



2023

TRANZACȚII IMOBILIARE Sectorul 1 București

2022

Studiu realizat de Direcția Generală de Impozite și
Taxe Locale a Sectorului 1 și ValorEasy

Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 funcționează ca serviciu public de interes local, cu personalitate juridică, finanțată integral de la bugetul local al Sectorului 1, în baza Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 63/07.10.1999 privind înființarea Direcției Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, Hotărârii Guvernului nr. 333/1999 privind aprobarea Protocolului-cadru și a acțiunilor de predare-preluare a exercitării de către consiliile județene, consiliile locale și Consiliul General al Municipiului București a atribuțiilor prevăzute de Legea nr. 189/1998 privind finanțele publice locale și a Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 39/26.02.2009 privind reorganizarea Direcției Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 în Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 și aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, și exercită atribuții în domeniul administrării impozitelor, taxelor și altor venituri ale bugetului local al Sectorului 1, în conformitate cu legislația din domeniul fiscal.

www.impozitelocale1.ro



PLATFORMĂ ONLINE

Începând cu data de **5 septembrie 2022**, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 pune la dispoziția cetățenilor o platformă online, accesibilă la adresa:

www.impozitelocale1.ro/platforma-online

Prin intermediul acesteia, utilizatorii pot achita impozitele și taxele locale datorate bugetului local al Sectorului 1, pot obține automat, în anumite condiții, certificatul de atestare fiscală, pot depune declarații fiscale și cereri, precum și vizualiza în timp real stadiul soluționării acestora.

APLICAȚIE MOBILĂ

De asemenea, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 pune la dispoziția cetățenilor aplicația mobilă denumită DGITL Sector 1, disponibilă în App Store și Google Play. Prin intermediul acesteia, utilizatorii pot achita impozitele și taxele locale datorate bugetului local al Sectorului 1. În anumite condiții, aceștia pot obține automat certificatul de atestare fiscală, pot vizualiza în timp real stadiul soluționării declarațiilor fiscale sau cererilor depuse și pot primi diverse informații și notificări de la instituție.





Arcul de Triumf, situat în Sectorul 1, a fost construit în perioada 1921-1922 și comemorează participarea României la Primul Război Mondial.

Conținut

Sectorul 1.....	5
Populație și Autorizații de construire	6
Impactul transparenței asupra pieței imobiliare	7
Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 1	8
Informații cheie din piața rezidențială.....	9
Evoluția tranzacțiilor imobiliare.....	10
Prețul de tranzacționare	11
Tranzacții cu apartamente	12
Tranzacții în funcție de zone.....	14
Zona Centru Nord	17
Băneasa	18
Bucureștii Noi.....	19
Grivița	20
Plevnei Gara de Nord	21
Primăverii Dorobanți	22
Aviației	23
Date și Metodologie	24
Despre ValorEasy.....	25

Tranzacții Imobiliare 2023 Sectorul 1 București este un studiu realizat de:

Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1

Tel: 021 314 61 49, 021 311 91 08

Str. Piața Amzei nr. 13

office@impozitelocale1.ro

<https://www.impozitelocale1.ro/>

ValorEasy Rezidential SRL

0748.882.892

contact@valoreasy.ro

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

Nicio parte a acestei publicații nu poate fi tradusă, reprodușă sau transmisă, sub nicio formă și prin niciun mijloc, fără menționarea clară a sursei "Tranzacții Imobiliare 2023 Sectorul 1 București, un studiu realizat de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 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 nicio responsabilitate privind posibilele daune provocate de folosirea informațiilor din acest document.



Sectorul 1

Sectorul 1 se întinde pe o suprafață de 67,5 de km² și, deși este cel mai extins din sectoarele administrative din București, totuși, la o populație de aproximativ 225.000 de persoane, este pe ultima poziție sub aspectul numărului de locuitori, conform rezultatelor provizorii ale Recensământului Populației și Locuințelor din 2021 (RPL2021). În același timp, Institutul Național de Statistică a comunicat un număr de 265.000 de persoane cu domiciliul în Sectorul 1 în 2023, în Documentarul Statistic.

Tendința de scădere ca dimensiune sub aspectul numărului de locuitori s-a manifestat la nivelul tuturor sectoarelor, dar cel mai puțin la nivelul Sectorului 1, unde diferența dintre datele de la RPL2021 față de cele din 2011 este -0,3%, în timp ce la nivelul sectorului 2 diferența este de aproape 16%.

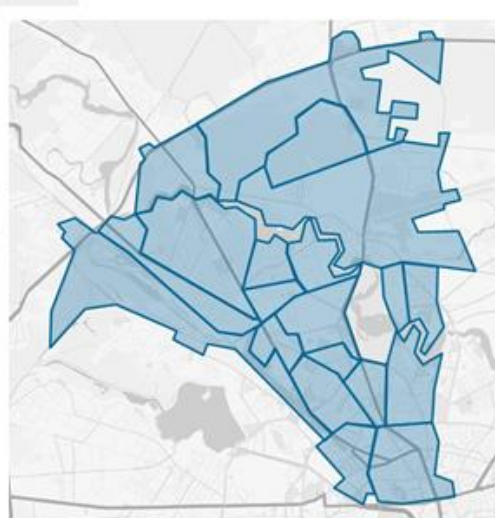
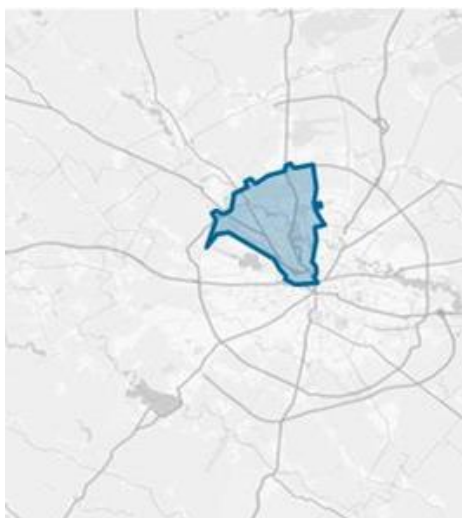
Printre reperele importante din Sectorul 1, Parcul Regele Mihai I al României, denumit anterior Parcul Herăstrău, este cel mai mare parc din capitală, întins pe aproximativ 187 de hectare. Sectorului 1 este traversat de o salbă de lacuri: Lacul Străulești, Lacul Grivița, Lacul Băneasa, Lacul Herăstrău și Lacul Floreasca, dispuse ca o axă pe Direcția nord-vest – sud-est.

Sectorul 1 este sediul unor instituții importante ale României, cum ar fi Guvernul (Palatul Victoria), precum și sediile mai multor companii naționale și internaționale.

Sectorul 1 din București este cunoscut pentru găzduirea unor instituții de învățământ de prestigiu, atât la nivel preuniversitar, cât și universitar. Printre cele mai importante instituții se numără Academia de Studii Economice din București, Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu”, Colegiile Naționale „Sfântul Sava”, „Gheorghe Lazăr”, „Tudor Vianu”.

Zone comerciale importante, Piața Victoriei și Calea Victoriei, sunt două dintre cele mai cunoscute artere din Capitală, cu clădiri istorice, birouri și centre comerciale de prestigiu.

Sectorul 1 dispune de cea mai vastă rețea de transport în comun din București, având conexiuni cu magistralele de metrou M1 (Dristor – Pantelimon), M2 (Berceni – Pipera), M4 (Gara de Nord – Depou Străulești) la care se va adăuga în viitor magistrala M6 (1 Mai – Aeroportul Henri Coandă – Otopeni).





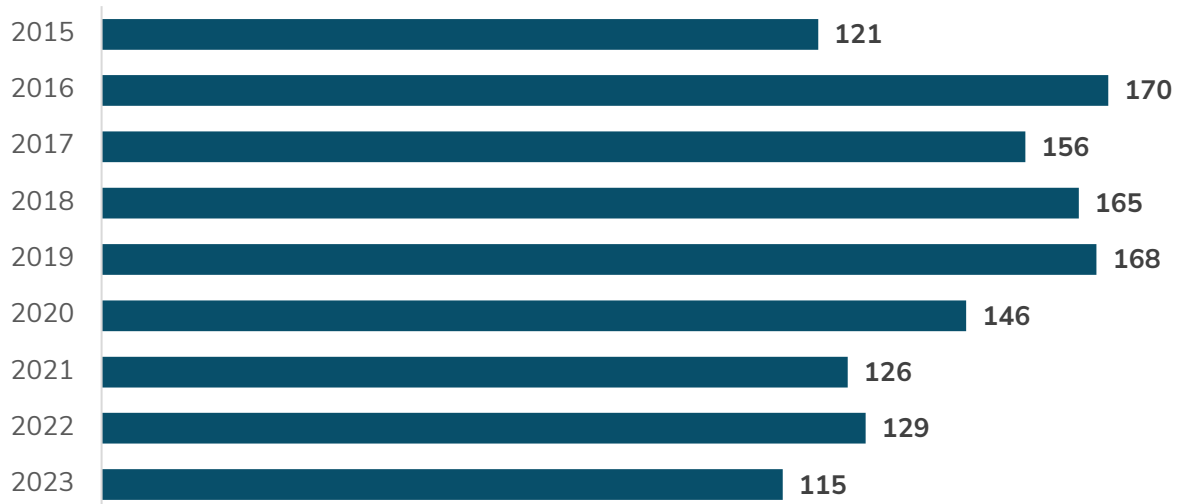
Populație și Autorizații de construire

Populația după domiciliu, la 1 iulie a fiecărui an, Sectorul 1



Autorizații de construire eliberate de Primăria Sectorului 1

Autorizații pentru clădiri rezidențiale



Sursa: Documentar Statistic Sector 1 2023 (INSSE)



Impactul transparenței asupra pieței imobiliare

Proprietățile imobiliare reprezintă cel mai important depozitar de bogăție din lume. După anumite studii, proprietățile imobiliare reprezintă o pondere de peste 50% din valoarea activelor la nivel global. Conform companiei internaționale de consultanță Savills, valoarea totală a proprietăților imobiliare la nivel global, în anul 2022, a fost de 379,7 trilioane de dolari (1). Prin comparație, piața globală a instrumentelor cu venit fix era în anul 2022 de 132,8 trilioane de dolari iar capitalizarea globală (piața acțiunilor), de 101,5 trilioane de dolari (2).

Totuși, piața imobiliară este puțin transparentă prin comparație cu piața de capital sau piețele de mărfuri. Transparența informațiilor privind situația și evoluția pieței imobiliare reprezintă un aspect important ce asigură fundamentele creșterii eficienței acestei piețe pentru că sunt asigurate condițiile pentru o alocare eficientă a resurselor publice și private.

În altă ordine de idei, o piață transparentă cu informații relevante și de calitate va asigura o bază pentru un sistem de impozitare modern și echitabil, acesta asigurând câteva avantaje importante pentru economie și societate:

a) Implementarea unui mecanism natural de stimulare a bunei guvernări locale, în sensul că o guvernare bună va contribui la creșterea valorii de piață a proprietăților imobiliare iar aceasta, la rândul său, va genera mai multe resurse la dispoziția autorităților locale;

b) O sursă de stabilitate economică și socială. Impozitele pe proprietate, stabilite pe o bază impozabilă, cu referințe de piață ale valorii acestora, asigură un avantaj important al unei stabilități ridicate a veniturilor publice, asigurând o planificare adecvată a cheltuielilor publice;

Și, nu în ultimul rând, să nu uităm că România este țara cu cea mai ridicată rată de proprietari de locuințe, 95% dintre români locuiesc în case aflate în proprietate și doar 5% locuiesc în apartamente sau case închiriate. Media europeană este de 70% proprietari și 30% chiriași (3).

Prin urmare, analiza datelor privind tranzacțiile imobiliare reprezintă un aspect important inclusiv din prisma specificului pieței imobiliare românești iar acest studiu este un bun exemplu de înțelegere a realității pieței imobiliare rezidențiale din cel mai bogat sector al capitalei, în care se realizează în anul 2023 un volum total de tranzacții de circa 800 de milioane de euro (în scădere cu 20% față de anul anterior), cu o medie de 26 tranzacții pe zi lucrătoare (în scădere față de o medie de 33 de tranzacții pe zi lucrătoare în anul 2022).

Prof.univ.dr. Ion ANGHEL, FRICS, MAA

ASE București, Directorul Departamentului de analiză și evaluare economico-financiară

- (1) <https://www.savills.com/insight-and-opinion/savills-news/352068/total-global-value-of-real-estate-estimated-at-379.7-trillion---almost-four-times-the-value-of-global-gdp>
- (2) <https://www.sifma.org/wp-content/uploads/2023/07/2024-SIFMA-Capital-Markets-Factbook.pdf>
- (3) <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>



Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 1

În 2023, valoarea estimată a tranzacțiilor imobiliare a atins 730-870 milioane de euro, o scădere medie de 20% față de anul anterior

Ca valoare, tranzacțiile încheiate în 2023 au ajuns la un total de 730-870 de milioane de euro, comparativ cu 2022, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 870-1.140 milioane de euro, o scădere medie de 20%. De menționat este faptul că, având în vedere că prețul de tranzacționare a fost colectat pentru aproximativ 40% din totalul tranzacțiilor, valoarea totală a tranzacțiilor a fost estimată utilizând metode de inferență statistică.

Dintr-un total de 6.411 de tranzacții încheiate în 2023, 4.422, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 70% din total. Pe de altă parte, 1.923 de contracte au vizat case și vile. Scăderea tranzacțiilor în 2023 comparativ cu 2022 a afectat exclusiv segmentul apartamentelor, cu o reducere de 25%. În schimb, tranzacțiile cu case s-au menținut constante, ceea ce a dus la creșterea ponderii acestora până la 30% din totalul tranzacțiilor în 2023.

Este de remarcat faptul că valoarea maximă estimată a tranzacțiilor rezidențiale înregistrate în 2022 a depășit un miliard de euro, stabilind un record pentru achizițiile de proprietăți rezidențiale din Sectorul 1. Această valoare se situează la același nivel cu investițiile imobiliare din sectorul comercial, de birouri și industrial din România.

Prețurile de tranzacționare pentru locuințe au înregistrat, în general, creșteri

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare pe tip de proprietate, în 2023, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 1 a fost de 98.000 de euro, față de 94.000 de euro în anul anterior.

Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț de 73.000 de euro, față de 115.000 de euro în 2022, în timp ce parcarile și garajele au atins 13.000 de euro, comparativ cu 12.000 în anul anterior.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2023 poate fi observată o tendință de creștere mai importantă pentru apartamente, atingând 1.740 de euro pe metru pătrat util, față de 1.590 anul anterior (+9,4%).

Aproape jumătate din apartamentele vândute în Sectorul 1 sunt apartamente construite în ultimii 3 ani

Deși comparativ cu 2022, ponderea apartamentelor nou construite în totalul tranzacțiilor a scăzut semnificativ, de la 65% la 47% (-1.766 unități), totuși, acest segment a rămas în continuare cel mai vândut.

În 2023 se poate observa o tendință de creștere a numărului apartamentelor vândute care au fost construite înainte de anul 2000, concomitent cu diminuarea celor edificate după anul 2000.

Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în 2023, cu aproximativ 1.320 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.420 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.890 de euro pe metru pătrat, iar cele din 2001-2020 cu 1.830 de euro. Apartamentele recent construite, după 2020, au fost tranzacționate cu 2.010 de euro.

Centru Nord este zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 1 în 2023, pe primul loc s-a situat zona Centru Nord (940 achiziții, față de 1.138 anul anterior), urmată de Băneasa (728 de vânzări, față de 1.241), iar pe locul al treilea s-a situat zona Bucureștii Noi (cu 549 de contracte, față de 913).

În 2023, cele mai mari prețuri au fost înregistrate în Cartierul Francez (2.270 euro/mp), urmat de Romexpo (2.250 euro/mp), iar pe locul al treilea s-a situat Aviației (cu 2.080 euro/mp). Doar zona Primăverii Dorobanți mai depășește pragul de 2.000 de euro/mp în Sectorul 1.

Dorel NIȚĂ

Director Executiv ValorEasy



Informații cheie din piața rezidențială

	2022	2023
În 2023 a scăzut valoarea tranzacțiilor în medie cu 20%, comparativ cu 2022	870-1.140 mil. euro	730-870 mil. euro
Numărul tranzacțiilor s-a diminuat cu 20,5% Conform ANCPI, scăderea în București a fost 16%	8.064 tranzacții	6.411 tranzacții
Zona Centru Nord a Sectorului 1 este zona cea mai activă 15% din total Sector 1	1.138 tranzacții	940 tranzacții
Zona Dămăroaia Petrom a înregistrat cel mai mare avans al numărului tranzacțiilor +94%, reprezentând 154 unități	164 tranzacții	318 tranzacții
Zona Băneasa a cunoscut cea mai importantă scădere a numărului tranzacțiilor -41%, reprezentând 513 unități	1.241 tranzacții	728 tranzacții
Ponderea apartamentelor în totalul tranzacțiilor se menține ridicată	73%	69%
Prețul mediu de tranzacționare pentru apartamente s-a majorat cu 4,3%	94.000 euro	98.000 euro
Pretul mediu de tranzacționare pe metru pătrat pentru apartamente a fost mai mare cu 9,4%	1.590 euro/mp	1.740 euro/mp
Cele mai tranzacționate apartamente sunt construite după anul 2020 47% sunt apartamente în imobile finalizate în ultimii 3 ani	65%	47%



Evoluția tranzacțiilor imobiliare

În Sectorul 1 al Capitalei au fost încheiate, în 2023, 6.411 de tranzacții imobiliare, o scădere de 20,5% față de anul anterior când au fost consemnate 8.064 de operațiuni. Diminuarea tranzacțiilor în Sectorul 1 confirmă datele ANCPI care a raportat o scădere de 16% a unităților individuale la nivelul întregii Capitale în 2023 comparativ cu anul anterior.

Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 730-870 de milioane de euro, comparativ cu 2022, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 870-1.140 milioane de euro, o scădere medie de 20%. De menționat este faptul că, având în vedere că prețul de tranzacționare a fost colectat doar pentru aproximativ 40% din totalul tranzacțiilor, valoarea totală a tranzacțiilor a fost estimată utilizând metode de inferență statistică. Pentru detalii suplimentare privind

metoda utilizată, vă rugăm să consultați secțiunea de metodologie.

Cele mai multe tranzacții încheiate în 2023, 4.422, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 69% din total. Pe de altă parte, 1.923 de contracte au vizat case și vile. Scăderea tranzacțiilor în 2023 comparativ cu 2022 a afectat exclusiv segmentul apartamentelor, cu o reducere de 25%. În schimb, tranzacțiile cu case s-au menținut, ceea ce a dus la creșterea ponderii acestora până la 30% din totalul tranzacțiilor în 2023.

Este de remarcat faptul că valoarea maximă estimată a tranzacțiilor rezidențiale înregistrate în 2022 a depășit un miliard de euro, stabilind un record pentru achizițiile de proprietăți rezidențiale.

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

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
apartament	5.912	4.422	-1.490	-25,2%	73,3%	69,0%
casă	1.920	1.923	3	0,2%	23,8%	30,0%
parcare	224	59	-165	-73,7%	2,8%	0,9%
alt imobil	8	7	-1	-12,5%	0,1%	0,1%
total	8.064	6.411	-1653	-20,5%	100,0%	100,0%

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

	2022	2023	2023 față de 2022(%)
apartament	670-730	540-550	-22%
casă	200-410	190-320	-16%
total	870-1.140	730-870	-20%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Prețul de tranzacționare

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare pe tip de proprietate, în 2023, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 1 a fost de 98.000 de euro, față de 94.000 de euro în anul anterior.

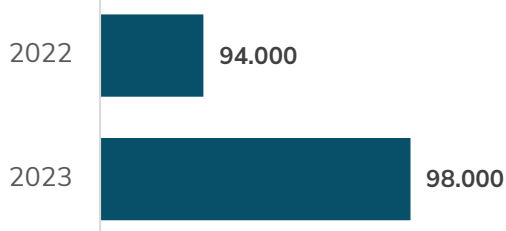
În 2023, casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț de 73.000 de euro, față de 115.000 de euro în 2022, în timp ce parcarile

și garajele au atins 13.000 de euro, comparativ cu 12.000 anul anterior.

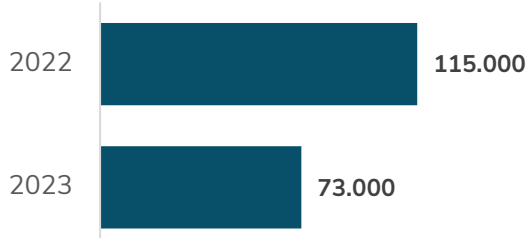
În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2023 poate fi observată o tendință de creștere mai importantă pentru apartamente, atingând 1.740 de euro pe metru pătrat util, față de 1.590 anul anterior (+9,4%).

Prețul de tranzacționare în perioada 2022-2023, în funcție de tipul de proprietate (€)

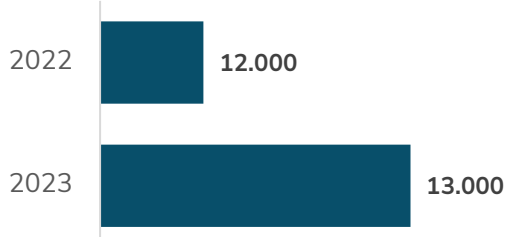
Apartament



Casă *

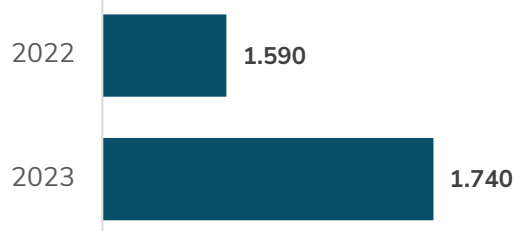


Parcare



Prețul de tranzacționare pe metrul pătrat în perioada 2022-2023 (€/mp)

Apartament



Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy

* Pentru case și vile (locuințele 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.



Tranzacții cu apartamente

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 2023, cu aproximativ 1.320 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.420 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.890 de euro pe metru pătrat, iar cele din 2001-2020 cu 1.830 de euro pe metru pătrat. Apartamentele recent construite, după 2020, au fost tranzacționate cu 2.010 de euro pe metru pătrat.

Deși comparativ cu 2022, ponderea apartamentelor nou construite în totalul tranzacțiilor a scăzut semnificativ, de la 65% la 47% (-1.766 unități), totuși, acest segment rămâne în continuare cel mai vândut.

În 2023 se poate observa tendința de creștere a numărului apartamentelor vândute care au fost construite înainte de 2000, concomitent cu diminuarea celor edificate după anul 2000.

Referitor la valorile de tranzacționare pe metru pătrat, anul 2023 a înregistrat o majorare semnificativă pentru apartamente, ajungând la 1.740 de euro pe metru pătrat util, comparativ cu 1.590 de euro în 2022, un avans anual de 9,4%.

Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Număr				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022 (%)	2022	2023
înainte de 1945	205	312	107	52,2%	3,5%	7,1%
1945-1977	539	832	293	54,4%	9,1%	18,8%
1978-2000	287	464	177	61,7%	4,9%	10,5%
2001-2020	966	673	-293	-30,3%	16,3%	15,2%
după 2020	3.863	2.097	-1.766	-45,7%	65,3%	47,4%
necunoscut	52	44	-8	-15,4%	0,9%	1,0%
total	5.912	4.422	-1.490	-25,2%	100,0%	100,0%

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

	Prețul de tranzacționare			Prețul de tranzacționare pe mp util		
	2022	2023	2023 față de 2022 (%)	2022	2023	2023 față de 2022 (%)
înainte de 1945	79.500	68.000	-14,5%	1.310	1.320	0,8%
1945-1977	65.000	68.000	4,6%	1.400	1.420	1,4%
1978-2000	97.000	102.500	5,7%	1.770	1.890	6,8%
2001-2020	104.000	120.000	15,4%	1.590	1.830	15,1%
după 2020	105.000	119.000	13,3%	1.720	2.010	16,9%
total	94.000	98.000	4,3%	1.590	1.740	9,4%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Parcul Regele Mihai I al României, denumit anterior Parcul Herăstrău, este cel mai mare parc din capitală, întins pe aproximativ 187 de hectare.

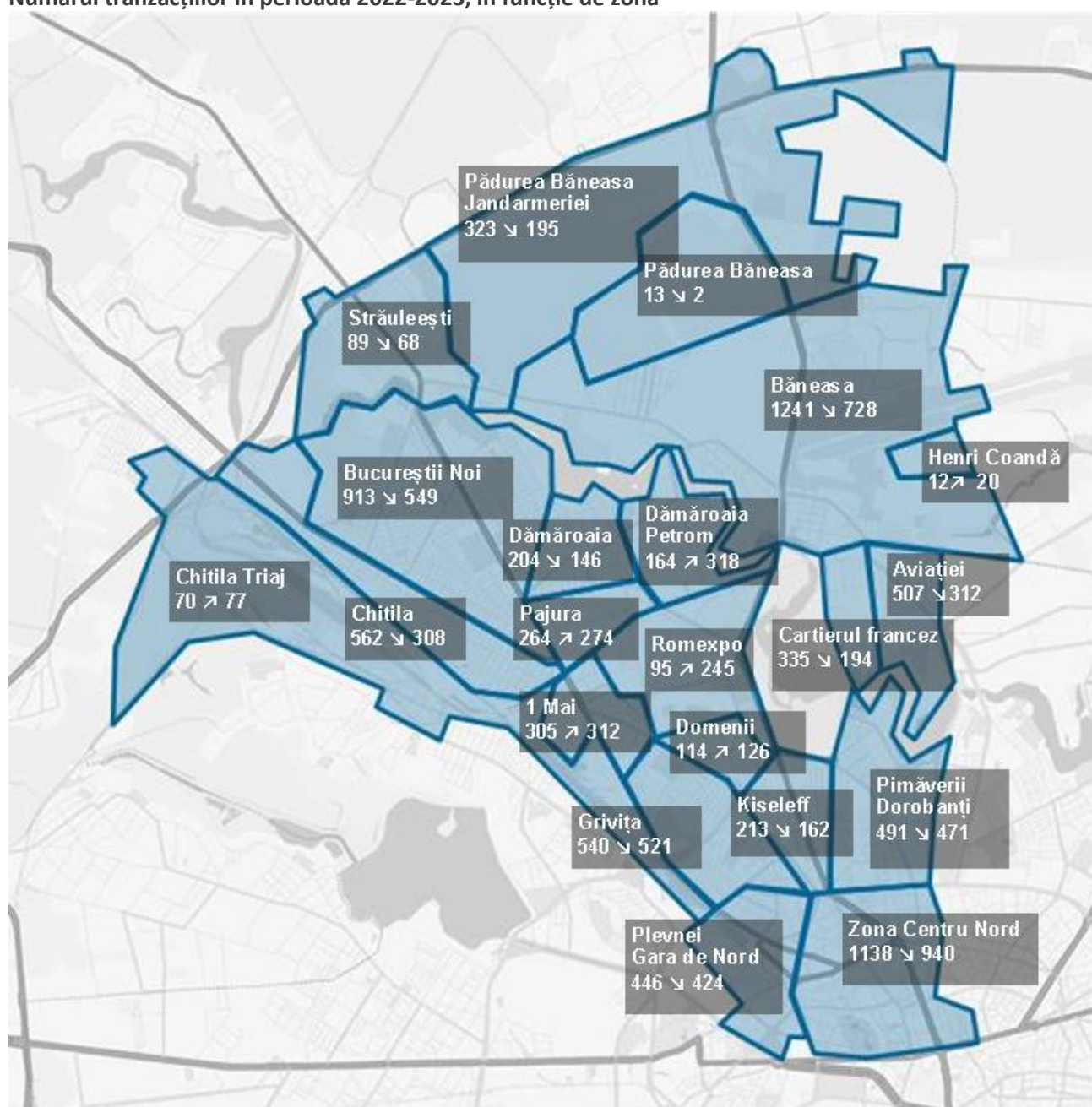


Tranzacții în funcție de zone

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 1 în 2023, pe primul loc s-a situat zona Centru Nord (940 achiziții, față de 1.138 anul anterior), urmată de Băneasa (728 de vânzări, față de 1,241), iar pe locul al treilea s-a situat zona Bucureștii Noi (cu 549 de contracte, față de 913).

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 Băneasa (-41%, o scădere de 513 de tranzacții). Creșteri au fost înregistrate în zona Dămăroaia Petrom (plus 154 de tranzacții) și Romexpo (plus 150 de tranzacții).

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



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

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
1 Mai	305	312	7	2,3%	3,8%	4,9%
Aviației	507	312	-195	-38,5%	6,3%	4,9%
Băneasa	1.241	728	-513	-41,3%	15,4%	11,4%
Bucureștii Noi	913	549	-364	-39,9%	11,3%	8,6%
Cartierul Francez	335	194	-141	-42,1%	4,2%	3,0%
Centru Nord	1.138	940	-198	-17,4%	14,1%	14,7%
Chitila	562	308	-254	-45,2%	7,0%	4,8%
Chitila Triaj	70	77	7	10,0%	0,9%	1,2%
Dămăroaia	204	146	-58	-28,4%	2,5%	2,3%
Dămăroaia Petrom	164	318	154	93,9%	2,0%	5,0%
Domenii	114	126	12	10,5%	1,4%	2,0%
Grivița	540	521	-19	-3,5%	6,7%	8,1%
Henri Coandă	12	20	8	66,7%	0,1%	0,3%
Kiseleff	213	162	-51	-23,9%	2,6%	2,5%
Pădurea Băneasa	13	2	-11	-84,6%	0,2%	0,0%
Pădurea Băneasa Jandarmeriei	323	195	-128	-39,6%	4,0%	3,0%
Pajura	264	274	10	3,8%	3,3%	4,3%
Plevnei Gara de Nord	446	424	-22	-4,9%	5,5%	6,6%
Primăverii Dorobanți	491	471	-20	-4,1%	6,1%	7,3%
Romexpo	95	245	150	157,9%	1,2%	3,8%
Străulești	89	68	-21	-23,6%	1,1%	1,1%
zona necunoscută **	25	19	-6	-24,0%	0,3%	0,3%
total	8.064	6.411	-1653	-20,5%	100,0%	100,0%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy

* Zonele utilizate au fost cele propuse în proiectul de revizuire al Planului Urbanistic General al Municipiului București (<https://pug-bucuresti.uauim.ro/cartiere>) și sunt strict orientative.

** Zona necunoscută include toate tranzacțiile pentru care nu a fost posibilă identificarea unei zone cunoscute, pe baza corespondenței cu lista arterelor din Sectorul 1.

În 2023, cele mai mari prețuri au fost înregistrate în Cartierul Francez (2.270 euro/mp), urmat de Romexpo (2.250 euro/mp), iar pe locul al treilea s-a situat Aviației (cu 2.080 euro/mp). Doar zona Primăverii Dorobanți mai depășește pragul de 2000 de euro/mp, dintre zonele Sectorului 1.

Comparând prețurile consemnate în 2023 cu cele din 2022, cea mai mare scădere a fost înregistrată în zona Romexpo (-13%), iar cea mai mare creștere a fost în zona Băneasa (+22%).

Prețul mediu de tranzacționare pe metru pătrat al apartamentelor, în perioada 2022-2023, în funcție de zonă (€/mp)

	Prețul de tranzacționare pe mp			
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)
1 Mai	1.227	1.296	69	5,6%
Aviației	2.009	2.077	68	3,4%
Băneasa	1.530	1.859	329	21,5%
Bucureștii Noi	1.567	1.512	-54	-3,5%
Cartierul Francez	2.116	2.270	154	7,3%
Centru Nord	1.664	1.640	-23	-1,4%
Chitila	1.472	1.528	56	3,8%
Chitila Triaj *	1.114	1.266	152	13,6%
Dămăroaia	1.593	1.878	285	17,9%
Dămăroaia Petrom	1.769	1.903	134	7,6%
Domenii	1.606	1.822	216	13,4%
Grivița	1.651	1.702	50	3,0%
Henri Coandă				
Kiseleff	2.048	1.898	-149	-7,3%
Pădurea Băneasa *	1.753	1.761	8	0,5%
Pădurea Băneasa Jandarmeriei	1.716	1.657	-60	-3,5%
Pajura	1.410	1.371	-40	-2,8%
Plevnei Gara de Nord	1.377	1.471	94	6,8%
Primăverii Dorobanți	1.963	2.034	71	3,6%
Romexpo	2.574	2.249	-325	-12,6%
Străulești *	1.310	1.351	41	3,1%
Total	1.594	1.735	141	8,8%

*) informatii care se bazează pe un număr scăzut de observații

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Zona Centru Nord

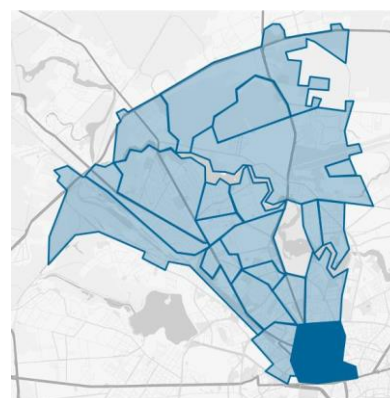
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
înainte de 1945	131	185	54	41,2%	14,0%	24,4%
1945-1977	132	180	48	36,4%	14,1%	23,8%
1978-2000	43	69	26	60,5%	4,6%	9,1%
2001-2020	32	29	-3	-9,4%	3,4%	3,8%
după 2020	599	294	-305	-50,9%	63,9%	38,8%
total	937	757	-180	-19,2%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp util)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
înainte de 1945	82.000	62.400	-23,9%	1.340	1.270	-5,2%
1945-1977	80.000	80.700	0,9%	1.600	1.740	8,7%
1978-2000	119.000	114.000	-4,2%	1.900	1.800	-5,3%
2001-2020	143.700	218.500	52,1%	2.580	2.600	0,8%
după 2020	136.590	136.600	0,0%	2.150	2.420	12,6%
total	94.500	80.600	-14,7%	1.660	1.640	-1,2%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Calea Victoriei este cea mai cunoscută arteră comercială din România.



Băneasa

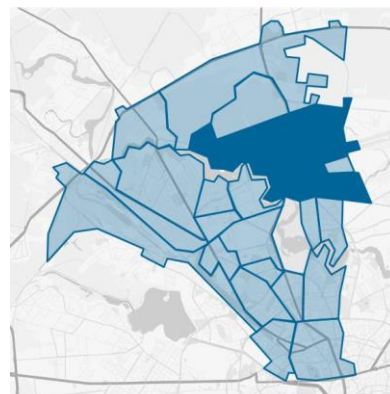
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
1945-1977	16	21	5	31,3%	1,8%	4,8%
1978-2000	39	36	-3	-7,7%	4,4%	8,2%
2001-2020	394	182	-212	-53,8%	44,4%	41,4%
după 2020	439	201	-238	-54,2%	49,4%	45,7%
total	888	440	-448	-50,5%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp util)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
1945-1977	52.500	59.000	12,4%	1.690	1.530	-9,5%
1978-2000	109.100	108.000	-1,0%	1.740	1.850	6,3%
2001-2020	93.200	115.000	23,4%	1.490	1.800	20,8%
după 2020	95.500	132.100	38,3%	1.570	2.090	33,1%
total	94.500	115.000	21,7%	1.530	1.860	21,6%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Aeroporul internațional Aurel Vlaicu, cunoscut ca Aeroportul Băneasa, a fost inaugurat în 1920.



Bucureștii Noi

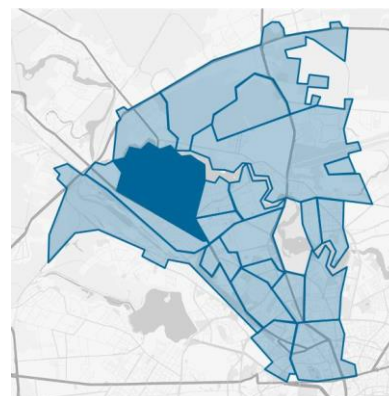
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
1945-1977	31	69	38	122,6%	5,2%	24,7%
2001-2020	83	76	-7	-8,4%	14,0%	27,2%
după 2020	480	134	-346	-72,1%	80,8%	48,0%
total	594	279	-315	-53,0%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp util)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
1945-1977	66.000	63.700	-3,5%	1.230	1.220	-0,8%
2001-2020	78.300	90.000	14,9%	1.430	1.590	11,2%
după 2020	99.400	119.900	20,6%	1.690	2.090	23,7%
total	88.200	82.500	-6,5%	1.570	1.510	-3,8%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Parcul Bazilescu, situat în centrul cartierului Bucureștii Noi, se întinde pe o suprafață de 13 km²



Grivița

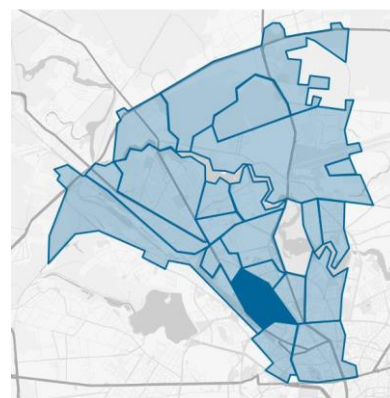
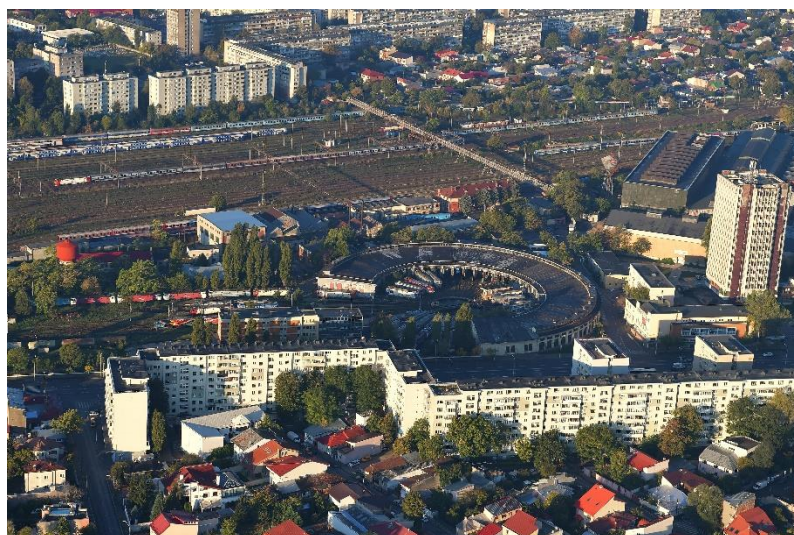
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
înainte de 1945	7	14	7	100,0%	1,8%	3,9%
1945-1977	40	43	3	7,5%	10,1%	11,9%
1978-2000	83	112	29	34,9%	21,0%	30,9%
2001-2020	38	35	-3	-7,9%	9,6%	9,7%
după 2020	227	158	-69	-30,4%	57,5%	43,6%
total	395	362	-33	-8,4%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp util)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
înainte de 1945		65.000			1.190	
1945-1977	66.300	70.100	5,7%	1.280	1.420	10,9%
1978-2000	84.000	94.900	13,0%	1.740	1.830	5,2%
2001-2020	147.000	162.700	10,7%	1.870	2.210	18,2%
după 2020						
total	83.400	91.000	9,1%	1.650	1.700	3,0%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Atelierele CFR Grivița, companie fondată în 1897, era specializată în motoare cu aburi și reparația vagoanelor de călători.



Plevnei Gara de Nord

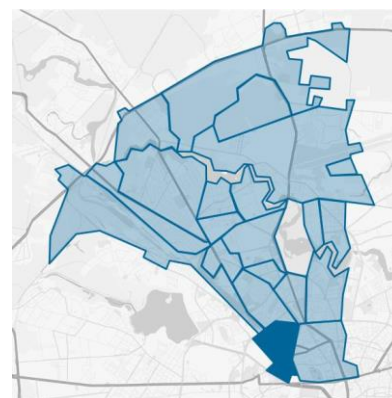
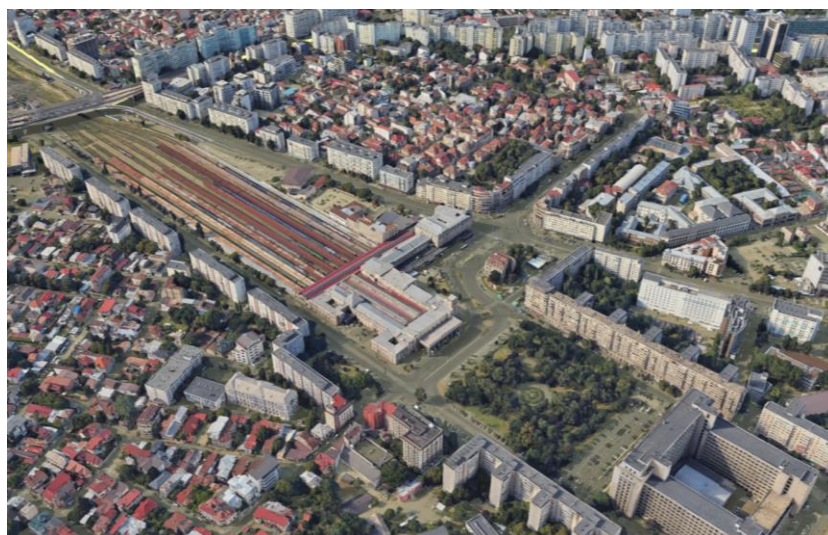
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
înainte de 1945	28	35	7	25,0%	7,6%	10,0%
1945-1977	96	116	20	20,8%	26,1%	33,1%
1978-2000	21	49	28	133,3%	5,7%	14,0%
2001-2020	32	8	-24	-75,0%	8,7%	2,3%
după 2020	191	142	-49	-25,7%	51,9%	40,6%
total	368	350	-18	-4,9%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp util)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
înainte de 1945	69.400	52.900	-23,8%	1.000	870	-13,0%
1945-1977	54.900	53.400	-2,7%	1.260	1.270	0,8%
1978-2000	95.500	107.000	12,0%	1.900	2.050	7,9%
2001-2020	146.800			1.880		
după 2020	170.500			2.180	2.360	8,3%
total	69.300	72.300	4,3%	1.380	1.470	6,5%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Zona Gării de Nord cu parcul care se întinde pe 19 km² și clădirea Palatul CFR, ce adăpostește Ministerul Transporturilor.



Primăverii Dorobanți

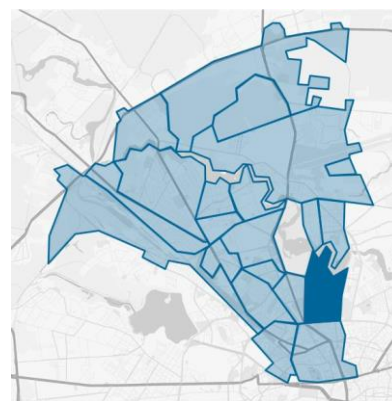
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
înainte de 1945	16	38	22	137,5%	4,6%	11,3%
1945-1977	34	111	77	226,5%	9,8%	32,9%
1978-2000	10	31	21	210,0%	2,9%	9,2%
2001-2020	11	21	10	90,9%	3,2%	6,2%
după 2020	277	136	-141	-50,9%	79,6%	40,4%
total	348	337	-11	-3,2%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp util)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
înainte de 1945	108.900	150.000	37,7%	1.650	2.000	21,2%
1945-1977	82.300	100.000	21,5%	1.900	1.890	-0,5%
1978-2000	88.000	172.100	95,6%	2.220	2.380	7,2%
2001-2020	233.600	331.700	42,0%	2.200	2.960	34,5%
după 2020						
total	99.700	132.000	32,4%	1.960	2.030	3,6%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Numele arterei Calea Dorobanți a fost dat în 1878, în amintirea trupelor de dorobanți care au luptat în Războiul de Independență.



Aviației

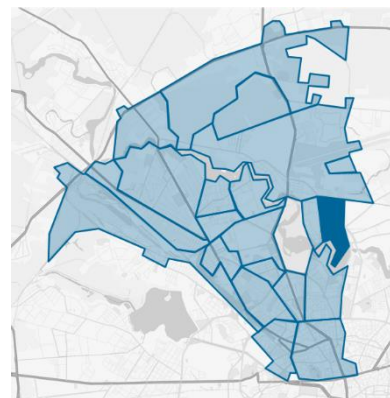
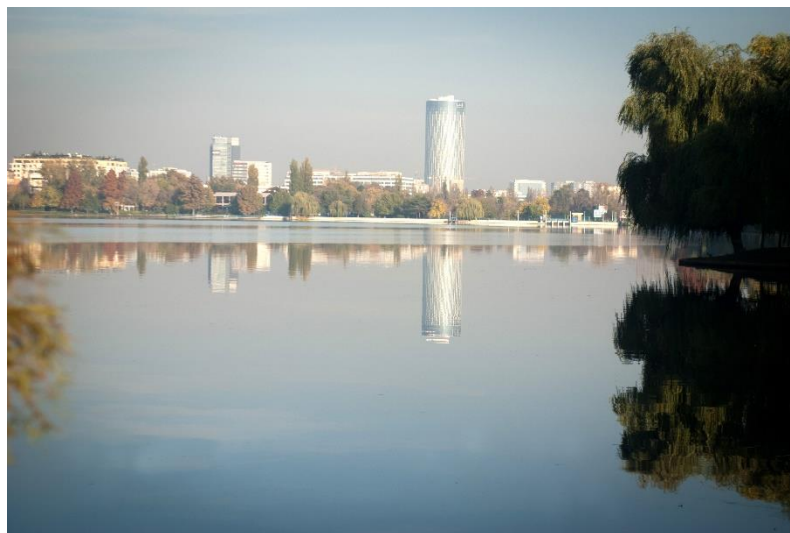
Numărul tranzacțiilor cu apartamente, în funcție de perioada de construire

	Numărul tranzacțiilor				Structura	
	2022	2023	2023 față de 2022 (+/-)	2023 față de 2022(%)	2022	2023
1978-2000	36	102	66	183,3%	9,2%	42,9%
2001-2020	38	35	-3	-7,9%	9,7%	14,7%
după 2020	318	101	-217	-68,2%	81,1%	42,4%
total	392	238	-154	-39,3%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire

	Prețul de tranzacționare (€)			Prețul de tranzacționare pe mp (€/mp)		
	2022	2023	2023 față de 2022(%)	2022	2023	2023 față de 2022(%)
1978-2000	112.500	110.000	-2,2%	1.980	2.010	1,5%
2001-2020	139.500	160.000	14,7%	2.160	2.480	14,8%
după 2020	132.500	197.000	48,7%	1.940	2.830	45,9%
total	122.300	125.000	2,2%	2.010	2.080	3,5%

Sursa: Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, calcule ValorEasy



Aviației este unul dintre cele mai noi cartiere, construit după 1980. În ultimii ani, au apărut numeroase clădiri de birouri și spații comerciale.

Date și Metodologie

Aria de piață acoperită în acest raport este Sectorul 1 București în a cărei rază teritorială se află imobilele tranzacționate.

Zonele utilizate au fost cele propuse în proiectul de revizuire al Planului Urbanistic General al Municipiului București (<https://pug-bucuresti.uauim.ro/cartiere>) și sunt strict orientative.

Tranzacțiile reprezintă contractele semnate și raportate de cumpărători persoane fizice la Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1, în vederea stabilirii bazei de impozitare, până la data de 6 Iunie 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 și care includ TVA (dacă se aplică). Pentru că prețurile de tranzacționare din contractele de vânzare pot fi exprimate în diverse monede, a fost utilizat pentru conversie în euro cursul mediu calculat de BNR valabil în luna tranzacției. Având în vedere că prețul de tranzacționare a fost colectat pentru aproximativ 40% din totalul tranzacțiilor (atât în 2022 cât și în 2023), valoarea totală a tranzacțiilor a fost estimată utilizând trei metode de inferență statistică: extrapolarea prețului mediu pe tip imobil, extrapolarea prețului mediu pe metru pătrat al zonei pentru fiecare tranzacție fără preț, respectiv calculul unui interval de încredere pentru valoarea totală, folosind deviația standard și dimensiunea eșantionului pe tip imobil.

Numărul tranzacțiilor reprezintă suma tuturor tranzacțiilor, inclusiv a celor fără preț înregistrat.

Prețul sau Prețul de tranzacționare sau Prețul mediu reprezintă media unui set de tranzacții (pentru care este cunoscut prețul) și este calculat 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 apartamente, prețul pe metru pătrat este raportat la suprafață utilă totală, care include suprafață utilă a unității, balconul/logia, boxa, spațiile comune.

Pentru case și vile (locuințele 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 suprafață 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.

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

Nr. Telefon: 0748.882.892

Email: contact@valoreasy.ro

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

