



Tranzacții Imobiliare

SECTORUL 2 BUCUREȘTI, 2018

Tranzacții Imobiliare Sectorul 2 este un raport trimestrial realizat de Primăria Sectorului 2 împreună cu portalul Imobiliare.ro, prin platforma Analize Imobiliare



Cuprins

3	Cuvânt înainte
5	Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2
6	Sectorul 2
8	Tranzacții imobiliare în Sectorul 2
11	Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale
12	Volumul apartamentelor vândute
13	Prețul de vânzare pe metru pătrat al apartamentelor
14	Andronache
16	Central
18	Colentina
20	Floreasca
22	Iancului
24	Ion Creangă
26	Pantelimon
28	Pipera Sud
30	Tei
32	Vatra Luminoasă
34	Proiecte rezidențiale la vânzare



Cuvânt înainte



Din luna iulie 2016, ocup funcția de viceprimar al sectorului 2, o funcție care îmi oferă mari satisfacții profesionale. Administrația locală este calea cea mai bună pentru a ajunge la cetățeni, la problemele lor și nu am ascuns niciodată faptul că aici îmi doresc să activez ca politician.

Munca în Primăria sectorului 2 presupune un efort comun, suntem o echipă, cu problemele și disfuncționalitățile inerente. Tot ce pot să afirm cu tărie este că n-am lăsat nicio situație, care a depins de mine nerezolvată. Mi-am dorit să ajung aici, în administrația locală, pentru a simți că munca mea contează cu adevărat și asta doresc să fac și în continuare.

Provin din mediul privat, prin urmare, principiul care mă ghidează este: cea mai bună formă de protecție socială este un loc de muncă. Bani trebuie să rămână la cei care îi produc, iar noi, politicienii, trebuie doar să asigurăm mediul propice dezvoltării comunității noastre, pe toate planurile.

Viziunea mea pentru sectorul 2 este simplă. Un sector deschis investițiilor, un sector unde mediul privat are întâietate. Doar așa putem prospera cu toții. Sectorul 2 are cea mai mare capacitate de dezvoltare economică din București. Spre deosebire de alte zone, aici putem atrage activități economice productive, fiind un sector localizat, în mare parte, în zona centrală a Capitalei.

Sectorul 2 are cea mai valoroasă resursă umană din punct de vedere profesional din București. Aici există un echilibru între tinerețe și experiență, între oamenii cu pregătire medie și universitară, între profesioniștii cu specializare tehnică și cei din zona umanistă.

Primele măsuri luate în actualul meu mandat au fost cele legate de transparentizarea administrației. Au urmat măsuri privind debirocratizarea, prin Direcția Venituri Buget Local. Astfel, am implementat platforma online www.impozitelocale2.ro, pentru plata taxelor, eliberarea de certificate fiscale, depunerea declarațiilor și obținerea de informații privind corespondența în relația cu instituțiile publice.

Mai mult, pentru a veni în întâmpinarea cetățenilor, Direcția Venituri Buget Local a implementat o aplicație online prin care locuitorii sectorului 2 se pot programa în ziua și la ora dorită, pentru a evita cozile.

În 2018 am eliminat o serie de acte pentru care autoritățile locale nu aveau competențe legale de verificare, privind obținerea autorizației de funcționare pentru firmele care desfășoară activități prevăzute de grupele CAEN 561-Restaurante, 563-Baruri și alte activități de servire a băuturilor și 932-Alte activități recreative și distractive.

La inițiativa mea, a început dezbateră publică a PUZ-ului sectorului 2, respectiv zona Pipera. Prima întâlnire a avut loc în decembrie 2018 și au participat reprezentanții a peste 20 de investitori, autorități, rezidenți și alte persoane interesate. Vrem să transformăm zona Pipera într-un pol urban de afaceri, prin urmare apariția acestui raport a venit natural.

Voi sprijini inițiativa privată permanent, iar acesta este motivul pentru care raportul "Tranzacții imobiliare" va funcționa ca un ghid atât pentru investitori, pentru cetățenii care doresc să locuiască în sectorul 2, cât și pentru administrația locală, care va putea localiza și apoi gestiona situația zonelor cu deficit economic sau cu potențial mare de dezvoltare. Vom putea implementa măsuri clare și ne vom raporta la o evaluare profesionistă, făcută pentru a ne ușura tuturor munca.

În speranța unei colaborări de succes, mulțumesc pentru interesul arătat dezvoltatorilor imobiliari, investitorilor și celorlalte persoane interesate.

Dan Cristian Popescu,
Viceprimar Sector 2, București

Cuvânt înainte



În contextul evoluției pieței imobiliare coroborat cu demersul autorității publice locale de elaborare a Planului de urbanism al Sectorului 2, un astfel de raport, cu privire la modul de tranzacționare imobiliară, reprezintă un instrument important, care va ilustra oportunitatea dezvoltării zonelor de referință, precum și evidențierea competențelor distincte

Administrația locală lucrează cu cetățenii și pentru cetățeni. Sectorul 2 este un sector al oamenilor cu inițiativă, liberi și care s-au săturat să piardă timpul la cozi sau în relația cu instituțiile statului. Acest lucru este evidențiat de numărul celor care accesează serviciile online, an de an acest număr se dublează. Este nevoie de viziune din partea noastră, a funcționarilor primăriei, prin urmare am implementat o serie de măsuri la nivelul DVBL care privesc debirocratizarea acestei direcții.

Am adus plățile la un click distanță de contribuabilii din sectorul 2. Acum avem în vedere un pachet care să ofere o reducere suplimentară celor care folosesc serviciul de plată a taxelor online. Vrem să înjumătățim costurile și să economisim 150.000 de euro pe an doar de la trimerile poștale. Dacă 10% dintre contribuabili se mută în online, într-un an recuperăm banii investiți în platformă, prin eliminarea cheltuielilor poștale.

din punct de vedere economic.

Având în vedere interdependența dintre capacitatea economică și dezvoltarea sectorului, autoritatea publică își orientează cu precădere activitatea în vederea realizării unui progres de instituire a unui echilibru urban. Criteriile valorice realizate pe categorii funcționale, concretizate într-o radiografie a evoluției zonelor analizate, vor determina modalități fezabile de implementare ale unor intervenții din punct de vedere urbanistic și vor proiecta într-o viziune de ansamblu îmbunătățiri în procesul decizional pentru o dezvoltare sustenabilă a mediului urban.

**Alina Alisa Bratu – Arhitect Șef
Sector 2, Municipiul București**



Sectorul 2 devine un sector prietenos cu locuitorii săi și o opțiune serioasă pentru investitori, mai ales pentru cei imobiliari. Raportul de față este un început promițător pentru cei interesați de sectorul nostru și ne arată, obiectiv, potențialul de creștere al sectorului 2.

**Cristian Duțu – director executiv
DVBL sector 2**

Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2

La mulți ani!

Sunt foarte fericit să anunț lansarea unui proiect special, demarat anul trecut, împreună cu Primăria Sectorului 2 și Direcția Venituri Buget Local (DVBL), cu scopul de a prezenta o imagine completă a tranzacțiilor imobiliare înregistrate în cadrul Sectorului 2. Ținând cont de evoluțiile recente ale pieței imobiliare, acest proiect vă oferă posibilitatea de a trage propriile concluzii și a lua decizii de vânzare-cumpărare bazate pe fapte reale.

Această colaborare este unică în Capitală și deloc întâmplătoare. Împreună cu Imobiliare.ro, aceste organizații au un interes comun în creșterea transparenței și accesul la informațiile privind tranzacțiile reale. Este cunoscut faptul că piețele transparente atrag investiții, Cluj-Napoca este un exemplu în acest sens.

De aceea, recomandăm acest raport investitorilor și dezvoltatorilor imobiliari, evaluatorilor, consultanților și analiștilor financiar-bancari, dar și cetățenilor care vor să afle informații valoroase privind tranzacțiile imobiliare, direct de la sursă. Vom actualiza datele trimestrial, pentru ca dvs să fiți în permanență informați.

Vă mulțumesc și vă invit să răsfoim împreună acest studiu!

Piața imobiliară

Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare încheiate în 2018 a fost de 309 milioane euro, cu 50% mai mult decât bugetul Primăriei. Ponderea majoritară o reprezintă apartamentele, cu 77,8% din valoarea totală. Din cele aproape 4 mii de tranzacții imobiliare, cele mai multe asemenea operațiuni (3.343) au avut ca obiect apartamente, 203 contracte, au vizat case, 95 terenuri și 315 alte tipuri de imobile.

Din punctul de vedere al evoluției numărului de acorduri încheiate în 2018, în cel de-al doilea trimestru au fost consemnate cele mai multe tranzacții, 1.169 tranzacții (în valoare de 92,3 milioane de euro). Ca valoare, însă, trimestrul al treilea a fost cel mai prolific, acesta aducând vânzări de 94,9 milioane de euro (un total de 1.154 de tranzacții).

Din cele zece zone analizate în Sectorul 2, zona Centrală

este cea mai tranzacționată, atât ca valoare (80 de milioane euro, 25,9% din totalul vânzărilor), cât și din punct de vedere al numărului de tranzacții, 849. Pipera Sud este a doua clasată cu o valoare a tranzacțiilor de 53,1 milioane euro, Tei completează podiumul cu 50,9 milioane euro.

În ceea ce privește evoluția prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din Sectorul 2, apartamentele și casele au consemnat variații ușoare ale prețului mediu, astfel încât la sfârșitul anului 2018 prețul de vânzare pe metrul pătrat util al unui apartament a fost 1.170 euro, iar prețul de vânzare pe metrul pătrat desfășurat al unei case este de 820 euro.

Cele mai scumpe zone din punct de vedere al prețului de vânzare al apartamentelor sunt Floreasca, 1.370 euro/mp, Pipera Sud 1.320 euro/mp, respectiv zona Centrală 1.220 euro/mp.

Totuși, zonele cu cele mai multe tranzacții de apartamente în 2018 au fost: Pantelimon 746 achiziții, zona Centrală 700 apartamente, respectiv Tei, 599.

În cursul anului 2018, 34% din apartamentele vândute în Sectorul 2, sunt în imobile construite după anul 2000 (1135), 31% în imobile din perioada 1945-1977 (1036), 29% între 1978-2000 (967), restul de 6% în imobile finalizate înainte de 1945 (205).

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

Scurtă notă metodologică:

Informațiile prelucrate de Analize Imobiliare provin de la DVBL și reprezintă datele colectate din contractele imobiliare de vânzare înregistrate în vederea stabilirii bazei de impozitare.

Datele au caracter provizoriu și pot fi revizuite periodic.

Prețul mediu a fost calculat utilizând mediana și numai dacă sunt disponibile cel puțin 10 tranzacții.

Sectorul 2

Sectorul 2 este localizat în nord-estul Bucureștiului și se extinde pe o suprafață vastă, de circa 32 de km². La începutul secolului XIX era locul de întâlnire al negustorilor de cereale și al meșteșugarilor, dar de-a lungul deceniilor acesta s-a transformat și s-a modernizat devenind un spațiu de o diversitate deosebită, cu numeroase oportunități pentru locuitorii săi.

Mărturiile ale Bucureștiului de altă dată pot fi găsite și acum în partea centrală a orașului înglobată de Sectorul 2, pe străzile cu vile cochete, arhitectură de invidiat și grădini pline de verdeață din cartierul Armenesc, luând la pas bulevardul Dacia sau făcând o plimbare prin Vatra Luminoasă.

Trecutul se îmbină armonios cu luxul și facilitățile clădirilor rezidențiale nou dezvoltate în Floreasca, unul dintre cele mai atractive cartiere din Capitală, pentru ca trecând apoi în învecinată zonă Pipera Sud să întâlnim unul dintre principalii poli de business din București și din țară, locul unde își au birourile circa 50.000 de angajați.

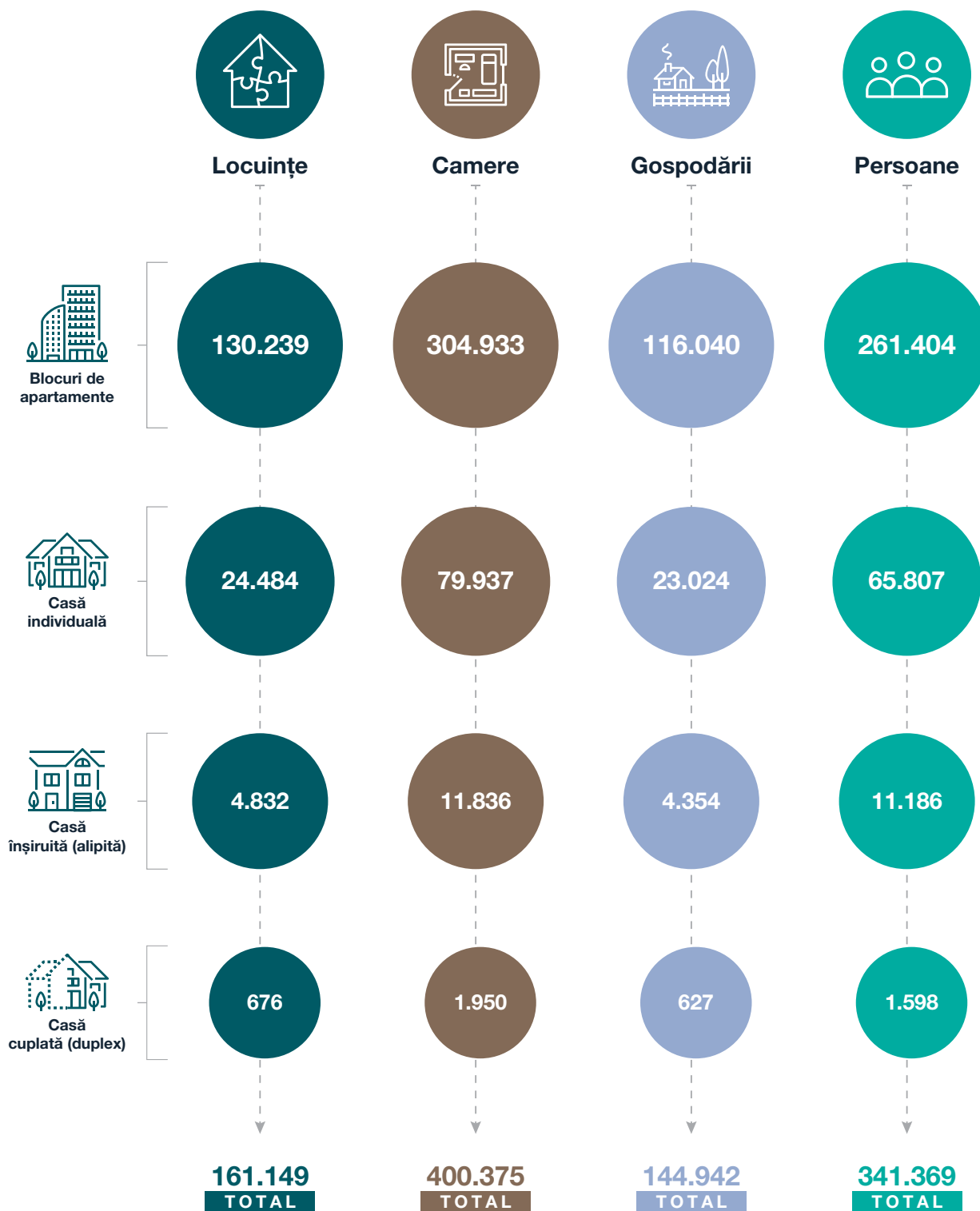
Iar transformarea continuă, dovadă fiind cartierul Pantelimon cu o dezvoltare semnificativă în ultimii ani ce nu poate fi trecută cu vederea.

De menționat este și faptul că locuitorii Sectorului 2 au acces la unități de învățământ cu rezultate excepționale, la centre comerciale moderne, la spații verzi ideale pentru recreere și la Arena Națională, gazda principalelor competiții sportive din oraș. În plus, aceștia pot beneficia de îngrijire medicală într-unele dintre cele mai renumite spitale din Capitală.

Rețeaua de transport în comun este bine dezvoltată, incluzând conexiuni la magistralele de metrou M1 și M2, iar în viitor și la noua magistrală M5. În plus, pe raza Sectorului 2 se face și conexiunea dintre Autostrada A3 și București, acesta fiind unul dintre cele mai semnificative proiecte de infrastructură finalizate pe plan local în ultima perioadă.



Sectorul 2



Sursa: RPL 2011

Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

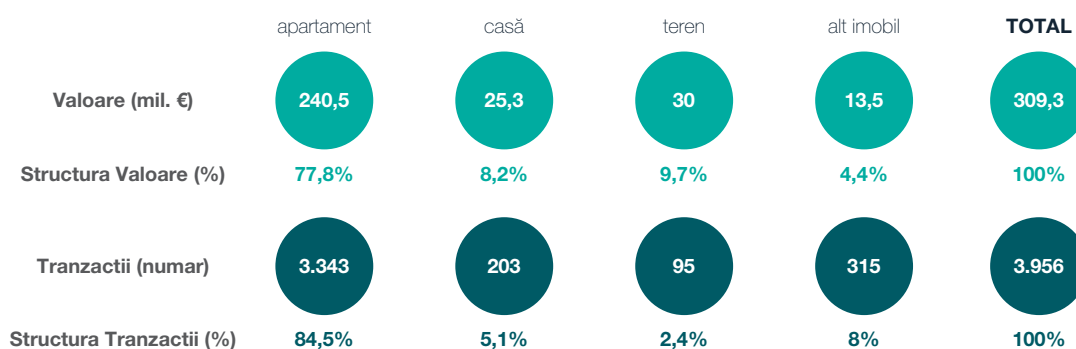
În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în anul 2018, 3.956 de tranzacții imobiliare, în valoare totală de 309,3 milioane de euro. Cele mai multe asemenea operațiuni, anume 3.343, au avut ca obiect apartamente, acestea echivalând cu o cotă de 84,5% din total; pe de altă parte, 203 contracte au vizat case sau vile (5,1% din total), 95 terenuri (2,4%) și 315 alte tipuri de imobile (8%). Din punct de vedere valoric, cota deținută de fiecare dintre aceste categorii este diferită: apartamentele reprezintă tot o pondere majoritară, dar mai redusă, respectiv 77,8% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează 8,2%, terenurile 9,7%, iar celelalte imobile 4,4%.

Cele 315 tranzacții cu alte tipuri de imobile s-au ridicat la o

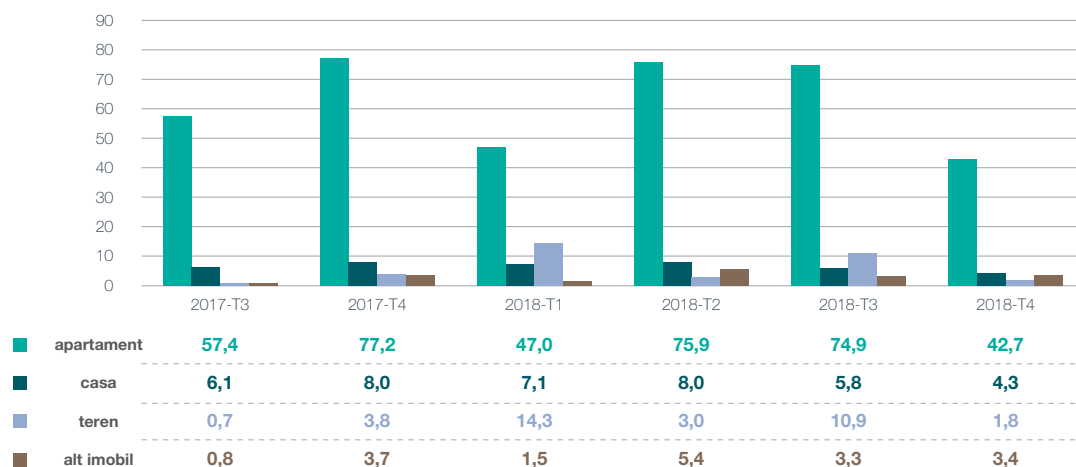
valoare totală de 13,5 milioane de euro; cele cu spații comerciale au reprezentat 8,8 milioane de euro (44 de operațiuni), cele cu locuri de parcare 2,9 milioane de euro (177 de vânzări), cele cu boxe/pivnițe 1,3 milioane de euro (80 de contracte), cele cu spații destinate unor cabinete medicale 0,5 milioane de euro (6 tranzacții), iar cele cu garaje 0,1 milioane de euro (8 contracte).

Din punctul de vedere al numărului de acorduri încheiate în 2018, în cel de-al doilea pătrar al anului au fost consemnate cele mai bune rezultate, atunci având loc 1.169 tranzacții (în valoare de 92,3 milioane de euro). Ca valoare, însă, trimestrul al treilea a fost cel mai prolific, acesta aducând vânzări de 94,9 milioane de euro (pentru un total de 1.154 de tranzacții).

Tranzacțiile imobiliare din Sectorul 2 în 2018



Valoare tranzacții (mil.€)

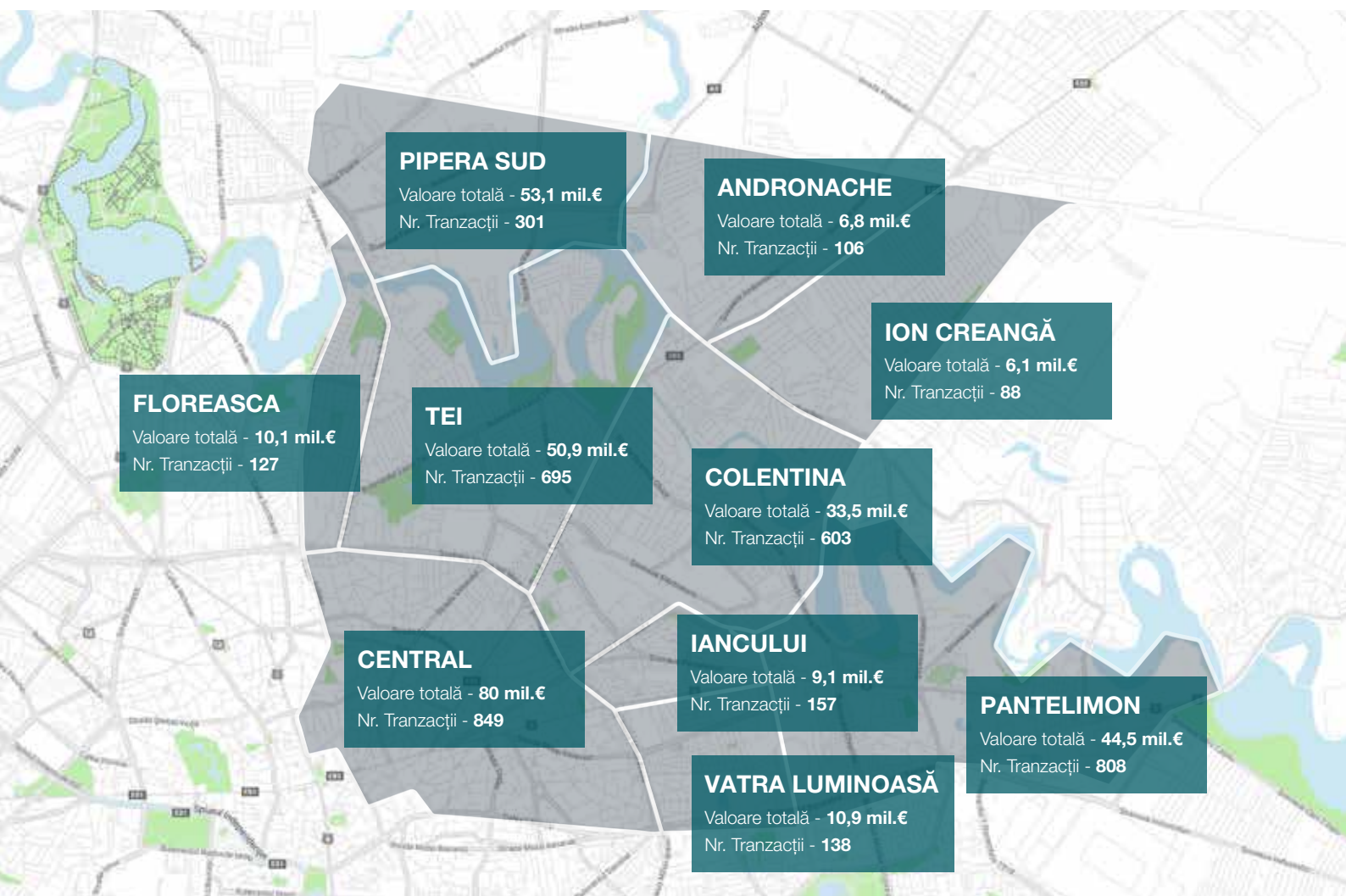


Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate în anul 2018, cele mai active zone din Sectorul 2, la o distanță considerabilă de celelalte, au fost Centrul (849 de vânzări), apoi cartierele Pantelimon (808 achiziții), Tei (695 vânzări) și, respectiv, Colentina (603 contracte). Ca valoare a proprietăților vândute, însă, zona centrală (cu 80 de milioane de euro) este urmată de Pipera Sud (cu un total de 53,1 milioane de euro, pentru doar 301 tranzacții), Tei (50,9 milioane de euro), Pantelimon (44,5 milioane de euro) și, abia pe locul al cincilea, de Colentina (33,5 milioane de euro). Bineînțeles că discrepanțele între cele două clasamente nu fac decât să sublinieze valorile comparativ mai mari ale proprietăților tranzacționate în centrul și nordul Capitalei.

Comparând ultimul pătrar din 2018 cu aceeași perioadă a anului 2017, în toate zonele de mai sus se poate remarca o scădere a numărului de tranzacții imobiliare: în Centru de la 235 la 189, în Pantelimon de la 316 la 160, în Tei de la 240 la 142, în Colentina de la 172 la 137, iar în Pipera Sud de la 52 la 23. Aceeași tendință descendentă poate fi observată și ca valoare, suma tranzacțiilor diminuându-se de la 27,9 la 13,8 milioane de euro în Centru, de la 17,4 la 9,5 milioane de euro în Pantelimon, de la 16,8 la 10,7 milioane de euro în Tei, de la 10,3 la 7,3 milioane de euro în Colentina și, respectiv, de la 5,3 la 1,3 milioane de euro în Pipera Sud.



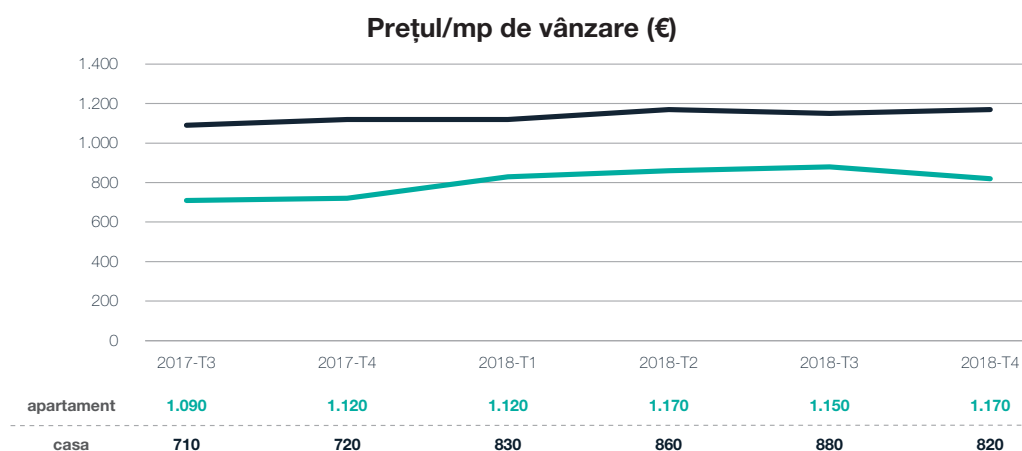
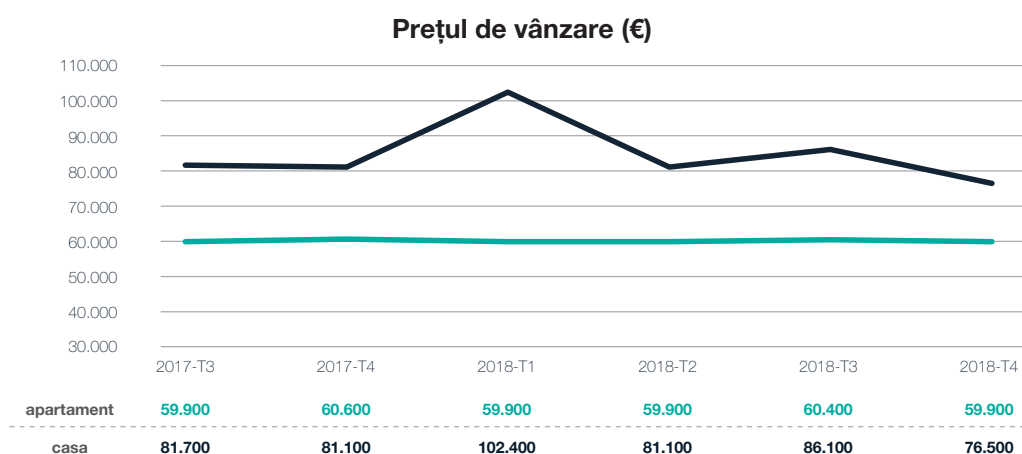
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din Sectorul 2, de remarcat ar fi faptul că apartamentele au consemnat în ultimul an și jumătate doar creșteri ușoare ale prețului mediu unitar, anume în T4 2017 și T3 2018. Din punctul de vedere al costului pe metru pătrat util, acest tip de imobile se situau, în ultimul trimestru, la un nivel maxim raportat la întregul an, respectiv 1.170 de euro (la egalitate cu trimestrul al doilea). În ultimul pătrar al anului trecut, prețul mediu de vânzare al unui apartament era cu 4,5% mai mare decât în perioada similară a anului precedent (când ajungea la 1.140 de euro pe metru pătrat util).

În 2018, segmentul vilelor a fost caracterizat de o mai mare

instabilitate, cel puțin din punctul de vedere al prețului mediu pe metru pătrat util: punctul maxim a fost atins în T3 2018 (1.370 de euro pe metru pătrat util), iar cel minim în T4 2018 (960 de euro pe metru pătrat util), la concurență cu T4 2017 (900 de euro pe metru pătrat util). Privind, însă, la prețul mediu pe metru pătrat desfășurat, se poate observa că variațiile sunt mult mai reduse, valorile de tranzacționare menținându-se în intervalul 800-900 de euro pe metru pătrat (față de puțin peste 700 de euro pe metru pătrat în ultima jumătate din 2017). Această discrepanță poate fi explicată prin aceea că unele dintre dependențele vilelor, precum balcoanele sau terasele (uneori destul de spațioase), nu intră în suprafața lor utilă.



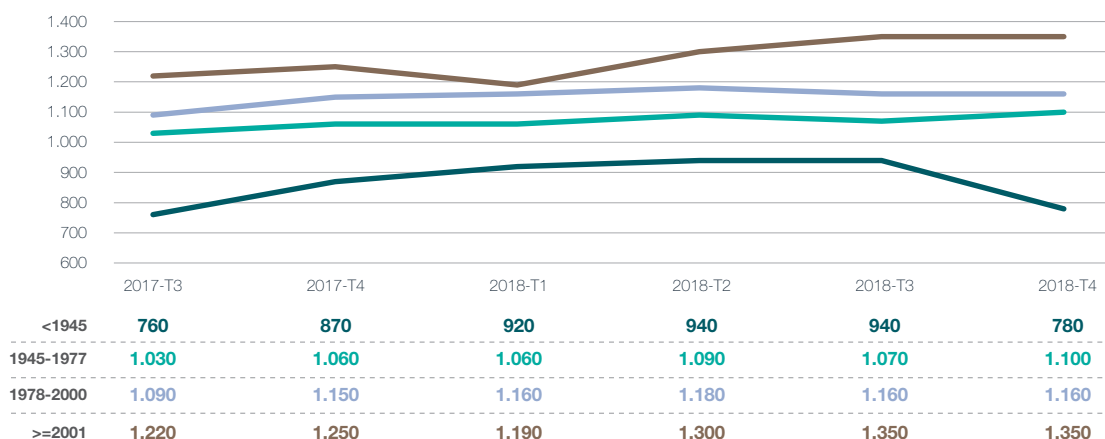
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al apartamentelor

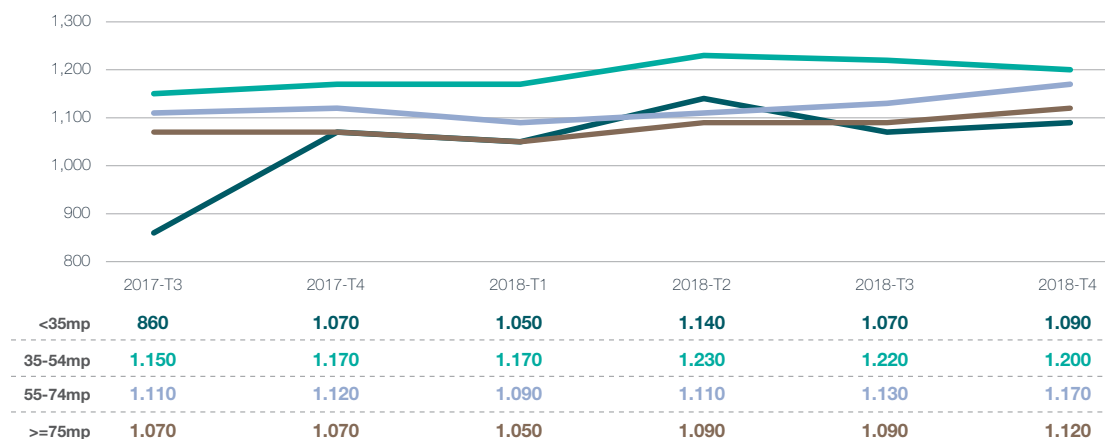
În funcție de perioada de construire, prețul mediu pe metru pătrat util pentru apartamentele vândute în Sectorul 2 al Capitalei a avut evoluții diferite. Locuințele finalizate înainte de anul 1945 au reușit să depășească pragul de 900 de euro pe metru pătrat util în primele trei trimestre ale anului trecut, dar au coborât la 780 de euro pe metru pătrat util în T4. De o mai mare stabilitate au fost caracterizate unitățile locative finalizate între 1945 și 1977 și, respectiv, între 1978 și 2000; apartamentele mai noi, finalizate din 2001 încolo, s-au apreciat vizibil, însă, de la 1.190 de euro pe metru pătrat util în T1 2018, la 1.350 de euro pe metru pătrat util în T3 și T4.

În ceea ce privește prețurile unitare de tranzacționare în funcție de suprafața utilă a imobilelor, cel mai mare avans a fost consemnat anul trecut de apartamentele de 55 până la 74 de metri pătrați - acestea au ajuns să coste 74.000 de euro în ultimul pătrar al anului, față de 70.000 de euro în cel dintâi. Și la prețurile pe metru pătrat util (raportat tot la suprafața totală), creșterea resimțită de apartamentele cuprinse între 55 și 74 de metri pătrați iese în evidență, acestea ajungând să coste 1.170 de euro pe metru pătrat util, foarte aproape de nivelul valabil pentru unitățile de 35-54 de metri pătrați, care sunt cele mai scumpe (1.200 de euro pe metru pătrat). Aceste evoluții pot fi explicate prin cererea în creștere pentru apartamente cu trei camere.

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



Prețul de vânzare/mp al apartamentelor în funcție de suprafața utilă (€)



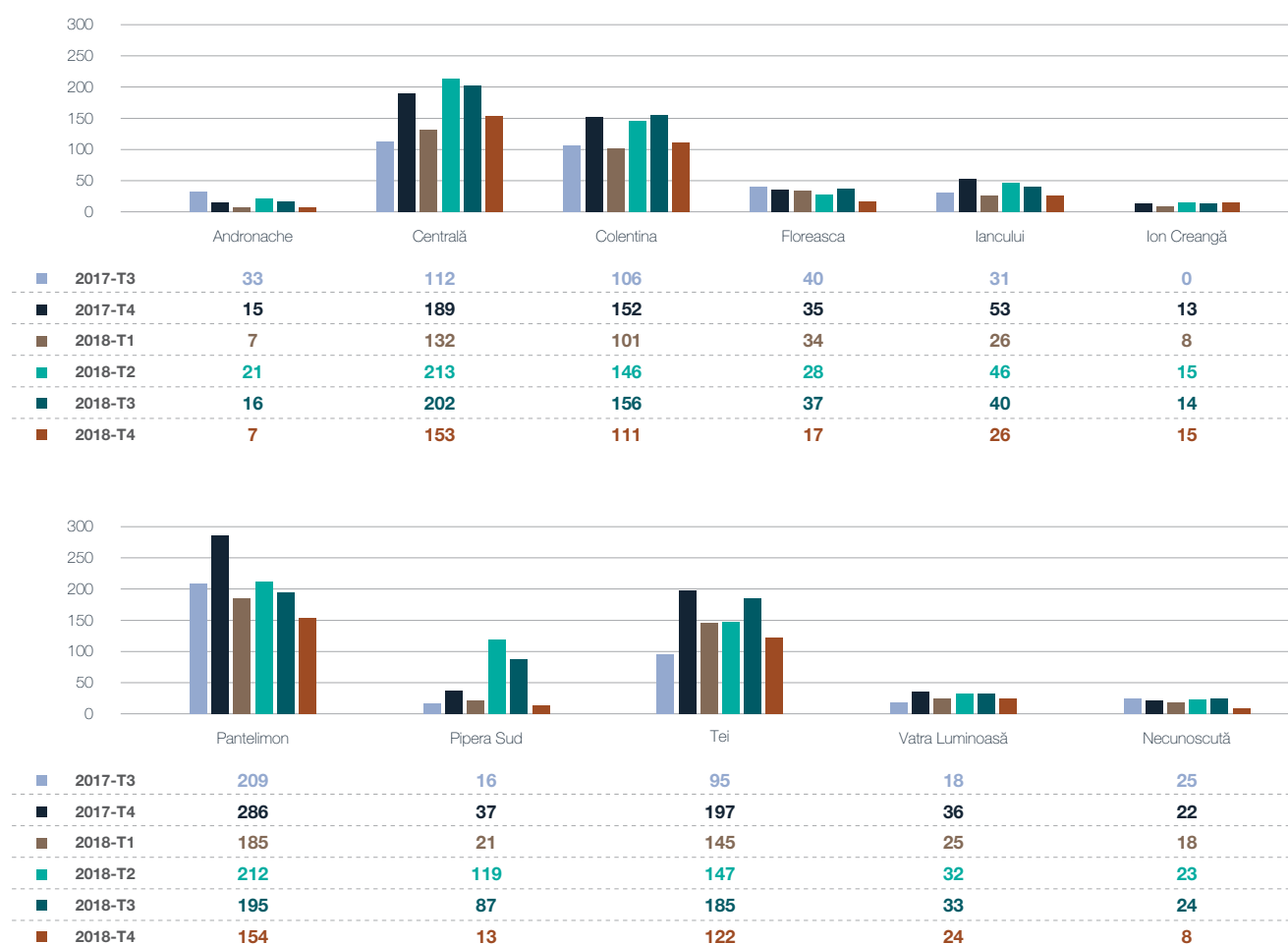
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Volumul apartamentelor vândute

Din punctul de vedere al numărului de apartamente vândute în 2018, cartierul Pantelimon este fruntaș, cu un total de 746 de achiziții, cea mai intensă activitate de tranzacționare fiind consemnată aici în T4 2017 și T2 2018 (când au fost încheiate 286 și, respectiv, 212 acorduri de vânzare). Pe locul al doilea se situează zona centrală: aici au fost contractate, anul trecut, 700 de apartamente, punctele

maxime ale activității de vânzări fiind consemnate în T2 și T3 2018 (213 și, respectiv, 202 tranzacții). Un număr destul de mare de achiziții, 599 mai exact, au avut loc și în cartierul Tei, unde maximele au fost atinse în T4 2017 (197 de tranzacții) și, respectiv, în T3 2018 (185 de contracte).

Volumul apartamentelor vândute



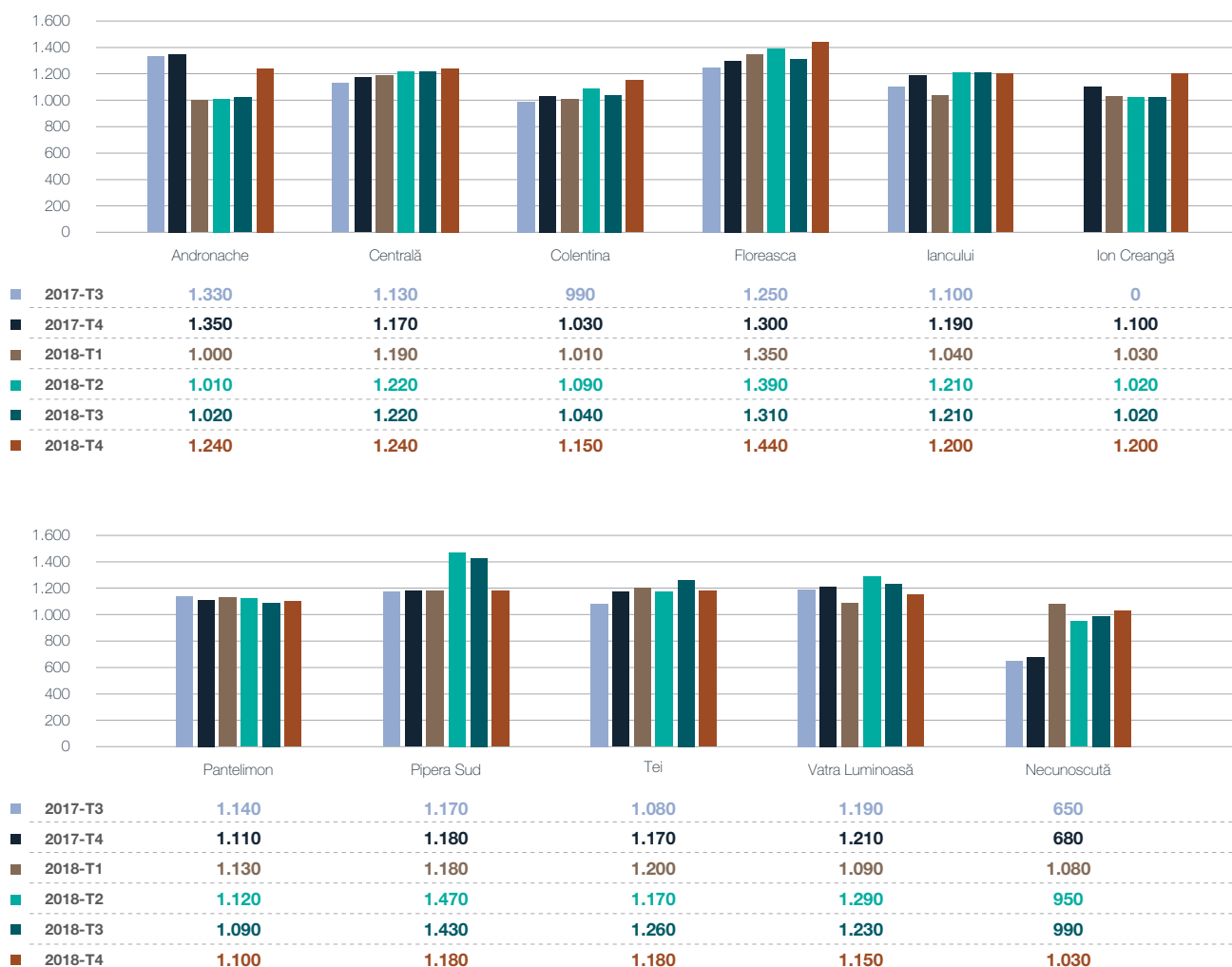
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare pe metru pătrat al apartamentelor

În ceea ce privește evoluția trimestrială a prețurilor pe zone, cele mai mari variații au fost consemnate în zonele Pipera Sud și Andronache. În cel dintâi caz, valoarea medie de tranzacționare pentru un apartament a crescut de la 1.180 de euro pe metru pătrat util la începutul anului până la peste 1.470 și, respectiv, 1.430 de euro pe metru pătrat în T2 și T3,

dar a scăzut din nou la 1.180 de euro pe metru pătrat util în T4 2018. În Andronache, pe de altă parte, prețul de vânzare pentru un apartament a scăzut de la 1.350 de euro pe metru pătrat util în T4 2017, până la 1.000 de euro pe metru pătrat util în T1 2018, dar s-a ridicat la 1.240 de euro pe metru pătrat util în T4 2018.

Prețul/mp util al apartamentelor vândute în funcție de zonă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Andronache

Zona Andronache este localizată la periferia orașului, spre ieșirea către Voluntari, în imediata proximitate a lacurilor Șaulei și Plumbuita și cuprinde la nivel rezidențial un mix de case bătrânești și vile noi.

Cartierul se învecinează cu zona Ion Creangă, cunoscută pentru spațiile sale comerciale vaste, și cu polul de birouri Pipera Sud, unul dintre cele mai importante din Capitală și din țară unde își au birourile circa 50.000 de angajați.

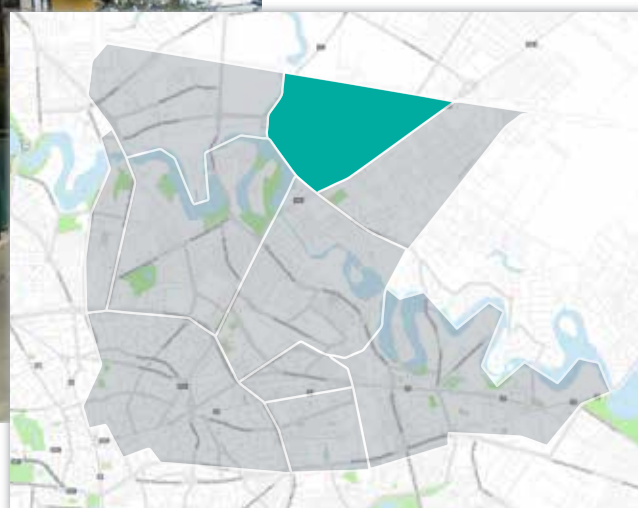
Conexiunea cu acesta din urmă a fost realizată recent pe baza unui proiect de infrastructură care a avut ca obiectiv legarea Autostrăzii A3 cu Bucureștiul. Circulația pe așa-numita “autostradă urbană”, care le oferă șoferilor un traseu direct între Strada Gherghiței din cartierul Andronache și străzile Petricani și Fabrica de Glucoză din Pipera, a fost

deschisă deja.

Transportul în comun în cartier se realizează cu ajutorul autobuzului 682 al cărui traseu ajunge și în zone precum Doamna Ghica sau Piața Obor. În plus, stații de tramvai și autobuz pot fi găsite pe Șoseaua Colentina.

Printre unitățile de învățământ disponibile în această zonă a Sectorului 2 se numără Școala Gimnazială nr. 40 și Grădinița nr. 9, ambele situate pe Strada Periș.

Cel mai apropiat spital de mari dimensiuni la care au acces locuitorii din Andronache este Institutul Clinic Fundeni, iar cele mai apropiate parcuri sunt Motodrom și Ion Creangă, toate acestea găsindu-se în cartierul vecin.



Andronache

La nivelul Sectorului 2 al Capitalei, zona Andronache se situează pe penultimul loc din zece atât în ceea ce privește numărul de tranzacții imobiliare încheiate în 2018, cât și volumul acestora. Astfel, anul trecut au fost încheiate în zonă 106 contracte de achiziție de imobile, în valoare totală de 6,8 milioane de euro. Practic, singura zonă cu o activitate mai scăzută de tranzacționare în acest sector este Ion Creangă.

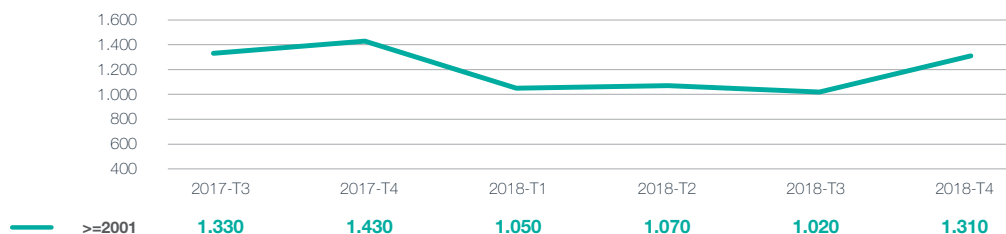
Pe parcursul anului trecut au avut loc 51 de achiziții de apartamente, valoarea cumulată a acestor proprietăți ridicându-se la 3 milioane de euro. Spre deosebire de alte cartiere formate în mod predominant din blocuri vechi, aici valoarea tranzacțiilor cu vile a fost apropiată, respectiv 2,9 milioane de euro (pentru 36 de contracte de vânzare). Achizițiile de terenuri, pe de altă parte, au fost în număr de zece (cu o valoare de 0,8 milioane de euro).

În ceea ce privește evoluția prețurilor de tranzacționare

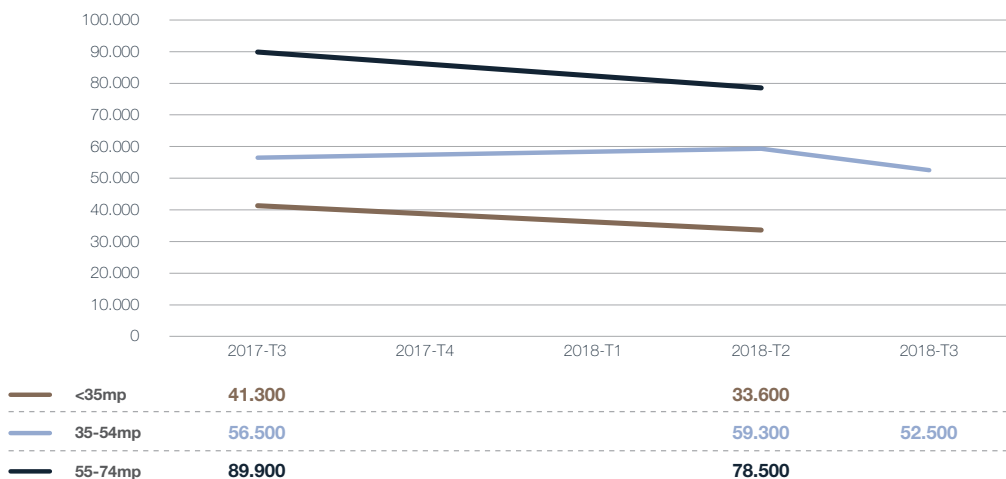
raportat la perioada de construire, relevantă e doar categoria imobilelor finalizate după anul 2000. Interesant este că, după ce s-au situat, în primele nouă luni ale anului, la un nivel de puțin peste 1.000 de euro pe metru pătrat util, acestea au consemnat un salt important chiar în ultimul trimestru, până la o valoare de 1.310 euro pe metru pătrat. De menționat este însă că acest nivel este foarte apropiat de cel consemnat în trimestrul al treilea din 2017 (și care a fost, oricum, depășit în următoarele trei luni).

În funcție de suprafața utilă a unităților locative din această zonă a Capitalei, prețurile de tranzacționare se situau, în trimestrul al doilea din 2018, la 33.600 de euro pentru proprietățile mai mici de 35 de metri pătrați, la 59.300 de euro pentru cele de 35-54 de metri pătrați și, respectiv, la 78.500 de euro pentru cele cuprinse între 55 și 74 de metri pătrați.

Prețul/mp util al apartamentelor vândute în zona ANDRONACHE, în funcție de perioada de construire (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona ANDRONACHE, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Central

Sectorul 2 include o parte a zonei centrale a Bucureștiului, înglobând astfel numeroase străzi unde găsim case vechi, cochete, cu grădini pline de verdeață. Aici blocurile sunt puține la număr și dispun în mare parte de un regim de înălțime redus. O excepție găsim însă pe Calea Moșilor, unde spre sfârșitul anilor '70 s-au realizat demolări semnificative, casele fiind înlocuite de blocuri cu 8-10 etaje.

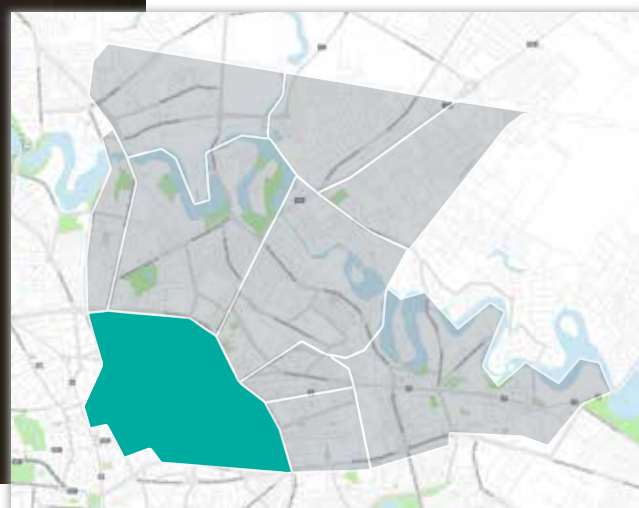
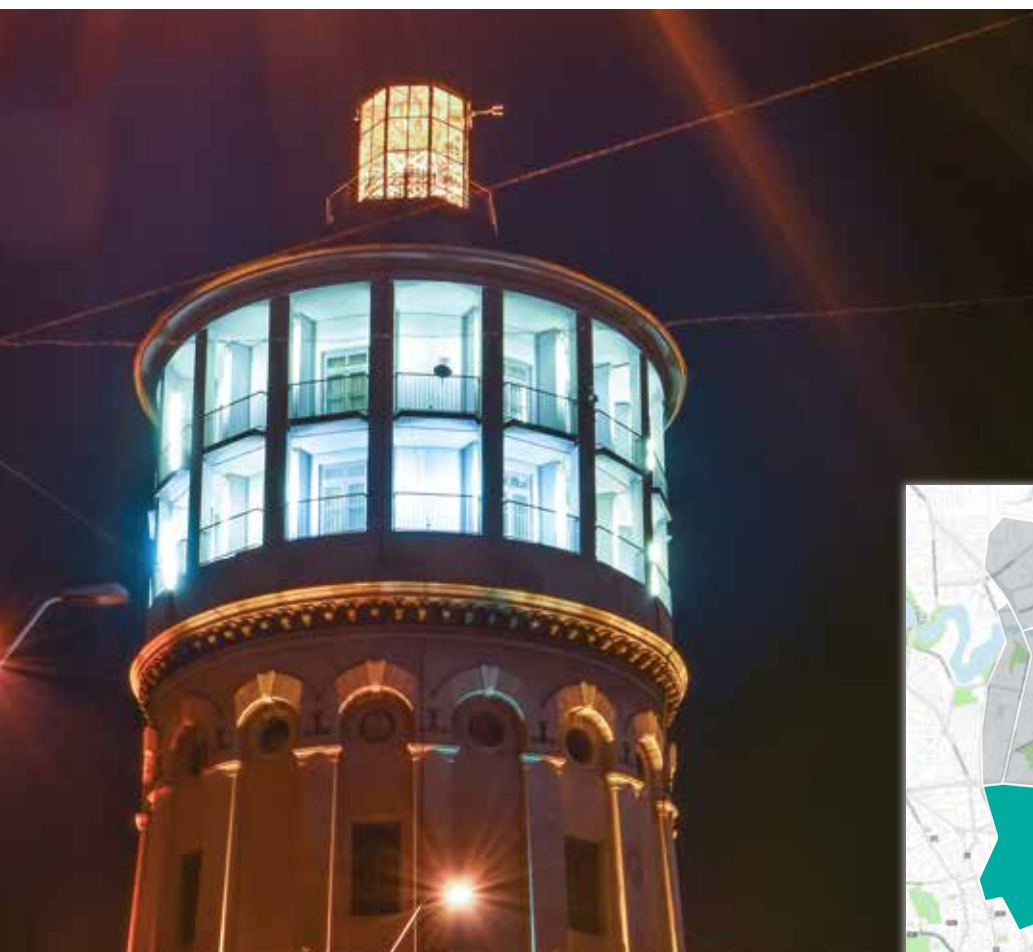
Zona include una dintre cele mai vechi clădiri din Capitală - Casa Melik, câteva sedii de firme, sediile mai multor ambasade și Foișorul de Foc, turnul care servea în trecut ca punct de observație pentru apărarea împotriva incendiilor.

Opțiunile de petrecere a timpului liber sunt extrem de variate, locuitorii având la doi pași de casă ceainării, restaurante, teatrul Metropolis și Parcurile Grădina Icoanei și Ioanid. Totodată, Centrul Vechi, polul distracției din Capitală, se află și el în apropiere.

Mai multe evenimente culturale, expoziții, concerte și activități stradale sunt organizate, în plus, periodic în apropierea Parcului Grădina Icoanei și pe străzi precum Mătășari și Armenească.

În zona centrală a Bucureștiului înglobată de Sectorul 2 se găsesc câteva dintre cele mai renumite colegii din oraș, precum Colegiul Național "Școala Centrală", Colegiul Național "Mihai Viteazul", Colegiul Național "Iulia Hașdeu" și Colegiul Național Bilingv "George Coșbuc". Aici se află și sediul Universității Naționale de Artă Teatrală și Cinematografică "I.L. Caragiale" și cel al Facultății de Inginerie a Instalațiilor din cadrul Universității Tehnice de Construcții București.

Tot aici funcționează și Spitalul Clinic "Dr Ion Cantacuzino" și Spitalul Clinic de Ortopedie Foișor.



Central

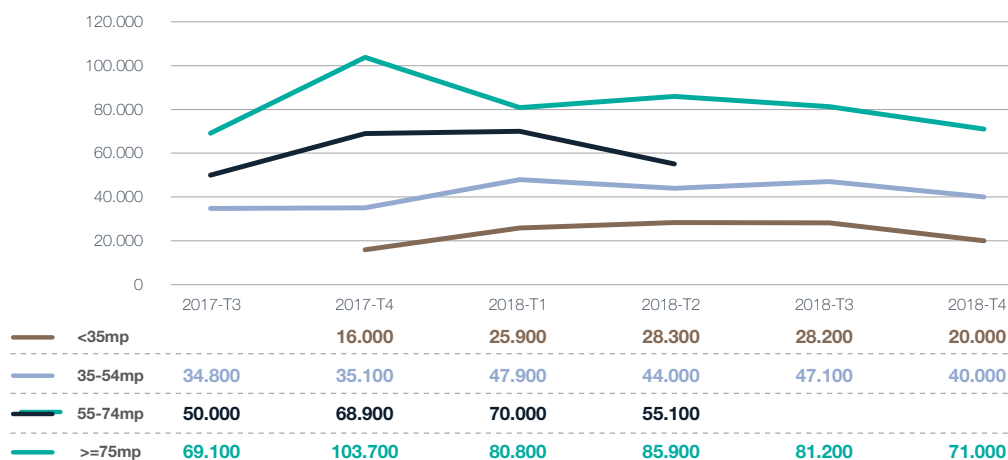
Atât din punctul de vedere al numărului de tranzacții, cât și din cel al volumului acestora, Centrul Capitalei se află pe primul loc în clasamentul zonelor din Sectorul 2. Astfel, aici au fost încheiate, pe parcursul anului trecut, 849 de achiziții de imobile, în valoare totală de 80 de milioane de euro. Acest fapt nu este câtuși de puțin de mirare, având în vedere prestigiul zonei, pe de-o parte, în corelație cu fondul locativ generos existent aici, pe de altă parte.

Achizițiile de apartamente au ajuns la un total de 700 și la o valoare de 50,7 milioane de euro. Casele și vilele, pe de altă parte, au făcut obiectul a 54 de contracte de vânzare (volum de 8,5 milioane de euro).

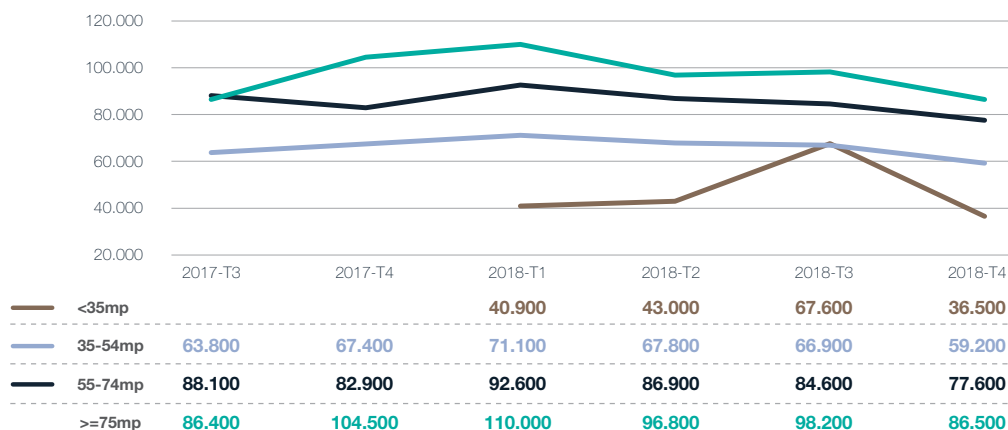
Dată fiind vulnerabilitatea la seisme a Capitalei (și îndeosebi a clădirilor mai vechi), în acest areal poate fi observată o variație semnificativă a prețurilor apartamentelor

tranzacționate nu doar din punctul de vedere al suprafeței disponibile, ci și din cel al perioadei de construcție. Cele mai acute discrepanțe în această privință pot fi observate pe segmentul locuințelor de până la 35 de metri pătrați: în vreme ce o unitate locativă finalizată până în 1945 putea fi achiziționată cu 20.000 de euro în T4 2018 (cu circa 4.000 de euro mai puțin decât în cele două trimestre anterioare), o proprietate similară, dar construită între 1978 și 2000 costa 36.500 de euro, în vreme ce una finalizată din 2000 încoace se ridica la peste 95.000 de euro. În același timp, un apartament mai spațios, de 75 de metri pătrați (sau peste), era tranzacționat, în medie, cu 71.000 de euro într-un bloc mai vechi de 1945, cu 86.500 într-o clădire din intervalul 1978-2000 și, respectiv, cu 123.000 de euro în imobilele ridicate din 2000 încoace.

Prețul apartamentelor vândute în zona CENTRAL, în imobile construite înainte de 1945, în funcție de suprafața utilă (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona CENTRAL, în imobile construite între 1978-2000, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Colentina

Zona Colentina este localizată în nord-estul Capitalei, pe raza Sectorului 2, și este străbătută de cursul râului cu același nume.

Oferta rezidențială din această parte a orașului este variată, cei aflați în căutarea unei proprietăți găsind aici atât blocuri vechi, din anii '70-'80, cât și case, construcții noi și terenuri încă neexploatate.

Colentina este o zonă bine dezvoltată și pe segmentul comercial, aici găsindu-se una dintre cele mai mari piețe din București - Piața Obor, alături de cunoscutul magazin Bucur Obor care funcționează încă de la sfârșitul anilor '70, câteva hipermarket-uri și de mall-ul Veranda, construit pe terenul unei foste fabrici de materiale plastice.

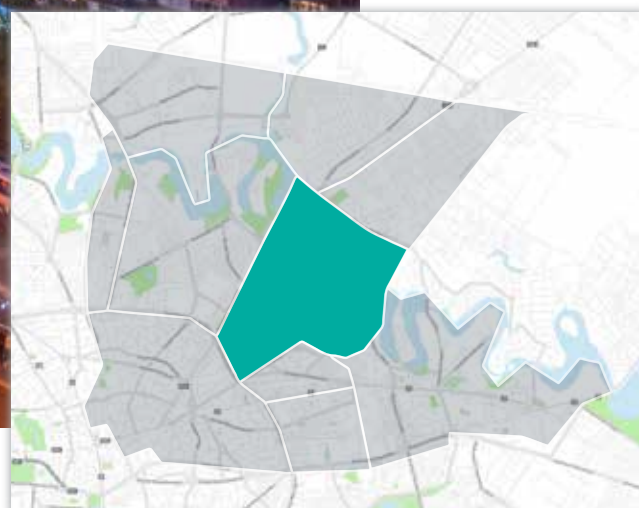
Un avantaj semnificativ al acestei zone îl reprezintă faptul că locuințele au prețuri mai accesibile, în același timp păstrând

apropierea față de unul dintre principalii poli de birouri din Capitală - Pipera.

Locuitorii au acces la o varietate de mijloace de transport în comun, inclusiv la metrou, prin stația Obor situată pe magistrala M1 Dristor-Pantelimon. Astfel, aceștia pot ajunge în zona centrală Piața Victoriei chiar și în 5 minute.

În zonă, pe strada Chiristigiilor, se găsește sediul Primăriei Sectorului 2.

Pe raza acestui cartier funcționează mai multe grădinițe, școli și licee, dar și una dintre principalele unități private de învățământ din București. În plus, la mică distanță de Colentina se află renumitele colegii "Mihai Viteazul" și "Iulia Hașdeu", dar și Universitatea Națională de Artă Teatrală și Cinematografică "I.L. Caragiale".



Colentina

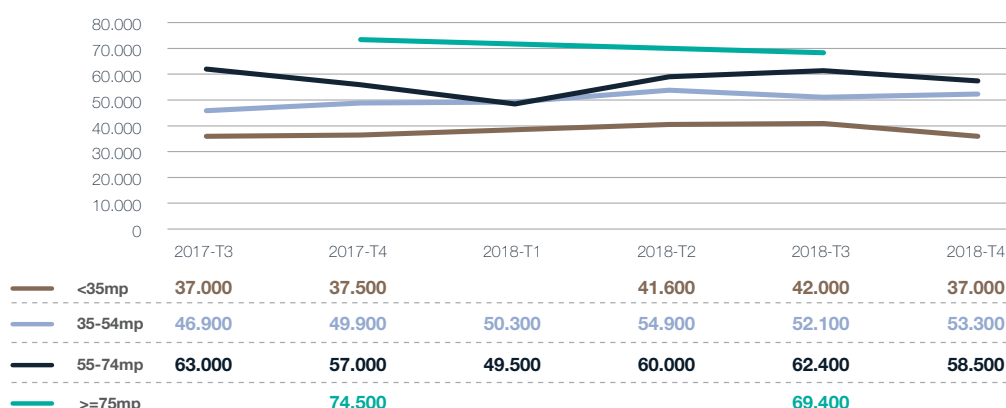
În clasamentul general al zonelor din Sectorul 2 al Bucureștiului, Colentina ocupă locul al patrulea din punctul de vedere al numărului de tranzacții imobiliare derulate în 2018, cu un total de 603 de asemenea operațiuni. Ca volum al achizițiilor, însă, cartierul se situează pe locul al cincilea în top, cu 33,5 milioane de euro – ceea ce arată că în zonă se găsesc proprietăți accesibile, care reușesc să atragă destui cumpărători.

O caracteristică interesantă a acestui cartier este că aici pot fi găsite unele dintre cele mai accesibile locuințe – este vorba despre apartamente mai mici de 35 de metri pătrați, în blocuri ridicate între 1945 și 1977, care se tranzacționau, în T4 2018, cu o medie de 16.700 de euro (în creștere de la circa 13.000 de euro în trimestrul anterior); e vorba, însă, în aceste cazuri, de unități locative monocamerale, confort II

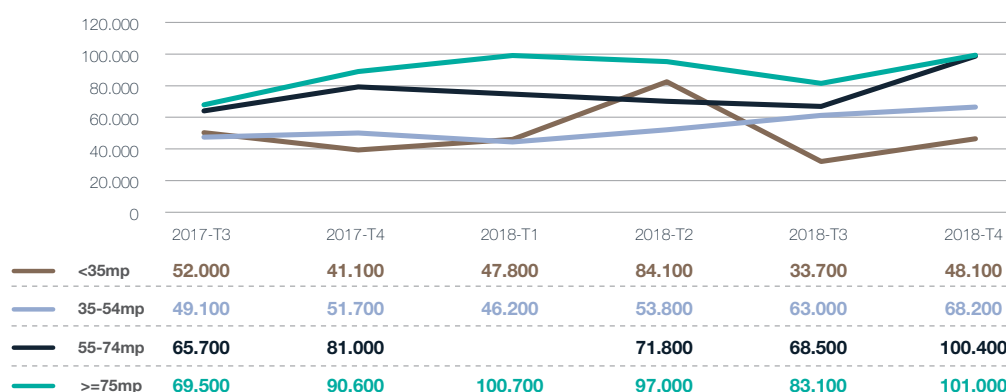
sau III. Apartamentele de până la 35 de metri pătrați, dar amplasate în blocuri ridicate în perioada 1978-2000 și după aceea, au fost achiziționate, pe de altă parte, la prețuri semnificativ mai mari în perioada menționată, anume 37.000 de euro și, respectiv, circa 48.000 de euro.

Cât despre locuințele de 55-74 de metri pătrați, valorile de achiziție din T4 2018 au fost mult mai stabile raportat la perioada de construcție, acestea variind între circa 62.400 de euro și, respectiv, 68.500 de euro. În ceea ce privește apartamentele mai spațioase, de peste 75 de metri pătrați, cele mai multe tranzacții au vizat proprietăți amplasate în imobile ridicate după anul 2000, valoarea medie a acestora situându-se la 101.000 de euro la finele lui 2018, foarte aproape de nivelul consemnat în primul trimestru.

Prețul apartamentelor vândute în zona COLENTINA în imobile construite între 1978-2000 , în funcție de suprafața utilă (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona COLENTINA, în imobile construite începând cu 2001, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Floreasca

Zona Floreasca este una dintre cele mai atractive din București, dar și una dintre cele mai scumpe. Aceasta se remarcă prin blocurile sale cu 2-4 etaje, construite în mare parte în anii '60, și prin rețeaua sa de străzi liniștite, cu aspect "aerisit". O bună parte a acestui cartier are deschidere directă la lacul Floreasca de pe cursul râului Colentina.

În ultima perioadă, aici au fost demarate și lucrările de construcții pentru câteva ansambluri rezidențiale moderne, care vor aduce pe piața locală noi unități locative și locuri de parcare pentru rezidenți.

Din Floreasca nu lipsesc clădirile de birouri, deși mai puține la număr față de cele din învecinată zonă Pipera Sud, iar distracția este asigurată de centrul comercial Promenada, restaurante, terase și cluburi cu renume în București.

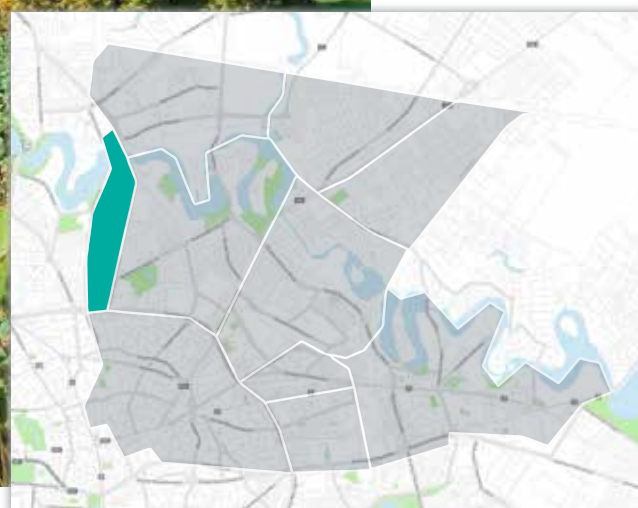
Locuitorii au la dispoziție mai multe facilități sportive,

Stadionul Dinamo amplasat între Calea Floreasca și Strada Barbu Văcărescu și câteva spații verzi amenajate de mici dimensiuni. În plus, aceștia ajung ușor la Muzeul Național al Aviației Române, deschis în locul fostului Aeroport Pipera.

De menționat este și faptul că în imediata vecinătate a stadionului se găsește unul dintre cele mai cunoscute spitale din Capitală - Spitalul Clinic de Urgență Floreasca.

Transportul în comun în zonă se poate realiza cu tramvaiul, autobuzul sau cu metroul, cele mai apropiate stații pentru locuitori fiind în acest caz Ștefan cel Mare și Aurel Vlaicu aflate pe traseele magistralelor M1, respectiv M2.

Liceul Teoretic "C.A. Rosetti" și Școala Gimnazială "Maria Rosetti" se află printre unitățile de învățământ disponibile în zona Floreasca.



Floreasca

Cu un număr de 127 de achiziții de imobile efectuate pe parcursul lui 2018, zona Floreasca se găsește pe locul al optulea în clasamentul zonelor din Sectorul 2. În condițiile în care volumul acestor tranzacții ajunge la 10,1 milioane de euro, acest cartier se situează foarte aproape de Vatra Luminoasă din punctul de vedere al rezultatelor în materie de tranzacții imobiliare.

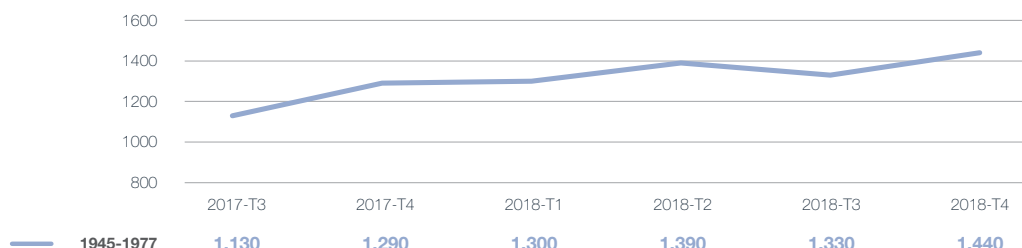
În Floreasca, numărul achizițiilor de apartamente a ajuns la 116 asemenea operațiuni în 2018, cu un volum cumulat de 7,5 milioane de euro. Pe segmentul caselor și vilelor au fost tranzacționate doar șase proprietăți (în valoare de 1,7 milioane de euro), iar pe cel al terenurilor a avut loc o singură vânzare (în valoare de 0,1 milioane de euro).

Raportat la perioada de construcție, o activitate susținută de tranzacționare s-a desfășurat în ultimele 18 luni doar pe

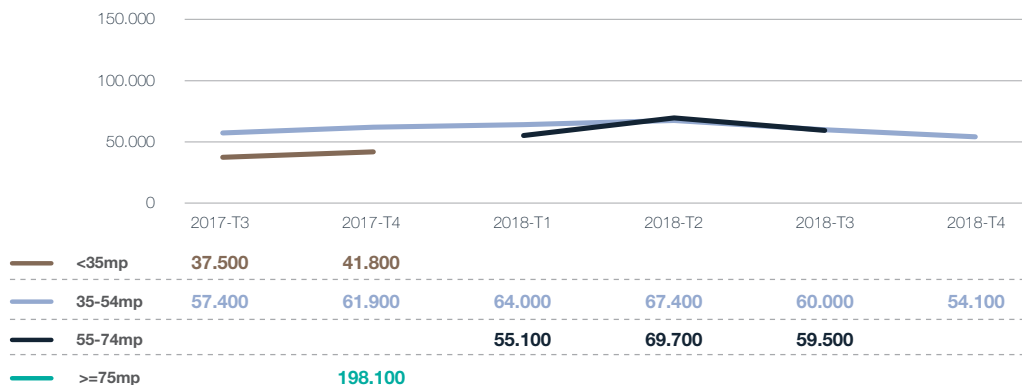
segmentul imobilelor finalizate între 1945 și 1977. Prețurile apartamentelor din această categorie s-au situat, per ansamblu, pe un trend ascendent anul trecut, ele ajungând, în trimestrul al patrulea, la o valoare de 1.440 de euro pe metru pătrat util (față de 1.300 de euro pe metru pătrat util în primele trei luni din 2018).

Ca prețuri unitare de vânzare, cele mai scumpe sunt, desigur, apartamentele cele mai spațioase din zona Floreasca, de la 75 de metri pătrați în sus – netranzacționându-se cu ușurință, acestea erau achiziționate cu o medie de 198.100 de euro în T4 2017. Prețul mediu pentru imobilele cuprinse între 35 și 54 de metri pătrați utili se situa, pe de altă parte, la 54.100 de euro în T4 2018, în vreme ce locuințele de 55-74 de metri pătrați ajungeau la 59.500 de euro (în T3 2018).

Prețul/mp util al apartamentelor vândute în zona FLOREASCA, în funcție de perioada de construire (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona FLOREASCA, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Iancului

Iancului este o zonă ce cuprinde, în mare parte, blocuri vechi, cu regim de înălțime mare, construite inclusiv în anii '80, și oferă acces facil la centrul orașului și nu numai printr-o varietate de mijloace de transport în comun.

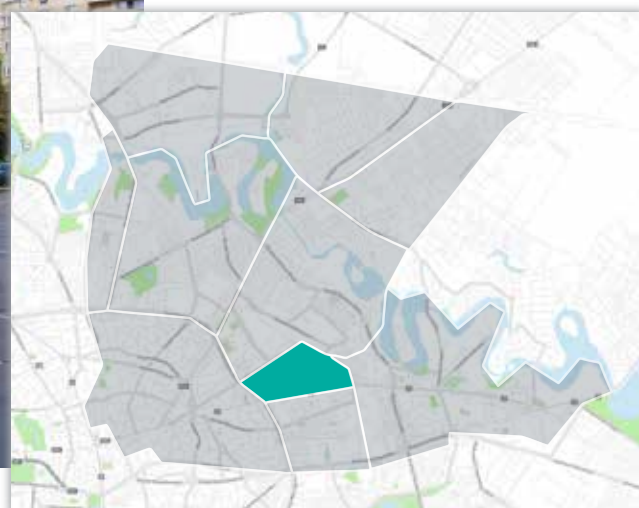
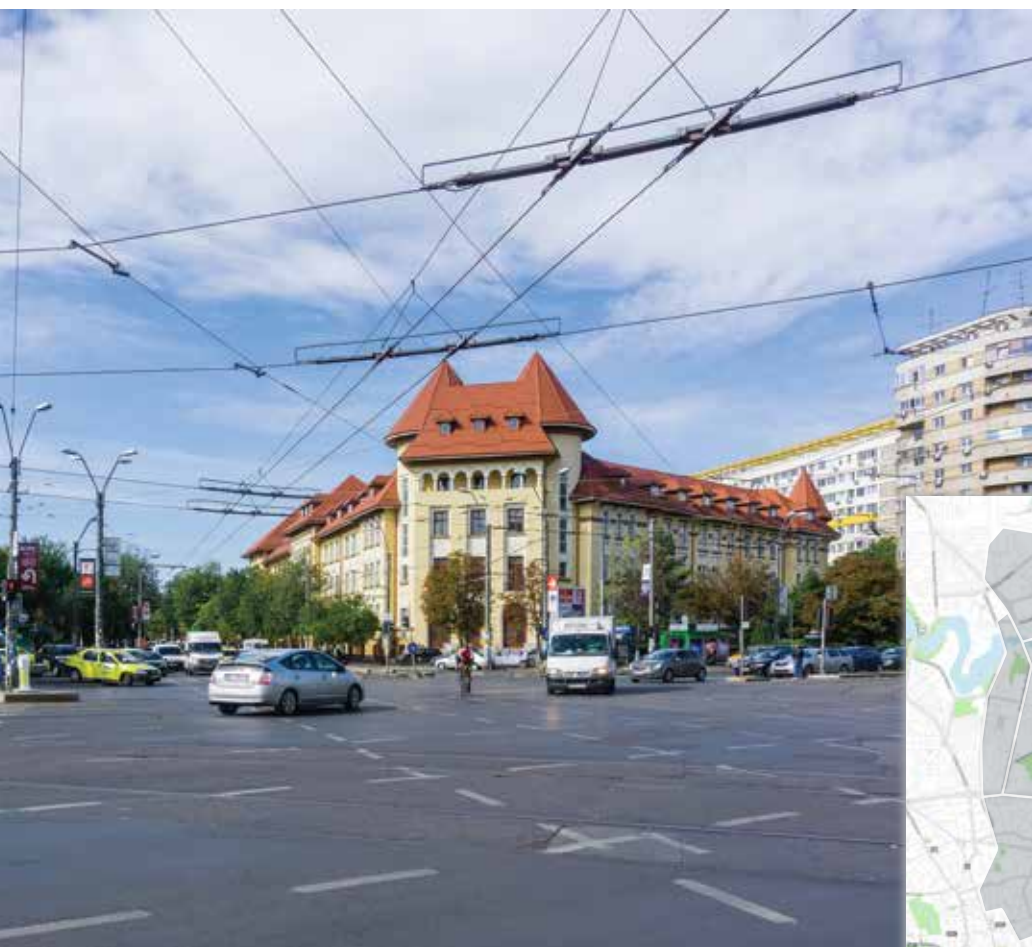
Din Piața Iancului, principalul său punct de reper, călătorești rapid spre alte cartiere luând metroul de la stația cu același nume aflată pe magistrala M1 Dristor-Pantelimon. În viitor, zona Iancului se va afla și pe traseul magistralei M5 care va traversa orașul și va conecta cartierele Drumul Taberei și Pantelimon.

În plus, au fost amplasate anul trecut pe ruta Iancului-Pantelimon, în premieră în București, panouri electronice în stațiile de tramvai. Acestea afișează, în timp real, orele la care mijloacele de transport în comun ajung în stații.

Tot pe raza sa este localizată și Gara Obor - București Est, alături de două autogări ce oferă transport cu microbuzul sau autocarul către diverse destinații din țară.

Pentru recreere, locuitorii au la dispoziție Parcul Titus Ozon, aflat în apropierea gării. Poziționarea semi-centrală a zonei face ca locuitorii să aibă acces rapid la terasele, cluburile și restaurantele din Centrul Vechi al orașului, polul distracției din Capitală.

Printre unitățile de învățământ disponibile în zonă se numără Școala Gimnazială nr. 46 și Școala Gimnazială "Ferdinand". De menționat este și faptul că Iancului se învecinează cu zona Obor, care oferă numeroase opțiuni pentru cei care vor să se recreeze sau să meargă la cumpărături.



Iancului

În ceea ce privește numărul de achiziții imobiliare încheiate pe parcursul anului trecut, Iancului se situează pe locul al șaselea în clasamentul pe Sectorul 2 al Bucureștiului, cu un total de 157 de asemenea operațiuni – adică mai mult decât în Floreasca și, respectiv, Vatra Luminoasă. Ca volum de tranzacții, însă, cartierul a cumulat anul trecut un total de 9,1 milioane de euro, ocupând, astfel, poziția a opta în top.

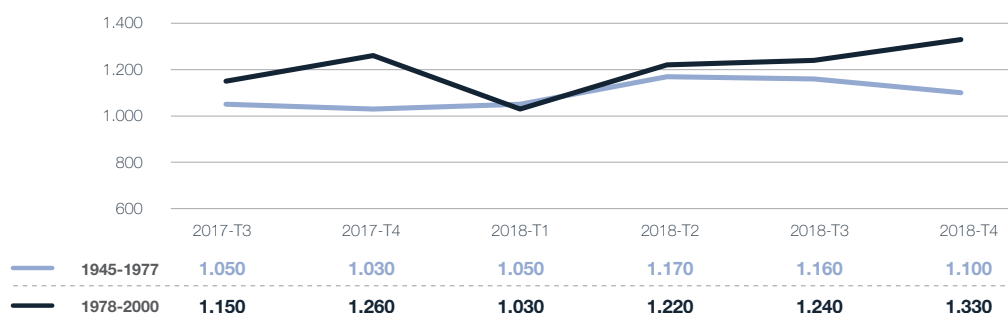
În Iancului au fost vândute anul trecut 138 de apartamente (cu un volum cumulat de 8,4 milioane de euro), două terenuri și doar patru case sau vile (cele din urmă în valoare de 0,6 milioane de euro). Tranzacțiile cu alte tipuri de imobile, pe de altă parte, au fost în număr de 13 și au avut o valoare cumulată de 0,3 milioane de euro.

O activitate de tranzacționare susținută s-a desfășurat, în ultimele 18 luni, doar pe piața apartamentelor vechi din zona

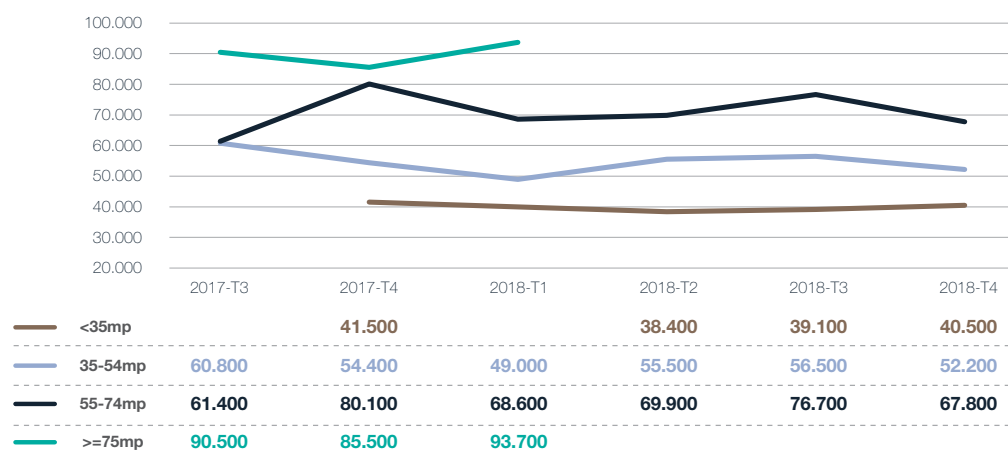
Iancului – lucru cât se poate de firesc, de altfel, având în vedere că acestea reprezintă ponderea covârșitoare a stocului locativ de aici. Cea mai importantă apreciere a fost consemnată de locuințele finalizate între 1978 și 2000, care au ajuns să coste, în trimestrul al patrulea din 2018, 1.330 de euro pe metru pătrat, față de 1.030 de euro pe metru pătrat în primele trei luni ale anului.

În funcție de suprafața utilă a proprietăților tranzacționate, este interesant că variații semnificative, atât în plus, cât și în minus, au avut loc pe segmentul apartamentelor de 35-54 de metri pătrați; acestea au ajuns să coste 52.200 de euro în ultimul pătrar al anului, față de 49.000 de euro în cel dintâi, în condițiile în care, în trimestrul al treilea, a fost atins un maximum de 56.500 de euro.

Prețul/mp util al apartamentelor vândute în zona IANCULUI, în funcție de perioada de construire (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona IANCULUI, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Ion Creangă

Zona Ion Creangă este localizată în nord-estul orașului, la periferie. Aceasta este delimitată de cartierul Andronache prin Șoseaua Colentina, una dintre cele mai importante artere de circulație din această parte a orașului, și se învecinează și cu localitățile Fundeni și Voluntari.

Pe segmentul imobiliar de aici predomină casele, dar în zonă găsim și hale și spații comerciale extinse.

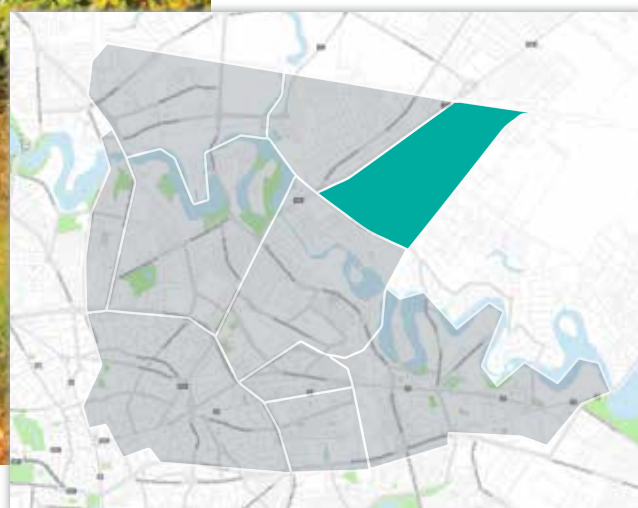
Mijloacele de transport în comun circulă în această zonă pe Șoseaua Colentina, de-a lungul căreia pot fi găsite stații de tramvai, troleibuz și autobuz. În cartierul Ion Creangă este localizat și Depoul Colentina.

Cele mai apropiate unități de învățământ pentru locuitorii din acest cartier sunt Școala Gimnazială nr. 32 și Școala

Postliceală Sanitară "Fundeni".

Principalele spații verzi din zona Ion Creangă sunt parcurile Motodrom și Ion Creangă. Acesta din urmă a fost amenajat în urmă cu câțiva ani, cu fonduri europene, pe un fost teren viran insalubru transformat astfel într-un spațiu modern cu locuri de joacă pentru copii, zonă de skatepark și zonă de fitness.

Institutul Clinic Fundeni, unul dintre cele mai renumite din Capitală, poate fi găsit și el în această parte a Sectorului 2, alături de Institutul de Urgență pentru Boli Cardiovasculare "Prof. Dr. C.C. Iliescu" și de Institutul Oncologic "Prof. Dr. Alexandru Trestioreanu".



Ion Creangă

Dintre toate cele zece zone care intră în alcătuirea Sectorului 2 al Bucureștiului, Ion Creangă se situează pe ultimul loc ca activitate de tranzacționare imobiliară în 2018, cu doar 88 de tranzacții, în valoare de 6,1 milioane de euro. La nivel de sector, ponderea deținută de acest cartier se situează astfel, din ambele puncte de vedere, la un nivel de circa 2%.

În Ion Creangă au fost achiziționate anul trecut 52 de apartamente, în valoare cumulată de 2,7 milioane de euro. Tranzacțiile având ca obiect case sau vile au fost în număr de 30 (cu un volum de două milioane de euro), în vreme ce pe segmentul terenurilor au fost încheiate patru contracte (însușind 0,1 milioane de euro).

Ca și în Andronache, următoarea zonă situată în clasament, când vine vorba de evoluția prețurilor raportat la perioada de construire, și în Ion Creangă e relevantă doar categoria

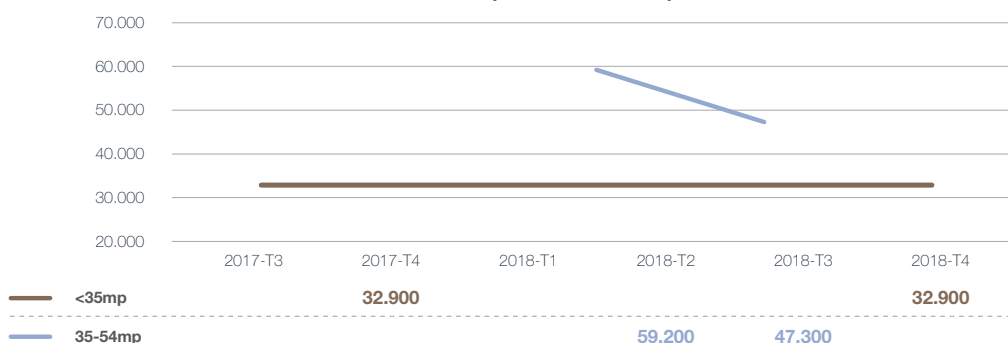
imobilelor finalizate după anul 2000. pe acest segment de piață, aici poate fi observat același salt al valorilor de tranzacționare pe final de an, acestea ajungând la o medie de 1.200 de euro pe metru pătrat util în T4 2018, față de 1.020 - 1.030 de euro pe metru pătrat în primele nouă luni ale anului. Spre comparație, valoarea consemnată în ultimul trimestru din 2017 era 1.140 de euro pe metru pătrat util.

Defalcăt pe categorii de apartamente în funcție de suprafața utilă, în Ion Creangă nu se poate observa o activitate susținută de tranzacționare pe fiecare segment în parte. Astfel, locuințele mai mici de 35 de metri pătrați se vindeau cu 32.900 de euro în T4 2018, în vreme ce acelea cuprinse între 35 și 54 de metri pătrați ajungeau la 47.300 de euro în T3 2018 (în scădere de la 59.200 de euro în cele trei luni anterioare).

Prețul/mp util al apartamentelor vândute în zona ION CREANGĂ, în funcție de perioada de construire (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona ION CREANGĂ, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pantelimon

Zona Pantelimon este poziționată în estul orașului, pe marginea salbei de lacuri de pe Râul Colentina, și cuprinde în principal blocuri, inclusiv cu 12 etaje, construite din 1965 până la Revoluție.

Dezvoltarea sa semnificativă din ultimii ani a dus și la apariția mai multor ansambluri rezidențiale noi în această parte a Sectorului 2, dar prețurile în zonă rămân în continuare accesibile.

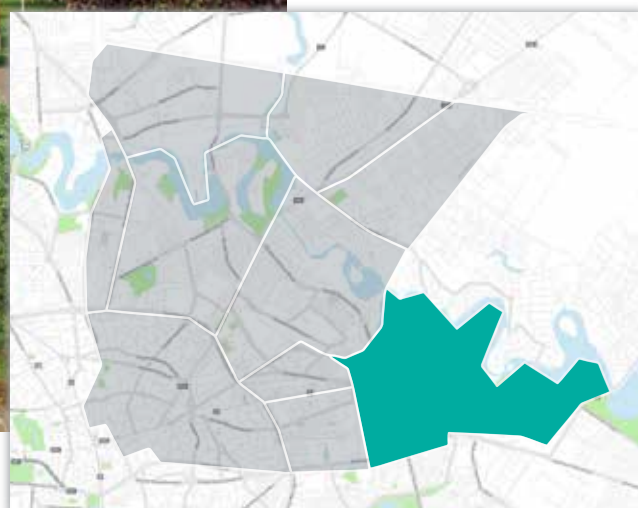
Spațiile verzi, deși dispun de dimensiuni reduse, sunt bine îngrijite, iar transportul în comun este asigurat prin intermediul tramvaielor și al autobuzelor. Noi legături rapide cu centrul orașului și cu zona de sud-vest urmează să fie obținute în viitor prin extinderea rețelei de metrou cu magistrala M5 Râul Doamnei-Pantelimon. În plan este aici și o parcare de tip park&ride cu terminal RATB.

În Pantelimon funcționează mai multe grădinițe și școli private și de stat. În zonă se găsește și Liceul Teoretic “Lucian Blaga”, dar și Facultatea de Pompieri din cadrul Academiei de Poliție “Alexandru Ioan Cuza” și una dintre cele mai renumite școli internaționale private din Capitală.

Locuitorii își pot face cumpărăturile din Mega Mall, unul dintre marile centre comerciale de acest tip din București, din complexul Esplanada situat pe locul fostei fabrici Granitul sau din piața agroalimentară Delfinului.

Spitalul Clinic de Urgență “Sf. Pantelimon” și Spitalul Clinic “Nicolae Malaxa” sunt localizate tot în zona Pantelimon.

Principala arteră de circulație din cartier, Șoseaua Pantelimon, asigură ieșirea din București spre orașul cu același nume, aflat, la rândul său, într-o etapă de dezvoltare accelerată pe segmentul rezidențial nou.



Pantelimon

În ceea ce privește numărul de tranzacții imobiliare încheiate în 2018, Pantelimonul se situează, cu un total de 808 achiziții, pe locul al doilea în clasamentul zonelor din Sectorul 2 – fiind surclasat doar de zona Centrală. Ca valoare a achizițiilor, cartierul ocupă poziția a patra, cu 44,5 milioane de euro, ceea ce indică, ca și în cazul Colentinei, un nivel suficient de accesibil al prețurilor.

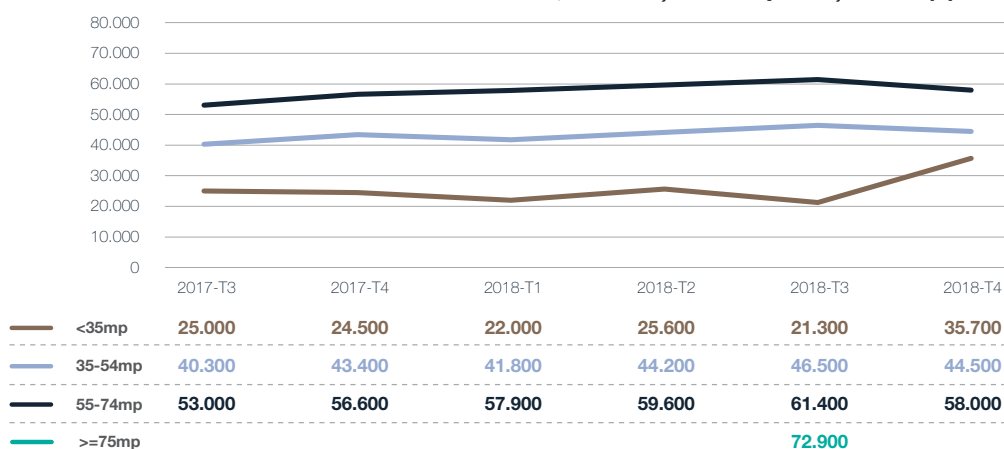
Pe tipuri de proprietăți, majoritatea covârșitoare a contractelor de vânzare, anume 746, au avut ca obiect apartamente, valoarea cumulată a acestora ridicându-se la 40,9 milioane de euro. Pe segmentul caselor și vilelor, Pantelimonul se numără printre cartierele cu cele mai puține tranzacții, aici fiind consemnate doar opt asemenea operațiuni (cu un volum de 0,6 milioane de euro).

Cât despre evoluția prețurilor de tranzacționare la

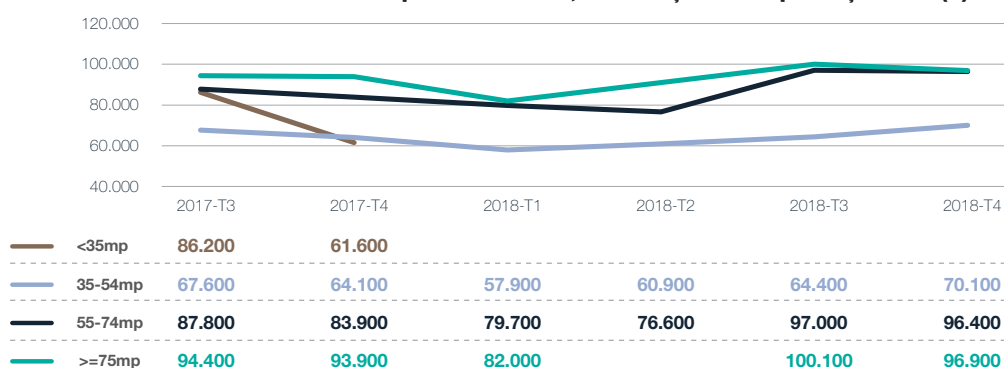
apartamente, o creștere importantă poate fi observată pe segmentul apartamentelor mai mici de 35 de metri pătrați amplasate în blocuri ridicate între 1945 și 1977 – acestea au ajuns să coste 35.700 de euro în ultimul trimestru al anului, față de doar 22.000 de euro în cel dintâi, ceea ce echivalează cu o diferență de 13.700 de euro.

Un avans important a avut loc și în cazul unităților locative în suprafață de 55-74 de metri pătrați, finalizate după anul 2000, care au ajuns să se vândă, în medie, cu 96.900 de euro la sfârșitul anului, față de 82.000 de euro la începutul acestuia. O scădere demnă de luat în calcul a avut loc, pe de altă parte, pe segmentul locuințelor cuprinse între 55 și 74 de metri pătrați, dar finalizate între 1978 și 2000: acestea au ajuns de la 69.200 de euro (în T1 2018) la 62.900 de euro (în T4).

Prețul apartamentelor vândute în zona PANTELIMON, în imobile construite între 1945-1977, în funcție de suprafața utilă (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona PANTELIMON, în imobile construite începând cu 2001, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pipera Sud

Zona Pipera Sud este poziționată în nordul orașului și cuprinde unul dintre cei mai importanți poli de business din Capitală și din țară, aici găsindu-se sediile mai multor companii multinaționale și avându-și birourile circa 50.000 de angajați.

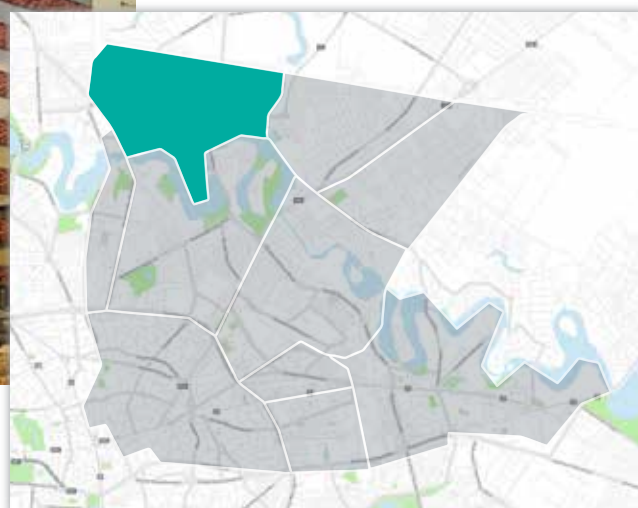
Cea mai mare parte a acestei zone este ocupată astfel de clădiri de birouri moderne, unele dintre acestea fiind construite chiar și pe parcursul anului 2018, iar oferta rezidențială este destul de restrânsă, fiind reprezentată de proiecte noi. Există în continuare unele terenuri neexploatare în această parte a orașului.

Accesul către clădirile de birouri din zonă se poate face atât cu autobuzul, cât și cu tramvaiul sau cu metroul, stația Pipera de pe magistrala M2 fiind una dintre cele mai circulate din rețeaua de transport public subteran.

De menționat este și faptul că în zonă s-a lucrat în ultima perioadă la un important proiect de infrastructură care a avut ca obiectiv conectarea Autostrăzii A3 cu Bucureștiul. Recent, a fost deschisă circulația pe așa-numita autostradă urbană ce leagă, în plus, polul de business de cartierul Andronache.

În zona Pipera Sud pot fi găsite și numeroase săli de evenimente, localizate în special de-a lungul Șoselei Pipera unde se află și sediul Direcției Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor și Autobaza Pipera.

Trei unități de învățământ își au sediul pe Bulevardul Dimitrie Pompeiu. Muzeul Național al Aviației Române se află și el în apropiere, fiind deschis în 2006 pe locul fostului Aeroport Pipera pe Șoseaua Fabrica de Glucoză.



Pipera Sud

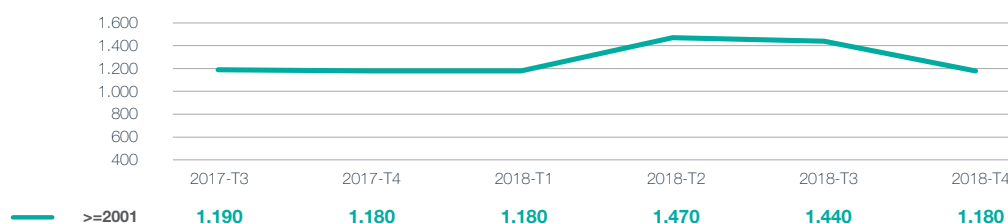
Din punctul de vedere al volumului de tranzacții imobiliare încheiate pe parcursul anului 2018, Pipera Sud se situează pe locul al doilea, cu o valoare de 53,1 milioane de euro, fiind depășită în această privință doar de Centru (cu 80 de milioane de euro). Cu toate acestea, zona în discuție ocupă de-abia poziția a cincea din punctul de vedere al numărului de contracte încheiate (301), la o distanță considerabilă de Centru, Pantelimon, Tei și Colentina. Această discrepanță dovedește că Pipera Sud este, practic, zona în care se găsesc cele mai scumpe apartamente (și nu numai) din Sectorul 2. Situația se explică atât prin faptul că nordul orașului este, în general vorbind, bine cotate în rândul bucureștenilor, cât și prin aceea că zona este una aflată în dezvoltare, astfel că apartamentele tranzacționate aici sunt finalizate, practic, doar după anul 2000.

În zona Pipera Sud au avut loc anul trecut 240 de tranzacții cu apartamente, cu un volum de 42,4 milioane de euro, însă

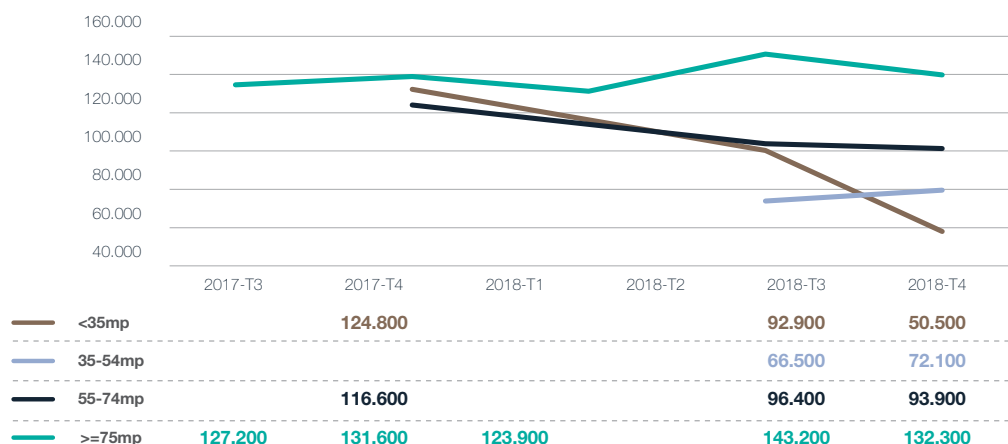
niciuna pe segmentul caselor și vilelor.

În ultimul pătrar din 2018, prețurile medii de vânzare ale acestor unități locative se situau la un nivel similar celui atins din T3 și T4 2017, anume 1.180 de euro pe metru pătrat. De remarcat este însă că, în al doilea și al treilea trimestru al anului trecut, valorile de tranzacționare ale apartamentelor din zonă au cunoscut un salt considerabil, până la 1.470 și, respectiv, 1.440 de euro pe metru pătrat util – fapt ce a propulsat Pipera Sud în clasamentul general al prețurilor. Statisticile privind valorile de tranzacționare raportate la suprafața utilă a apartamentelor arată, în ultimele 18 luni, o destul de mare variație pe segmentul proprietăților mai mici de 35 de metri pătrați, în vreme ce apartamentele mai spațioase, de la 75 de metri pătrați în sus, s-au menținut la valori relativ apropiate (între 124.000 și 143.000 de euro, cu aproximație).

**Prețul/mp util al apartamentelor vândute în zona PIPERA SUD
în funcție de perioada de construire (€)**



**Prețul apartamentelor vândute în zona PIPERA SUD
în funcție de suprafața utilă (€)**



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tei

Zona Tei este localizată în estul Capitalei și cuprinde o ofertă imobiliară diversă - de la case vechi de tip duplex, la vile moderne, blocuri cu 4 sau 10 etaje construite în principal în anii '70 și ansambluri rezidențiale noi, cu priveliști frumoase către lacurile Tei și Plumbuita.

Aceasta oferă acces rapid către unul dintre cei mai importanți poli de business din București și din țară, Pipera Sud, unde își au sediul numeroase companii multinaționale.

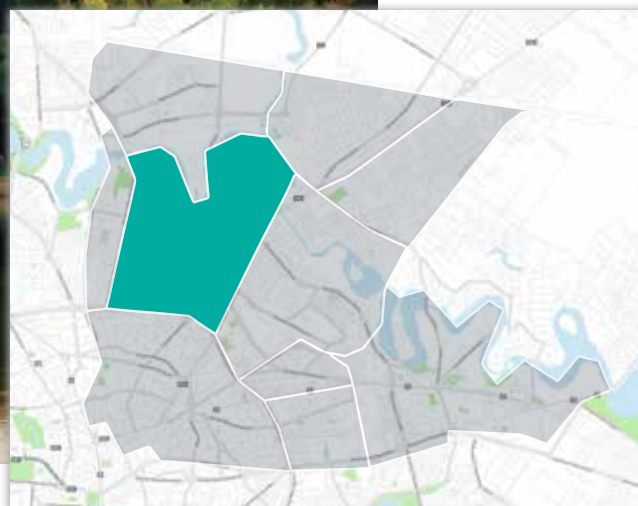
Una dintre clădirile reprezentative din cartier este Palatul Ghica Tei, monument istoric construit în anul 1822 pe malul Lacului Plumbuita. În prezent, acesta găzduiește evenimente culturale și petreceri private.

Zona dispune de spații verzi generoase, ideale pentru recreere și activități în aer liber. Aici găsim Parcul Lacul Tei, cu

numeroase atracții pentru cei mici, Parcul Studentesc Tei, săli de fitness, cluburi, terenuri sportive și Stadionul Studentesc, Parcul Plumbuita și Parcul Circului, alături de Circul Metropolitan București (fostul Globus). În imediata proximitate a acestuia din urmă este amplasat Stadionul Dinamo.

Printre unitățile de învățământ din cartier se numără Școala Gimnazială nr. 28, Școala Gimnazială nr. 31 și Liceul Teoretic "Traian". Tot aici se află și sediul unei importante instituții de învățământ superior - Universitatea Tehnică de Construcții din București.

În zona Tei funcționează unul dintre marile spitale din Capitală - Spitalul Clinic Colentina, dar și Institutul Național de Boli Infecțioase "Prof. Dr. Matei Balș".



Tei

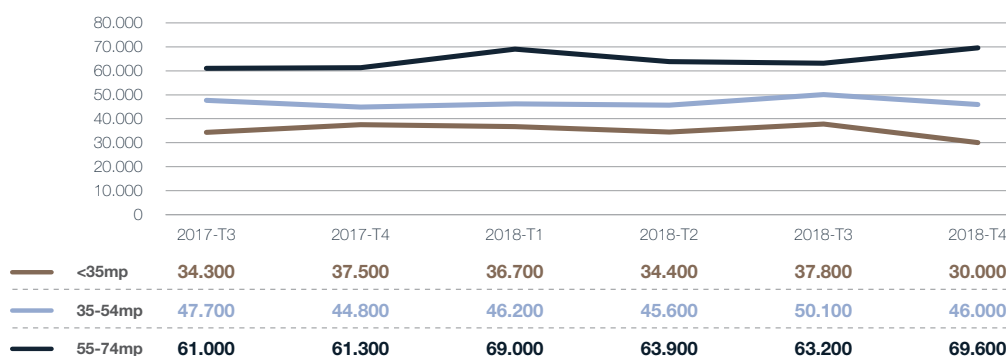
Din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate anul trecut, Teiul se situează pe locul al treilea în clasamentul zonelor din Sectorul 2 al Bucureștiului, cu un total de 695 de achiziții de imobile, după zona Centrală și Pantelimon. În ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, cartierul ocupă locul al patrulea, cu un total de 50,9 milioane de euro. Pe tipuri de proprietăți, apartamentele dețin, și în Tei, întâietatea, cu un total de 599 de contracte încheiate pe parcursul lui 2018, în valoare de 45 de milioane de euro. Spre comparație, achizițiile de case și vile au fost mult mai puțin numeroase, fiind consemnate doar 26 de asemenea operațiuni (în valoare de 3,4 milioane de euro).

La capitolul valori de tranzacționare, pe segmentul apartamentelor construite între 1945 și 1977 poate fi observată o tendință de scădere în ultimul pătrat al anului

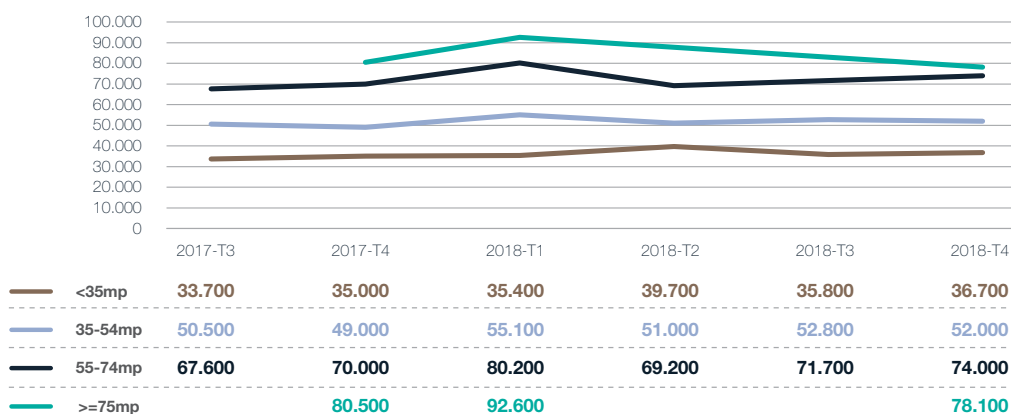
trecut, unitățile locative de până la 35 de metri pătrați ajungând la 30.000 de euro (față de 37.800 de euro în trimestrul anterior), iar cele cuprinse între 35 și 54 de metri pătrați scăzând la 46.000 de euro (de la 50.100 de euro). Excepția de la regulă o constituie apartamentele de 55 până la 74 de metri pătrați, a căror valoare de tranzacționare a crescut pe final de an, de la 63.200 la 69.600 de euro.

Prețurile apartamentelor finalizate între 1978 și 2000, pe de altă parte, au fost mai stabile pe final de an, cea mai semnificativă variație având loc în cazul unităților de 55-74 de metri pătrați, care s-au apreciat cu puțin peste 2.000 de euro (până la 7.400 de euro). Locuințele finalizate din 2000 încoace au cunoscut și ele scăderi ale valorilor de tranzacționare în ultimul trimestru al anului, cu mențiunea că tranzacțiile de acest tip au fost mai puțin numeroase.

Prețul apartamentelor vândute în zona TEI, în imobile construite între 1945-1977, în funcție de suprafața utilă (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona TEI, în imobile construite între 1978-2000, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Vatra Luminoasă

Vatra Luminoasă este una dintre cele mai bine cotate zone din Sectorul 2 al Capitalei. Aceasta s-a dezvoltat în mai multe faze, începând din perioada interbelică, și cuprinde atât locuințe colective vechi construite în anii '50, cât și duplexuri și case individuale, unele încadrându-se în segmentul premium. Blocurile sunt puține la număr, având până la 8-10 etaje, și au fost ridicate în anii '60-'70.

Pe lângă locuințele sale atractive, Vatra Luminoasă oferă și alte avantaje rezidenților. Printre acestea se numără accesul rapid către centrul orașului, cu mașina sau cu diverse mijloace de transport în comun, și spațiile disponibile pentru recreere și pentru activități sportive.

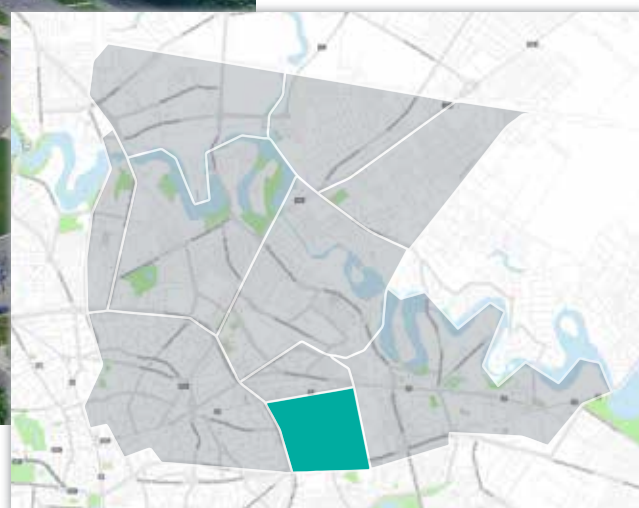
Se pot face legături la magistrala de metrou M1 de la stațiile Piața Muncii și Piața Iancului, cele mai apropiate de casă

pentru locuitorii din zonă.

Parcul Național este ideal pentru recreere și activități în aer liber. În incinta sa este amplasat Amfiteatrul "Mihai Eminescu" unde se organizează evenimente culturale.

Arena Națională se află la limita acestei zone și găzduiește unele dintre cele mai importante evenimente sportive și concerte din Capitală. Pasionații de sport au la dispoziție și Complexul Sportiv Național "Lia Manoliu" și Centrul Național de Tenis.

Atât unități de învățământ de stat (Școala Gimnazială nr. 49, Liceul Tehnologic Special "Regina Elisabeta"), cât și private funcționează în zona Vatra Luminoasă. Aici este amplasat, totodată, Spitalul Clinic de Copii "Dr. Victor Gomoiu".



Vatra Luminoasă

Ca număr de achiziții imobiliare, Vatra Luminoasă se situează pe locul al șaptelea la nivel de sector, cu 138 de contracte încheiate în 2018, depășind astfel doar zonele Floreasca, Andronache și Ion Creangă. Cât despre volumul achizițiilor, cartierul ajunge la un nivel foarte apropiat de Floreasca, anume 10,9 milioane de euro (față de 10,1 milioane de euro) – această similaritate este cu atât mai interesantă cu cât cele două zone au și un nivel similar al numărului de tranzacții.

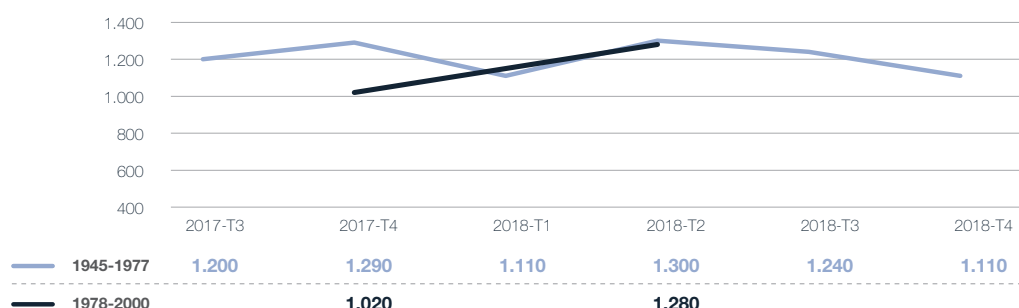
În această zonă a Capitalei au avut loc anul trecut doar 114 tranzacții cu apartamente, cu un volum de șapte milioane de euro; casele și vilele, pe de altă parte, au făcut obiectul a 16 contracte de vânzare (în valoare cumulată de 3,4 milioane de euro), în vreme ce pe segmentul terenurilor au fost consemnate doar trei achiziții (în valoare de 0,3 milioane de euro).

În ceea ce privește evoluția prețurilor de tranzacționare ale

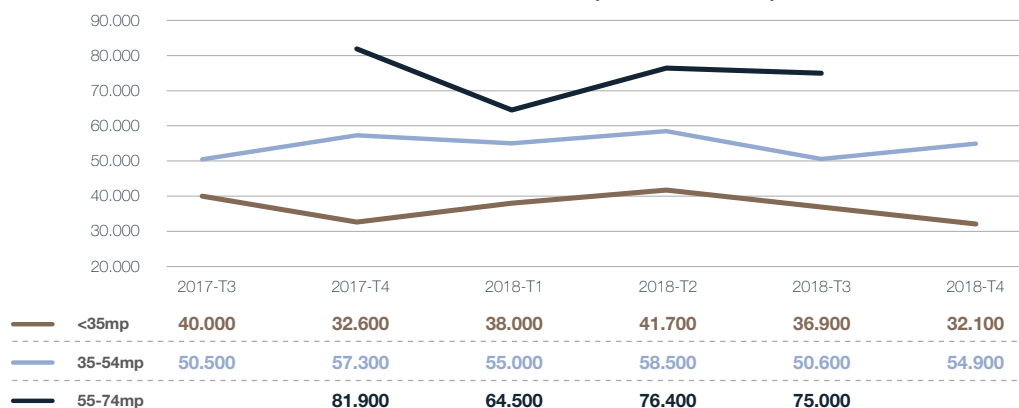
apartamentelor, de remarcat este că, raportat la unitatea de suprafață utilă și la perioada de construcție, un nivel maxim a fost atins în trimestrul al doilea al anului trecut, când o locuință finalizată între 1945 și 1977 se vindea cu 1.300 de euro pe metru pătrat util. În ultimul pătrar al anului, însă, valorile de tranzacționare au revenit la nivelul valabil în primul trimestru, anume 1.110 euro pe metru pătrat util.

Raportat la suprafața utilă, prețul unitar de tranzacționare pentru apartamentele din Vatra Luminoasă a cunoscut o variație importantă pe segmentul 55-74 de metri pătrați: este vorba despre o creștere de la 64.500 de euro în T1, la 75.000 de euro în T3 2018. Unitățile locative mai mici de 35 de metri pătrați, pe de altă parte, s-a depreciat de la 38.000 de euro în primul trimestru, la 32.100 de euro în cel de-al patrulea.

Prețul/mp util al apartamentelor vândute în zona VATRA LUMINOASĂ, în funcție de perioada de construire (€)



Prețul apartamentelor vândute în zona VATRA LUMINOASĂ, în funcție de suprafața utilă (€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Proiecte rezidențiale la vânzare



Nume proiect	Status Construcție	Apartamente Planificate	Suprafață utilă minimă/mp	Suprafață utilă maximă/mp	Preț fără TVA (EUR) minim	Preț fără TVA (EUR) maxim
Aviației Tower	În Construcție	134	54	148	118.500	334.400
102 The Address	În Construcție	273	44	129	106.600	302.500
Belvedere Residences	În Construcție	1.556	36	158	75.000	155.000
Circului Park Tower	Finalizat	100	58	106	110.000	225.000
Cloud9 Residence	În Construcție	820	47	144	74.000	199.500
Dinamic City	Finalizat	128	70	105	154.000	272.000
Doamna Ghica Plaza	Finalizat	616	46	92	50.000	94.000
Estic Park	În Construcție	1.500	40	91	55.400	152.100
Floreasca Residence	În Construcție	306	38	133	76.000	563.700
Neofort Rezidential 10	În Construcție	150	30	63	27.200	65.000
Poseidon Residence	Finalizat	156	27	163	34.500	163.000
Triama Residence	În Construcție	202	31	74	52.000	91.000
UpGround Residence	Finalizat	571	62	274	103.000	750.000
Vivenda Residencias faza III	În Construcție	1.400	57	80	67.500	93.000

Ghișeita este o boală care afectează mulți români.



De astăzi, dacă locuiești în Sectorul 2, statul la coadă de dragul statului este istorie. Totul se poate rezolva online, tu trebuie doar să te gândești cât mai bine cum să-ți petreci timpul astfel eliberat.

Pentru că libertatea a fost mereu un țel al oamenilor de pretutindeni, noi, la Sectorul 2, îți eliberăm timp.



Despre noi



Lansat în ianuarie 2000, Imobiliare.ro este primul și cel mai accesat portal imobiliar din România. Portalul a depășit de curând pragul de 1.650.000 de vizitatori unici pe lună și cuprinde cea mai mare bază de oferte din toate categoriile imobiliare la nivel național.

Din 2016, Imobiliare.ro face parte din Grupul Elvețian Ringier - unul dintre cele mai mari grupuri media internaționale - și beneficiază de know-how-ul de ultimă oră din domeniul digital. În cei 18 ani de experiență, Imobiliare.ro și-a construit un brand puternic printre portalurile imobiliare, fiind recunoscut de 88% de utilizatorii de internet cu o nevoie imobiliară activă (conform unui studiu efectuat în decembrie 2016).

Mai mult, Imobiliare.ro este principalul furnizor de date și statistici imobiliare pentru presa de business și TV din România (Ziarul Financiar, Wall-Street, Forbes, Business Review, Digi24, PRO TV, TVR1 etc.), comunicând regulat evoluția pieței imobiliare. Imobiliare.ro are cea mai mare echipă din țară specializată pe domeniul Imobiliar (online, statistică, comunicare și consultanță) care, în 2017, a ajuns la o cifră de 70 de angajați. În acest moment, peste 1.200 de clienți corporate (agenții imobiliare, dezvoltatori și bănci) beneficiază de toată expertiza echipei Imobiliare.ro



Lansată în 2011, Analizeimobiliare.ro este prima platformă de Real Estate Data Intelligence din România, dezvoltată de Imobiliare.ro în colaborare cu statisticieni și evaluatori de top din țară și străinătate.

În acest moment, peste 200 de clienți corporate - companii de top din domeniul evaluării, al investițiilor imobiliare și financiar-bancare - au beneficiat sau beneficiază în continuare de expertiza echipei Analizeimobiliare.ro

Beneficiul suprem al platformei este accesul la cea mai mare bază de date imobiliară din România, cu informații în peste 9,000 de localități despre Cerere, Oferta (anunțuri de vânzare și închiriere de la particulari, agenții imobiliare, bănci și dezvoltatori imobiliari), Tranzacții, Prețuri de vânzare și închiriere pentru apartamente, case, terenuri, spații comerciale, industriale și birouri.

Verificăm în peste 10 orașe mari și suburbii dacă ofertele sunt reale, dacă prezentarea datelor este completă și corectă și înregistrăm adresa proprietății.

Furnizăm partenerilor noștri diverse studii periodice ale pieței imobiliare, indici de prețuri, analize de benchmarking și lichiditate.

Am dezvoltat rapoarte dedicate dezvoltatorilor imobiliari: Monitorizarea proiectelor rezidențiale în principalele orașe și localități suburbane, Analiza pieței și competiției

Evaluăm portofolii ale băncilor din 2015 în parteneriat cu firme renumite de consultanță și evaluare imobiliară. Modelul a fost dezvoltat împreună cu Momentum Technologies, lideri în domeniul evaluării automate în Olanda.