



Tranzacții Imobiliare

SECTORUL 2 BUCUREȘTI, 2019

Tranzacții Imobiliare Sectorul 2 este un raport realizat de Primăria Sectorului 2 împreună cu portalul Imobiliare.ro și Analize Imobiliare

Cuprins

3	Cuvânt înainte
4	Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2
5	Sectorul 2
7	Tranzacții imobiliare în 2019
8	Surse de finanțare
9	Tranzacții imobiliare în 2019 (evoluția trimestrială)
10	Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale
11	Prețul de vânzare al apartamentelor
12	Tranzacții imobiliare în 2019 pe zone
15	Zona Centrală
16	Colentina
17	Floreasca
18	Pantelimon
19	Pipera Sud
20	Tei
21	Vatra Luminoasă

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.

Cuvânt înainte



Mă bucur nespus pentru că am ajuns la a treia ediție a studiului de piață „Tranzacții imobiliare din Sectorul 2”. Inițiativa mea a avut un real succes și vreau să mulțumesc echipei Analize imobiliare pentru că a răspuns acestui demers și, iată-ne acum, după doi ani, cu o nouă ediție.

Sectorul 2 este singurul sector din București care are un astfel de studiu. În România, doar Cluj-Napoca mai publică un raport privind tranzacțiile. În anul 2019, în Sectorul 2 au fost încheiate 4.594 de tranzacții imobiliare, în valoare de aproape 322 de milioane de euro. Acest fapt ne arată potențialul sectorului nostru în privința dezvoltării și a achizițiilor imobiliare.

În premieră, în această ediție au fost incluse sursele de finanțare pentru achizițiile de imobile, 59% dintre acestea au fost susținute din surse proprii.

Sectorul 2 are cea mai diversificată resursă umană din București și, totodată, cel mai mare potențial de dezvoltare. Sectorul nostru beneficiază și de o poziționare în mare parte centrală, ceea ce reprezintă un punct de atracție pentru investitori.

Ca reprezentant al administrației publice am încercat să intru într-un parteneriat cu mediul de afaceri. Cred că este de datoria fiecărui edil să facă toate demersurile pentru a ridica nivelul calității vieții, ridicând totodată și valoarea imobiliară a zonei pe care o conduce. Trebuie să înțelegem că sectorul imobiliar este unul ce susține, în mare măsură, economia locală și investițiile în infrastructură, ridică piața imobiliară și, implicit, economia și nivelul de trai al locuitorilor. De asemenea, mă bucur să văd că Sectorul 2 este foarte deschis către dezvoltatori, aceasta fiind și o consecință a debirocratizării.

În încheiere, vreau să vă îndemn să folosiți acest studiu ori de câte ori vă gândiți să investiți în Sectorul 2. Experiența echipei Analize Imobiliare este dovedită și vă va ajuta în demersurile dumneavoastră.

Dan Cristian Popescu,
Viceprimar Sector 2, București

Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2



Aflat la a treia ediție, acest studiu privind tranzacțiile imobiliare încheiate în Sectorul 2 în anul 2019 este rodul colaborării mai multor instituții publice și private: Primăria Sectorului 2, Direcția Venituri Sector 2, Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. Scopul acestui studiu este să contribuie la creșterea transparenței pieței imobiliare și să faciliteze accesul la informațiile privind tranzacțiile reale înregistrate.

Acest proiect, unic în Capitală, este realizat cu sprijinul dlui viceprimar Dan Cristian Popescu. Împreună am dovedit că instituții publice și private pot să colaboreze în interesul cetățenilor și al mediului de afaceri. Personal, îmi doresc mult ca acest exemplu să fie urmat și de alte instituții.

A treia ediție conține date atât privind volumul și valoarea tranzacțiilor înregistrate în Sectorul 2 în 2019, cât și evoluția comparativă față de 2017 și 2018. Analizăm date generale și specifice privind tranzacțiile, pe tipuri de imobile, zone și cartiere. Pentru că majoritatea covârșitoare a tranzacțiilor este reprezentată de apartamente, analizăm prețurile de tranzacționare pentru apartamente din blocuri construite în perioade diferite. Datele provin de la Direcția Venituri Buget Locale (DVBL) a Sectorului 2 și sunt colectate din contractele imobiliare de vânzare înregistrate în vederea stabilirii bazei de impozitare.

Mai bine de jumătate din achiziții, finanțate din surse proprii

2019 a fost un an dinamic pentru piața imobiliară din Sectorul 2, aici fiind încheiate 4.594 de tranzacții imobiliare – număr comparabil cu anul 2018, când s-au înregistrat 4.615 tranzacții. Ca valoare, achizițiile de imobile derulate în 2019 au ajuns la un total de 321,9 milioane de euro. 85% din totalul contractelor încheiate în 2019 au avut ca obiect apartamente. Din punctul de vedere al surselor de finanțare, 58% din achiziții (ca valoare) au fost susținute exclusiv din sursele proprii ale beneficiarilor.

Apartamentele vândute în Sectorul 2 din București au ajuns, la sfârșitul anului 2019, la o valoare medie de tranzacționare de 64.000 de euro, cu 2.000 de euro mai mult decât în perioada similară din 2018, în timp ce casele s-au vândut cu 79.800 de euro, față de 71.500 de euro (la sfârșitul lui 2018). Prețul de vânzare pe metrul pătrat util al unui apartament a atins valoarea medie de 1.160 de euro, iar prețul caselor, raportat la metrul pătrat de suprafață desfășurată, a ajuns la 918 euro.

Centrul rămâne cea mai activă zonă

Zona Centrală a Sectorului 2 a rămas, și în 2019, zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare (cu 1.050 de achiziții imobiliare), urmată de Pantelimon (926 de vânzări), Colentina (791 de contracte), Tei (631 de tranzacții). Dintre apartamentele achiziționate în zona Centru, cele mai multe, respectiv 273, sunt amplasate în blocuri construite după anul 2000, urmate de apartamentele în blocuri construite înainte de 1945 (241 de unități). Tot în zona Centrală s-au vândut 200 de apartamente în blocuri construite între 1978 și 2000, respectiv 141 apartamente finalizate între 1945 și 1977 – ceea ce demonstrează, încă o dată, caracterul eterogen al pieței locale, dar și potențialul ei de creștere.

Dorel Niță

Head of Data and Research, Imobiliare.ro

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.

Măturii ale Bucureștiului de altădată 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.

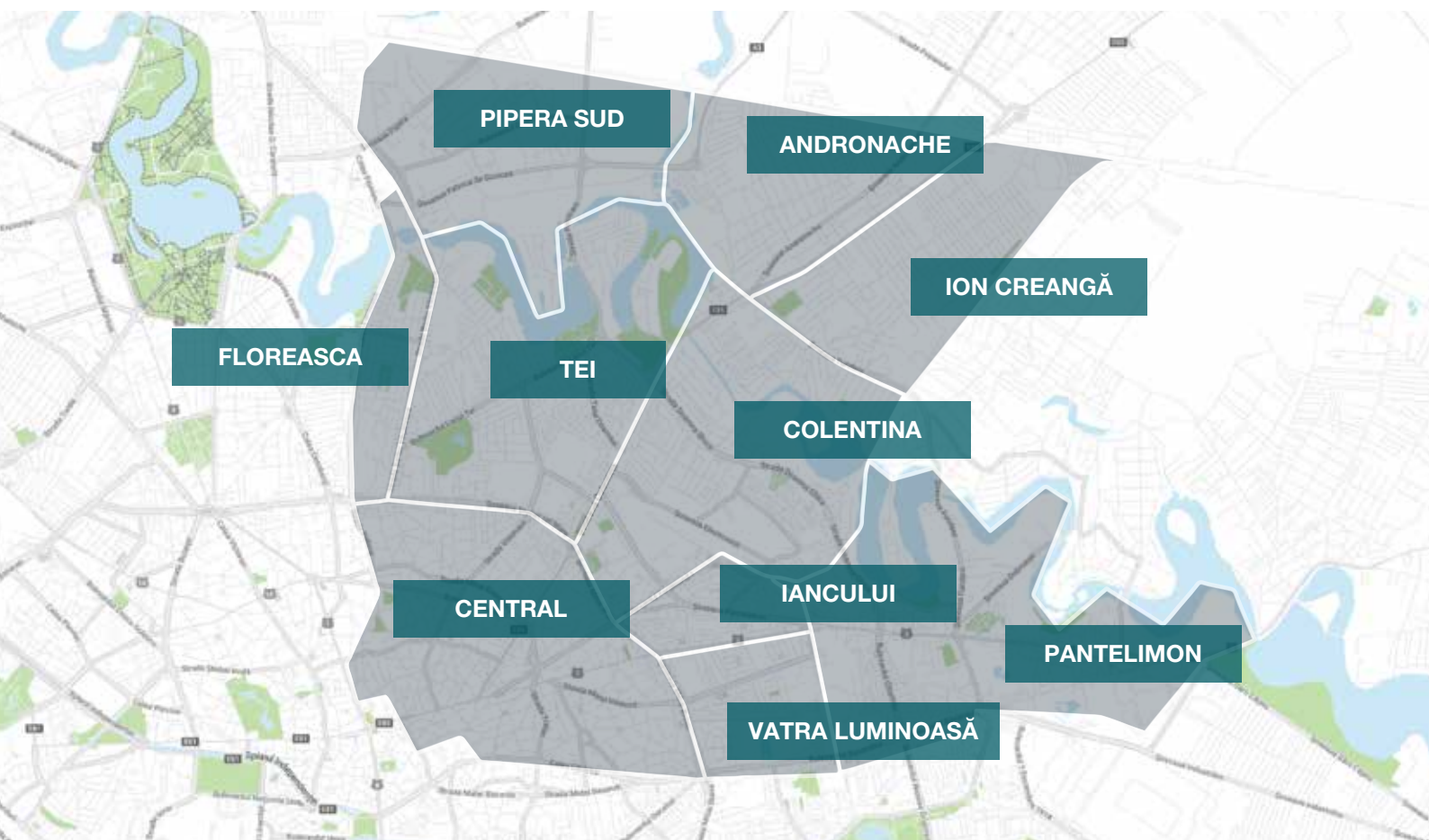
Trecutul se îmbină armonios cu luxul și facilitățile clădirilor rezidențiale nou dezvoltate în Floreasca, unul dintre cele mai atractive cartiere din Capitală, pentru ca, trecând apoi în învecinată zonă Pipera Sud, să întâlnim unul dintre principalii poli de business din București și din țară, locul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

birourile circa 50.000 de angajați.

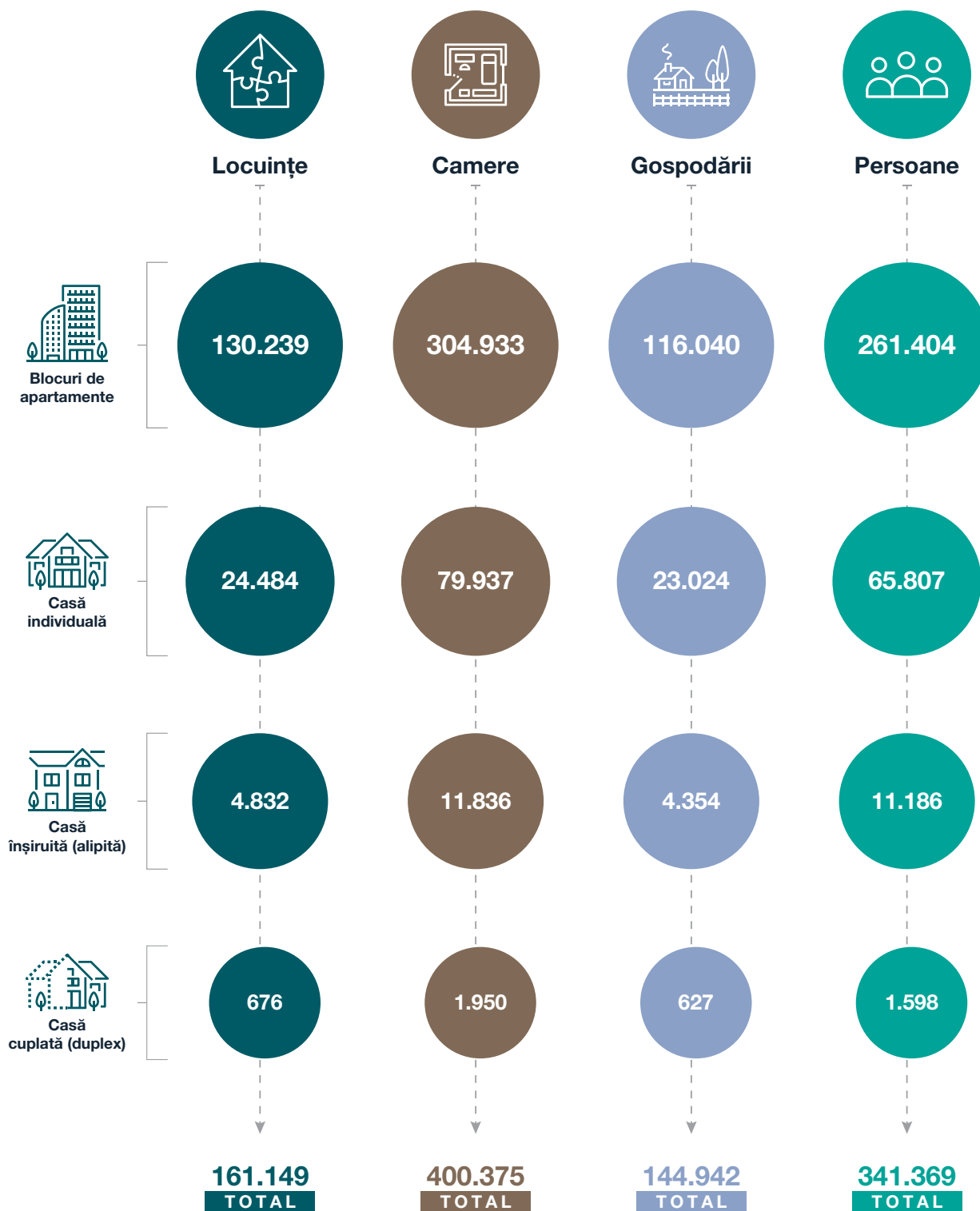
Iar transformarea continuă, dovadă fiind cartierul Pantelimon cu o dezvoltare semnificativă în ultimii ani, ce nu poate fi trecută cu vederea.

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 2019

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, pe tot parcursul anului 2019, un număr de 4.594 de tranzacții imobiliare – volum ce marchează o scădere ușoară, de sub 0,5%, comparativ cu anul 2018 (când au fost încheiate 4.615 acorduri de vânzare). La fel ca în anii trecuți, majoritatea covârșitoare a contractelor încheiate în 2019, anume 3.889, au avut ca obiect apartamente, acestea echivalând cu o cotă de aproximativ 85% din total.

Pe de altă parte, 244 de contracte au vizat case sau vile (aproximativ 5% din total), acestora adăugându-li-se 73 de tranzacții cu terenuri (circa 2% din total) și 388 de achiziții de alte imobile (ceea ce reprezintă o pondere de 8%). De precizat este că scăderi ale numărului de tranzacții au avut loc pe două dintre aceste segmente de piață, anume pe cel al terenurilor (un minus de 41 de achiziții față de 2018) și, respectiv, pe cel al altor tipuri de imobile (un minus de 16 contracte); pe segmentul apartamentelor a avut loc o

creștere (plus 35 de achiziții), în vreme ce, pe piața caselor și vilelor, numărul contractelor s-a menținut aproape constant.

Ca valoare, achizițiile de imobile derulate în perioada menționată au ajuns la un total de 321,9 milioane de euro. Comparativ cu anul precedent, când au fost înregistrate operațiuni de 331,6 milioane de euro, a avut loc o scădere de circa 3% (sau 9,7 milioane de euro). Cu o valoare cumulată de 272 de milioane de euro (în creștere cu 6% sau 16,5 milioane de euro față de 2018), tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 au deținut o cotă de piață de 85%. Pe de altă parte, achizițiile de case și vile s-au cifrat la 29,9 milioane de euro (în creștere cu 6% față de anul precedent), cele cu terenuri la 5,5 milioane de euro (o scădere semnificativă, de 83%, față de 2018), iar cele cu alte tipuri de imobile la 14,4 milioane de euro (un minus anual de 5%).

Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate, ca valoare (mil. €)

	2018	2019	2019 vs 2018 (+/-)	2019 vs 2018 (%)	Structura	
					2018	2019
apartament	255,6	272	16,5	6%	77%	85%
casa	28,4	29,9	1,6	6%	9%	9%
teren	32,5	5,5	-27	-83%	10%	2%
alt imobil	15,2	14,4	-0,8	-5%	5%	4%
TOTAL	331,6	321,9	-9,7	-3%	100%	100%

Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate, ca număr

	2018	2019	2019 vs 2018 (+/-)	2019 vs 2018 (%)	Structura	
					2018	2019
apartament	3.854	3.889	35	1%	84%	85%
casa	243	244	1	0%	5%	5%
teren	114	73	-41	-36%	2%	2%
alt imobil	404	388	-16	-4%	9%	8%
TOTAL	4.615	4.594	-21	-4%	100%	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Surse de finanțare în 2019

Din punctul de vedere al surselor de finanțare, interesant este că mai bine de jumătate dintre achizițiile de imobile consemnate în 2019 în Sectorul 2 au fost susținute exclusiv din fondurile proprii ale beneficiarilor – este vorba, mai exact, de 2.724 de tranzacții (59% din numărul total), în valoare de 185,6 milioane de euro (58% din valoarea totală). Spre comparație, doar 4% dintre achiziții au fost realizate printr-un credit bancar, anume 161 de operațiuni, în valoare de 12 milioane de euro.

Mai numeroase au fost, în perioada analizată, tranzacțiile care au beneficiat de finanțare mixtă: acestea au fost în număr de 1.120 (24% din total) și au ajuns la 86,1 milioane de euro (ceea ce echivalează cu o pondere de 27% din valoarea cumulată a imobilelor achiziționate la nivel de sector). Pe de altă parte, 589 de achiziții, anume 13% din numărul total, figurează în statisticile oficiale ca având o sursă de finanțare necunoscută, valoarea acestora ajungând la 38,2 milioane de euro (12% din volumul total).

Surse de finanțare	Valoare tranzacții	Structura	Numar tranzacții	Structura
Surse proprii	185,6	58%	2.724	59%
Mixt	86,1	27%	1.120	24%
Credit	12	4%	161	4%
Necunoscută	38,2	12%	589	13%
TOTAL	321,9	100%	4.594	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

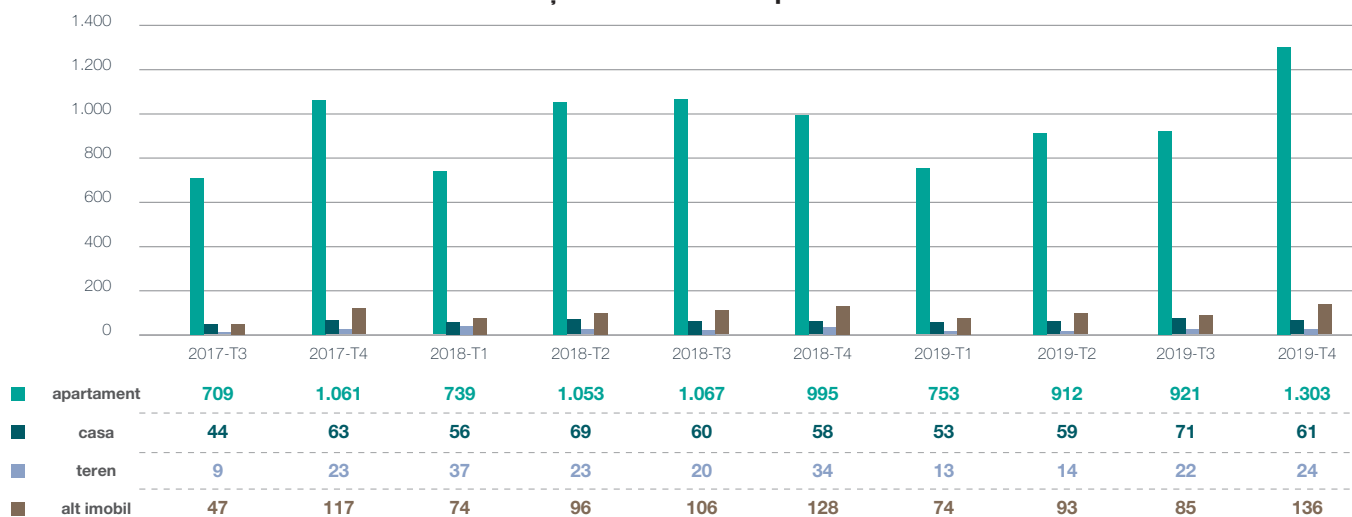


Tranzacții imobiliare în 2019 (evoluția trimestrială)

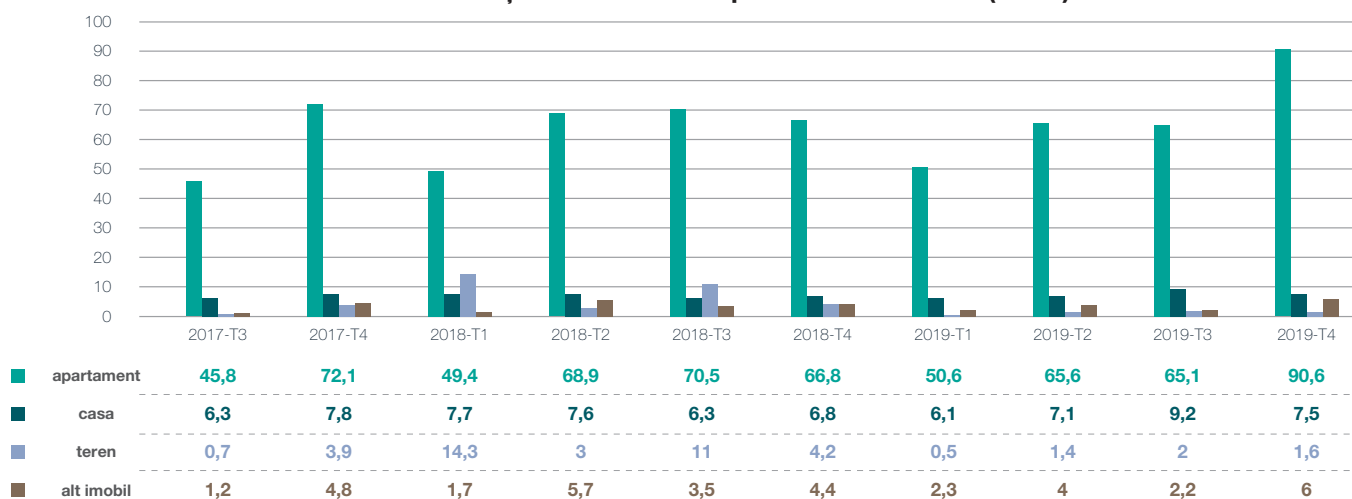
Pe parcursul anului 2019, cele mai multe tranzacții imobiliare din Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate în trimestrul al patrulea: este vorba despre 1.524 de achiziții de imobile, dintre care 1.303 au avut ca obiect apartamente, 61 – case și vile, 24 – terenuri, iar 136 – alte tipuri de imobile. Spre comparație, în T1 2019 au fost încheiate 893 de tranzacții (dintre care 753 cu apartamente), față de 1.078 în T2 (din care 912 cu apartamente) și, respectiv, 1.099 în T3 (din care 921 cu apartamente). Pe parcursul anului 2018, pe de altă parte, cel mai prolific trimestru pentru achizițiile de imobile a fost cel de-al treilea: atunci au fost încheiate 1.253 de contracte de vânzare, dintre care 1067 au vizat apartamente.

Ca valoare, tranzacțiile consemnate în ultimul pătrar al anului trecut s-au cifrat la 105,7 milioane de euro, din care achizițiile de apartamente au însemnat 90,6 milioane de euro, cele de case sau vile – 7,5 milioane de euro, cele de terenuri – 1,6 milioane de euro, iar cele de alte imobile – 6 milioane de euro. Spre comparație, contractele încheiate în T1 2019 au ajuns la o valoare cumulată de 59,5 milioane de euro, față de 78,1 milioane de euro în T2 și, respectiv, 78,5 milioane de euro în T3. Și din punct de vedere valoric trimestrul al treilea din 2018 a fost cel mai prolific pentru activitatea de tranzacționare imobiliară, valoarea cumulată a operațiunilor înregistrate în acest interval fiind de 91,3 milioane de euro (cele cu apartamente ajungând la 70,5 milioane de euro).

Numărul tranzacțiilor imobiliare în perioada 2017-2019



Valoarea tranzacțiilor imobiliare în perioada 2017-2019 (mil.€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale

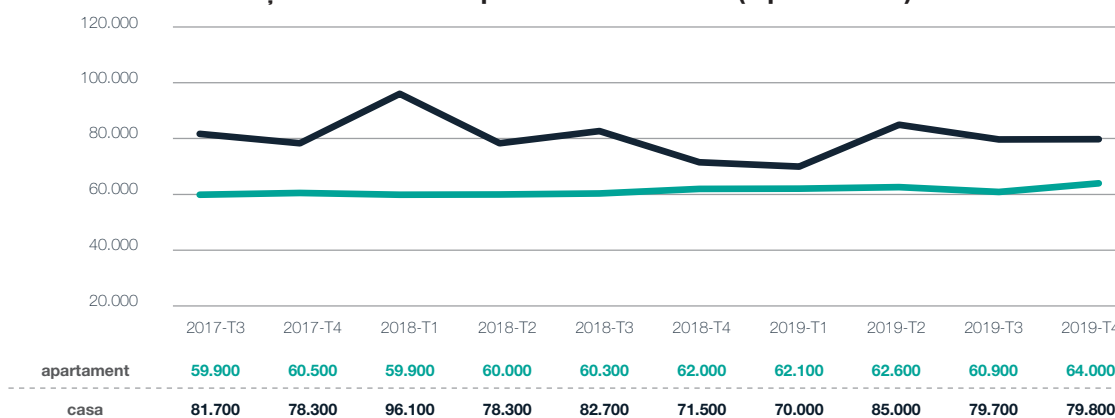
Din punctul de vedere al prețurilor de tranzacționare per unitate locativă, apartamentele vândute în Sectorul 2 din București au ajuns, în ultimul trimestru al anului 2019, la o valoare medie de 64.000 de euro; spre comparație, în perioada similară din 2018, un asemenea imobil se vindea, în medie, cu 62.000 de euro. Pe segmentul caselor și vilelor, valoarea medie de achiziție a ajuns, în ultimele trei luni ale anului trecut, la 79.800 de euro, față de 71.500 de euro în ultimul trimestru din 2018. Nivelul maxim de preț pentru această din urmă categorie de imobile, anume 85.000 de euro, a fost atins, însă, în T2 2019.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, apartamentele din Sectorul 2 au ajuns, în ultimul trimestru din 2019, la o medie de 1.160 de euro – acest nivel fiind, de altfel, foarte apropiat de cel consemnat în primul trimestru al aceluiași an, respectiv 1.170 de euro pe metru

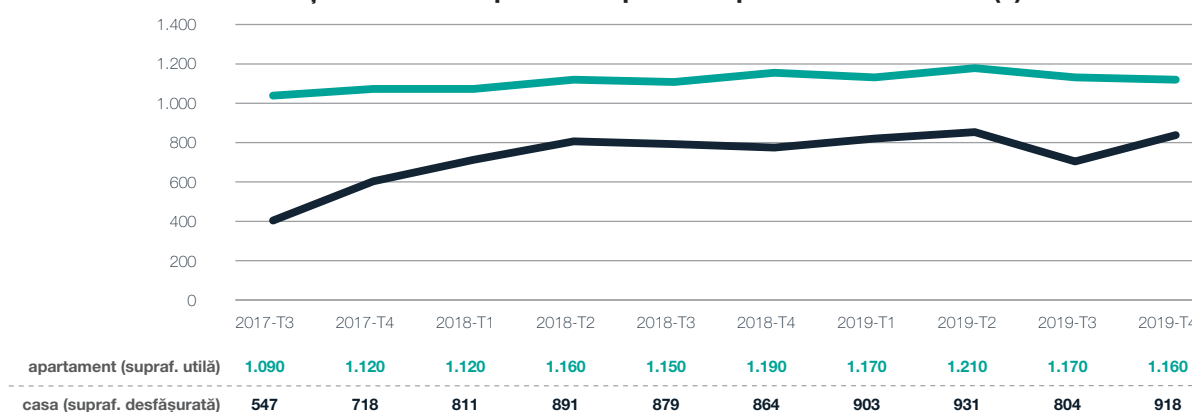
pătrat. Apogeul prețurilor de vânzare pe acest segment de piață a fost atins, însă, în trimestrul al doilea al anului trecut, când un apartament era tranzacționat cu 1.210 euro pe metru pătrat.

Pe segmentul caselor și vilelor, valoarea medie de tranzacționare a ajuns, în T4 2019, la 918 euro pe metru pătrat – nivel ce marchează un avans important față de cele trei luni anterioare (de la 804 euro pe metru pătrat), dar este destul de apropiat de cel consemnat în primele trei luni din an (când o asemenea unitate locativă se vindea cu 903 euro pe metru pătrat). De altfel, datele statistice disponibile din 2017 încoace arată că prețurile de tranzacționare pentru case și vile sunt mai puțin stabile comparativ cu cele ale apartamentelor – fapt ce poate fi explicat și prin diversitatea mai mare a acestui gen de proprietăți.

Prețul de vânzare în perioada 2017-2019 (€ per unitate)



Prețul de vânzare pe metrul pătrat în perioada 2017-2019 (€)



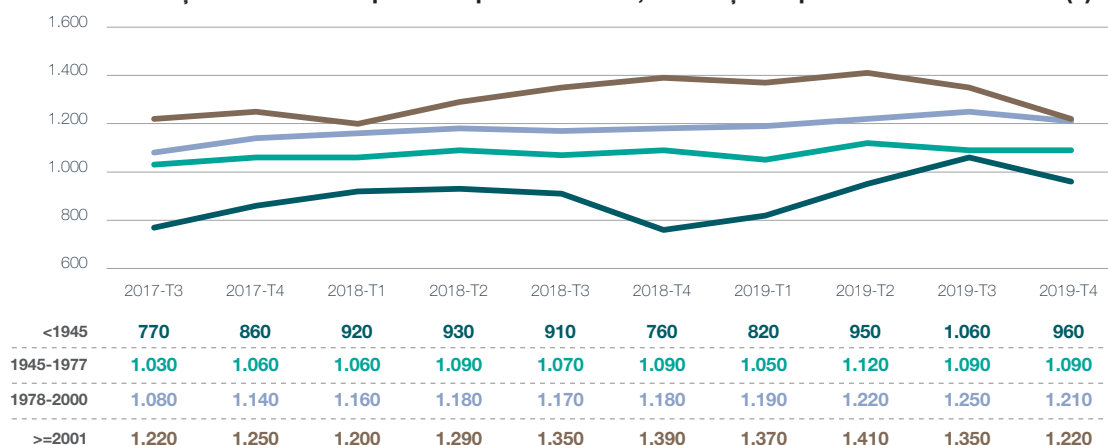
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al apartamentelor

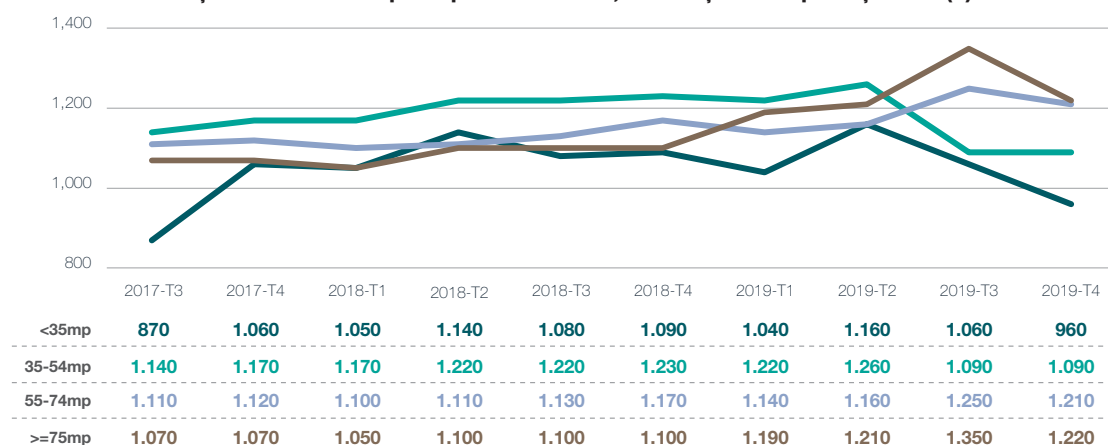
În general vorbind, valorile de tranzacționare pentru apartamente variază considerabil în funcție de o serie de factori, printre care și perioada de construire. Astfel, locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au vândut, în ultimele trei luni din 2019, cu 960 de euro pe metru pătrat (în creștere de la 820 de euro pe metru pătrat în primul trimestru al aceluiași an); locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate, în medie, cu 1.090 de euro pe metru pătrat (în creștere de la 1.050 de euro pe metru pătrat), cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.210 euro pe metru pătrat (față de 1.190 de euro pe metru pătrat), iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.220 de euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.370 de euro pe metru pătrat la începutul anului).

Din punctul de vedere al suprafeței utile, în ultimul trimestru din 2019 pot fi observate, comparativ cu primele trei luni ale anului, atât variații pozitive, cât și variații negative ale prețurilor apartamentelor, sugerând o cerere crescută pentru unitățile locative mai spațioase. Astfel, locuințele de până la 35 de metri pătrați au ajuns la o valoare de tranzacționare de 960 de euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.040 de euro pe metru pătrat), iar cele cuprinse între 35 și 54 de metri pătrați s-au situat la 1.090 de euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.220 de euro pe metru pătrat). Pe de altă parte, imobilele de 55-74 de metri pătrați au fost achiziționate cu 1.210 euro pe metru pătrat în T4 2019 (în creștere de la 1.140 de euro pe metru pătrat în T1), iar cele de peste 75 de metri pătrați au costat, în medie, 1.220 de euro pe metru pătrat (în creștere de la 1.190 de euro pe metru pătrat).

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



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

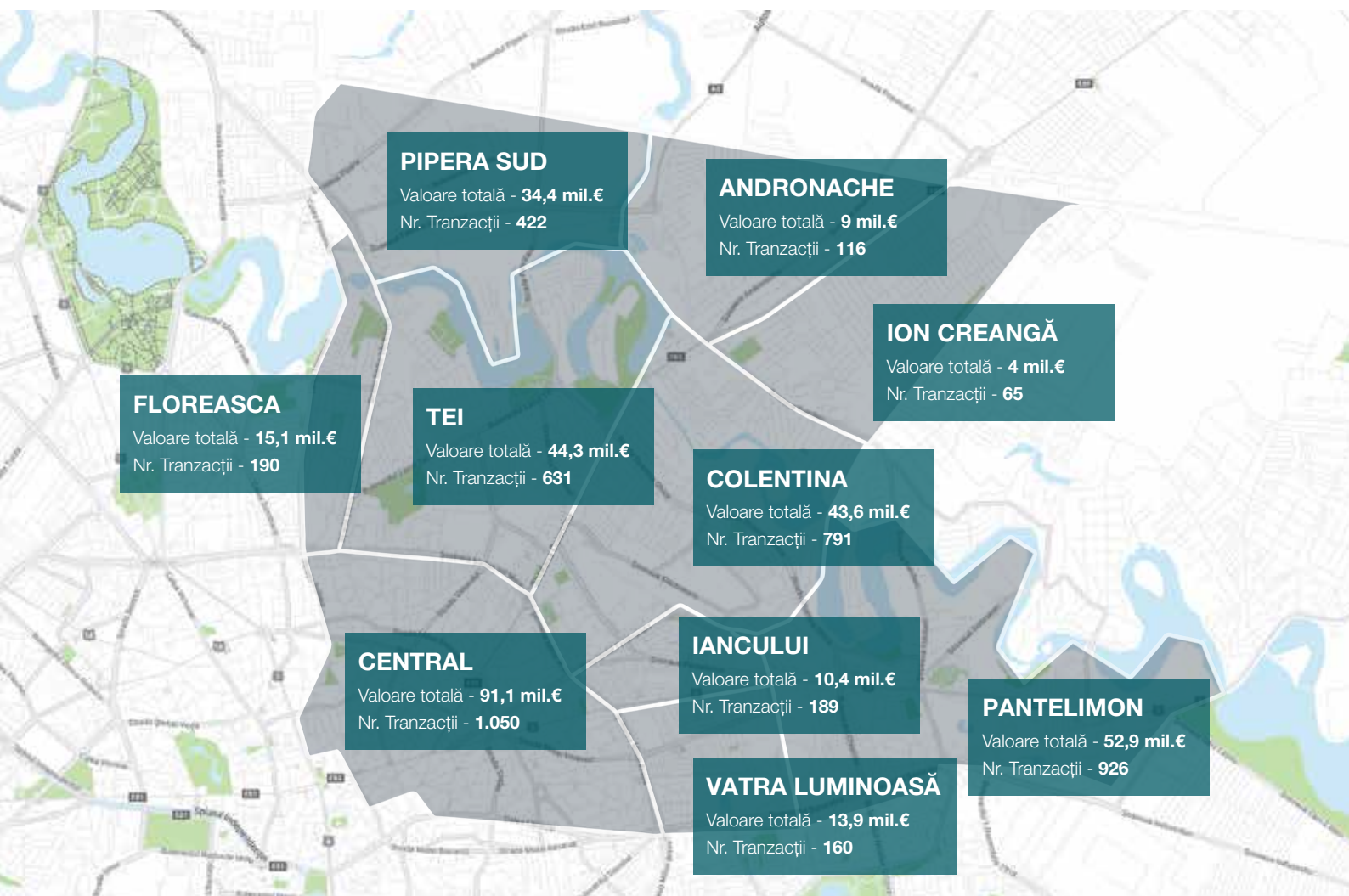


Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în 2019 pe zone

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate pe parcursul anului 2019, cele mai active zone din Sectorul 2 au fost aceleași ca în 2018, însă cu o ușoară schimbare a ordinii: pe primul loc s-a situat tot zona Centru (cu 1.050 de achiziții, față de 992), aceasta fiind urmată de Pantelimon (cu 926 de vânzări, față de 964), de Colentina (791 de contracte, în creștere de la 704) și, abia apoi, de Tei (631 de tranzacții,

în scădere de la 796). Ca valoare a proprietăților vândute, zona centrală se situează pe primul loc în clasament (cu un total de 91,1 milioane de euro), pe poziția a doua aflându-se cartierul Pantelimon (52,9 milioane de euro), urmat de Tei (44,3 milioane de euro) și, respectiv, de Colentina (43,6 milioane de euro).



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în 2019 pe zone

Comparând activitatea de tranzacționare din anul 2019 cu cea consemnată pe parcursul lui 2018, de remarcat este că numărul vânzărilor de imobile a crescut în cinci dintre cele zece zone principale ale Sectorului 2 (anume în Centru, Colentina, Floreasca, Iancului și Pipera Sud), dar a scăzut în

celelalte (Andronache, Pantelimon, Ion Creangă, Tei și Vatra Luminoasă). Ca număr de tranzacții, cel mai mare avans a fost consemnat în Colentina (+87 de operațiuni), iar cel mai mare declin a avut loc în Tei (-165 de operațiuni).

Evoluția tranzacțiilor în funcție de zonă, ca număr

	2018	2019	Dif.		Structura	
					2018	2019
Andronache	122	116	-6	-5%	3%	3%
Centrală	992	1.050	58	6%	21%	23%
Colentina	704	791	87	12%	15%	17%
Floreasca	151	190	39	26%	3%	4%
Iancului	178	189	11	6%	4%	4%
Ion Creangă	104	65	-39	-38%	2%	1%
Pantelimon	964	926	-38	-4%	21%	20%
Pipera Sud	346	422	76	22%	7%	9%
Tei	796	631	-165	-21%	17%	14%
Vatra Luminoasă	163	160	-3	-2%	4%	3%
Necunoscută	95	54	-41	-43%	2%	1%
TOTAL	4.615	4.594	-21	0%	100%	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare



Tranzacții imobiliare în 2019 pe zone

Evoluții divergente pot fi observate și din punctul de vedere al valorii tranzacțiilor imobiliare, creșteri fiind consemnate în zona Centrală, în Andronache, Colentina, Floreasca și Vatra Luminoasă, iar scăderi în Iancului, Ion Creangă, Pantelimon,

Pipera Sud și Tei. Ca valoare, cel mai semnificativ avans anual a avut loc în Colentina (un plus de 5,2 milioane de euro), iar cel mai mare declin a fost consemnat în Tei (un minus de 14 milioane de euro).

**Evoluția tranzacțiilor în funcție de zonă,
ca valoare (mil. €)**

	2018	2019	Dif.		Structura	
					2018	2019
Andronache	8	9	1	13%	2%	3%
Centrală	88,5	91,1	2,6	3%	27%	28%
Colentina	38,5	43,6	5,2	13%	12%	14%
Floreasca	12,1	15,1	2,9	24%	4%	5%
Iancului	10,5	10,4	-0,1	-1%	3%	3%
Ion Creangă	7	4	-3,1	-44%	2%	1%
Pantelimon	54,2	52,9	-1,3	-2%	16%	16%
Pipera Sud	36,5	34,4	-2,1	-6%	11%	11%
Tei	58,4	44,3	-14	-24%	18%	14%
Vatra Luminoasă	13	13,9	0,8	6%	4%	4%
Necunoscută	4,8	3,3	-1,5	-32%	1%	1%
TOTAL	331,6	321,9	-9,7	-3%	100%	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare



Zona Centrală

Atât din punctul de vedere al numărului de tranzacții, cât și din cel al volumului acestora, zona Centrală a ocupat anul trecut primul loc în clasamentul zonelor din Sectorul 2, cu un total de 1.050 de achiziții, în valoare de 91,1 milioane de euro. Spre comparație, pe parcursul lui 2018 au fost încheiate 992 de contracte de vânzare, pentru imobile în valoare cumulată de 88,5 milioane de euro. Anul trecut, tranzacțiile cu apartamente au fost cele mai numeroase, acestea cifrându-se la 855 de operațiuni, cu o valoare de 74,9 milioane de euro; în Centru au mai fost tranzacționate, de asemenea, 76 de case și vile, 23 de terenuri și 96 de alte imobile.

Dintre apartamentele achiziționate în zona Centru, 273 au fost construite după anul 2000, 241 înainte de 1945, 200 între 1978 și 2000, iar 141 între 1945 și 1977. Apartamentele ridicate după anul 2000 au fost, în mod firesc, cele mai scumpe, ele situându-se la o medie de 1.630 de euro pe metru pătrat în T4 2019 (față de 1.400 de euro pe metru pătrat în T1); pe următoarele locuri s-au situat imobilele din perioada 1978-2000, cu o valoare de 1.380 de euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.400 de euro pe metru pătrat), cele din 1945-1977, cu 1.130 de euro pe metru pătrat (de la 1.040 de euro pe metru pătrat) și, în fine, cele de dinainte de 1945, care au ajuns la 960 de euro pe metru pătrat (de la 820 de euro pe metru pătrat).

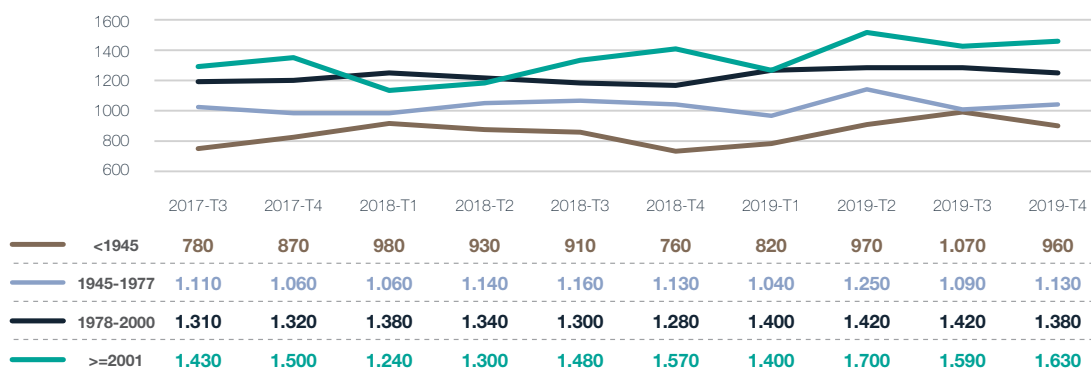
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
apartament	58,3	74,9	16,7	29%	810	855	45	6%
casa	8,2	10,8	2,6	31%	62	76	14	23%
teren	15,9	1,7	-14,2	-89%	28	23	-5	-18%
alt imobil	6,1	3,7	-2,4	-40%	92	96	4	4%
TOTAL	88,5	91,1	2,6	-3%	992	1.050	158	6%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
<1945	13,3	16,4	3,1	23%	228	241	13	6%
1945-1977	8,5	8,8	0,2	3%	148	141	-7	-5%
1978-2000	16,3	15,6	-0,7	-4%	221	200	-21	-10%
>=2001	20,2	34,2	14	69%	213	273	60	28%
TOTAL	58,3	74,9	16,7	29%	810	855	45	6%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Colentina

În clasamentul zonelor din Sectorul 2, Colentina se situează pe locul al treilea din punctul de vedere al numărului de tranzacții (791 de vânzări consemnate în 2019) și, respectiv, pe locul al patrulea în funcție de valoarea acestora (43,6 milioane de euro). Spre comparație, în 2018 au fost consemnate 704 tranzacții în acest cartier, cu proprietăți în valoare cumulată de 38,5 milioane de euro. Pe parcursul lui 2019, achizițiile de apartamente au fost în număr de 637, valoarea acestora ridicându-se la 36,9 milioane de euro; contractele de vânzare înregistrate în această zonă au mai vizat și 40 de case și vile, 16 terenuri și 98 de alte imobile.

Dintre apartamentele tranzacționate anul trecut în zona Colentina, cele mai multe, anume 250, au fost construite după anul 2000, în vreme ce 203 au fost ridicate între 1978 și 2000, 180 între 1945 și 1977 și doar patru înainte de 1945. Prețurile de achiziție au avut evoluții diferite în funcție de perioada de construire, cele mai scumpe fiind apartamentele ridicate după anul 2000, cu o medie de 1.200 de euro pe metru pătrat în ultimul trimestru din 2019 (față de 1.070 de euro pe metru pătrat în T1). Pe de altă parte, imobilele din 1978-2000 au ajuns la o valoare de 1.070 de euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.140 de euro pe metru pătrat), iar cele din 1945-1977, la 1.020 de euro pe metru pătrat (la fel ca în primul pătrar al anului).

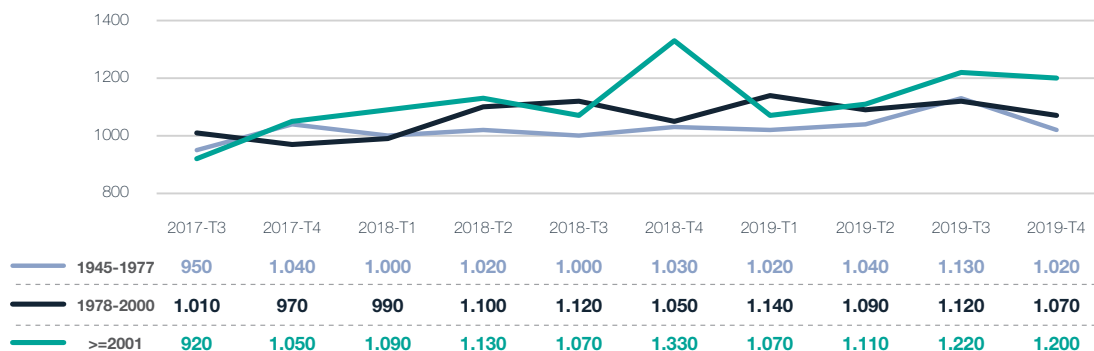
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
apartament	33,1	36,9	3,8	12%	587	637	50	9%
casa	2,2	2,7	0,6	26%	26	40	14	54%
teren	1,9	1,4	-0,5	-25%	23	16	-7	-30%
alt imobil	1,4	2,6	1,2	89%	68	98	30	44%
TOTAL	38,5	43,6	5,2	13%	704	791	87	12%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
<1945	0,2	0,2	0,0	-14%	3	4	1	33%
1945-1977	7,9	8,6	0,6	8%	172	180	8	5%
1978-2000	10,8	11,3	0,5	5%	199	203	4	2%
>=2001	14,1	16,8	2,7	19%	213	250	37	17%
TOTAL	33,1	36,9	3,8	12%	587	637	50	9%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Floreasca

Cu un total de 190 de contracte de vânzare încheiate anul trecut, în valoare de 15,1 milioane de euro, Floreasca se situează pe locul în șaselea în clasamentul zonelor din Sectorul 2 din punctul de vedere al activității de tranzacționare. Datele pe 2019 relevă o creștere destul de semnificativă față de 2018, când erau consemnate 151 de vânzări de imobile, în valoare de 12,1 milioane de euro. Ca și în celelalte zone analizate, tranzacțiile cu apartamente au fost, și aici, cele mai numeroase anul trecut: acestea s-au cifrat la 178 de operațiuni, a căror valoare s-a ridicat la 12,2 milioane de euro; spre comparație, tranzacțiile cu case și vile au fost în număr de opt, acestora adăugându-li-se două achiziții de terenuri și două de alte imobile.

Dintre apartamentele tranzacționate în 2019 în Floreasca, majoritatea covârșitoare, anume 157, au fost construite între 1945 și 1977, restul fiind amplasate în imobile ridicate după anul 2000 (nouă unități locative), între 1978 și 2000 (șapte unități) sau înainte de 1945 (cinci unități). Dacă primele șase luni ale anului trecut au fost caracterizate de o relativă stabilitate a prețurilor de tranzacționare pentru imobilele construite între 1945 și 1977, în T3 2019 acestea au consemnat un salt semnificativ, de la 1.400 la 1.560 de euro pe metru pătrat. În ultimele trei luni din an, însă, media de preț a scăzut drastic, ajungând la 1.200 de euro pe metru pătrat.

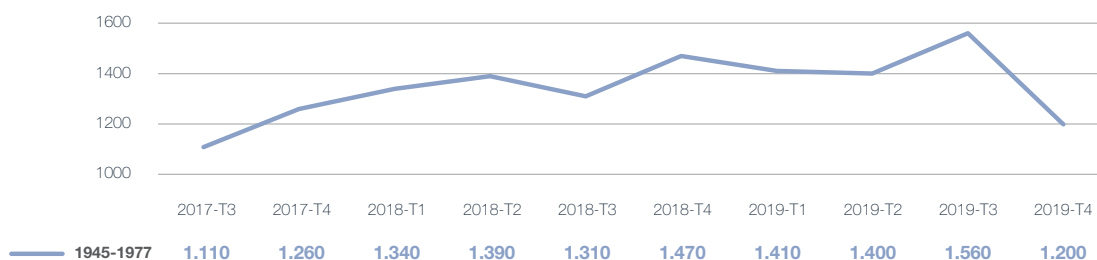
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
apartament	9,3	12,2	2,9	31%	138	178	40	29%
casa	1,8	2,5	0,7	39%	7	8	1	14%
teren	0,2	0,3	0,0	17%	2	2	0	0%
alt imobil	0,8	0,1	-0,7	-89%	4	2	-2	-50%
TOTAL	12,1	15,1	2,9	24%	151	190	39	26%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
<1945	0,1	0,4	0,4	740%	1	5	4	400%
1945-1977	7,4	9,6	2,1	29%	124	157	33	27%
1978-2000	0,8	0,8	0,0	1%	8	7	-1	-13%
>=2001	1,1	1,4	0,3	33%	5	9	4	80%
TOTAL	9,3	12,2	2,9	31%	138	178	40	29%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pantelimon

Cu un total de 926 de tranzacții imobiliare consemnate în 2019, în valoare de 52,9 milioane de euro, cartierul Pantelimon se situează pe locul al doilea în clasamentul zonelor din Sectorul 2 al Capitalei. Aceste cifre indică, totuși, o activitate ceva mai scăzută decât în 2018, când au avut loc 964 de tranzacții, în valoare de 54,2 milioane de euro. În număr de 864, tranzacțiile cu apartamente au fost, și anul trecut, cele mai numeroase, acestea ajungând la o valoare cumulată de 48,1 milioane de euro; în perioada analizată, în această zonă au mai fost tranzacționate doar patru case, patru terenuri și, respectiv, 54 de alte imobile.

Dintre apartamentele tranzacționate în 2019 în Pantelimon, cele mai multe, anume 330, au fost construite între 1945 și 1977, în vreme ce 276 au fost ridicate între 1978 și 2000, iar 257 după 2000. Și aici, apartamentele de după 2000 au fost cele mai scumpe, chiar dacă au consemnat o scădere semnificativă pe parcursul lui 2019 (de la 1.400 de euro pe metru pătrat în T1 la 1.190 de euro pe metru pătrat în T4). Acestea sunt urmate de imobilele ridicate între 1978 și 2000, care au ajuns la 1.150 de euro pe metru pătrat (față de 1.140 de euro pe metru pătrat la începutul anului), și, apoi, de cele din 1945-1977, care au ajuns la o medie de 990 de euro pe metru pătrat (de la 1.020 de euro pe metru pătrat).

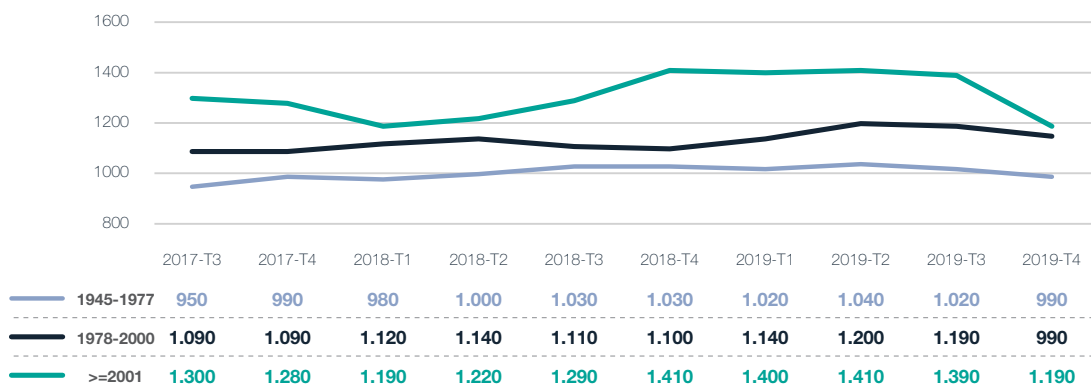
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
apartament	49,8	48,1	-1,7	-3%	878	864	-14	-2%
casa	0,8	0,4	-0,4	-50%	11	4	-7	-64%
teren	0,9	0,3	-0,6	-69%	9	4	-5	-56%
alt imobil	2,7	4,1	1,4	50%	66	54	-12	-18%
TOTAL	54,2	52,9	-1,3	-2%	964	926	-38	-4%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
<1945	0,0	0,1	0,1	399%	1	1	0	0%
1945-1977	13,7	14,2	0,5	4%	316	330	14	4%
1978-2000	14,2	15,4	1,3	9%	274	276	2	1%
>=2001	21,9	18,4	-3,5	-16%	287	257	-30	-10%
TOTAL	49,8	48,1	-1,7	-3%	878	864	-14	-2%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pipera Sud

Cu un total de 422 de achiziții de imobile înregistrate în 2019, în valoare totală de 34,4 milioane de euro, Pipera Sud se situează pe locul al cincilea în clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 al Capitalei. Spre comparație, în anul precedent au avut loc mai puține tranzacții (346 de operațiuni), însă valoarea acestora a fost mai mare (36,5 milioane de euro) – fapt ce sugerează că în 2019 au fost achiziționate mai multe imobile, dar cu suprafețe (și, implicit, prețuri totale) mai mici. Pe parcursul lui 2019, tranzacțiile cu apartamente din această zonă a Capitalei au fost în număr de 339, valoarea acestora ajungând la 31,6 milioane de euro; în perioada analizată au mai fost tranzacționate o singură casă, șase terenuri și 76 de alte imobile.

Dat fiind că Pipera Sud este una dintre cele mai noi zone rezidențiale ale Capitalei, majoritatea covârșitoare a apartamentelor achiziționate aici, anume 325, au fost construite după anul 2000, restul făcând parte din imobile ridicate între 1978 și 2000 (11 unități locative) sau între 1945 și 1977 (doar trei unități). În ceea ce privește prețurile de tranzacționare, după un avans consemnat în trimestrul al doilea din 2019 (de la o medie de 1.420 la 1.480 de euro pe metru pătrat), locuințele ridicate după anul 2000 au ajuns, în T3, la 1.400 de euro pe metru pătrat, iar, în T4, la 1.210 euro pe metru pătrat.

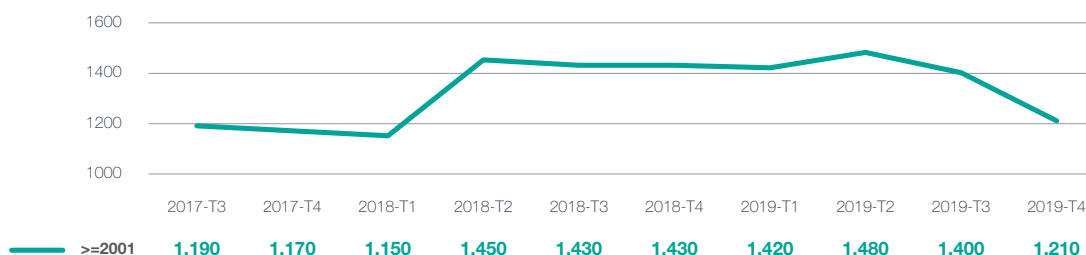
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018	2019	Dif.	2018	2019	Dif.
apartament	25,5	31,6	6,1 24%	267	339	72 27%
casa	0,0	0,0	0,0 -	0	1	1 -
teren	9,9	0,3	-9,6 -97%	6	6	0 0%
alt imobil	1,2	2,5	1,4 118%	73	76	3 4%
TOTAL	36,5	34,4	-2,1 -6%	346	422	76 22%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018	2019	Dif.	2018	2019	Dif.
<1945	0,0	0,0	0,0 -	0	0	0 -
1945-1977	0,0	0,1	0,0 -	2	3	1 50%
1978-2000	0,0	0,6	0,6 -	1	11	10 -
>=2001	25,4	30,9	5,5 22%	264	325	61 23%
TOTAL	25,5	31,6	6,1 24%	267	339	72 27%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tei

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții consemnate în 2019 (631 de operațiuni), cartierul Tei se situează pe locul al patrulea în topul zonelor din Sectorul 2 – din punct de vedere valoric, însă, acesta ocupă locul al treilea (cu un volum total de 44,3 milioane de euro). Aici este vizibilă o diminuare a activității de tranzacționare comparativ cu anul anterior, când erau consemnate 796 de achiziții, în valoare de 58,4 milioane de euro. În 2019, majoritatea contractelor, anume 569, au avut ca obiect apartamente, cu o valoare cumulată de 40,3 milioane de euro; au mai fost tranzacționate, totodată, 24 de case sau vile, cinci terenuri și, respectiv, 33 de alte imobile.

Dintre apartamentele achiziționate în zona Tei, 245 au fost construite între 1978 și 2000, 213 între 1945 și 1977, iar 110 după anul 2000. Chiar dacă s-au ieftinit considerabil pe parcursul lui 2019, apartamentele ridicate după anul 2000 au rămas cele mai scumpe, cu o medie de 1.370 de euro pe metru pătrat în T4 2019 (față de un maximum de 1.850 de euro pe metru pătrat atins în T1). Spre comparație, celelalte tipuri de imobile au consemnat variații de preț mult mai mici pe parcursul anului: cele ridicate în perioada 1978-2000 au ajuns la 1.200 de euro pe metru pătrat (față de 1.260 de euro pe metru pătrat), iar cele din 1945-1977, la 1.070 de euro pe metru pătrat (față de 1.080 de euro pe metru pătrat).

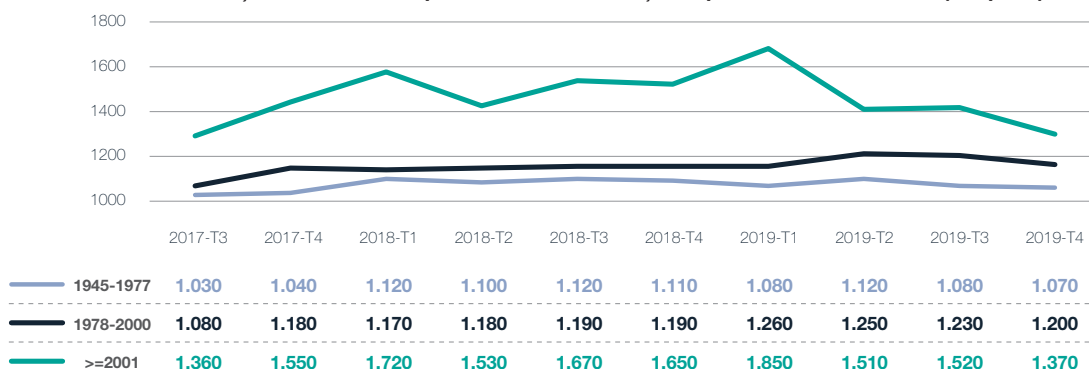
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
apartament	51,4	40,3	-11,1	-22%	683	569	-114	-17%
casa	4,0	3,3	-0,7	-18%	30	24	-6	-20%
teren	1,7	0,3	-1,4	-81%	19	5	-14	-74%
alt imobil	1,2	0,4	-0,8	-63%	64	33	-31	-48%
TOTAL	58,4	44,3	-14,0	-24%	796	631	-165	-21%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
<1945	0,2	0,1	-0,2	-78%	3	1	-2	-67%
1945-1977	12,1	11,2	-1,0	-8%	234	213	-21	-9%
1978-2000	14,9	14,8	-0,1	-1%	260	245	-15	-6%
>=2001	24,1	14,2	-9,9	-41%	186	110	-76	-41%
TOTAL	51,4	40,3	-11,1	-22%	683	569	-114	-17%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Vatra Luminoasă

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții consemnate în 2019, anume 160 de operațiuni, Vatra Luminoasă ocupă locul al optulea în clasamentul realizat la nivelul Sectorului 2 al Capitalei; din punctul de vedere al valorii imobilelor achiziționate în această perioadă, respectiv 13,9 milioane de euro, aceasta se situează pe locul al șaptelea. Spre comparație, în 2018 erau încheiate 163 de contracte, cu o valoare cumulată de 13 milioane de euro. Majoritatea proprietăților tranzacționate anul trecut, anume 134, au fost apartamente (cu o valoare totală de 8,7 milioane de euro); acestora li s-au adăugat 19 case sau vile, patru terenuri și, respectiv, trei altfel de imobile.

Dintre apartamentele achiziționate anul trecut în această zonă a Bucureștiului, cele mai multe, respectiv 92 de unități, au fost construite între 1945 și 1977, celelalte fiind amplasate în imobile ridicate între 1978 și 2000 (28 de unități), după anul 2000 (nouă unități) și, respectiv, înainte de 1945 (cinci unități). Locuințele construite între 1978 și 2000 au fost caracterizate de o mai mare stabilitate a prețurilor de tranzacționare, acestea situându-se la o medie de 1.250 de euro pe metru pătrat în T4 2019, față de 1.230 de euro pe metru pătrat în T1. Imobilele finalizate între 1945 și 1977 au ajuns, însă, la o medie de 1.280 de euro pe metru pătrat în ultimul trimestru al anului, față de 1.120 de euro pe metru pătrat în cel dintâi.

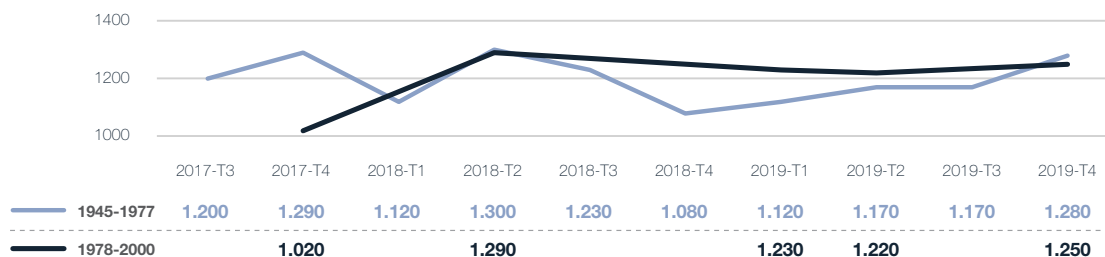
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
apartament	8,0	8,7	0,7	8%	133	134	1	1%
casa	4,6	4,5	-0,1	-2%	21	19	-2	-10%
teren	0,3	0,5	0,2	54%	4	4	0	0%
alt imobil	0,1	0,2	0,1	87%	5	3	-2	-40%
TOTAL	13,0	13,9	0,8	6%	163	160	-3	-2%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)				NUMĂR			
	2018	2019	Dif.		2018	2019	Dif.	
<1945	0,5	0,2	-0,2	-50%	7	5	-2	-29%
1945-1977	5,3	5,0	-0,4	-7%	100	92	-8	-8%
1978-2000	1,2	2,1	0,8	69%	19	28	9	47%
>=2001	1,0	1,4	0,4	41%	7	9	2	29%
TOTAL	8,0	8,7	0,7	8%	133	134	1	1%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

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



Lansata în 2011, Analizeimobiliare.ro este prima platforma de Real Estate Data Intelligence din România, dezvoltata de Imobiliare.ro în colaborare cu statisticieni și evaluatori de top din țară și strainatate.

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 baza de date imobiliara 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 completa și corecta 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 imobiliara. Modelul a fost dezvoltat împreună cu Momentum Technologies, lideri în domeniul evaluării automate în Olanda.