

Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au ridicat, în 2023 la un total de 335 milioane de euro; cele cu case și vile au reprezentat 28 milioane de euro, cele cu terenuri 12 milioane de euro, iar cele cu alte tipuri de imobile 12 milioane de euro. Valoric, apartamentele reprezintă o pondere de piață de circa 86% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează peste 7%, terenurile 3%, similar cu celelalte imobile.

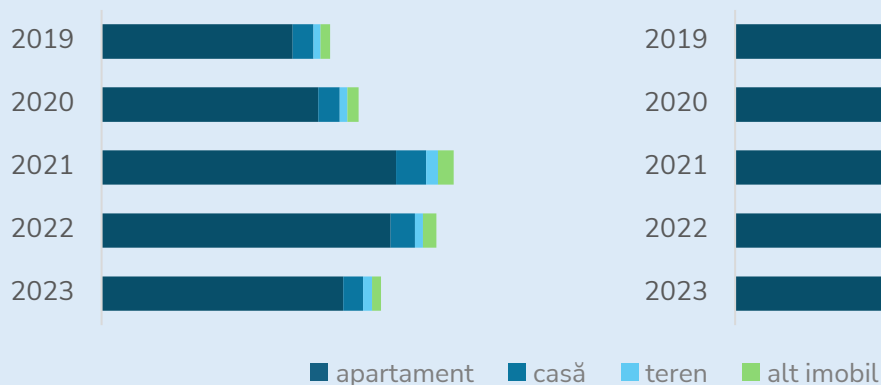
Raportat la sursele de finanțare, anul trecut poate fi observată, comparativ cu 2022, o creștere a ponderii achizițiilor din surse proprii – atât din punct de vedere valoric (de la 62% la 71%), cât și din cel al numărului de tranzacții (de la 67% la 74%). Achizițiile cu finanțare bancară sau mixtă s-au diminuat la o cotă de piață de 23% numeric, respectiv 27% valoric.

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	265,2	300,6	408,5	401,0	335,2
casă	28,9	29,6	42,0	33,8	27,8
teren	9,7	10,7	16,2	11,0	12,3
alt imobil	13,4	15,7	21,8	18,8	12,2
total	317,1	356,7	488,5	464,6	387,5

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	3.702	3.851	4.954	4.578	3.720
casă	257	253	305	301	226
teren	142	163	192	174	187
alt imobil	509	775	748	864	663
total	4.610	5.042	6.199	5.917	4.796



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Evoluția tranzacțiilor imobiliare

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	Valoare (mil. €)				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
apartament	401,0	335,2	-65,8	-16,4%	86,3%	86,5%
casă	33,8	27,8	-5,9	-17,6%	7,3%	7,2%
teren	11,0	12,3	1,4	12,5%	2,4%	3,2%
alt imobil	18,8	12,2	-6,7	-35,4%	4,1%	3,1%
total	464,6	387,5	-77,0	-16,6%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de tipul de proprietate

	Număr				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
apartament	4.578	3.720	-858	-18,7%	77,4%	77,6%
casă	301	226	-75	-24,9%	5,1%	4,7%
teren	174	187	13	7,5%	2,9%	3,9%
alt imobil	864	663	-201	-23,3%	14,6%	13,8%
total	5.917	4.796	-1.121	-18,9%	100,0%	100,0%

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de sursa de finanțare (milioane €)

	Valoare (mil. €)				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
surse proprii	286,2	273,5	-12,7	-4,4%	61,6%	70,6%
credit / mixt	170,2	105,4	-64,8	-38,1%	36,6%	27,2%
sursa necunoscuta	8,2	8,6	0,5	5,9%	1,8%	2,2%
total	464,6	387,5	-77,0	-16,6%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de sursa de finanțare

	Număr				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
surse proprii	3.990	3.548	-442	-11,1%	67,4%	74,0%
credit / mixt	1.801	1.123	-678	-37,6%	30,4%	23,4%
sursa necunoscuta	126	125	-1	-0,8%	2,1%	2,6%
total	5917	4796	-1121	-18,9%	100,0%	100,0%

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Prețul de tranzacționare

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare per tip de proprietate, în 2023, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 75.600 de euro, față de 77.400 de euro în anul anterior.

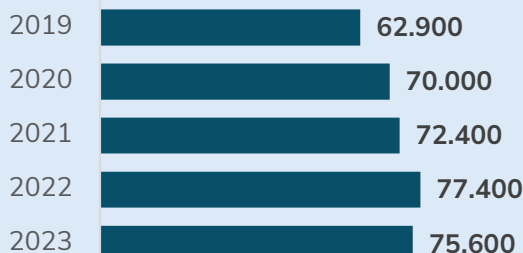
Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț mai mare decât apartamentele, 82.100 de euro, față de 73.000 de euro în 2022, în timp ce terenurile au crescut cel mai mult, atingând 72.000 de euro, comparativ cu 50.800 anul anterior.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2023 poate fi observată o tendință de creștere ușoară pentru apartamente, atingând 1.450 de euro pe metru pătrat util, față de 1.430 anul anterior (+1,4%).

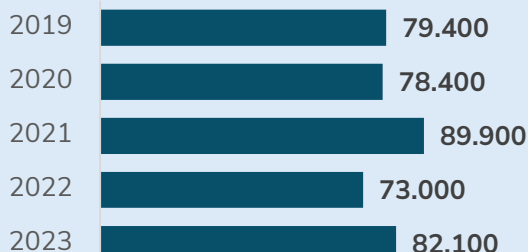
Segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, a avut o evoluție importantă, de la 1.060 în 2022 la 1.220 de euro pe metru pătrat în 2023 (+15,1%).

Prețul de tranzacționare în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (€)

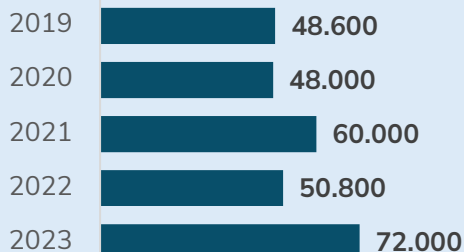
Apartament



Casă

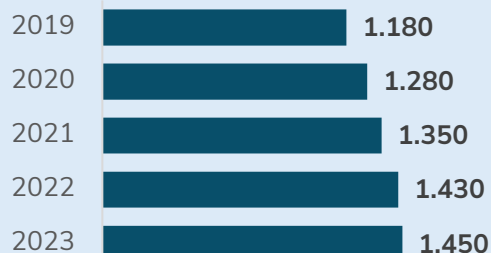


Teren

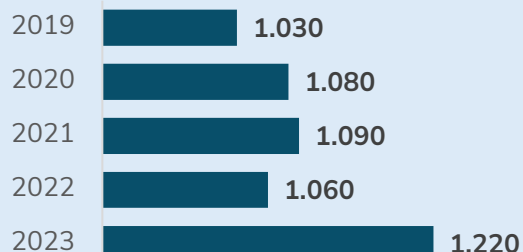


Prețul de tranzacționare pe metrul pătrat util în perioada 2019-2023 (€/mp util)

Apartament



Casă



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

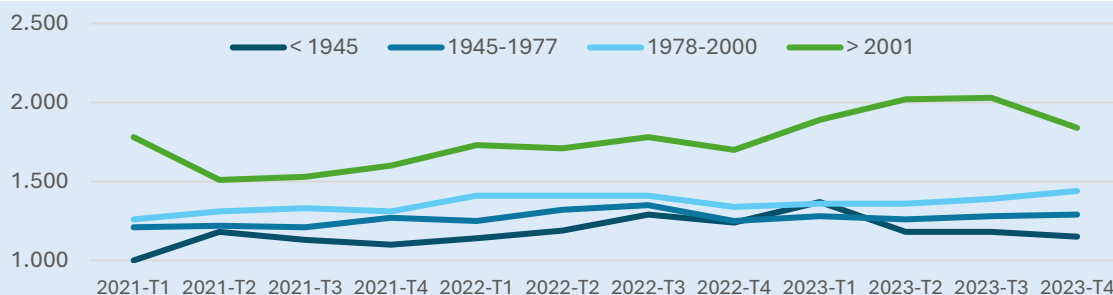
Prețul de tranzacționare al apartamentelor

Valorile de tranzacționare a apartamentelor variază în funcție de mai mulți factori, printre care localizarea, perioada de construire și suprafața utilă. Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în ultimele trei luni din 2023, cu aproximativ 1.150 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.290 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.440 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.840 de euro. În 2023, cele mai multe vândute apartamente în funcție de perioada de construire, au fost din imobilele construite după 2000, cu un procent de 35% din total.

Suprafața utilă influențează, într-o măsură mai mică, prețurile de vânzare de pe piața apartamentelor. Din acest punct de vedere, în ultimul trimestru din 2023 se poate observa o ușoară tendință de scădere a valorilor de tranzacționare comparativ cu lunile anterioare. Cele mai scumpe sunt locuințele cu suprafețe mai mici de 35 de metri pătrați, acestea fiind vândute cu 1.490 euro pe metru pătrat; urmate de locuințele cu suprafețe de la 35 la 54 de metri pătrați (1.470 de euro pe metru pătrat), și, respectiv, cele mai mari de 74 de metri pătrați (tot 1.420 de euro pe metru pătrat). Cele mai vândute apartamente au o suprafață cuprinsă între 35-54 mp, cu o pondere de 41% din total.

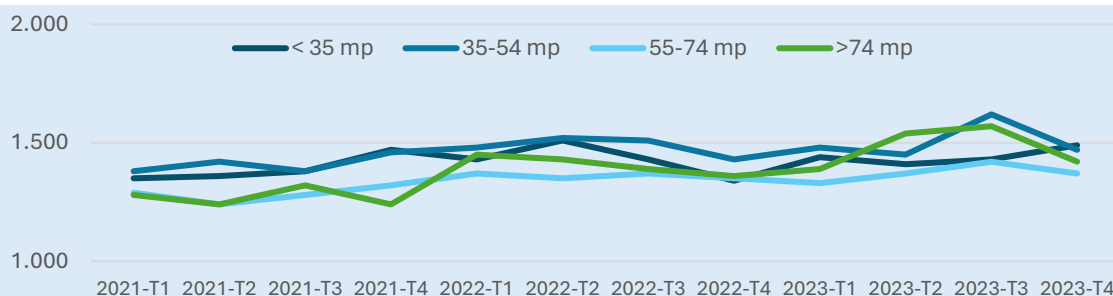
Prețul de tranzacționare, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
< 1945	1.000	1.180	1.130	1.100	1.140	1.190	1.290	1.240	1.370	1.180	1.180	1.150
1945-1977	1.210	1.220	1.210	1.270	1.250	1.320	1.350	1.250	1.280	1.260	1.280	1.290
1978-2000	1.260	1.310	1.330	1.310	1.410	1.410	1.410	1.340	1.360	1.360	1.390	1.440
>2000	1.780	1.510	1.530	1.600	1.730	1.710	1.780	1.700	1.890	2.020	2.030	1.840



Prețul de tranzacționare, în funcție de suprafața utilă (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
< 35 mp	1.350	1.360	1.380	1.470	1.430	1.510	1.430	1.340	1.440	1.410	1.430	1.490
35-54 mp	1.380	1.420	1.380	1.460	1.480	1.520	1.510	1.430	1.480	1.450	1.620	1.470
55-74 mp	1.290	1.240	1.280	1.320	1.370	1.350	1.370	1.350	1.330	1.370	1.420	1.370
>74 mp	1.280	1.240	1.320	1.240	1.450	1.430	1.390	1.360	1.390	1.540	1.570	1.420

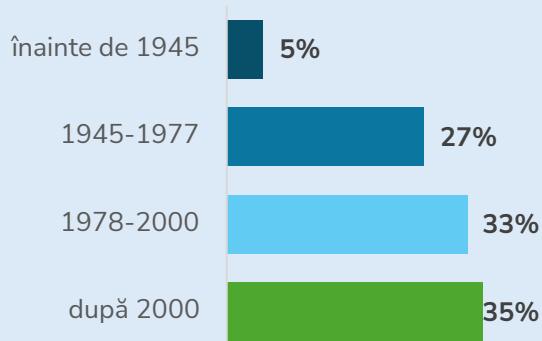


Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

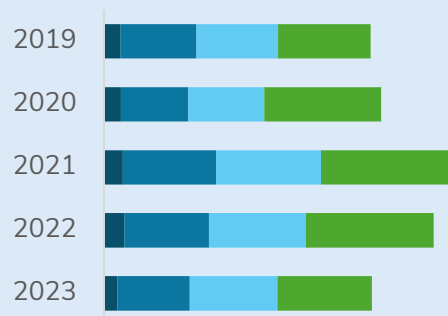
Ponderea apartamentelor în funcție de perioadă și suprafața utilă

Ponderea apartamentelor tranzacționate în funcție de perioada de construire

În 2023



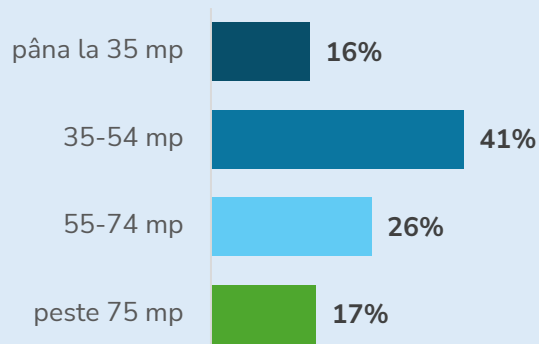
Evoluție 2020 - 2023



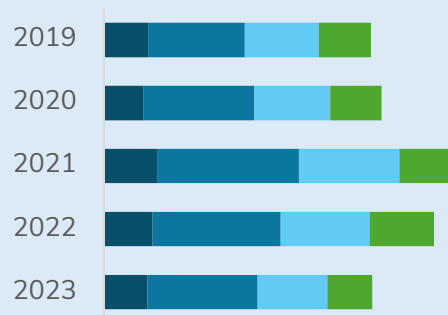
■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ >2000

Ponderea apartamentelor tranzacționate în funcție de suprafața utilă

În 2023



Evoluție 2020 - 2023



■ până la 35 mp ■ 35-54 mp ■ 55-74 mp ■ peste 75 mp

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Tranzacții in funcție de zone

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2023, pe primul loc s-a situat zona Pantelimon (961 achiziții, față de 1.006 anul anterior), urmată de zona Centrală (919 de vânzări, față de 1.288), iar pe locul al treilea s-a situat zona Colentina (cu 862 de contracte, față de 838).

Raportat la valoarea tranzacțiilor, zona Centrală ocupă prima poziție din clasament cu achiziții în valoare de circa 87,4 milioane

de euro, urmată de Tei cu 67,7 milioane de euro. Ele sunt urmate de zona Pantelimon, cu 62,5 milioane de euro.

Comparând tranzacțiile consemnate în 2023 cu cele din 2022, au putut fi observate, în general, scăderi ale numărului de contracte, cea mai mare scădere fiind înregistrată în zona Pipera Sud (-52%, o scădere de 549 de tranzacții). Creșteri au fost fiind înregistrate în cartierul Colentina (plus 24 de tranzacții) și Iancului (plus 20 de tranzacții).



Evoluția tranzacțiilor imobiliare în funcție de zonă

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de zonă (milioane €)

	Valoare (mil. €)				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
Andronache	7,6	8,6	0,9	12,4%	1,6%	2,2%
Zona Centrală	115,9	87,4	-28,5	-24,6%	24,9%	22,6%
Colentina	51,5	54,3	2,9	5,5%	11,1%	14,0%
Floreasca	15,5	14,6	-0,9	-5,9%	3,3%	3,8%
Iancului	20,9	22,7	1,8	8,7%	4,5%	5,9%
Ion Creangă	3,7	2,8	-0,9	-24,1%	0,8%	0,7%
Pantelimon	57,1	62,5	5,4	9,4%	12,3%	16,1%
Pipera Sud	101,3	51,9	-49,4	-48,7%	21,8%	13,4%
Tei	71,6	67,7	-4,0	-5,5%	15,4%	17,5%
Vatra Luminoasă	15,5	11,9	-3,7	-23,6%	3,3%	3,1%
Zona necunoscută	3,9	3,1	-0,8	-20,5%	0,8%	0,8%
Total	464,6	387,5	-77,1	-16,6%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de zonă

	Număr				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
Andronache	113	112	-1	-0,9%	1,9%	2,3%
Zona Centrală	1.288	919	-369	-28,6%	21,8%	19,2%
Colentina	838	862	24	2,9%	14,2%	18,0%
Floreasca	124	128	4	3,2%	2,1%	2,7%
Iancului	305	325	20	6,6%	5,2%	6,8%
Ion Creangă	77	43	-34	-44,2%	1,3%	0,9%
Pantelimon	1006	961	-45	-4,5%	17,0%	20,0%
Pipera Sud	1054	505	-549	-52,1%	17,8%	10,5%
Tei	899	762	-137	-15,2%	15,2%	15,9%
Vatra Luminoasă	172	142	-30	-17,4%	2,9%	3,0%
Zona necunoscută	41	37	-4	-9,8%	0,7%	0,8%
Total	5917	4796	-1121	-19%	100,0%	100,0%

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Centrală

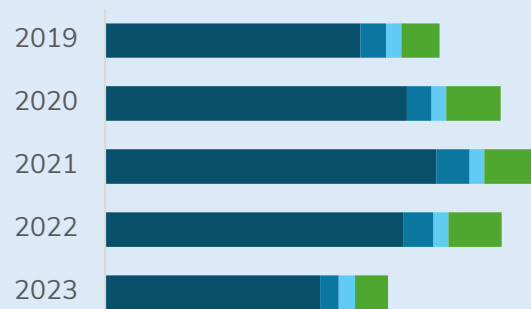
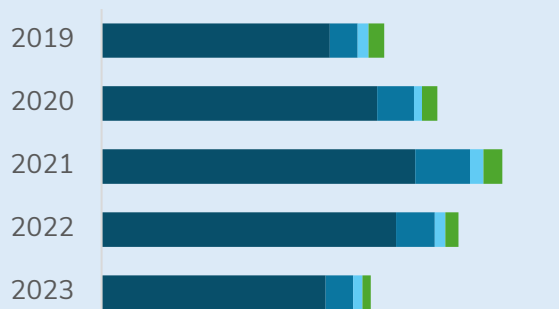


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	74,1	89,6	101,9	95,7	72,8
casă	9,1	11,9	17,7	12,5	8,9
teren	3,5	2,6	4,4	3,5	3,0
alt imobil	5,1	5,0	6,1	4,2	2,6
total	91,8	109,0	130,2	115,9	87,4

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

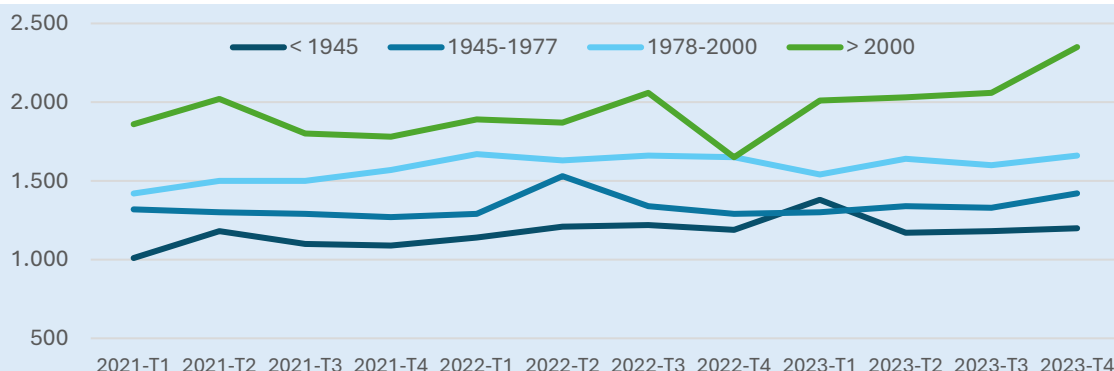
	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	830	980	1.076	970	698
casă	83	80	108	97	61
teren	50	48	48	48	53
alt imobil	123	177	185	173	107
total	1.086	1.285	1.417	1.288	919



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
< 1945	1.010	1.180	1.100	1.090	1.140	1.210	1.220	1.190	1.380	1.170	1.180	1.200
1945-1977	1.320	1.300	1.290	1.270	1.290	1.530	1.340	1.290	1.300	1.340	1.330	1.420
1978-2000	1.420	1.500	1.500	1.570	1.670	1.630	1.660	1.650	1.540	1.640	1.600	1.660
>2000	1.860	2.020	1.800	1.780	1.890	1.870	2.060	1.650	2.010	2.030	2.060	2.350



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Tei

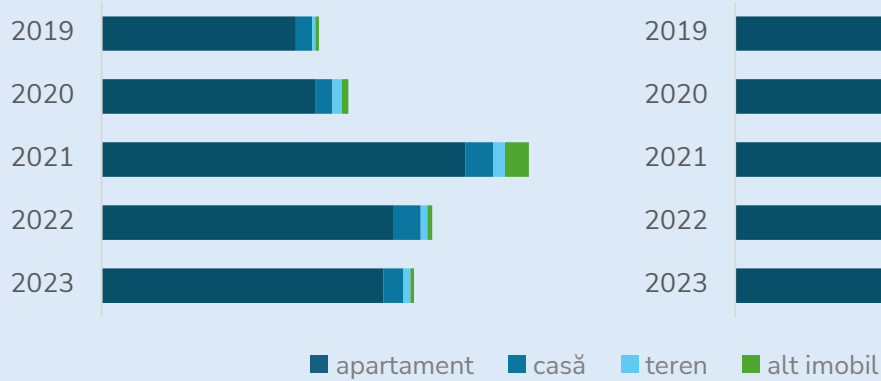


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	42,1	46,3	78,7	63,3	61,0
casă	3,6	3,7	6,1	5,9	4,4
teren	0,7	2,1	2,5	1,5	1,5
alt imobil	0,8	1,4	5,2	1,0	0,7
total	47,1	53,4	92,5	71,6	67,7

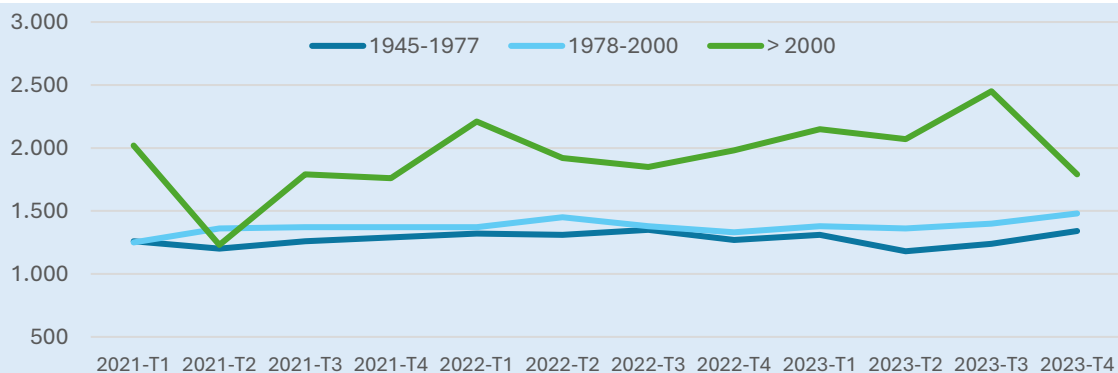
Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	591	598	953	778	685
casă	30	37	44	45	26
teren	20	20	29	14	19
alt imobil	42	56	96	62	32
total	683	711	1.122	899	762



Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
1945-1977	1.260	1.200	1.260	1.290	1.320	1.310	1.350	1.270	1.310	1.180	1.240	1.340
1978-2000	1.250	1.360	1.370	1.370	1.370	1.450	1.380	1.330	1.380	1.360	1.400	1.480
>2000	2.020	1.230	1.790	1.760	2.210	1.920	1.850	1.980	2.150	2.070	2.450	1.790



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Pantelimon

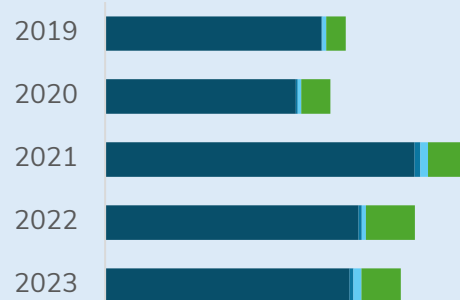
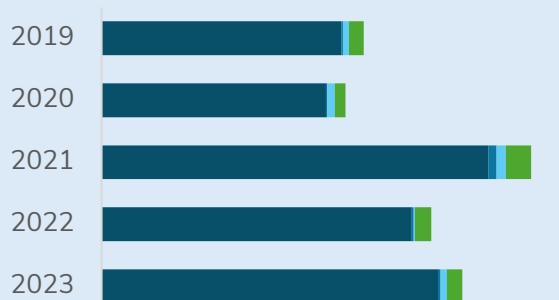


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	41,5	38,9	67,0	53,7	58,3
casă	0,3	0,2	1,4	0,3	0,4
teren	1,1	1,3	1,6	0,3	1,1
alt imobil	2,5	1,8	4,3	2,8	2,7
total	45,4	42,3	74,4	57,1	62,5

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

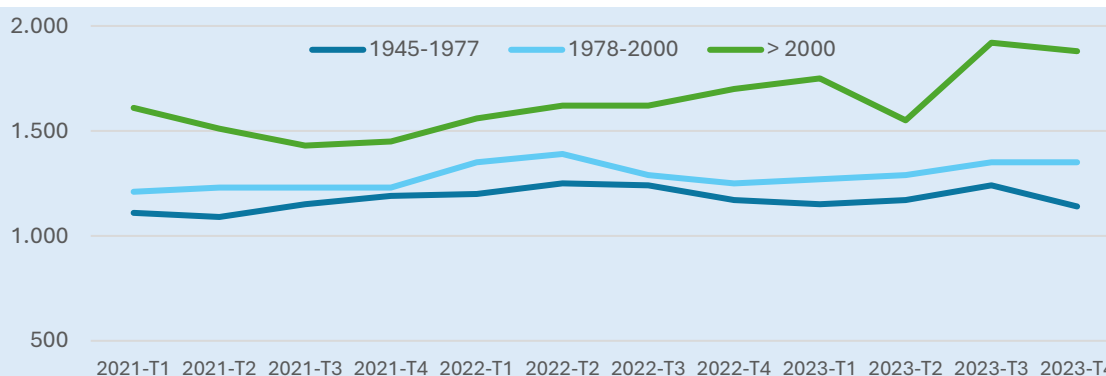
	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	703	619	1.005	823	794
casă	3	7	19	11	13
teren	12	11	25	13	26
alt imobil	64	95	136	159	128
total	782	732	1.185	1.006	961



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021- T1	2021- T2	2021- T3	2021- T4	2022- T1	2022- T2	2022- T3	2022- T4	2023- T1	2023- T2	2023- T3	2023- T4
1945-1977	1.110	1.090	1.150	1.190	1.200	1.250	1.240	1.170	1.150	1.170	1.240	1.140
1978-2000	1.210	1.230	1.230	1.230	1.350	1.390	1.290	1.250	1.270	1.290	1.350	1.350
>2000	1.610	1.510	1.430	1.450	1.560	1.620	1.620	1.700	1.750	1.550	1.920	1.880



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Colentina

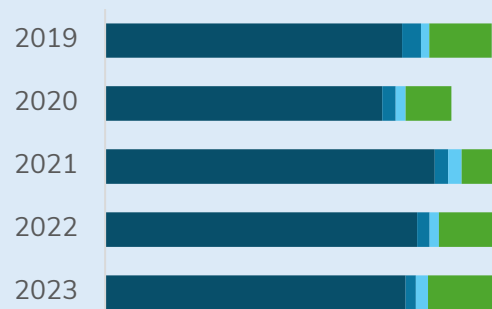
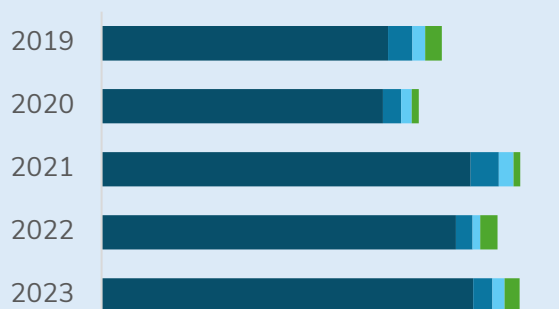


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	37,2	36,5	48,0	46,0	48,3
casă	3,1	2,4	3,7	2,2	2,5
teren	1,7	1,4	1,9	1,0	1,6
alt imobil	2,2	0,9	0,9	2,3	2,0
total	44,2	41,2	54,4	51,5	54,3

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

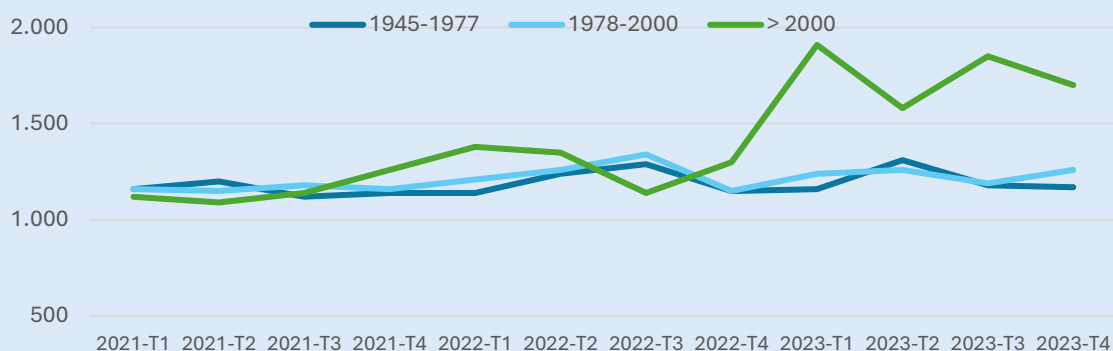
	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	643	600	714	676	651
casă	41	29	29	27	22
teren	18	22	29	20	26
alt imobil	135	99	82	115	163
total	837	750	854	838	862



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021- T1	2021- T2	2021- T3	2021- T4	2022- T1	2022- T2	2022- T3	2022- T4	2023- T1	2023- T2	2023- T3	2023- T4
1945-1977	1.160	1.200	1.120	1.140	1.140	1.240	1.290	1.150	1.160	1.310	1.180	1.170
1978-2000	1.160	1.150	1.180	1.160	1.210	1.260	1.340	1.150	1.240	1.260	1.190	1.260
>2000	1.120	1.090	1.140	1.260	1.380	1.350	1.140	1.300	1.910	1.580	1.850	1.700



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Pipera Sud

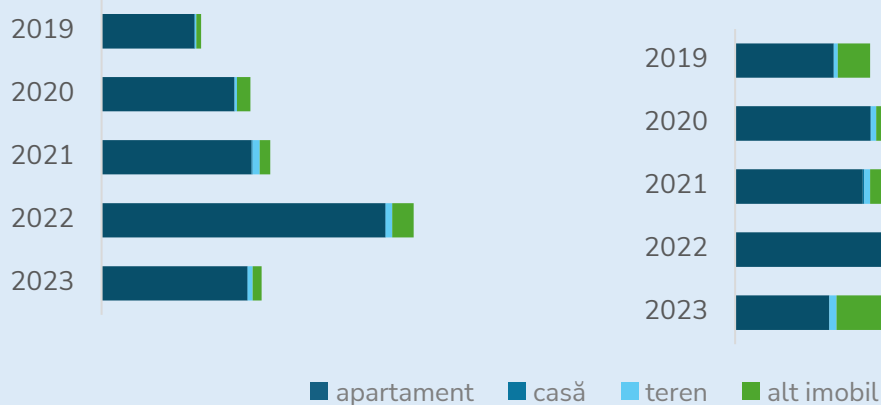


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	30,3	43,1	48,7	92,1	47,4
casă	0,0	0,1	0,4	0,2	0,2
teren	0,5	0,7	2,3	2,1	1,5
alt imobil	1,6	4,5	3,4	6,9	2,8
total	32,3	48,4	54,8	101,3	51,9

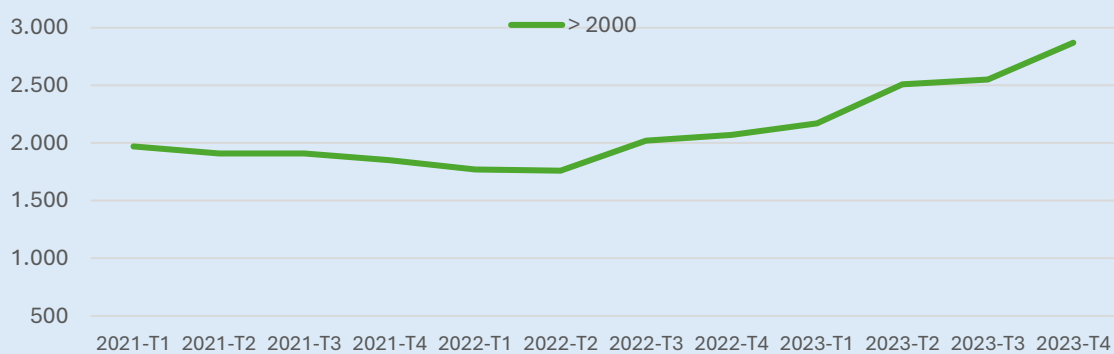
Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	320	440	415	712	305
casă	1	2	5	4	2
teren	12	16	19	39	22
alt imobil	106	265	197	299	176
total	439	723	636	1.054	505



Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
>2000	1.970	1.910	1.910	1.850	1.770	1.760	2.020	2.070	2.170	2.510	2.550	2.870



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Floreasca

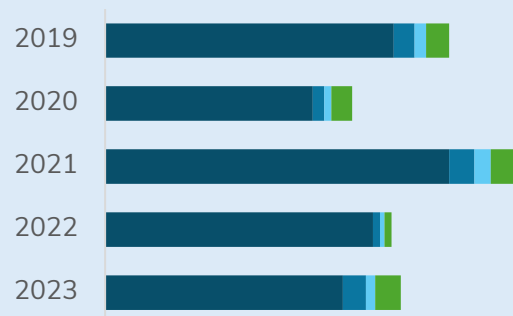
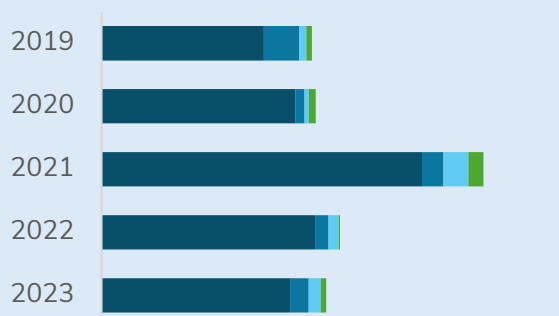


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	10,5	12,6	20,8	13,9	12,3
casă	2,3	0,6	1,4	0,9	1,2
teren	0,5	0,3	1,6	0,7	0,8
alt imobil	0,4	0,4	1,0	0,1	0,3
total	13,7	13,9	24,8	15,5	14,6

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

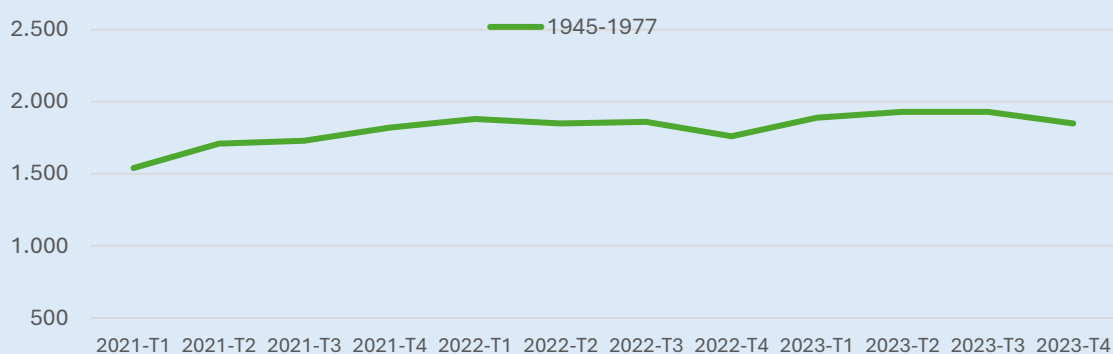
	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	125	90	149	116	103
casă	9	5	11	3	10
teren	5	3	7	2	4
alt imobil	10	9	14	3	11
total	149	107	181	124	128



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
1945-1977	1.540	1.710	1.730	1.820	1.880	1.850	1.860	1.760	1.890	1.930	1.930	1.850



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Iancului

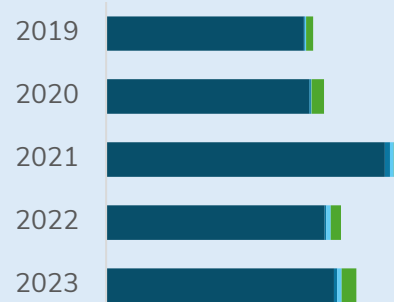


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	15,1	16,9	24,0	19,6	21,2
casă	0,1	0,2	1,4	0,2	0,4
teren	0,2	0,1	0,6	0,7	0,7
alt imobil	0,2	0,5	0,3	0,4	0,5
total	15,6	17,7	26,3	20,9	22,7

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

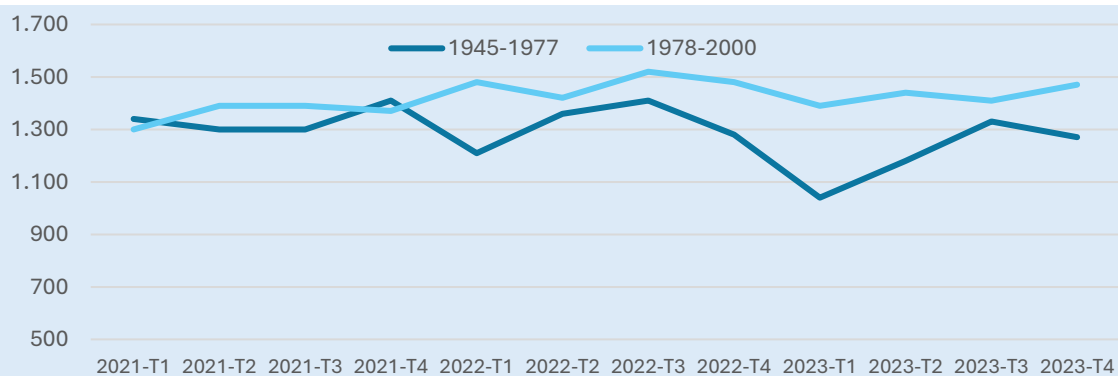
	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	257	264	362	284	296
casă	1	2	7	2	4
teren	2	1	5	6	6
alt imobil	9	16	11	13	19
total	269	283	385	305	325



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4	2023-T1	2023-T2	2023-T3	2023-T4
1945-1977	1.340	1.300	1.300	1.410	1.210	1.360	1.410	1.280	1.040	1.180	1.330	1.270
1978-2000	1.300	1.390	1.390	1.370	1.480	1.420	1.520	1.480	1.390	1.440	1.410	1.470



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Vatra Luminoasă

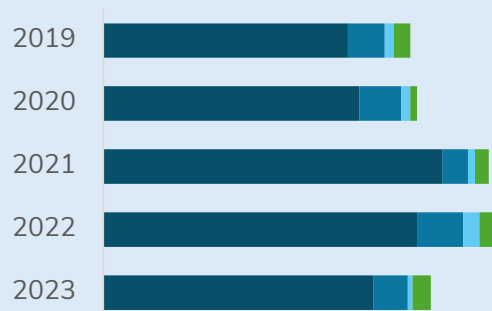
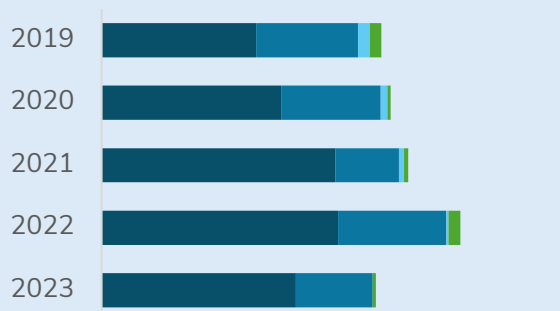


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	6,7	7,8	10,1	10,2	8,4
casă	4,4	4,3	2,7	4,7	3,3
teren	0,5	0,3	0,2	0,1	0,0
alt imobil	0,5	0,1	0,2	0,5	0,1
total	12,1	12,5	13,3	15,5	11,9

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

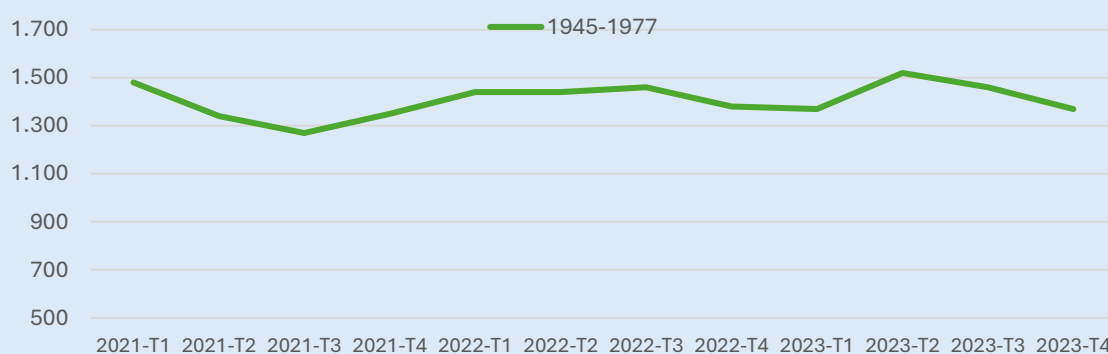
	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	106	111	147	136	117
casă	16	18	11	20	15
teren	4	4	3	7	2
alt imobil	7	3	6	9	8
total	133	136	167	172	142



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2021- T1	2021- T2	2021- T3	2021- T4	2022- T1	2022- T2	2022- T3	2022- T4	2023- T1	2023- T2	2023- T3	2023- T4
1945-1977	1.480	1.340	1.270	1.350	1.440	1.440	1.460	1.380	1.370	1.520	1.460	1.370



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

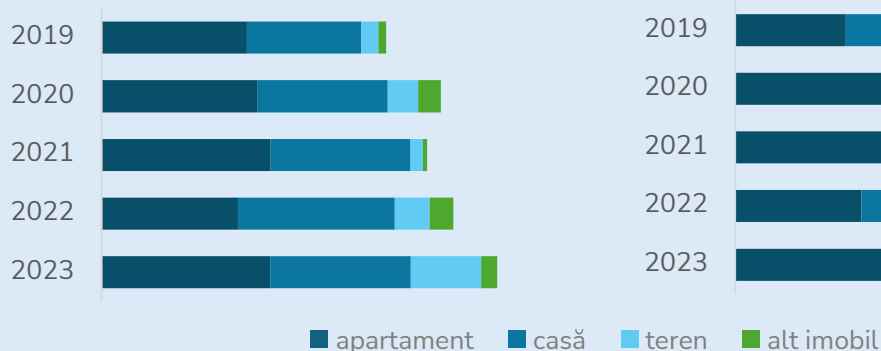
Zona Andronache

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	3,1	3,4	3,7	3,0	3,7
casă	2,5	2,8	3,0	3,4	3,0
teren	0,4	0,7	0,3	0,8	1,5
alt imobil	0,2	0,5	0,1	0,5	0,3
total	6,2	7,3	7,0	7,6	8,6

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	36	57	52	41	48
casă	34	39	34	44	35
teren	8	11	7	11	14
alt imobil	5	22	8	17	15
total	83	129	101	113	112



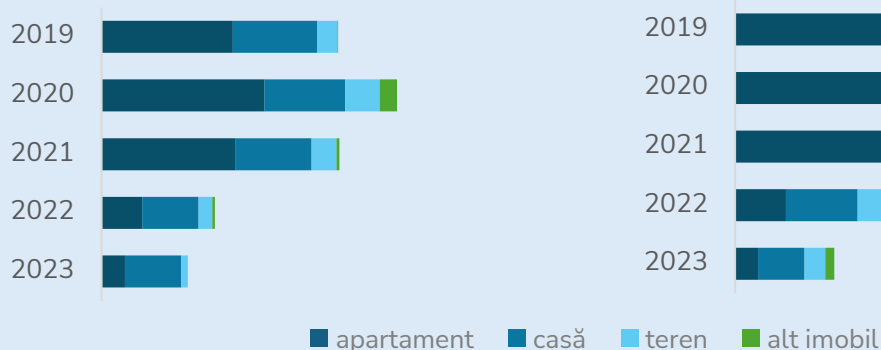
Zona Ion Creangă

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	4,3	5,3	4,4	1,3	0,8
casă	2,7	2,6	2,5	1,8	1,8
teren	0,7	1,1	0,8	0,4	0,2
alt imobil	0,0	0,6	0,1	0,1	0,0
total	7,7	9,6	7,7	3,7	2,8

Numărul tranzacțiilor în perioada 2019-2023, în funcție de tipul de proprietate

	2019	2020	2021	2022	2023
apartament	89	88	72	22	10
casă	32	30	31	31	20
teren	11	25	19	12	9
alt imobil	7	33	9	12	4
total	139	176	131	77	43



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Metodologie

Aria de piață acoperită în acest raport este Sectorul 2 București în a cărei rază teritorială se află imobilele.

Tranzacțiile reprezintă contractele semnate în anul curent și raportate de cumpărători la Direcția Venituri Buget Local Sector 2, în vederea stabilirii bazei de impozitare, până la data de 3 Aprilie 2024. Potrivit legislației românești, se înscriu unitățile individuale (clădire, teren, spații comune) în vederea stabilirii separate a impozitului datorat.

Valoare tranzacțiilor reprezintă suma prețurilor de tranzacționare, exprimate în euro. Pentru că prețurile de tranzacționare din contractele de vânzare sunt exprimate în lei, a fost utilizat pentru conversie în euro cursul mediu calculat de BNR valabil în luna tranzacției.

Numărul tranzacțiilor reprezintă suma tuturor tranzacțiilor.

Prețul sau Prețul de tranzacționare sau Prețul mediu reprezintă media unui set de tranzacții și este calculate folosind mediana, numărul aflat la mijlocul unui grup de numere. Jumătate din numere au valori mai mari decât mediana, iar jumătate au valori mai mici decât mediana. Media a fost calculată numai dacă sunt disponibile cel puțin 10 tranzacții.

Pentru locuințele unifamiliale (proprietăți ce includ clădirea și terenul aferent), datele

colectate sunt într-un volum mai mic (prin urmare mai sensibile la variații de preț extreme) și sunt mai eterogene (au caracteristici fizice diferite) comparativ cu apartamentele. Prețul pe metru pătrat al caselor, calculat ca raport între prețul total al proprietății și suprafața construită a clădirii, prezintă dezavantajul de a include atât clădirea, cât și terenul aferent. În această situație, media poate să nu mai reflecte corect valoarea tendinței centrale pentru setul de date din care provine.

Datele au caracter provizoriu și pot fi revizuite periodic (anual). În anumite cazuri, unele tranzacții sunt declarate mai târziu decât termenul legal de 30 de zile de la data dobândirii.

Au fost recalculate seriile de date din anii precedenți, folosind un algoritm îmbunătățit de unificare a imobilelor aferente unei singure tranzacții, precum și o funcție nouă de geolocalizare.

Anul curent este 2023 și reflectă setul de tranzacții al întregului an.

Trimestre

T1: 1 Ianuarie – 31 Martie

T2: 1 Aprilie - 30 Iunie

T3: 1 Iulie – 30 Septembrie

T4: 1 Octombrie – 31 Decembrie

Despre ValorEasy

Înființată în 2021 în Cluj-Napoca, ValorEasy este o platformă independentă care se distinge printr-o combinație unică în România:

- Cunoștințe aprofundate privind piața imobiliară și evaluarea imobilelor
- Expertiză statistică și econometrie
- Implementarea cu succes a bazelor de date și sistemelor informaționale

Clienții noștri sunt evaluatori, firme de consultanță, instituții financiar-bancare, dezvoltatori și investitori imobiliari.

Misiunea noastră este să creștem transparența în piața imobiliară, să transformăm și să modernizăm modul de lucru într-una dintre cele mai mari și **conservatoare** ^{dinamice} industrii.

Contactează-ne dacă vrei să afli mai multe detalii

0748.882.892

contact@valoreasy.ro

<https://www.valoreasy.ro/>

