



Tranzacții Imobiliare

SECTORUL 2 BUCUREȘTI, 2020

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



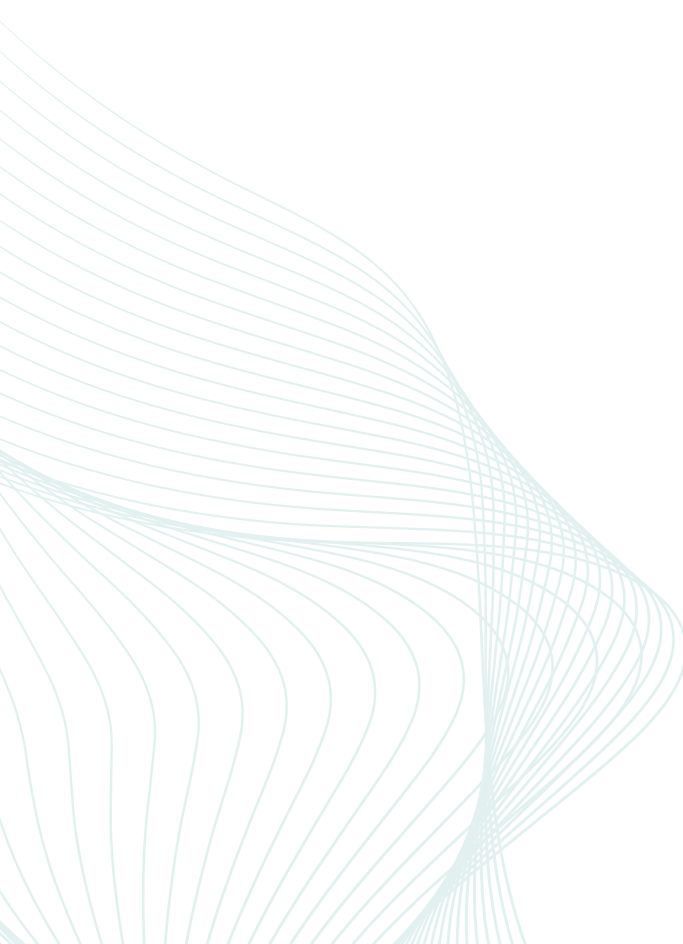
Cuprins

3	Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2
4	Sectorul 2
6	Tranzacții imobiliare în 2020
7	Surse de finanțare
8	Tranzacții imobiliare în 2020 (evoluția trimestrială)
9	Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale
10	Prețul de vânzare al apartamentelor
11	Tranzacții imobiliare în 2020 pe zone
13	Zona Centrală
14	Colentina
15	Floreasca
16	Pantelimon
17	Pipera Sud
18	Tei
19	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.



Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2



Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, împreună cu Primăria și Direcția Venituri Sector 2, continuă colaborarea unică în Capitală prin publicarea unui nou studiu cu privire la tranzacțiile cu proprietăți imobiliare înregistrate în Sectorul 2 în decursul anului 2020.

Piața imobiliară nu reprezintă doar unul dintre cele mai dezbătute subiecte din România, este și locul în care se iau decizii, mai mult sau mai puțin informate în ceea ce privește, poate, cea mai importantă tranzacție financiară din viața unui om. Pe de altă parte, dezvoltarea noilor proiecte rezidențiale reprezintă „amprenta” vizibilă asupra orașului pentru multe decenii de acum încolo. Acest studiu dispune de informații exacte și reprezintă un răspuns concret la lipsa de transparență a pieței imobiliare din România.

Pandemia nu a afectat activitatea de tranzacționare în Sectorul 2

2020 a fost un an plin de provocări, ca efect al pandemiei generate de COVID-19. Începând cu 9 martie au intrat în vigoare primele restricții de călătorie, iar pe 16 martie a fost instituită starea de urgență pe întregul teritoriu al României. Vânzătorii și cumpărătorii s-au aflat în imposibilitatea de a viziona și tranzacționa proprietăți. Începând cu luna aprilie, am observat o revenire graduală a interesului pentru achiziția de proprietăți imobiliare, inclusiv în Sectorul 2 al Capitalei, astfel încât până la sfârșitul anului a recuperat și a depășit atât volumul, cât și valoarea tranzacțiilor înregistrate anul anterior.

În 2020 au fost încheiate 4.990 de tranzacții imobiliare, cu 4% mai multe decât în 2019, când s-au înregistrat 4.799 de tranzacții. Ca valoare, achizițiile de imobile derulate în 2020 au

atins un total de 372,2 milioane de euro, un avans anual de 8%. La fel ca în anii anteriori, cele mai multe tranzacții încheiate în 2020 au avut ca obiect apartamente, 79% din totalul contractelor încheiate. Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au cifrat anul trecut la 311,6 milioane de euro, echivalând cu o cotă de piață de 84% din total.

Din punctul de vedere al surselor de finanțare, 70% din tranzacții (3.476 dintr-un total de 4.990) au fost susținute exclusiv din sursele proprii ale cumpărătorilor, reprezentând 67% din valoarea tranzacționată (250,1 milioane euro, dintr-un total de 372,2).

Apartamentele și casele din Sectorul 2 din București se tranzacționau, la sfârșitul anului 2020, la valori medii mai mari decât în perioada stării de urgență. Un apartament se tranzacționa, în trimestrul IV din 2020, la o valoare medie de 73.400 de euro, cu 9.400 de euro mai mult decât în perioada similară din 2019, în timp ce casele se vindeau cu 90.000 de euro, față de 79.900 de euro la sfârșitul lui 2019, o creștere de 10.100 de euro.

Trebuie să remarcăm faptul că prețurile apartamentelor tranzacționate în 2020 în Sectorul 2 al Capitalei au avut o evoluție vizibil diferită – indicând o preferință ridicată a cumpărătorilor pentru apartamentele nou-construite, cu suprafețe mai mari și de o calitate superioară. Astfel, locuințele finalizate după anul 2000 s-au situat pe un trend ascendent pe tot parcursul anului, de la 1.230 de euro pe metru pătrat util în trimestrul I, până la peste 1.720 de euro pe metru pătrat util în ultimele trei luni ale anului. Spre comparație, locuințele mai vechi de 1945 au înregistrat o scădere progresivă, de la 1.090 la 970 de euro pe metru pătrat util.

Centrul rămâne zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare, dar cel mai mult a crescut Pipera Sudă

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2, zona Centrală a rămas, și în 2020, zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare (cu 1.207 de achiziții imobiliare în 2020, față de 1.096 în 2019), urmată de Pantelimon (966 de vânzări, fata de 953). Cel mai semnificativ avans a avut loc în Pipera Sud (+64%), care ocupă a treia poziție în top, cu 739 de contracte încheiate în 2020, față de 451 în 2019.

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.

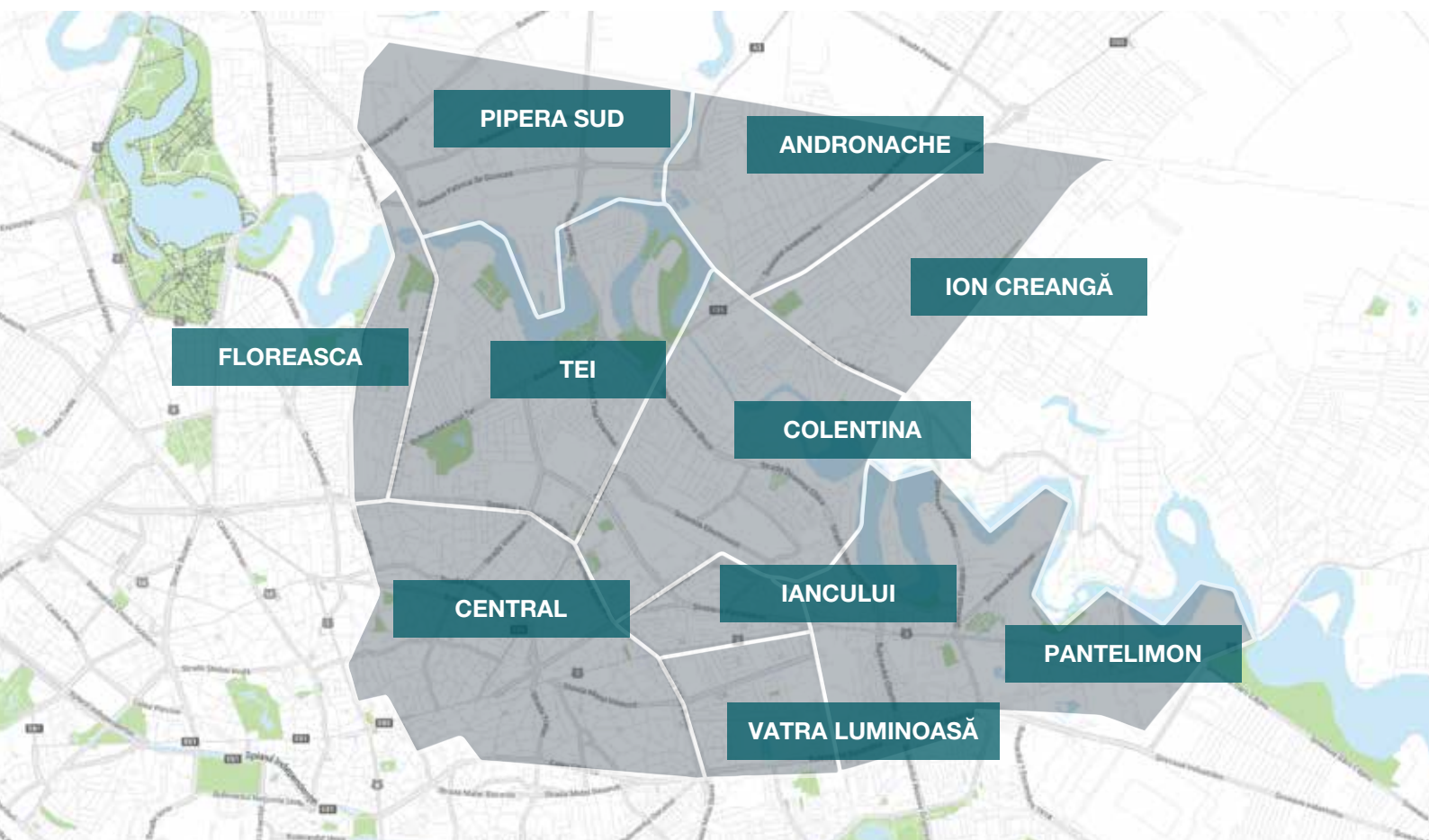
Trecutul se îmbină armonios cu luxul și facilitățile clădirilor rezidențiale nou dezvoltate în Floreasca, unul dintre cele mai atractive cartiere din Capitală, pentru ca, trecând apoi în învecinată zonă Pipera Sud, să întâlnim unul dintre principalii poli de business din București și din țară, locul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

birourile circa 50.000 de angajați.

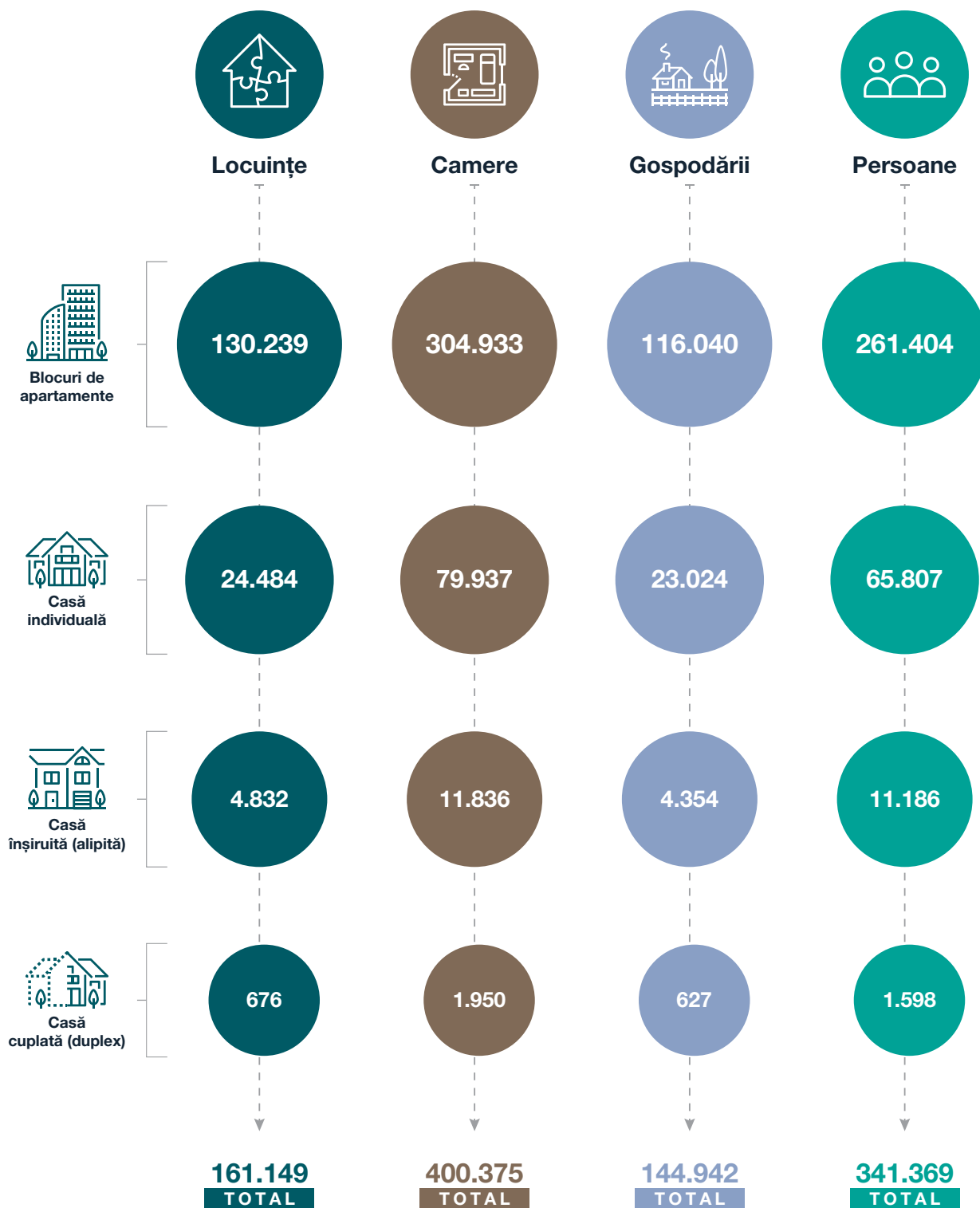
Iar transformarea continuă, dovadă fiind cartierul Pantelimon cu o dezvoltare semnificativă în ultimii ani, ce nu poate fi trecută cu vederea.

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 2020

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, pe tot parcursul anului 2020, un număr de 4.990 de tranzacții imobiliare – cifră foarte apropiată de cea consemnată în anul anterior, când erau consemnate 4.799 de asemenea operațiuni (un avans anual de 4% sau 191 de operațiuni). Ca valoare, tranzacțiile imobiliare încheiate în această subdiviziune a Bucureștiului s-au cifrat la un total de circa 372 de milioane de euro. Comparativ cu anul precedent, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de aproximativ 345 de milioane de euro, această cifră marchează un avans de 8%, echivalentul a 27 de milioane de euro.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate pe parcursul lui 2020, anume 3.943, au avut ca obiect apartamente, acestea echivalând cu o cotă de aproape 79% din total, în scădere de la un nivel de 84% valabil în 2019. Pe de altă parte, ponderea achizițiilor de case sau vile s-a

menținut la o cotă de 5% din total (cu 234 de contracte încheiate), în vreme ce tranzacțiile cu terenuri, în număr de 173, s-au majorat de la 2% la 3%, iar cele cu alte tipuri de imobile au crescut de la 9% la 13% (până la un total de 640 de operațiuni).

Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au cifrat anul trecut la 311,6 milioane de euro, echivalând cu o cotă de piață de 84% din total, în ușoară scădere față de 2019, de la o pondere de 85%. Această discrepanță față de situația numerică a tranzacțiilor relevă că, deși anul trecut au fost achiziționate mai puține apartamente, acestea au fost, totuși, mai scumpe – fapt ce confirmă tendința românilor de a se orienta spre locuințe mai spațioase și mai confortabile, observată pe fondul pandemiei de COVID-19.

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

	2019	2020	2020 vs 2019 (+/-)	2020 vs 2019 (%)	Structura	
					2019	2020
apartament	291,7	311,6	19,9	7%	85%	84%
casa	30,6	29	-1,6	-5%	9%	8%
teren	6,4	12	5,6	87%	2%	3%
alt imobil	16,4	19,6	3,2	19%	5%	5%
TOTAL	345,1	372,2	27,1	8%	100%	100%

Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate, ca număr

	2019	2020	2020 vs 2019 (+/-)	2020 vs 2019 (%)	Structura	
					2019	2020
apartament	4.042	3.943	-99	-2%	84%	79%
casa	253	234	-19	-8%	5%	5%
teren	82	173	91	111%	2%	3%
alt imobil	422	640	218	52%	9%	13%
TOTAL	4.799	4.990	191	4%	100%	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Surse de finanțare în 2020 vs 2019

Raportat la sursele de finanțare, anul trecut poate fi observată, comparativ cu 2019, o creștere importantă a achizițiilor din surse proprii – atât din punct de vedere valoric, cât și din cel al numărului de tranzacții. Astfel, în cel dintâi caz, ponderea tranzacțiilor susținute din fonduri proprii s-a majorat de la 59% la 67%, respectiv de la 203, la circa 250 de milioane de euro. Achizițiile cu finanțare bancară sau mixtă s-au menținut la o cotă de piață similară celei din 2019, respectiv 31% – chiar dacă valoric au crescut de la circa 103, la 114 milioane de euro. O scădere sensibilă, de la 11% la 2%, a avut loc în cazul tranzacțiilor cu finanțare necunoscută, ceea ce sugerează că piața de profil devine mai transparentă.

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții, cota de piață a operațiunilor finanțate din surse proprii s-a majorat de la 60% în 2019, la 70% în 2020, respectiv de la 2.862 de operațiuni, la 3.476. Acest avans important relevă că, în ciuda contextului pandemic, mai mulți români care dispuneau de lichidități au apelat la acestea pentru a finanța o achiziție imobiliară considerată oportună. În același timp, ponderea tranzacțiilor susținute prin finanțare bancară sau mixtă a rămas neschimbată: aceasta s-a situat la 28% din total, chiar dacă numărul operațiunilor din această categorie s-a majorat de la 1.341 la 1.383. Și din punct de vedere numeric poate fi observată o scădere sensibilă a operațiunilor cu finanțare necunoscută, de la 12% la 3%.

Evoluția tranzacțiilor în funcție de sursa de finanțare, ca valoare (mil. €)

	2019	2020	2020 vs 2019 (+/-)	2020 vs 2019 (%)	Structura	
					2019	2020
surse proprii	203	250,1	47	23%	59%	67%
mixt/credit	103,2	114,4	11	11%	30%	31%
necunoscută	39	7,7	-31	-80%	11%	2%
TOTAL	345,1	372,2	27	8%	100%	100%

Evoluția tranzacțiilor în funcție de sursa de finanțare, ca număr

	2019	2020	2020 vs 2019 (+/-)	2020 vs 2019 (%)	Structura	
					2019	2020
surse proprii	2862	3.476	614	21%	60%	70%
mixt/credit	1341	1.383	42	3%	28%	28%
necunoscută	596	131	-465	-78%	12%	3%
TOTAL	4.799	4.990	191	4%	100%	100%

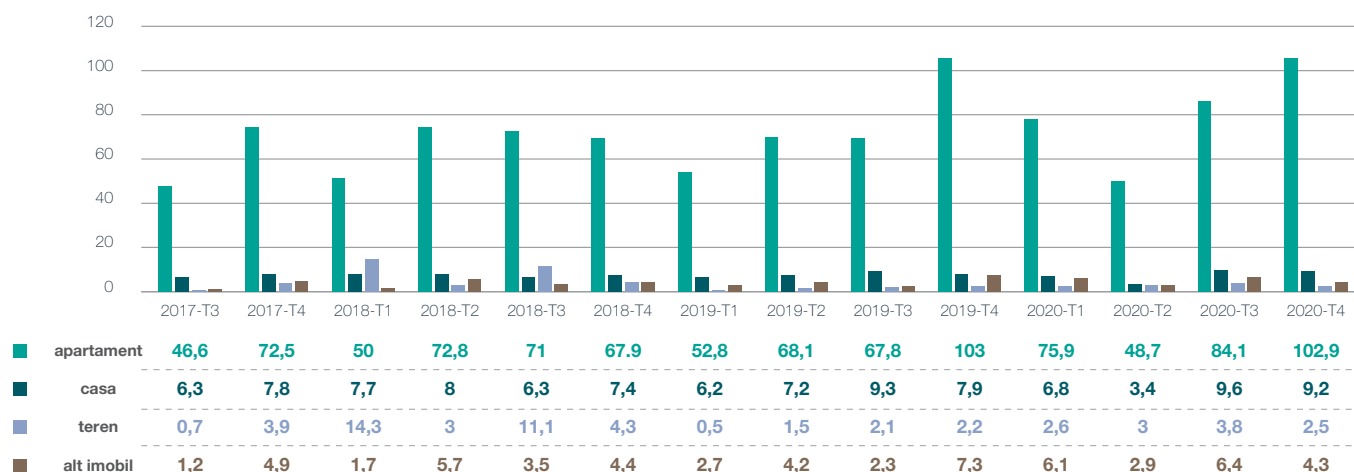
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în 2020 (evoluția trimestrială)

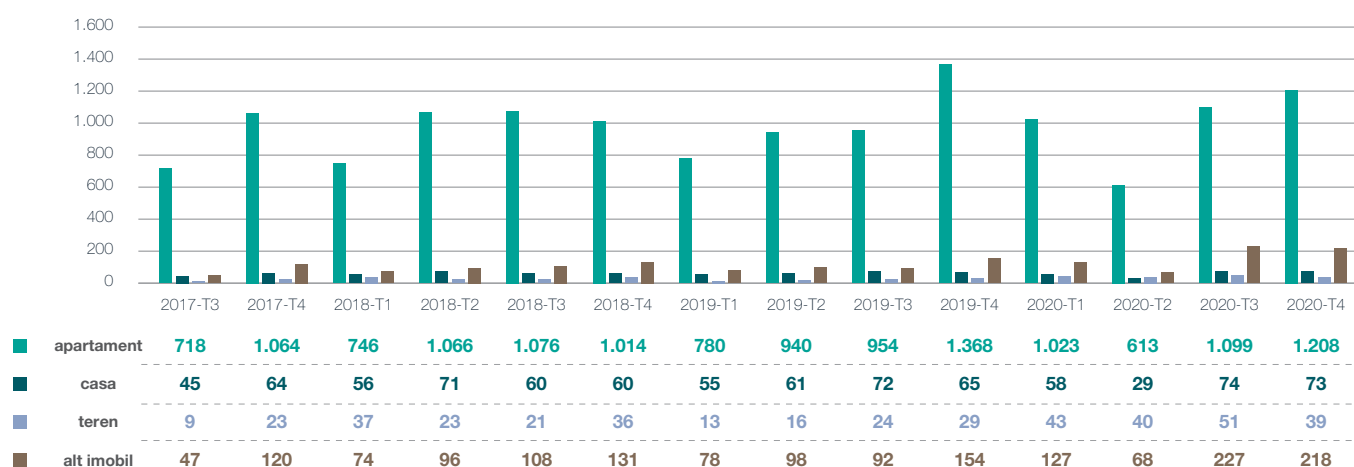
Raportat la ultimii trei ani și jumătate (începând cu T3 2017), al patrulea trimestru din 2020 s-a situat pe locul al doilea din punctul de vedere al numărului de tranzacții cu apartamente încheiate la nivelul Sectorului 2 al Capitalei, acestea cifrându-se la 1.208 operațiuni. Un nivel mai ridicat decât atât a fost atins în ultimul pătrar al anului 2019, când au fost tranzacționate 1.368 de asemenea imobile. Pe fondul situației de urgență, în trimestrul al doilea al anului trecut au fost atinse minime ale activității de tranzacționare atât pe segmentul apartamentelor, cât și pe cel de case-vile – mai precis, în cel dintâi caz au fost înregistrate 613 achiziții, iar în cel de-al doilea, doar 29.

O situație similară poate fi observată și din punctul de vedere al valorii tranzacțiilor înregistrate, trimestrial, din 2017 încoace. Astfel, cel mai mic volum al achizițiilor din perioada analizată a fost atins în T2 2020, atât pe segmentul apartamentelor (un total de 48,7 milioane de euro), cât și pe cel al caselor și vilelor (3,45 milioane de euro). Cu toate acestea, imediat după ieșirea din starea de urgență poate fi observată o revenire la normal a activității de tranzacționare: al treilea trimestru din an a marcat atingerea unui record al valorii tranzacțiilor cu case-vile (9,59 milioane de euro), iar în cel de-al patrulea au fost înregistrate rezultate foarte bune pe segmentul apartamentelor (un total de aproape 103 milioane de euro).

Valoarea tranzacțiilor imobiliare în perioada 2017-2020 (mil. €)



Numărul tranzacțiilor imobiliare în perioada 2017-2020



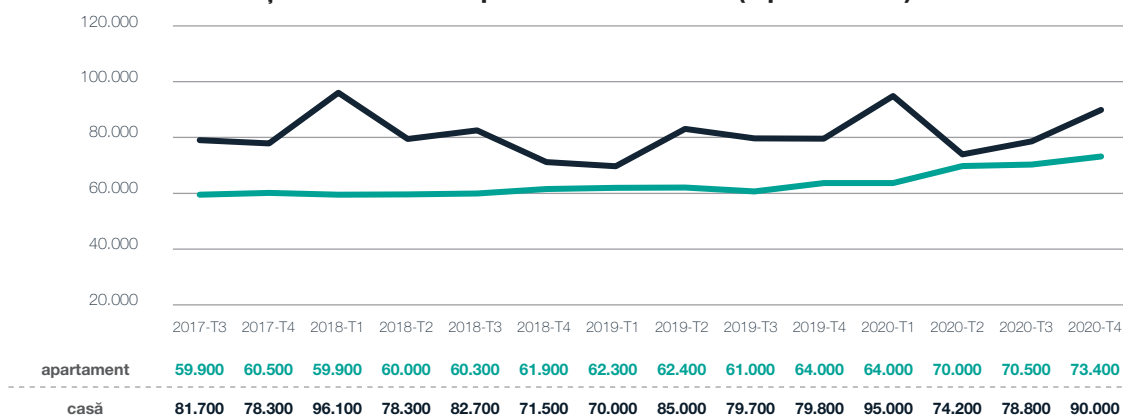
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale

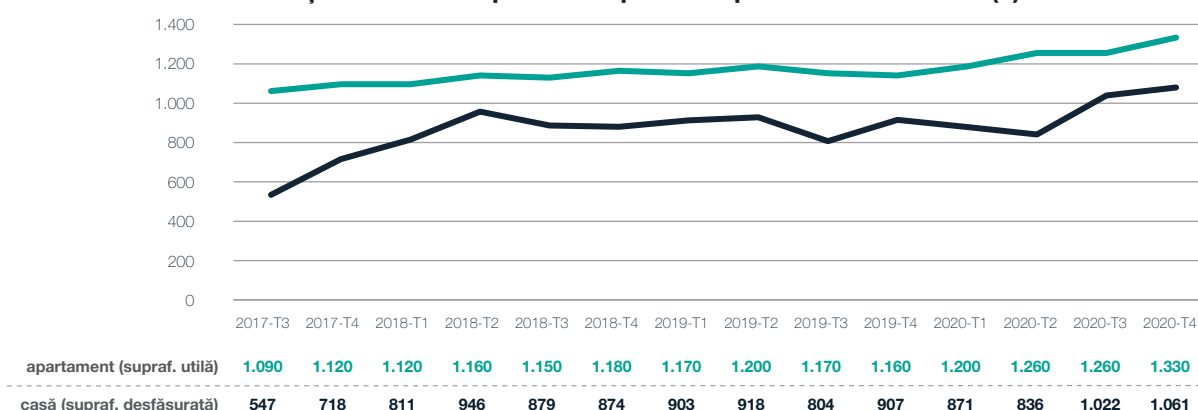
În ceea ce privește prețurile medii de tranzacționare, primul trimestru din 2020 s-a situat, pe segmentul caselor și vilelor, la un nivel foarte apropiat de punctul maxim al ultimilor trei ani și jumătate, atins în T1 2018, respectiv peste 95.000 de euro per unitate locativă; după o scădere la sub 80.000 de euro, acest indicator a revenit, în T4 2020, la un nivel de circa 90.000 de euro per unitate locativă. Pe segmentul apartamentelor, curba evoluției a fost mult mai lină – și, în mod interesant, ascendentă per ansamblu: valoarea medie de tranzacționare pentru acest gen de proprietăți s-a majorat în trimestrul al doilea, ajungând la circa 70.000 de euro, pentru ca, în ultimele trei luni ale anului, să depășească acest nivel.

Și din punctul de vedere al prețurilor de tranzacționare pe metru pătrat, în cazul apartamentelor curba de evoluție a fost destul de lină și general ascendentă pe parcursul anului trecut; acest gen de locuințe se vindeau cu circa 1.200 de euro pe metru pătrat util în T1 2020, pentru ca în T2 să ajungă la circa 1.250 de euro pe metru pătrat, iar în T4 să depășească 1.300 de euro pe metru pătrat. Pe segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, valoarea medie de tranzacționare a scăzut în T2 2020, apropiindu-se de 800 de euro pe metru pătrat (de suprafață desfășurată), pentru ca, în următoarele două trimestre, să depășească pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat (cel mai mare nivel din 2017 încoace).

Prețul de vânzare în perioada 2017-2020 (€ per unitate)



Prețul de vânzare pe metrul pătrat în perioada 2017-2020 (€)



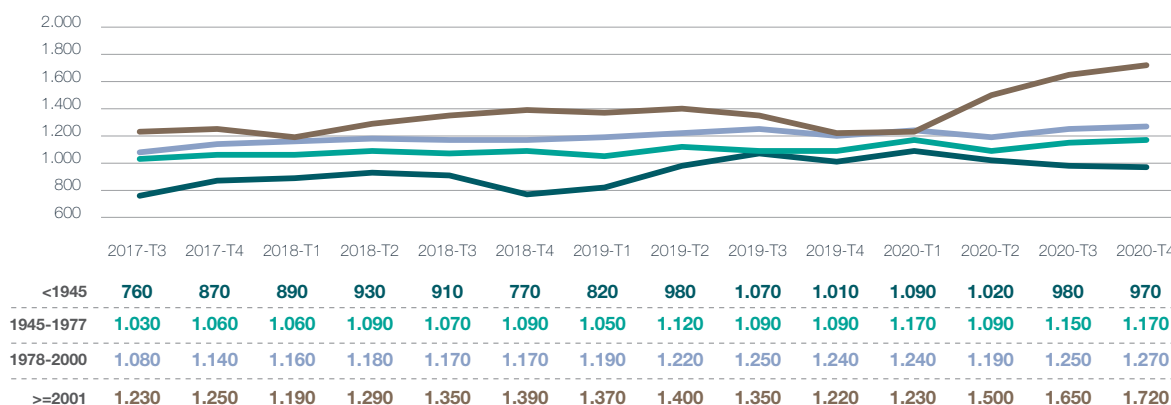
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al apartamentelor

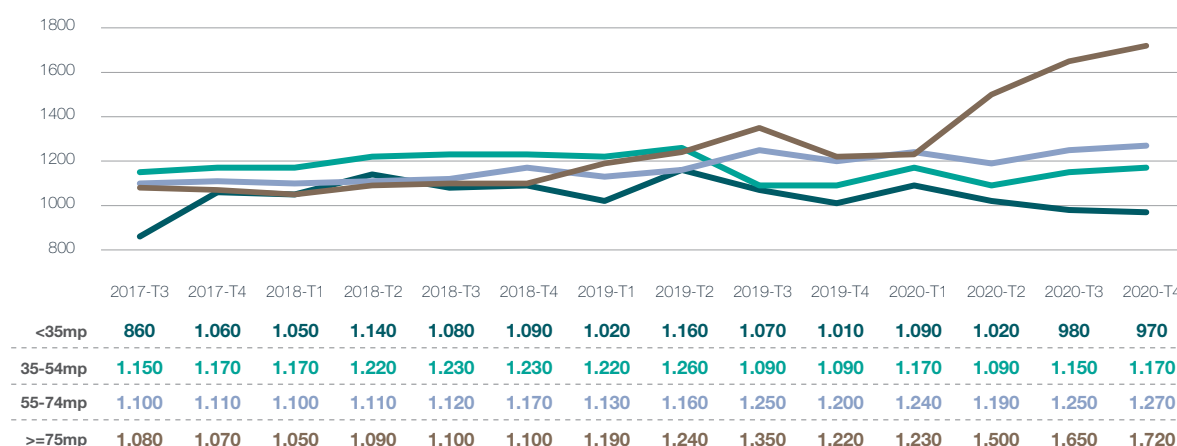
În funcție de perioada de construire, prețurile apartamentelor tranzacționate în 2020 în Sectorul 2 al Capitalei au avut o evoluție vizibil diferită – indicând o atenție sporită a cumpărătorilor la gradul de confort oferit de o proprietate. Astfel, locuințele finalizate după anul 2000 s-au situat pe o curbă ascendentă pe tot parcursul anului, de la puțin peste 1.200 de euro pe metru pătrat util, până la peste 1.700 de euro pe metru pătrat util. Spre comparație, locuințele mai vechi de 1945 s-au înscris pe un trend continuu descendent, în vreme ce acelea construite între 1945 și 1977, respectiv între 1978 și 2000, au consemnat ușoare scăderi în T2 2020, dar ulterior au revenit la un nivel similar celui de la început de an.

În funcție de suprafața utilă (și, implicit, de numărul de camere), locuințele mai spațioase, de 75 de metri pătrați și peste, au consemnat o curbă de creștere destul de abruptă, anume de la circa 1.200 de euro pe metru pătrat util, până la aproximativ 1.700 de euro pe metru pătrat util. Scăderi ușoare ale valorilor medii de tranzacționare au avut loc, în perioada de urgență, în cazul locuințelor mai puțin spațioase, cu suprafețe cuprinse între 35 și 54 de metri pătrați și, respectiv, între 55 la 74 de metri pătrați. Unitățile locative mai mici de 35 de metri pătrați, pe de altă parte, au consemnat o evoluție continuu descendentă a prețurilor pe parcursul anului trecut, până la sub 1.000 de euro pe metru pătrat util.

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



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

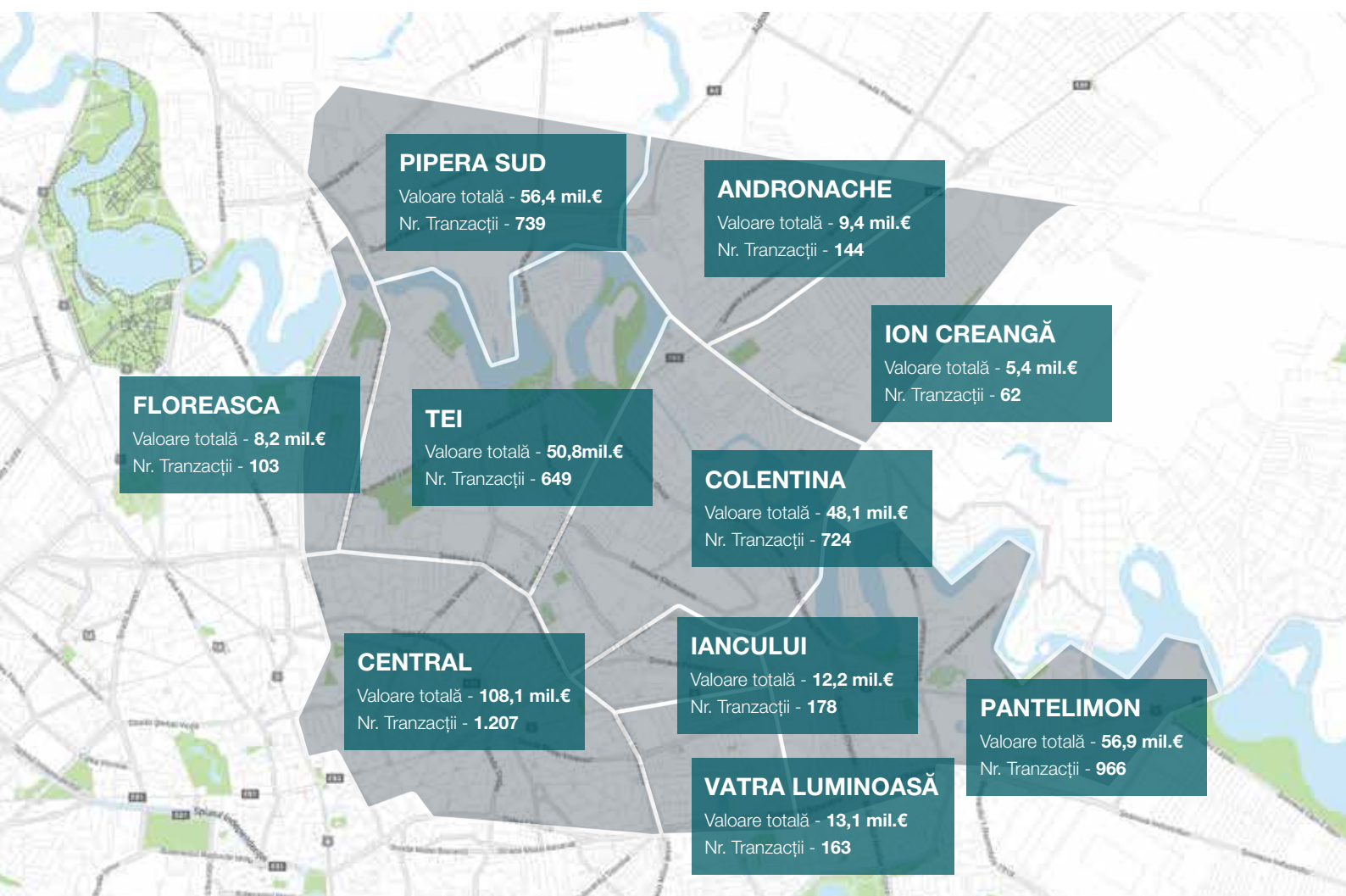


Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în 2020 pe zone

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate pe parcursul lui 2020, în clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 au intervenit câteva schimbări comparativ cu 2019. Astfel, pe primul loc s-a situat tot zona Centrală (1.207 achiziții, față de 1.096), urmată de Pantelimon (966 de vânzări, față de 953), dar pe locul al treilea a trecut zona Pipera Sud (cu 739 de contracte, față de 451). Raportat la volumul tranzacțiilor, aceleași zone ocupă primele trei poziții din clasament: zona Centrală cu achiziții în valoare de circa 108 milioane de euro, Pantelimon cu 56,9 milioane de euro, iar Pipera Sud la nu o foarte mare distanță, cu 56,4 milioane de euro.

Comparând rezultatele consemnate în 2020 cu cele din 2019, în zonele ce intră în componența Sectorului 2 al Capitalei au putut fi observate atât creșteri, cât și scăderi ale numărului de tranzacții înregistrate, cel mai semnificativ avans având loc în Pipera Sud (+64%), iar cea mai mare scădere petrecându-se în Floreasca (-49%). Din punctul de vedere al valorii tranzacțiilor, însă, creșteri pot fi remarcate în majoritatea zonelor analizate, în frunte cu Ion Creangă (+34%), în vreme ce Pipera Sud se situează pe locul al doilea în clasamentul creșterilor (cu +27%). La polul opus, cea mai semnificativă scădere, în cuantum de 47%, a avut loc tot în Floreasca.



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Evoluția tranzacțiilor în funcție de zonă, ca număr

	2019	2020	Dif.		Structura	
			(+/-)	(%)	2019	2020
Andronache	122	144	22,0	18%	3%	3%
Centrală	1096	1207	111,0	10%	23%	24%
Colentina	830	724	-106,0	-13%	17%	15%
Floreasca	202	103	-99,0	-49%	4%	2%
Iancului	192	178	-14,0	-7%	4%	4%
Ion Creangă	67	62	-5,0	-7%	1%	1%
Pantelimon	953	966	13,0	1%	20%	19%
Pipera Sud	451	739	288,0	64%	9%	15%
Tei	664	649	-15,0	-2%	14%	13%
Vatra Luminoasă	166	163	-3,0	-2%	3%	3%
Necunoscută	56	55	-1,0	-2%	1%	1%
TOTAL	4.799	4990	191	4%	100%	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

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

	2019	2020	Dif.		Structura	
			(+/-)	(%)	2019	2020
Andronache	9,5	9,4	-0,1	--1%	3%	3%
Centrală	95,3	108,1	12,8	13%	28%	29%
Colentina	45,6	48,1	2,5	5%	13%	13%
Floreasca	15,8	8,3	-7,5	-47%	5%	2%
Iancului	10,6	12,2	1,7	16%	3%	3%
Ion Creangă	4,1	5,4	1,4	34%	1%	1%
Pantelimon	54,7	56,9	2,3	4%	16%	15%
Pipera Sud	44,3	56,4	12,1	27%	13%	15%
Tei	47,3	50,8	3,5	7%	14%	14%
Vatra Luminoasă	14,5	13,1	-1,5	-10%	4%	4%
Necunoscută	3,4	3,5	0,0	1%	1%	1%
TOTAL	345,1	372,2	27,1	8%	100%	100%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Zona Centrală

În zona Centrală a Capitalei au fost înregistrate, pe tot parcursul anului 2020, 1.207 de achiziții de imobile, în valoare totală de circa 108 milioane de euro. Spre comparație, în 2019 aveau loc 1.096 de asemenea operațiuni, în valoare totală de 95,3 milioane de euro, cifre ce ar indica un avans anual de 10% și, respectiv, 13% – ca număr, respectiv ca valoare a tranzacțiilor. Anul trecut, achizițiile de apartamente au fost cele mai numeroase în zona analizată (996 de operațiuni, cu o valoare de 89,3 milioane de euro), urmate fiind de cele având ca obiect case și vile (75 de contracte, în valoare de 11,7 milioane de euro), terenuri (15 achiziții, în valoare de un milion de euro) și alt gen de imobile (121 de achiziții, în valoare de șase milioane de euro).

Pe parcursul anului trecut, cele mai multe tranzacții înregistrate în această zonă a Bucureștiului, respectiv 470 din total (în valoare de circa 51 de milioane de euro), au vizat apartamente construite după anul 2000 – acest gen de unități locative ajungând, în T4 2020, la o valoare medie de vânzare de circa 1.830 de euro pe metru pătrat util. Pe de altă parte, cea mai redusă activitate de tranzacționare a fost consemnată pe segmentul locuințelor finalizate între 1945 și 1977: aici au fost achiziționate 113 imobile, în valoare totală de 7,7 milioane de euro, prețul mediu al acestora situându-se la 1.280 de euro pe metru pătrat la finele lui 2020.

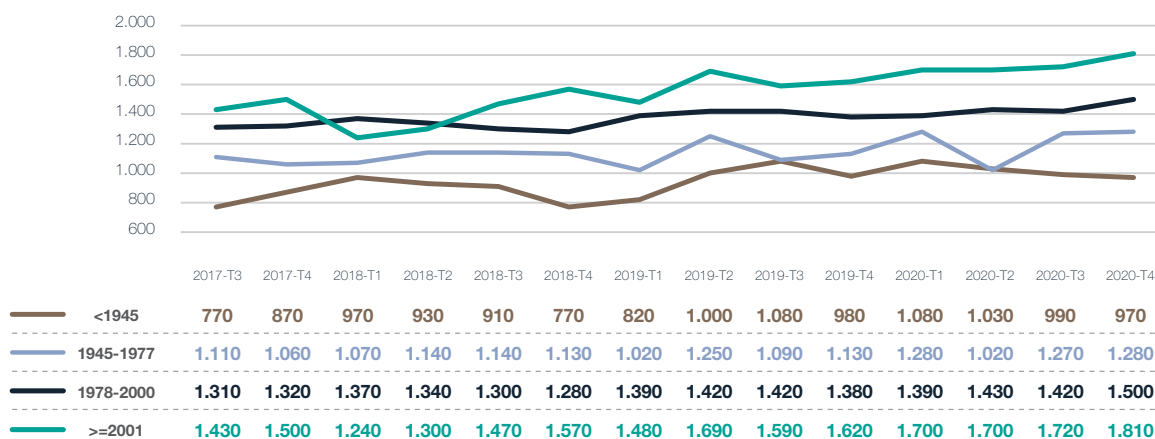
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	78,4	89,3	10,9	14%	897	996	99	11%
casa	10,9	11,7	0,7	7%	77	75	-2	-3%
teren	1,7	1,0	-0,7	-39%	23	15	-8	-35%
alt imobil	4,2	6,0	1,8	43%	99	121	22	22%
TOTAL	95,3	108,1	12,8	13%	1.096	1.207	111	10%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	18,4	15,3	-3,1	-17%	266	227	-39	-15%
1945-1977	8,8	7,7	-1,1	-12%	142	113	-29	-20%
1978-2000	15,8	15,2	-0,6	-4%	204	186	-18	-9%
>=2001	35,5	51,2	15,7	44%	285	470	185	65%
TOTAL	78,4	89,3	10,9	14%	897	996	99	11%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Colentina

În Colentina au avut loc, în 2020, 724 de achiziții imobiliare, în valoare de circa 48 de milioane de euro. Raportat la rezultatele consemnate în 2019, din punctul de vedere al numărului de tranzacții poate fi observată o scădere de 13% (de la 830 de operațiuni); din punct de vedere valoric, însă, a avut loc un avans de 5%, de la 45,6 milioane de euro. Și în această zonă, tranzacțiile cu apartamente au fost predominante (608 operațiuni, în valoare de 43,6 milioane de euro), urmate fiind de cele cu alte tipuri de imobile (în număr de 77, în valoare de 0,8 milioane de euro), apoi de cele cu case și vile (20 de operațiuni, dar în valoare de două milioane de euro) și, respectiv, cu terenuri (19 achiziții, în valoare de 1,8 milioane de euro).

Raportat la perioada de construire, cele mai multe tranzacții consemnate anul trecut în zona Colentina, respectiv 230 din total (în valoare de 22,5 de milioane de euro), au vizat apartamente mai noi, adică finalizate după anul 2000 – prețul mediu de vânzare pentru această categorie de locuințe situându-se, în T4 2020, la 1.220 de euro pe metru pătrat util. Pe de altă parte, pe locul secund din punctul de vedere al activității de tranzacționare se situează locuințele finalizate între 1978 și 2000, care au făcut obiectul a 202 achiziții, cu o valoare totală de 12 milioane de euro – și la un preț mediu de 1.160 de euro pe metru pătrat în T4 2020.

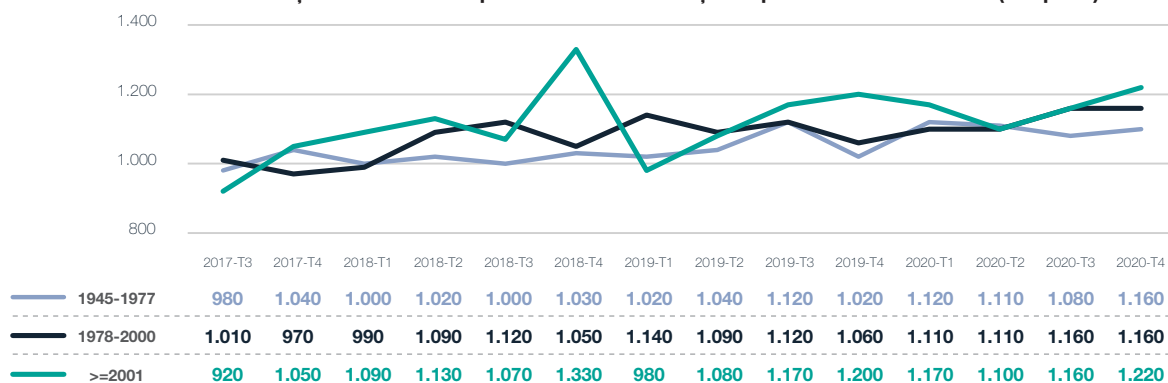
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	38,4	43,6	5,1	13%	658	608	-50	-8%
casa	2,9	2,0	-0,9	-31%	42	20	-22	-52%
teren	1,7	1,8	0,0	2%	18	19	1	6%
alt imobil	2,6	0,8	-1,8	-70%	112	77	-35	-31%
TOTAL	45,6	48,1	2,5	5%	830	724	-106	-13%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	0,2	0,2	0,0	-7%	4	6	2	50%
1945-1977	8,7	8,9	0,1	1%	185	170	-15	-8%
1978-2000	11,7	12,0	0,4	3%	209	202	-7	-3%
>=2001	17,8	22,5	4,7	26%	260	230	-30	-12%
TOTAL	38,4	43,6	5,1	13%	658	608	-50	-8%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Floreasca

În zona Floreasca au avut loc, anul trecut, 103 tranzacții imobiliare, în scădere cu 49% față de cele 202 operațiuni consemnate pe parcursul lui 2019; pe de altă parte, valoarea cumulată a proprietăților achiziționate a înregistrat un recul similar, în cuantum de 47%, de la 15,8 milioane de euro, la 8,3 milioane de euro. Și aici, tranzacțiile cu apartamente au deținut majoritatea covârșitoare pe parcursul anului trecut, ele însumând 97 de operațiuni, în valoare de 7,8 milioane de euro; acestea au fost urmate, la egalitate, de celelalte segmente de piață, cu câte două achiziții – în valoare de 0,4 milioane de euro pentru terenuri și, respectiv, 0,1 milioane de euro pentru case și vile.

Din punctul de vedere al perioadei de construire, majoritatea tranzacțiilor cu apartamente consemnate în 2020 în zona Colentina au avut ca obiect, la fel ca și în 2019, locuințe finalizate între 1945 și 1977. Astfel, pe acest segment de piață au fost achiziționate 85 de imobile, față de 164 în anul anterior, prețul mediu de vânzare ajungând la 1.450 de euro pe metru pătrat util în T4 2020, în scădere de la 1.580 de euro pe metru pătrat în primele trei luni ale anului. Tranzacțiile cu imobile finalizate în alte intervale temporale au reprezentat, cumulativ, doar 12 operațiuni, specifică acestei zone fiind inexistența unui stoc de locuințe noi disponibile spre vânzare.

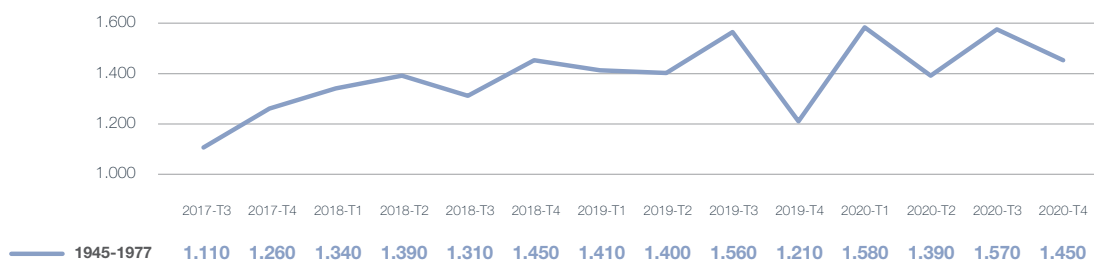
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	12,8	7,8	-5,0	-39%	187	97	-90	-48%
casa	2,6	0,1	-2,5	-96%	9	2	-7	-78%
teren	0,4	0,4	0,0	7%	4	2	-2	-50%
alt imobil	0,1	0,0	0,0	-50%	2	2	0	0%
TOTAL	15,8	8,3	-7,5	-47%	202	103	-99	-49%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	0,4	0,0	-0,4	-90%	5	2	-3	-60%
1945-1977	10,0	6,4	-3,5	-36%	164	85	-79	-48%
1978-2000	0,8	0,4	-0,5	-58%	8	4	-4	-50%
>=2001	1,6	1,0	-0,6	-36%	10	6	-4	-40%
TOTAL	12,8	7,8	-5	-39%	187	97	-90	-48%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pantelimon

În Pantelimon au fost înregistrate, în 2020, 966 de achiziții de imobile, în valoare totală de 56,9 milioane de euro. Spre comparație, în 2019 aveau loc 953 de asemenea operațiuni, în valoare totală de 54,7 milioane de euro – rezultate ce ar indica un avans anual de 1% ca număr al tranzacțiilor, respectiv de 4% ca valoare a acestora. Ca și în Colentina, tranzacțiile cu apartamente au fost cele mai numeroase (765 de operațiuni, în valoare de 50,9 milioane de euro), urmate fiind de cele cu alte tipuri de imobile (136 de achiziții, în valoare de 3,3 milioane de euro), apoi de achizițiile de terenuri (56 de achiziții, în valoare de 2,4 milioane de euro) și, în fine, de cele având ca obiect case și vile (nouă achiziții, de 0,3 milioane de euro).

Pe parcursul anului trecut, cele mai multe vânzări înregistrate în această zonă a Bucureștiului, respectiv 288 din total (în valoare de circa 14,9 milioane de euro), au avut ca obiect apartamente construite între 1945 și 1977, acestea ajungând, în T4 2020, la o valoare medie de vânzare de circa 1.060 de euro pe metru pătrat util. Pe de altă parte, volume mai mari de tranzacționare au fost consemnate pe segmentul locuințelor construite între 1978 și 2000 (circa 19 milioane de euro) și, respectiv, pe cel al unităților finalizate după 2000 (17 milioane de euro) – valoarea medie de vânzare pentru acest gen de locuințe cifrându-se la 1.210, respectiv 1.400 de euro pe metru pătrat util la finele anului trecut.

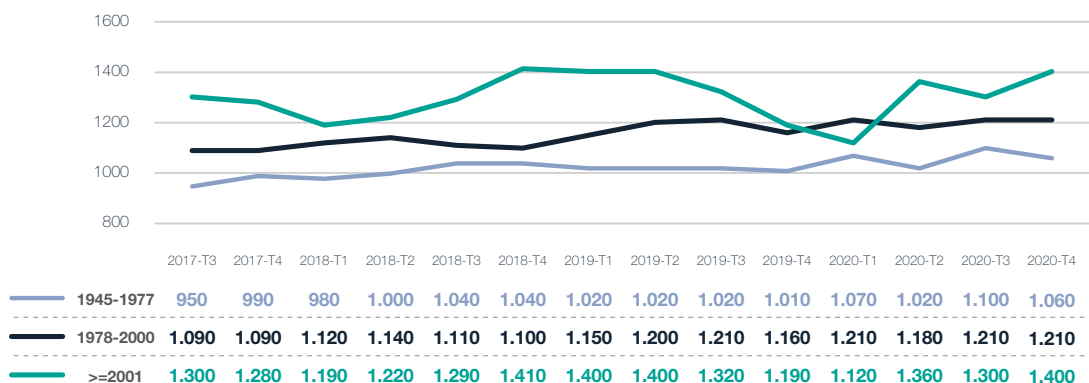
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	49,3	50,9	1,7	3%	886	765	-121	-14%
casa	0,6	0,3	-0,3	-53%	5	9	4	80%
teren	0,7	2,4	1,7	228%	7	56	49	700%
alt imobil	4,1	3,3	-0,8	-19%	55	136	81	147%
TOTAL	54,7	56,9	-2,3	4%	953	966	13	1%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	0,1	0,0	-0,1	-100%	1	0	-1	-100%
1945-1977	14,6	14,9	0,3	2%	339	288	-51	-15%
1978-2000	15,7	19,1	3,4	21%	280	250	-30	-11%
>=2001	18,9	17,0	-1,9	-10%	266	227	-39	-15%
TOTAL	49,3	50,9	1,7	3%	886	765	-121	-14%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pipera Sud

În zona Pipera Sud au fost înregistrate, anul trecut, 739 de achiziții de imobile, în valoare de circa 56,4 milioane de euro. Comparativ cu rezultatele din 2019, din punctul de vedere al numărului de tranzacții poate fi observat un avans de 64% (de la 451 de operațiuni), iar, din punct de vedere valoric, un plus de 27% (de la 44,3 milioane de euro). Și în această zonă, tranzacțiile cu apartamente au fost cele mai numeroase (457 de operațiuni, în valoare de 46,2 milioane de euro), urmate fiind de cele cu alte tipuri de imobile (în număr de 229, în valoare de 6,1 milioane de euro), apoi de cele cu terenuri (52 de operațiuni, în valoare de 3,8 milioane de euro) și, respectiv, cu case și vile (o singură achiziție, 0,3 milioane de euro).

Din punctul de vedere al perioadei de construire, cele mai multe achiziții consemnate anul trecut în zona Pipera Sud, respectiv 442 din total, au avut ca obiect apartamente finalizate după anul 2000, valoarea cumulată a acestora cifrându-se la 45,4 milioane de euro, la un preț mediu de vânzare de 1.770 de euro pe metru pătrat util în trimestrul al patrulea al anului. De remarcat este faptul că acest gen de locuințe au consemnat o majorare semnificativă a prețului de tranzacționare pe parcursul anului anterior, de la o medie de 1.180 de euro pe metru pătrat în T1 2020 – fapt ce trebuie pus în legătură cu majorarea fulminantă a numărului de tranzacții, în contextul epidemiei de COVID-19.

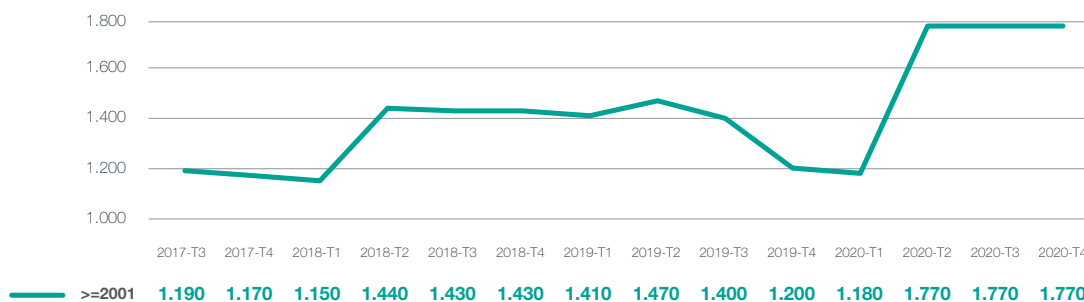
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	40,6	46,2	5,5	14%	358	457	99	28%
casa	0,0	0,3	0,3	3049%	1	1	0	0%
teren	0,3	3,8	3,5	1333%	6	52	46	767%
alt imobil	3,4	6,1	2,7	80%	86	229	143	166%
TOTAL	44,3	56,4	12,1	27%	451	739	288	64%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	0,0	0,0	0,0	-	0	1	1	-
1945-1977	0,1	0,1	0,0	86%	3	3	0	0%
1978-2000	0,7	0,6	0,0	-4%	12	11	-1	-8%
>=2001	39,9	45,4	5,5	14%	343	442	99	29%
TOTAL	40,6	46,2	5,5	24%	358	457	99	28%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tei

În cartierul Tei au fost înregistrate, în 2020, 649 de achiziții de imobile, în valoare de 50,8 milioane de euro. Față de rezultatele din 2019, din punctul de vedere al numărului de tranzacții poate fi observată o scădere de 2% (de la 664 de operațiuni), în vreme ce, din punct de vedere valoric, a avut loc un avans de 7% (de la 47,3 milioane de euro). Și aici, achizițiile de apartamente au fost predominante (577 de operațiuni, în valoare de 44,4 milioane de euro), urmate fiind de cele de case-vile (35 de operațiuni, în valoare de 3,7 milioane de euro), apoi de tranzacțiile cu alte tipuri de imobile (29, în valoare de 1,7 milioane de euro) și, în fine, de cele cu terenuri (opt achiziții, în valoare de un milion de euro).

Defalcăt pe perioade de construire, cele mai multe vânzări de apartamente consemnate anul trecut în cartierul Tei, respectiv 230 din total, au vizat unități finalizate între 1945 și 1977, valoarea cumulată a acestora cifrându-se la 12,8 milioane de euro – în condițiile unui preț mediu de vânzare de 1.200 de euro pe metru pătrat util, în T4 2020. Un volum ceva mai redus de achiziții, respectiv 208, a avut loc pe segmentul locuințelor finalizate între 1978 și 2000, a căror medie de preț a ajuns la 1.330 de euro pe metru pătrat util. Pe segmentul unităților construite după anul 2000 au avut loc 135 de tranzacții, la un preț mediu sensibil mai mare, respectiv 1.830 de euro pe metru pătrat util.

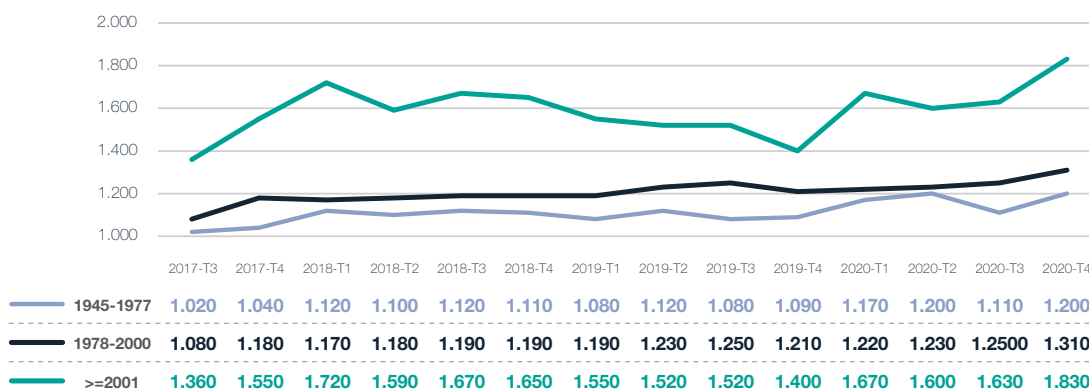
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	42,9	44,4	1,5	4%	595	577	-18	-3%
casa	3,4	3,7	0,4	10%	26	35	9	35%
teren	0,3	1,0	0,6	188%	7	8	1	14%
alt imobil	0,6	1,7	1,0	163%	36	29	-7	-19%
TOTAL	47,3	50,8	3,5	7%	664	649	-15	-2%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	0,1	0,2	0,1	77%	2	4	2	100%
1945-1977	11,7	12,8	1,1	9%	222	230	8	4%
1978-2000	15,0	14,0	-1,0	-7%	249	208	-41	-16%
>=2001	16,2	17,5	1,3	8%	122	135	13	11%
TOTAL	42,9	44,4	1,5	4%	595	577	-18	-3%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Vatra Luminoasă

În zona Vatra Luminoasă au fost consemnate, pe tot parcursul lui 2020, 163 de achiziții de imobile, în valoare totală de circa 13 milioane de euro. Spre comparație, în 2019 aveau loc 166 de asemenea operațiuni, în valoare totală de 14,5 milioane de euro – ceea ce ar echivala cu un recul de 2% al numărului de tranzacții și, respectiv, de 10% al valorii acestora. Anul trecut, tranzacțiile cu apartamente au fost cele mai numeroase în zona analizată (139 de operațiuni, cu o valoare de nouă milioane de euro), urmate fiind de achizițiile de case și vile (14 proprietăți, în valoare de 3,6 milioane de euro), de terenuri (două achiziții, în valoare de 0,3 milioane de euro) și alte tipuri de imobile (opt achiziții, în valoare de 0,1 milioane de euro).

Pe parcursul anului trecut, cele mai multe tranzacții cu apartamente înregistrate în această zonă a Bucureștiului, respectiv 103 din total, au vizat unități locative construite între anii 1945 și 1977, acest gen de proprietăți având o valoare cumulată de 6,2 milioane de euro, în condițiile unui preț mediu de vânzare de 1.220 de euro pe metru pătrat util în T4 2020 (în scădere de la 1.330 de euro pe metru pătrat în T1). Pe de altă parte, locuințele construite între 1978 și 2000 au consemnat o creștere a prețului mediu de tranzacționare pe parcursul lui 2020, de la un nivel de 1.040 de euro pe metru pătrat la început de an, la 1.340 de euro pe metru pătrat, la finele acestuia.

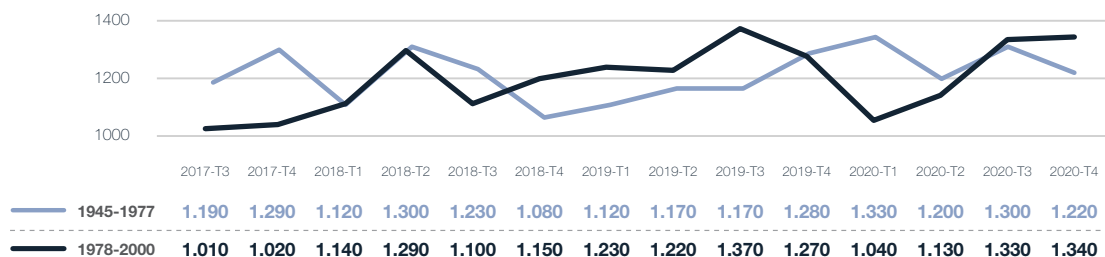
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
apartament	9,1	9,0	-0,1	-1%	139	139	0	0%
casa	4,5	3,6	-0,9	-19%	19	14	-5	-26%
teren	0,5	0,3	-0,2	-42%	4	2	-2	-50%
alt imobil	0,4	0,1	-0,3	-74%	4	8	4	100%
TOTAL	14,5	13,1	-1,5	-10%	166	163	-3	-2%

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)		DIF.		NUMĂR		DIF.	
	2019	2020	(+/-)	(%)	2019	2020	(+/-)	(%)
<1945	0,2	0,5	0,3	137%	5	7	2	40%
1945-1977	5,2	6,2	1,0	20%	96	103	7	7%
1978-2000	2,3	1,1	-1,3	-55%	29	15	-14	-48%
>=2001	1,4	1,2	-0,2	-12%	9	14	5	56%
TOTAL	9,1	9	-0,1	-1%	139	139	0	0%

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

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 300 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.