



DIRECȚIA VENITURI  
BUGET LOCAL  
SECTOR 2



VALOREASY

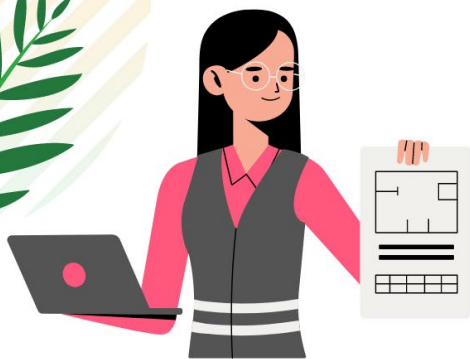
# TRANZACȚII IMOBILIARE

## Sectorul 2 București

Studiu realizat de Direcția Venituri Buget  
Local Sector 2 și ValorEasy

# 2021





# Platforma Digitală

**Folosește serviciile digitale și realizează operațiunile fiscale fără deplasarea la sediul instituției**

 Pentru mai multe informații, consultă:

<https://www.impozitelocale2.ro>

## Siguranță în folosire și protecție în stocarea datelor

Datele personale, precum și situația ta fiscală sunt bine protejate față de amenințările externe.

## Utilizare facilă

Interacțiune ușoară pentru simplificarea proceselor de lucru, totul ca TU să te poți bucura de timpul tău liber așa cum îți dorești.

## Fără costuri

Platforma Digitală este un serviciu online gratuit, ce vine în sprijinul cetățenilor sectorului 2.

## Accesibilitate

Platforma Digitală poate fi folosită prin intermediul unei multitudini de dispozitive, de la computer personal, până la telefoane tip smartphone.

## Prietenos cu mediul

Folosirea serviciilor electronice ne ajută să reducem consumul de hârtie și să protejăm natura.



România este țara cu cei mai mulți proprietari de locuințe din Uniunea Europeană. Dar puțini și le asigură împotriva dezastrelor naturale, precum cutremure, alunecări de teren și inundații.

Toți proprietarii de locuințe din România sunt obligați, conform legii 260/2008 să le asigure prin polița obligatorie (numită și PAD) emisă de Pool-ul de Asigurare Impotriva Dezastrelor Naturale (PAID) S.A.

Lipsa acestei asigurări presupune sancționarea cu amendă de până la 500 de lei.

Datele PAID arată că 4 din 5 locuințe nu au niciun fel de asigurare. Vremurile pe care le parcurgem ne confirmă tuturor că asigurarea locuinței nu este o povară, o cheltuială inutilă ci un sprijin real pentru bunăstarea familiei.

Pentru doar 8 lei/lună asigurăm locuința împotriva dezastrelor naturale la orice birou de asigurări (companie de asigurări, agenți, brokeri) dar și online pe site-ul [www.paidromania.ro](http://www.paidromania.ro).

Natura nu ne datorează nimic, depinde de noi să fim pregătiți și să ne asigurăm că, în caz de dezastru, nu suntem nevoiți să o luăm de la zero!

#### POOL-UL DE ASIGURARE ÎMPOTRIVA DEZASTRELOR NATURALE

B-dul Nicolae Titulescu, nr. 4-8, Aripa de Est a clădirii America House, etaj 3, București, Sector 1.  
Tel: +40 31.105.42.60; Fax: +40 31.105.42.62  
office@paidromania.ro; www.paidromania.ro



# Conținut

Sectorul 2 .....	4
Indicatori cheie Sectorul 2 .....	5
Analize și utilizări alternative a datelor privind Tranzacțiile imobiliare .....	6
Cum stabilești prețul proprietății tale? .....	7
Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 2 .....	8
Indicatori cheie ai pieței imobiliare 2021 .....	9
Evoluția tranzacțiilor imobiliare .....	10
Prețul de tranzacționare .....	12
Prețul de tranzacționare al apartamentelor .....	13
Ponderele apartamentelor în funcție de perioadă și suprafața utilă .....	14
Tranzacții în funcție de zone .....	15
Evoluția tranzacțiilor imobiliare în funcție de zonă .....	16
Zona Centrală .....	17
Zona Tei .....	18
Zona Pantelimon .....	19
Zona Colentina .....	20
Zona Pipera Sud .....	21
Zona Iancului .....	22
Zona Floreasca .....	23
Zona Vatra Luminoasă .....	24
Metodologie .....	25
ValorEasy .....	26

Tranzacții Imobiliare 2021 Sectorul 2 București este un studiu realizat de:

Direcția Venituri Buget Local Sector 2  
Tel: 0372.10.61.58 / 0314.03.99.00  
Sos. Morarilor nr.6  
office@impozitelocale2.ro  
<https://www.impozitelocale2.ro/>

ValorEasy Rezidential SRL  
0748.882.892  
contact@valoreasy.ro  
<https://www.valoreasy.ro/>

Nici o parte a acestei publicații nu poate fi tradusă, reprodusă sau transmisă, sub nici o formă și prin niciun mijloc, fără menționarea clară a sursei “Tranzacții Imobiliare 2021 Sectorul 2 București, un studiu realizat de Direcția Venituri Buget Local Sector 2 și ValorEasy”.

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

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

## Sectorul 2

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

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

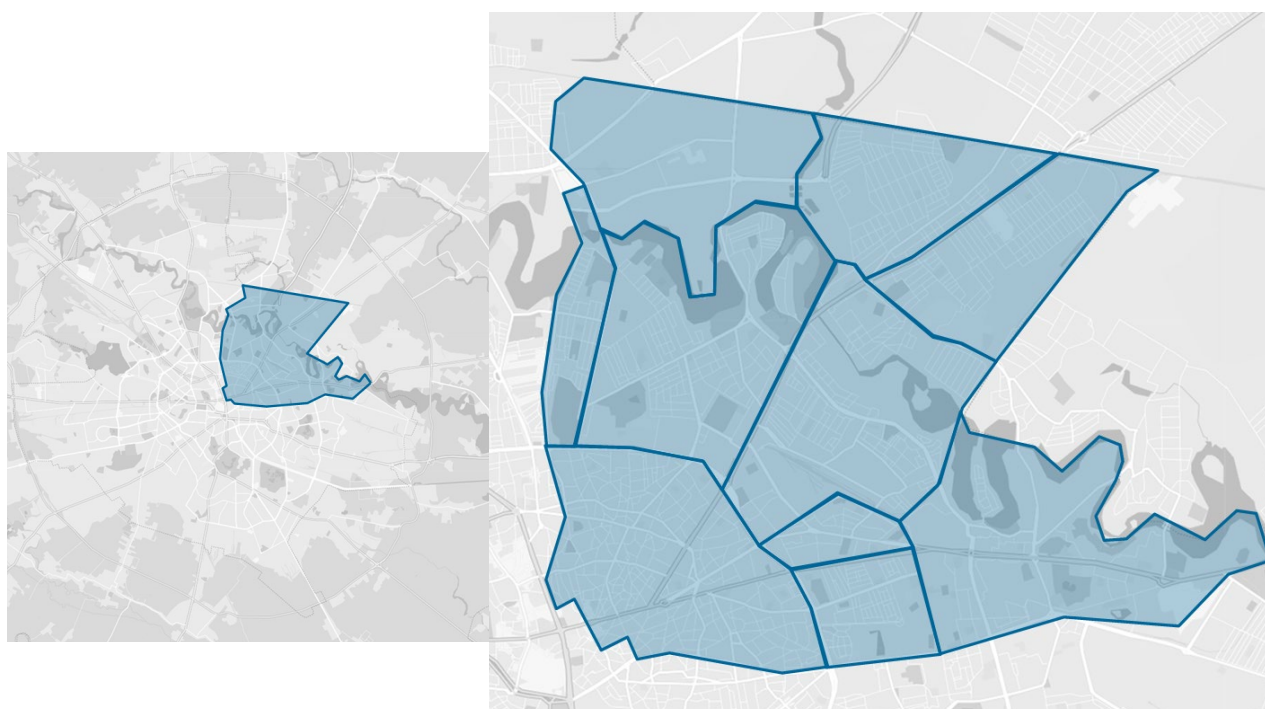
În partea centrală a Bucureștiului, aparținând de Sectorul 2 sunt numeroase străzi cu case vechi, unele de o valoare arhitecturală deosebită.

Călătorind în prezent, ajungem în zona Pipera Sud (traversata de bulevardul Dimitrie Pompeiu, Șoseaua Pipera și Șoseaua Fabrica de Glucoză), unul dintre principalii poli de business din

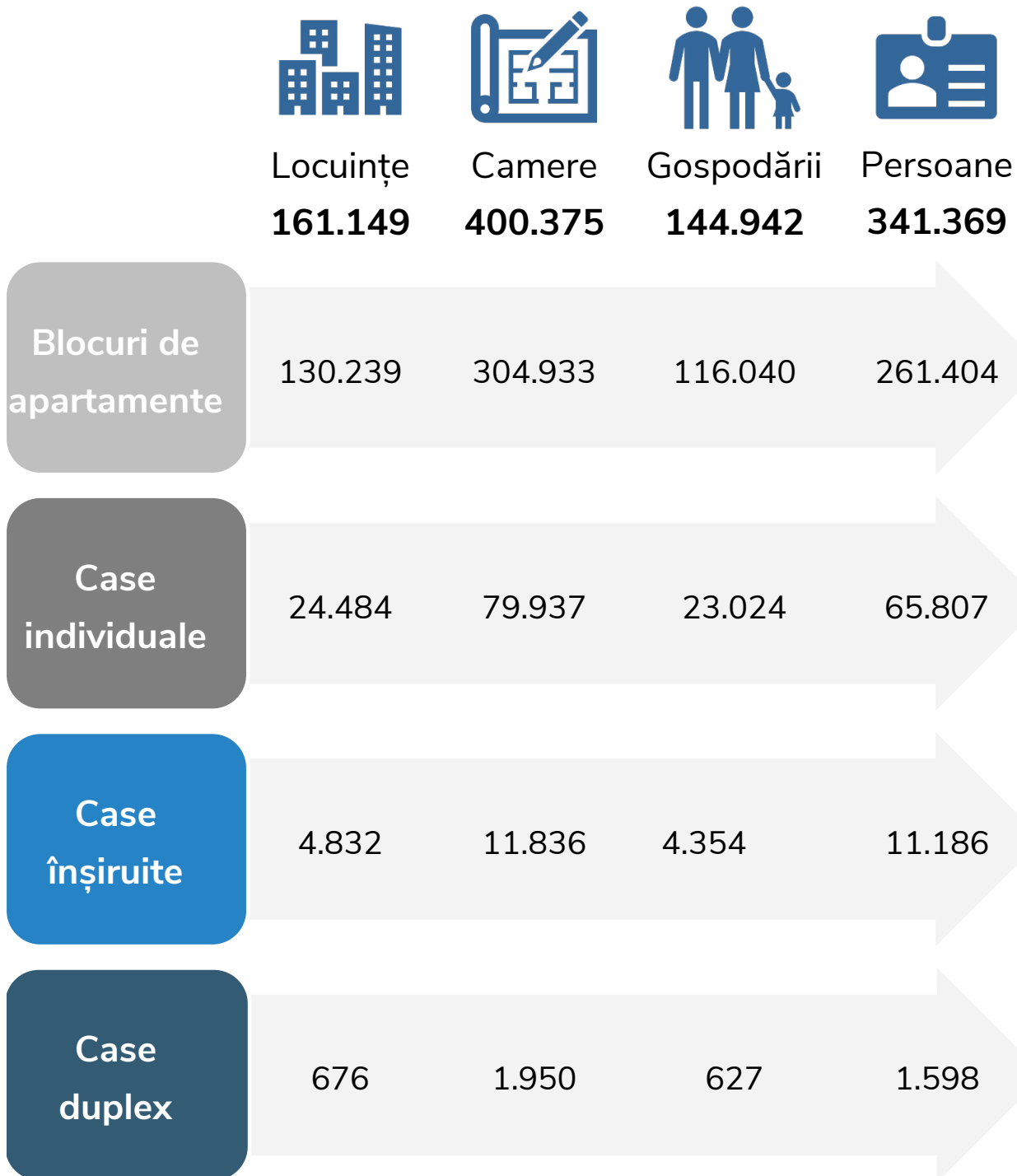
București care a devenit și un pol important al dezvoltării rezidențiale.

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

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



## Indicatori cheie Sectorul 2



Sursa: Recensământul populației și locuințelor 2011

# Analize și utilizări alternative a datelor privind Tranzacțiile imobiliare

Și în România, orice politică publică urbană serioasă va trebui să fie fundamentată tot mai mult pe date statistice: teritorializate, structurate și permanent actualizate. Informațiile despre tipologia și dinamica stocului de locuințe dintr-o anumită localitate, cartier sau zonă permit evaluarea generală a caracteristicilor socio-demografice ale locuitorilor. Mai mult, ele pot evidenția și o serie de aspecte pozitive sau negative ale zonei sau ale pieței imobiliare.

Cunoașterea la zi a caracteristicilor și structurii fondului imobiliar (locuințe individuale / apartamente etc.; număr de camere etc.) a dinamicii acestuia (câte noi locuințe construite/ desființate și ce caracteristici au acestea), forma de deținere și utilizare a acestora (închiriere / cumpărare, proprietate publică / privată etc.), a numărului tranzacțiilor imobiliare (pe categorii de locuințe și prețuri) dar și a solicitărilor de locuințe (închiriere / cumpărare) poate contribui la fundamentarea deciziilor autorităților publice și a investitorilor din domeniul construcțiilor, la prioritizarea și adaptarea investițiilor.

Calitatea și transparența datelor privind stocul de locuințe și a dinamicii pieței imobiliare permit tuturor actorilor publici și privați cu responsabilități și interese în domeniul construcțiilor și dezvoltării urbane să-și facă planuri de investiții realiste. Orașul are nevoie de investiții imobiliare, iar aceste investiții trebuie făcute nu numai în zonele periferice cu terenuri libere și ieftine, ci și în zonele din interiorul orașului. Dar oportunitatea realizării eficiente (pentru toate părțile implicate) a acestor investiții presupune o bună colaborare dintre autorități și investitori. Doar așa, deciziile pot fi bazate pe date certe și transparente privind nevoile (investițiile) suplimentare pe care fiecare dintre aceste proiecte le generează. Spre exemplu, în București se construiesc mii de apartamente în zone periferice fără infrastructură publică necesară (grădinițe, școli, parcuri etc.), în timp ce în zonele în care aceste facilități există, investițiile sunt reduse. Cauzele care conduc spre această realitate sunt foarte diverse, dar analizarea și evaluarea nevoilor și oportunităților de dezvoltare bazate pe date pot contribui la luarea de decizii mult mai bine

fundamentate de către actorii din domeniu.

Agregarea permanentă a datelor imobiliare și evaluarea permanentă a dinamicii sectorului rezidențial în ansamblul orașului / zonei urbane funcționale sau în diferite zone va trebui să devină o practică de bază a autorităților publice, iar acest raport este un bun exemplu în acest sens. Adoptarea pe scară largă a acestor practici va permite identificarea de tendințe (pozitive / negative) în evoluția pieței imobiliare (nevoi de locuințe - unde, câte, ce tipuri; dominanță / absență a unor categorii de locuințe - ex. excesul de apartament cu 2 camere în proiectele "destinate" cumpărării prin Programul Prima casă etc.) și a vieții urbane (disfuncții de echipare edilitară, trafic, poluare etc.).

În orașele lumii în care se trăiește bine, care au politici de locuire și de dezvoltare urbană durabile, autoritățile publice locale și-au asumat total rolul și responsabilitățile pe care le au în domeniul locuirii, fiind un actor activ în domeniul construcției de locuințe publice / sociale și a eficienței valorificării a patrimoniului imobiliar public. Este absolut necesar ca acest lucru să se întâmple și în România, iar autoritățile publice să își asume în mod real atribuțiile în domeniul locuirii stabilite de cadrul normativ în vigoare. Altfel, tendințele și direcțiile dezvoltării rezidențiale urbane vor fi dictate în continuare majoritar de sectorul privat și de piață, cu toate disfuncționalitățile de rigoare.

Un prim pas ar fi identificarea și utilizarea eficace a terenurilor și locuințelor deținute de fiecare autoritate publică. Acest lucru ar ajuta la obținerea de date transparente cu privire la numărul, localizarea și statusul legal al ocupării locuințelor publice din București. Ar fi mai ușor să înțelegem câte terenuri publice disponibile pentru proiecte rezidențiale sunt în București și cum sunt aplicate măsurile fiscale vizând locuințele vacante din oraș. Pe baza lor se pot construi practici și politicile publice mult mai eficiente.

**Conf.univ.dr. Bogdan SUDITU**  
Universitatea din Bucuresti - Facultatea de Geografie



# Cum stabilești prețul proprietății tale?

Una din principalele greșeli care se fac la tranzacționarea unei proprietăți este modul în care vânzătorul stabilește nivelul prețului, sau pe limba specialiștilor din imobiliare, "poziționarea prețului". 17 ani de activitate în domeniul imobiliar m-au convins că în procesul de vânzare a unei proprietăți, aceasta este cea mai importantă etapă.

„O puțîn mai sus să am de unde să negociez” este un lucru pe care-l auzim des de la vânzătorii de imobile. Din păcate, acest gen de gândire îl poate costa pe cumpărător zeci de mii sau sute de mii de euro, în funcție de segmentul de piață din care face parte proprietatea respectivă.

De altfel, mulți factori care li se par importanți celor care vând un imobil joacă de fapt un rol redus în a face proprietatea mai vandabilă. Cât ai plătit pe casă, de câți bani ai nevoie, ce spun vecinii, cu cât s-a vândut acum câțiva ani, care e prețul cerut pe care l-ai văzut pe un grup de Facebook? Nu aceștia sunt factorii care să te ajute cu adevărat să ceri prețul corect al proprietății tale.

Cât este cumpărătorul dispus să plătească? Cu cât se vând în mod real proprietățile comparative, care este cererea, câte proprietăți comparative există astăzi în piață, care sunt condițiile de piață? Acestea sunt întrebările la care trebuie să răspundem în momentul în care stabilim prețul de vânzare al unei proprietăți.

Da, pentru majoritatea vânzătorilor există și un factor sentimental implicat în proprietatea respectivă. "Proprietatea mea este unică, are acel ceva, sunt atașat emoțional de ea și am o grămadă de povești despre ea" sunt lucruri pe care le auzim foarte des de la proprietari. Însă în realitate, ele contează destul de puțin pentru cumpărător.

Cumpărătorul vede zeci de apartamente care se potrivesc criteriilor lui, și este focusat pe propriile nevoi, nu pe ale vânzătorului. Pe unele proprietăți și le-a dorit dar le pierde și vor fi cumpărate de altcineva, pentru ca nu e pregătit să plătească prețul. Pe altele le tot vede disponibile la vânzare pentru 3-6-12 luni. Există un motiv pentru care acest lucru se întâmplă, iar proprietăți relativ similare se vând în timpi total diferiți.

De aceea, dacă ești vânzător, e foarte important să accepți o regulă de bază: într-o piață ca și cea din România, dacă nu ai vândut în primele 3 luni ceva faci greșit! Ne referim aici la proprietățile obișnuite. Sigur, dacă ai un Penthouse sau o casă exclusivistă, poți lungi perioada de vânzare la maximum 1 an, în condițiile actuale de piață. Altfel, ai greșit ceva și nu poate fi decât unul din cei 5 P: preț, promovare, plasament (distribuție), pregătirea proprietății pentru vânzare sau oamenii cu care lucrezi.

Conform studiilor făcute în piețele imobiliare mature, poziționarea prețului cu 10% peste prețul real de tranzacționare va atrage doar 30% din potențialii cumpărători care doresc să achiziționeze, iar dacă poziționezi cu 15% mai mult, rămâi doar cu 10% din potențiali cumpărători care să se intereseze de proprietatea ta. Practic, elimini majoritatea oamenilor care ar fi interesați de a cumpăra proprietatea ta.

Pune-te în postura unui cumpărător care este în căutarea unei case. Intră pe Internet, pe site-urile specializate și vede 1271 de anunțuri de vânzare pe zona Floreasca (la data la care scriu acest articol). În realitate sunt probabil 2-300 de unități disponibile, noi și vechi. Într-un an de zile se vând, conform acestui raport, între 102 și 164, pe an. Dacă facem o medie între cei doi ani vedem că se vând aproximativ 11 unități pe lună. Va fi proprietatea ta una din cele 11 vândute? Are prețul poziționat pentru a se vinde, este aranjată pentru a lasă cea mai bună impresie unui potențial cumpărător, are marketingul corect pentru a ajunge la cât mai mulți din potențialii cumpărători?

De aceea este foarte important acest studiu. El nu îți va spune cât valorează casa ta sau care este prețul corect. Dar te ajută să lași la o parte toate miturile cu "știu pe cineva care a vândut în aceeași zonă cu tine pe o sumă cu 7 zerouri" și să ai un punct solid de plecare, dat fiind că în spatele cifrelor din acest raport sunt date reale de tranzacționare.

**Georgian Marcu**

Consultant & Owner Green Angels

# Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 2

Primăria Sectorului 2, prin Direcția Venituri Buget Local, continuă publicarea studiului cu privire la modul de tranzacționare imobiliară, început în 2018. Aceste studii sunt unice în Capitală, doar Cluj-Napoca mai beneficiază de aceste rapoarte în România. Acest raport este realizat în colaborare cu ValorEasy, o platformă specializată în cercetarea pieței și dezvoltarea de instrumente pentru inspecția și evaluarea proprietăților imobiliare.

**În 2021, valoarea tranzacțiilor imobiliare a atins 417,2 milioane de euro, o creștere de 29,1% față de anul anterior**

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2021, un număr de 5.682 de tranzacții imobiliare, o creștere de 16,7% față de anul anterior, când au fost consemnate 4.869 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 417.2 milioane de euro, comparativ cu 2020, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 323.2 milioane de euro, un avans de 29,1%. De menționat este ca faptul că atât numărul cât și valoarea tranzacțiilor s-au majorat în ultimii 4 ani: valoarea totală a tranzacțiilor a crescut cu peste 60% iar numărul cu aproximativ 40% în această perioadă.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2021, 4.584, au avut ca obiect apartamente (355 milioane de euro), o cotă de aproape 81% din total. Pe de alta parte, 277 contracte au vizat case și vile (5% din total), iar la acestea s-au adăugat 163 de tranzacții cu terenuri (3% din total) și 657 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 12%, marea majoritate fiind spații de parcare și boxe).

**Cererea crescută a împins în sus prețurile de tranzacționare pentru locuințe**

Apartamentele din Sectorul 2 din București s-au tranzacționat, în 2021, la valori medii mai mari, de 71.000 de euro, față de 69.500 de euro în anul anterior. Casele au fost tranzacționate, în medie, cu 85.010 de euro în 2021, față de 78.400 de euro în 2020, în timp ce terenurile au atins 60.000 de euro, comparativ cu 51.800 anul anterior.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2021 poate fi observată o

tendință de creștere mai mare a prețului mediu pentru apartamente, atingând 1.340 de euro pe metru pătrat util, față de 1.270 anul anterior (6%).

**Apartamentele recent construite sunt în topul preferințelor cumpărătorilor din Sectorul 2**

Cele mai vândute apartamente în funcție de perioada de construire fac parte din categoria imobilelor construite recent, după 2000, în proporție de 39%. Ele sunt urmate de apartamentele finalizate între 1978-2000, în procent de 30%.

Preferința crescută pentru apartamentele construite recent a urcat prețul de tranzacționare pe acest segment la 1.590 de euro. Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în ultimele trei luni din 2021, cu aproximativ 1.140 de euro pe metru pătrat; locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.270 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.310 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.590 de euro.

**Cu o pondere de 22,5%, Centrul este zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare**

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2021, pe primul loc s-a situat din nou zona Centrală (1.276 de tranzacții, față de 1.221 anul anterior), urmată de Pantelimon (1.108 de vânzări, față de 716), iar pe locul al treilea s-a situat zona Tei (cu 1.032 de contracte, față de 692). Raportat la valoarea tranzacțiilor, aceleași zone ocupă primele trei poziții din clasament: zona Centrală cu achiziții în valoare de circa 112 milioane de euro, Tei cu 76,3 milioane de euro, Pantelimon cu 67 milioane de euro. Ele sunt urmate de Pipera Sud, cu 43.8 milioane de euro.

**Dorel Niță**

Director Executiv ValorEasy



# Indicatori cheie ai pieței imobiliare 2021

<p><b>417,2 mil euro</b> valoare tranzacții</p> <p><b>+29,1%</b> comparativ cu 2020</p>	<p><b>5.682</b> număr tranzacții</p> <p><b>+16,7%</b> comparativ cu 2020</p>	<p><b>85,1%</b> pondere valoare apartamente</p> <p><b>80,7%</b> pondere număr tranzacții apartamente</p>
<p><b>58,3%</b> pondere finanțare din surse proprii în valoare tranzacții</p> <p><b>61,8%</b> pondere finanțare din surse proprii în număr tranzacții</p>	<p><b>71.000 euro</b> Preț de tranzacționare apartamente</p> <p><b>+2%</b> comparativ cu 2020</p>	<p><b>85.100 euro</b> Preț de tranzacționare case</p> <p><b>+9%</b> comparativ cu 2020</p>
<p><b>39%</b> cele mai tranzacționate apartamente au în construcție cel puțin 2001</p>	<p><b>1.340 euro/mp</b> Preț de tranzacționare apartamente</p> <p><b>+6%</b> comparativ cu 2020</p>	<p><b>1.170 euro/mp</b> Preț de tranzacționare case</p> <p><b>+2%</b> comparativ cu 2020</p>
<p><b>40%</b> cele mai tranzacționate apartamente au suprafața utilă cuprinsă între 35 și 54 mp</p>	<p><b>111,7 mil. euro</b> zona Centrală este zona cu cele mai valoroase tranzacții</p>	<p><b>1.276 tranzacții</b> zona Centrală este zona cu cele mai numeroase tranzacții</p>

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Evoluția tranzacțiilor imobiliare

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2021, un număr de 5.682 de tranzacții imobiliare, o creștere de 16.7% față de anul anterior când au fost consemnate 4.869 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 417.2 milioane de euro, comparativ cu 2020, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 323.2 milioane de euro, o creștere de 29.1%. De menționat este faptul că atât numărul cât și valoarea tranzacțiilor s-au majorat în ultimii 4 ani: valoarea totală a tranzacțiilor a crescut cu peste 60% iar numărul cu aproximativ 40%.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2021, 4.584, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 81% din total. Pe de altă parte, 277 contracte au vizat case și vile (aproximativ 5% din total), acestora adăugându-li-se 163 de tranzacții cu terenuri (3% din total) și 657 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 12%, marea

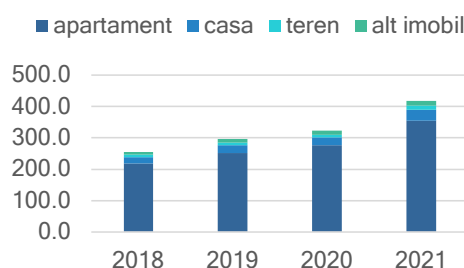
majoritate fiind spații de parcare și boxe).

Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au ridicat, în 2021 la un total de 355 milioane de euro; cele cu case și vile au reprezentat 34.6 milioane de euro, cele cu terenuri 13.3 milioane de euro, iar cele cu alte tipuri de imobile 14.3 milioane de euro. Valoric, apartamentele reprezintă o pondere de piață de circa 85% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează peste 8%, terenurile 3%, similar cu celelalte imobile 1,64%.

Raportat la sursele de finanțare, anul trecut poate fi observată, comparativ cu 2020, o scădere a ponderii achizițiilor din surse proprii – atât din punct de vedere valoric (de la 64% la 58%), cât și din cel al numărului de tranzacții (de la 68% la 62%). Achizițiile cu finanțare bancară sau mixtă s-au menținut la o cotă de piață apropiată celei din 2020, numeric 23%, valoric 27%.

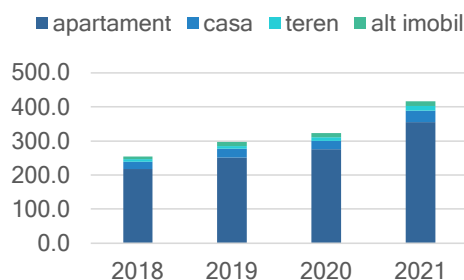
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	217,6	21,3	8,1	7,9	<b>254,9</b>
<b>2019</b>	250,9	26,0	8,6	11,1	<b>296,6</b>
<b>2020</b>	275,9	24,7	9,8	12,9	<b>323,2</b>
<b>2021</b>	355,0	34,6	13,3	14,3	<b>417,2</b>



### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	3.313	203	105	415	<b>4.036</b>
<b>2019</b>	3.656	243	136	493	<b>4.528</b>
<b>2020</b>	3.747	243	152	727	<b>4.869</b>
<b>2021</b>	4.584	277	163	658	<b>5.682</b>



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

# Evoluția tranzacțiilor imobiliare

## Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

Tip imobil	Valoare (mil. €)				Structura	
	2020	2021	2021 față de 2020 (+/-)	2021 față de 2020 (%)	2020	2021
apartament	275,9	355,0	79,1	28,7%	85,4%	85,1%
casă	24,7	34,6	9,9	40,3%	7,6%	8,3%
teren	9,8	13,3	3,6	36,5%	3,0%	3,2%
alt imobil	12,9	14,3	1,4	10,5%	4,0%	3,4%
<b>TOTAL</b>	<b>323,2</b>	<b>417,2</b>	<b>93,9</b>	<b>29,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2021, în funcție de tipul de proprietate

Tip imobil	Număr				Structura	
	2020	2021	2021 față de 2020 (+/-)	2021 față de 2020 (%)	2020	2021
apartament	3.747	4.584	837	22,3%	77,0%	80,7%
casă	243	277	34	14,0%	5,0%	4,9%
teren	152	163	11	7,2%	3,1%	2,9%
alt imobil	727	658	-69	-9,5%	14,9%	11,6%
<b>TOTAL</b>	<b>4.869</b>	<b>5.682</b>	<b>813</b>	<b>16,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2021, în funcție de sursa de finanțare (milioane €)

Sursă finanțare	Valoare (mil. €)				Structura	
	2020	2021	2021 față de 2020 (+/-)	2021 față de 2020 (%)	2020	2021
surse proprii	207,3	243,4	36,0	17,4%	64,1%	58,3%
mixt/credit	92,4	111,0	18,6	20,1%	28,6%	26,6%
fără sursă	14,7	45,2	30,5	207,1%	4,6%	10,8%
<b>TOTAL</b>	<b>323,2</b>	<b>417,2</b>	<b>93,9</b>	<b>29,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2021, în funcție de sursa de finanțare (milioane €)

Sursă finanțare	Număr				Structura	
	2020	2021	2021 față de 2020 (+/-)	2021 față de 2020 (%)	2020	2021
surse proprii	3.330	3.509	179	5,4%	68,4%	61,8%
mixt/credit	1.399	1.921	522	37,3%	24,2%	23,4%
fără sursă	219	594	375	171,2%	4,5%	10,5%
<b>TOTAL</b>	<b>4869</b>	<b>5682</b>	<b>813</b>	<b>16,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy



## Prețul de tranzacționare

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare per tip de proprietate, în 2021, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 71.000 de euro, față de 69.500 de euro în anul anterior.

Casele, mai scumpe decât apartamentele, au fost tranzacționate, în medie, cu 85.0100 de euro în 2021, față de 78.400 de euro în 2020, în timp ce terenurile au atins 60.000 de euro, comparativ cu 51.800 anul anterior. De remarcat faptul ca terenurile au cunoscut o ușoară scădere a valorii

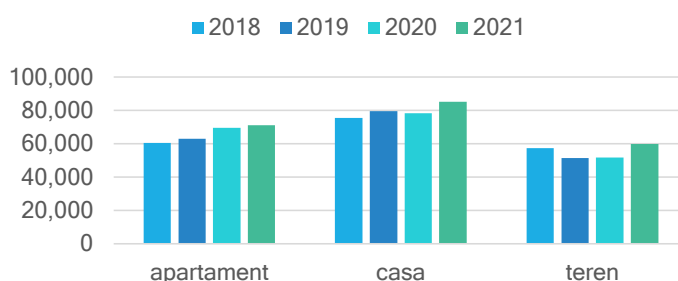
în 2019 comparativ cu 2018.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2021 poate fi observată o tendință de creștere mai mare decât prețul mediu pentru apartamente, atingând 1.340 de euro pe metru pătrat util, față de 1.270 anul anterior (6%)

Segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, a avut o evoluție mai lentă, de 2%, de la 1.150 la 1.170 de euro pe metru pătrat.

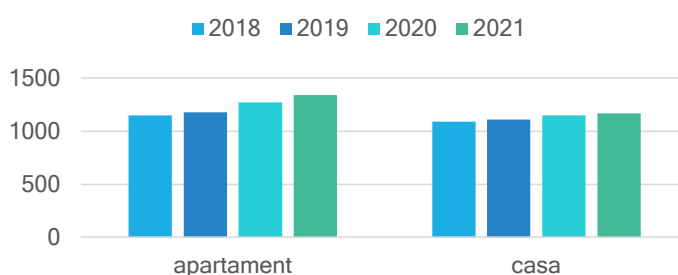
### Prețul de tranzacționare în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (€/mp util)

	apartament	casă	teren
<b>2018</b>	60.600	75.600	57.300
<b>2019</b>	63.000	79.400	51.400
<b>2020</b>	69.500	78.400	51.800
<b>2021</b>	71.000	85.100	60.000



### Prețul de tranzacționare pe metru pătrat util în perioada 2018-2021 (€/mp util)

	apartament	casă
<b>2018</b>	1.150	1.090
<b>2019</b>	1.180	1.110
<b>2020</b>	1.270	1.150
<b>2021</b>	1.340	1.170



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

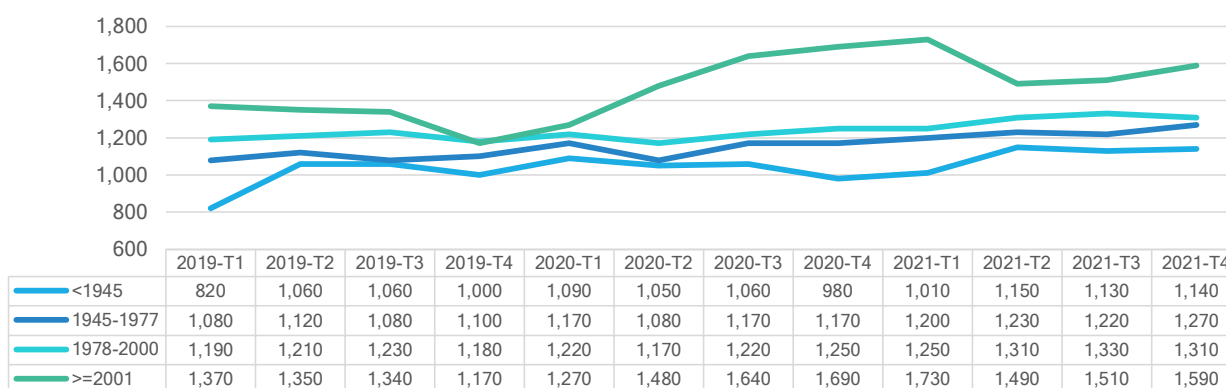
## Prețul de tranzacționare al apartamentelor

Valorile de tranzacționare a apartamentelor variază în funcție de mai mulți factori, printre care perioada de construire și suprafața utilă. Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în ultimele trei luni din 2021, cu aproximativ 1.140 de euro pe metru pătrat; locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.270 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.310 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.590 de euro. Cele mai multe vândute apartamente în funcție de perioada de construire, sunt din imobilele construite recent, după 2000, cu un procent de 39% din total. Ele sunt urmate de cele finalizate între 1978-2000, cu un procent de 30%.

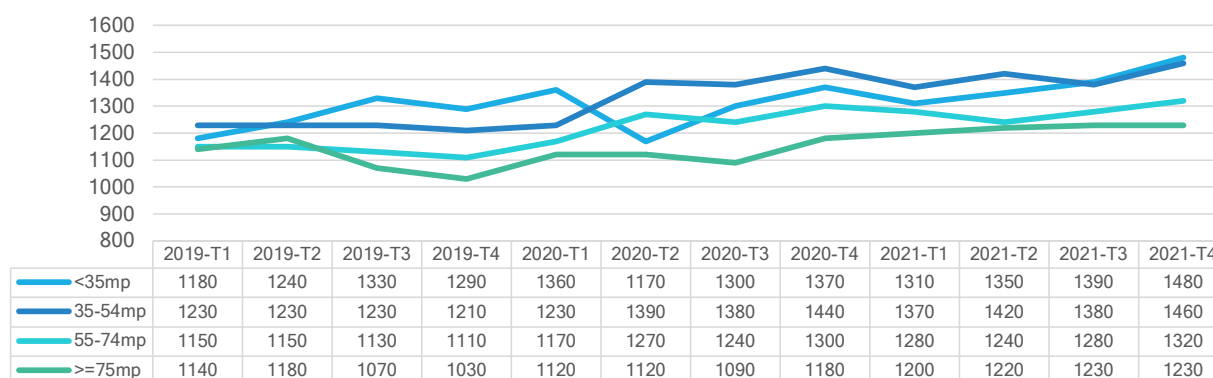
Suprafața utilă influențează, într-o măsură mai mică, prețurile de vânzare de pe piața

apartamentelor. Din acest punct de vedere, în ultimul trimestru din 2021 se poate observa o ușoară tendință de creștere a valorilor de tranzacționare comparativ cu cele trei luni anterioare. Cele mai scumpe rămân locuințele cu o suprafață mai mică de 35 de metri pătrați, acestea fiind vândute cu 1.480 euro pe metru pătrat; la un nivel apropiat se situează locuințele cu suprafețe de la 35 la 54 de metri pătrați (1.460 de euro pe metru pătrat), cele de la 55 la 74 de metri pătrați (1.320 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, cele mai mari de 75 de metri pătrați (tot 1.230 de euro pe metru pătrat). Cele mai vândute apartamente au o suprafață cuprinsă între 35-54 mp, cu un procent de 40% din total, iar cele de la 55 la 74 de metri pătrați, cu un procent de 28%.

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



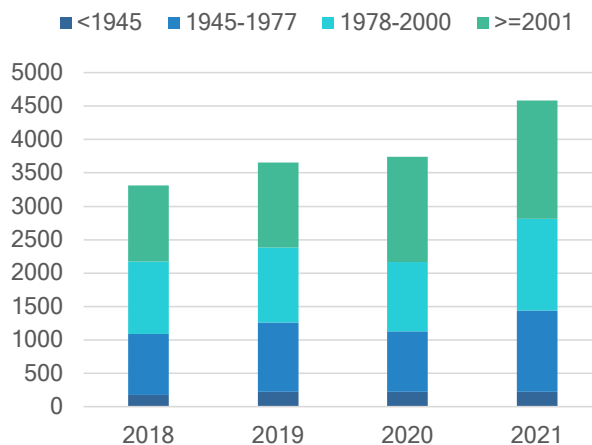
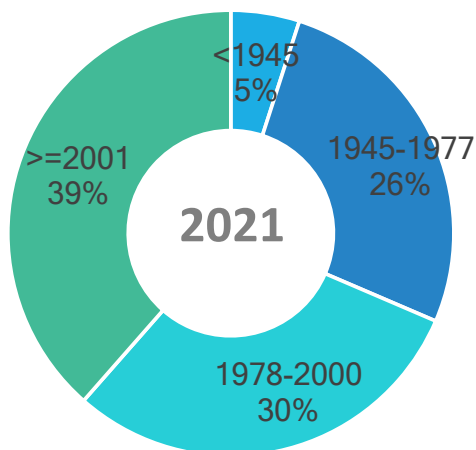
### Prețul de tranzacționare, în funcție de suprafața utilă (€/mp util)



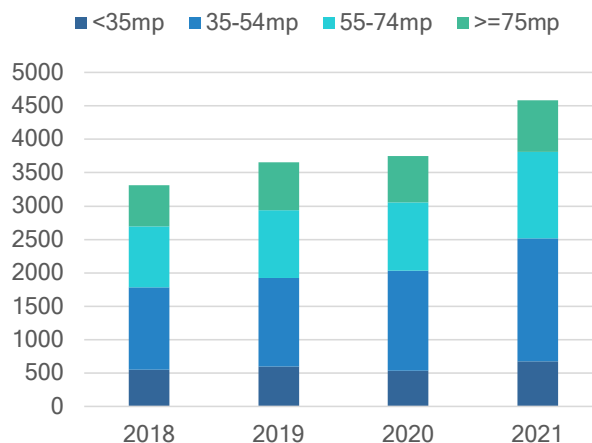
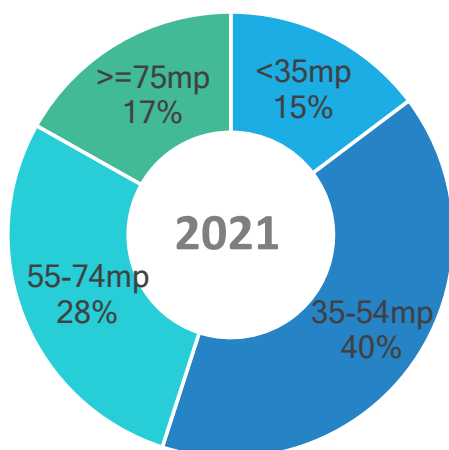
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

# Ponderea apartamentelor în funcție de perioadă și suprafața utilă

## Ponderea apartamentelor în funcție de perioadă



## Ponderea apartamentelor în funcție de suprafață



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

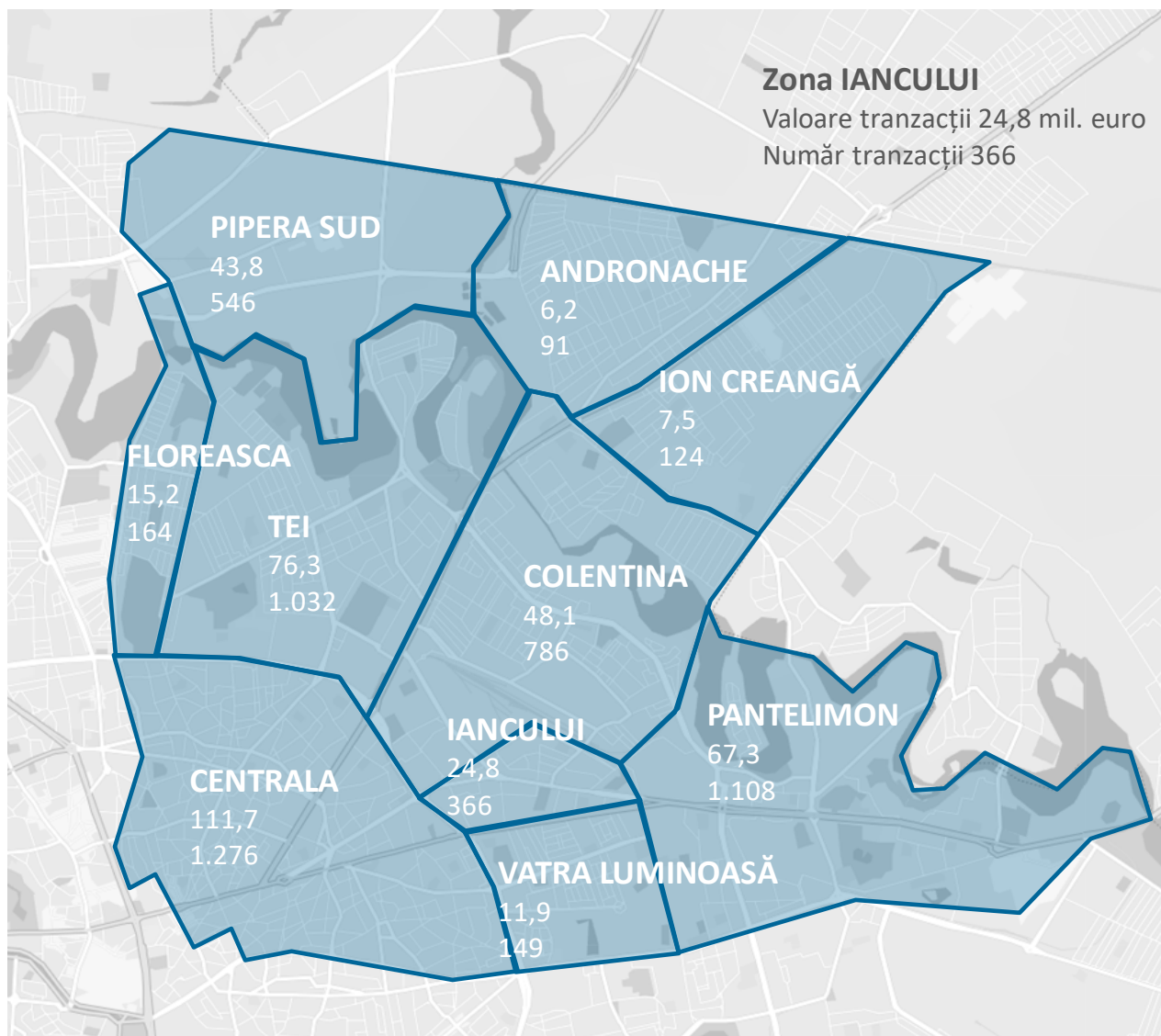


## Tranzacții în funcție de zone

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2021, pe primul loc s-a situat din nou zona Centrală (1.276 achiziții, față de 1.221 anul anterior), urmată de Pantelimon (1.108 de vânzări, față de 716), iar pe locul al treilea s-a situat zona Tei (cu 1.032 de contracte, față de 692).

Raportat la valoarea tranzacțiilor, aceleași zone ocupa primele trei poziții din clasament: zona Centrală cu achiziții în valoare de circa 112 milioane de euro, Tei cu 76,3 milioane de euro, Pantelimon cu 67 milioane de euro. Ele sunt urmate de Pipera Sud, cu 43,8 milioane de euro.

Comparând tranzacțiile consemnate în 2021 cu cele din 2020, au putut fi observate atât creșteri, cât și scăderi ale numărului de contracte înregistrate, cel mai semnificativ avans având loc în Floreasca (+61%, un plus de 62 de tranzacții), iar cea mai mare scădere fiind înregistrată în cartierul Ion Creangă (-28%). Din punctul de vedere al numărului tranzacțiilor, însă, creșteri pot fi remarcate în frunte cu Pantelimon (+392), în vreme ce Pipera Sud consemnează cea mai semnificativa scădere, de 145 de tranzacții.



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

# Evoluția tranzacțiilor imobiliare în funcție de zonă

## Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2021, în funcție de zonă (milioane €)

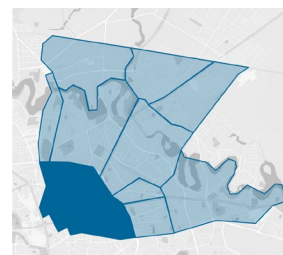
Tip imobil	Valoare (mil. €)				Structura	
	2020	2021	2021 față de 2020 (+/-)	2021 față de 2020 (%)	2020	2021
ANDRONACHE	6,6	6,2	-0,4	-6,7%	2,1%	1%
CENTRALĂ	95,2	111,7	16,5	17,3%	29,5%	27%
COLENTINA	39,1	48,1	9,0	23,0%	12,1%	12%
FLOREASCA	8,3	15,2	6,9	83,8%	2,6%	4%
IANCULUI	17,2	24,8	7,6	43,9%	5,3%	6%
ION CREANGĂ	8,8	7,5	-1,3	-15,1%	2,7%	2%
PANTELIMON	39,1	67,3	28,2	71,9%	12,1%	16%
PIPERA SUD	45,3	43,8	-1,5	-3,3%	14,0%	10%
TEI	49,6	76,3	26,7	53,9%	15,3%	18%
VATRA LUMINOASĂ	10,8	11,9	1,1	10,4%	3,3%	3%
(necunoscută)	3,2	4,5	1,2	38,4%	1,0%	1%
<b>TOTAL</b>	<b>323,2</b>	<b>417,2</b>	<b>93,9</b>	<b>29,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>

## Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2021, în funcție de zonă

Tip imobil	Număr				Structura	
	2020	2021	2021 față de 2020 (+/-)	2021 față de 2020 (%)	2020	2021
ANDRONACHE	119	91	-28	-23,5%	2,4%	1,6%
CENTRALĂ	1.221	1.276	55	4,5%	25,1%	22,5%
COLENTINA	721	786	65	9,0%	14,8%	13,8%
FLOREASCA	102	164	62	60,8%	2,1%	2,9%
IANCULUI	273	366	93	34,1%	5,6%	6,4%
ION CREANGĂ	171	124	-47	-27,5%	3,5%	2,2%
PANTELIMON	716	1108	392	54,7%	14,7%	19,5%
PIPERA SUD	691	546	-145	-21,0%	14,2%	9,6%
TEI	692	1032	340	49,1%	14,2%	18,2%
VATRA LUMINOASĂ	129	149	20	15,5%	2,6%	2,6%
(necunoscută)	34	40	6	17,6%	0,7%	0,7%
<b>TOTAL</b>	<b>4869</b>	<b>5682</b>	<b>813</b>	<b>17%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

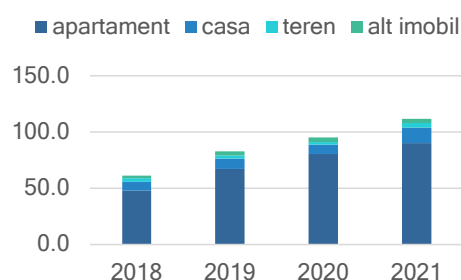
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Zona Centrală



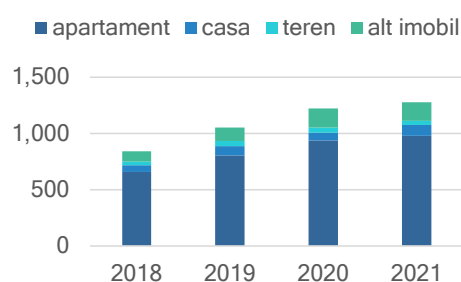
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	47,9	7,5	3,2	2,6	<b>61,3</b>
<b>2019</b>	66,9	9,1	2,9	3,6	<b>82,6</b>
<b>2020</b>	80,4	8,3	2,5	4,1	<b>95,2</b>
<b>2021</b>	89,9	14,0	4,2	3,6	<b>111,7</b>

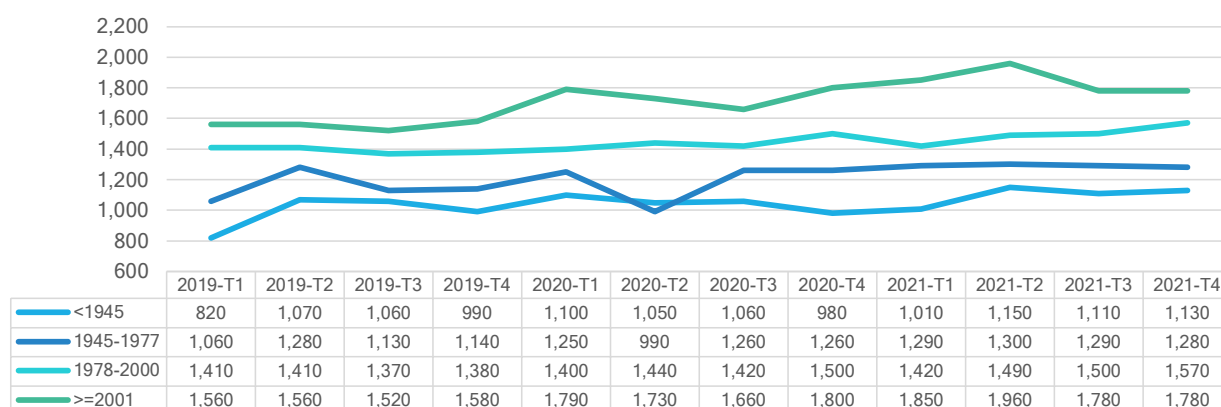


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	656	61	30	96	<b>843</b>
<b>2019</b>	806	83	44	119	<b>1.052</b>
<b>2020</b>	936	72	46	167	<b>1.221</b>
<b>2021</b>	979	96	39	162	<b>1.276</b>



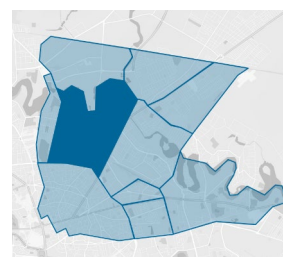
### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

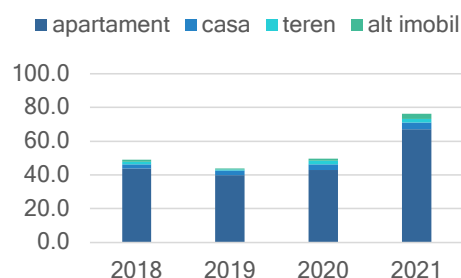


## Zona Tei



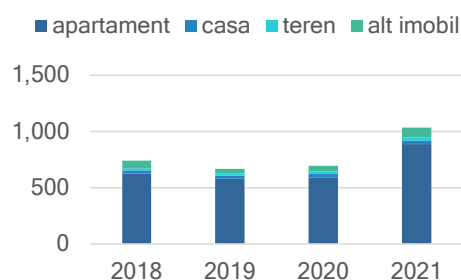
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	43,8	2,6	1,4	1,2	<b>49,0</b>
<b>2019</b>	39,7	2,8	0,7	0,6	<b>43,8</b>
<b>2020</b>	42,9	3,4	2,1	1,2	<b>49,6</b>
<b>2021</b>	67,1	3,9	2,3	3,0	<b>76,3</b>

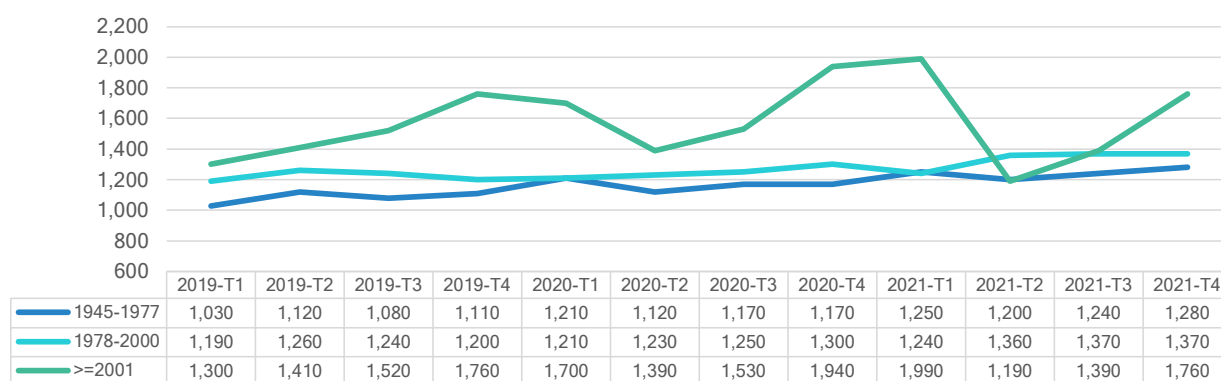


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	626	25	18	73	<b>742</b>
<b>2019</b>	581	26	20	41	<b>668</b>
<b>2020</b>	588	34	20	50	<b>692</b>
<b>2021</b>	885	36	25	86	<b>1.032</b>

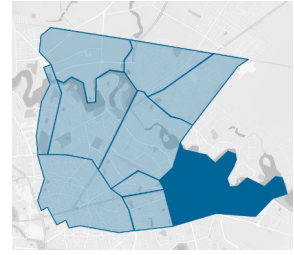


### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



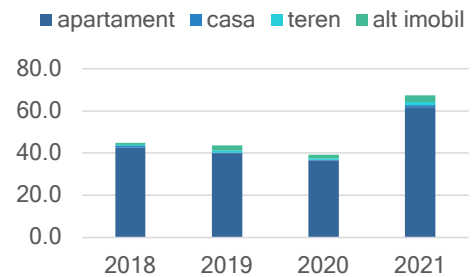
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Zona Pantelimon



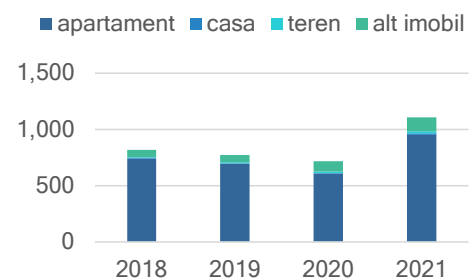
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	42,7	0,6	0,5	1,0	<b>44,8</b>
<b>2019</b>	39,9	0,3	1,1	2,4	<b>43,6</b>
<b>2020</b>	36,6	0,2	0,7	1,6	<b>39,1</b>
<b>2021</b>	61,8	1,0	1,4	3,0	<b>67,3</b>

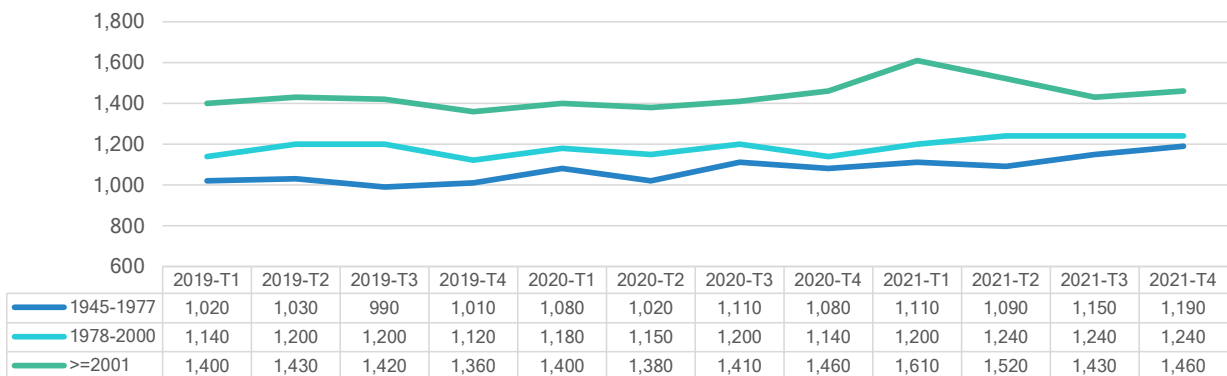


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	740	8	6	63	<b>817</b>
<b>2019</b>	695	3	12	63	<b>773</b>
<b>2020</b>	605	7	11	93	<b>716</b>
<b>2021</b>	949	16	20	123	<b>1.108</b>

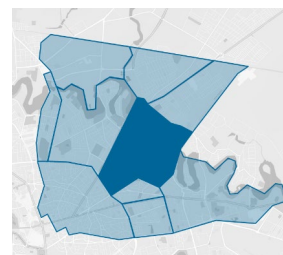


### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



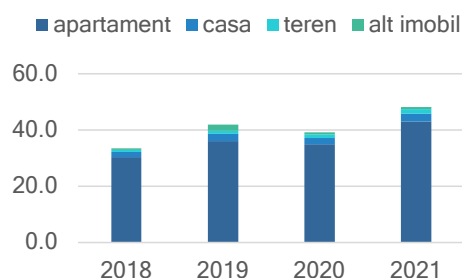
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Zona Colentina



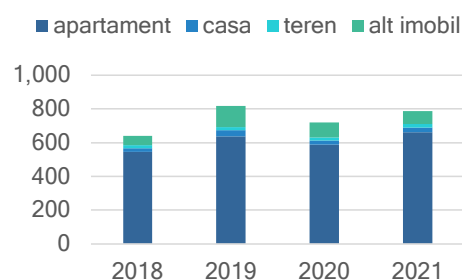
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	30,3	1,8	0,9	0,5	<b>33,5</b>
<b>2019</b>	35,9	2,7	1,1	2,2	<b>41,9</b>
<b>2020</b>	34,9	2,2	1,2	0,8	<b>39,1</b>
<b>2021</b>	43,0	2,8	1,6	0,6	<b>48,1</b>

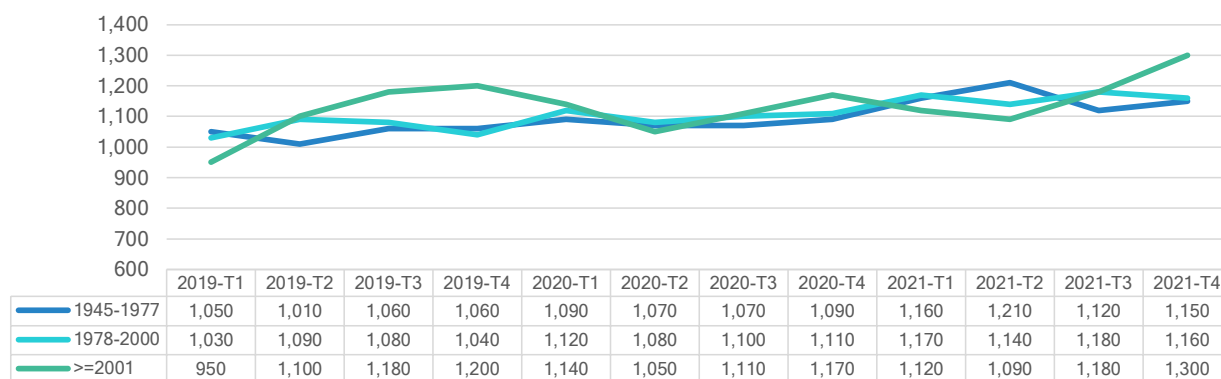


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	544	22	19	54	<b>639</b>
<b>2019</b>	636	37	18	127	<b>818</b>
<b>2020</b>	587	26	18	90	<b>721</b>
<b>2021</b>	662	26	24	74	<b>786</b>



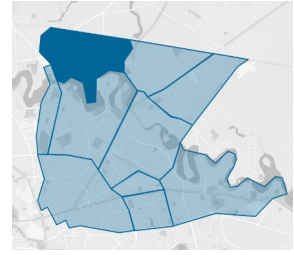
### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

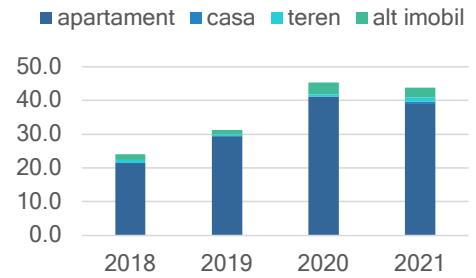


## Zona Pipera Sud



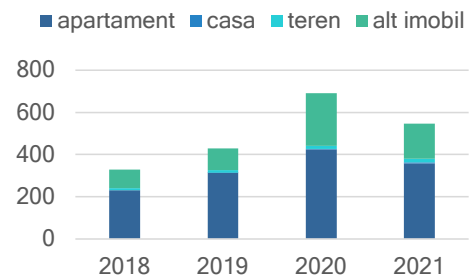
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
2018	21,4	0,0	0,9	1,7	24,1
2019	29,4	0,0	0,5	1,3	31,2
2020	41,0	0,1	0,7	3,4	45,3
2021	39,2	0,4	1,2	3,0	43,8

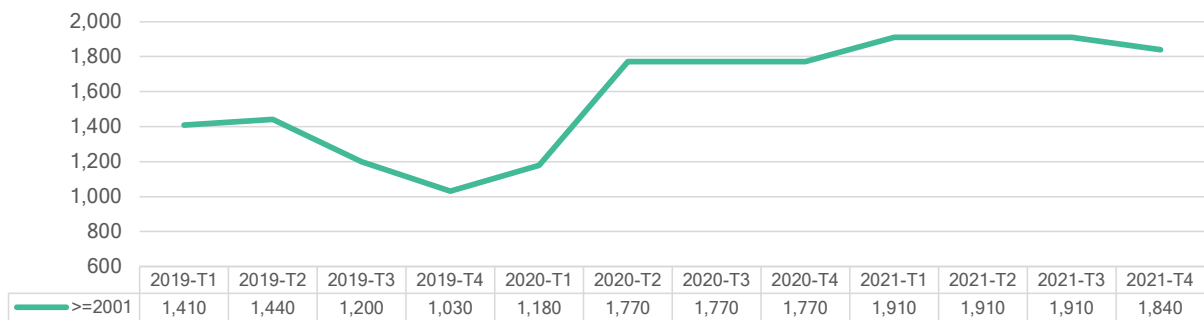


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
2018	230	0	10	88	328
2019	313	1	11	104	429
2020	424	2	15	250	691
2021	358	5	17	166	546

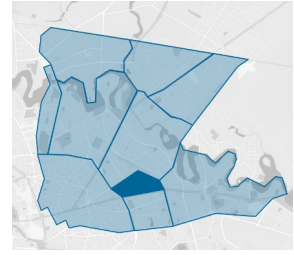


### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



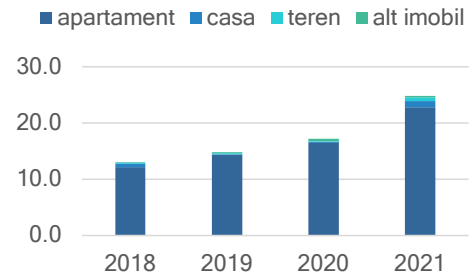
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Zona lancelui



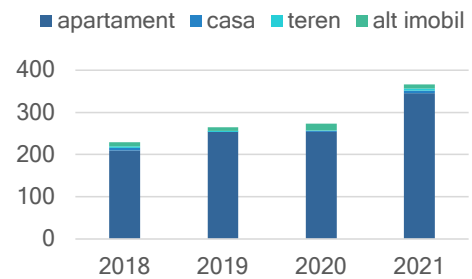
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	12,2	0,6	0,2	0,0	<b>13,0</b>
<b>2019</b>	14,3	0,1	0,2	0,2	<b>14,8</b>
<b>2020</b>	16,5	0,2	0,1	0,5	<b>17,2</b>
<b>2021</b>	22,8	1,1	0,6	0,3	<b>24,8</b>

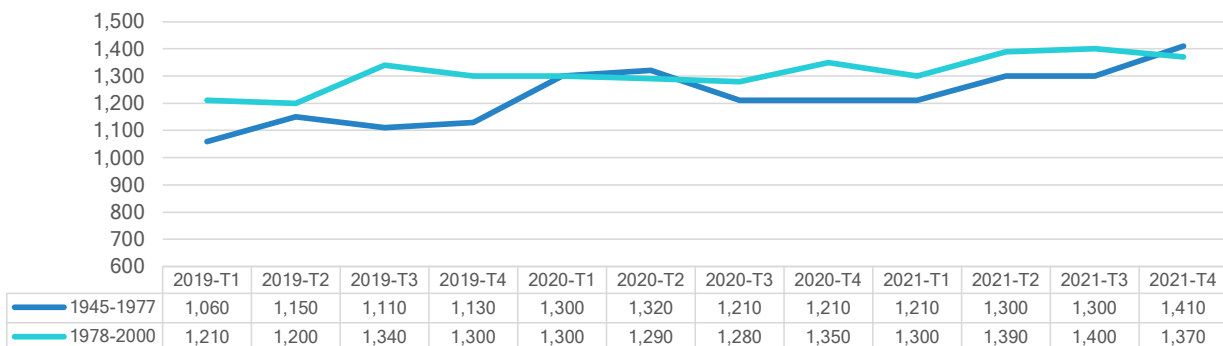


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
<b>2018</b>	210	6	3	10	<b>229</b>
<b>2019</b>	253	1	2	9	<b>265</b>
<b>2020</b>	254	2	1	16	<b>273</b>
<b>2021</b>	346	5	5	10	<b>366</b>

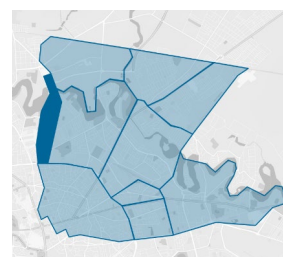


### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



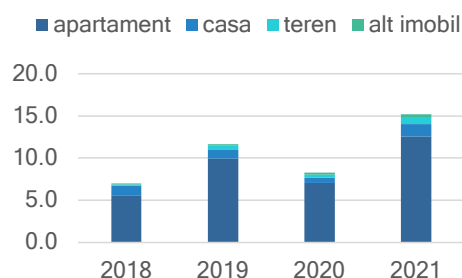
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Zona Floreasca



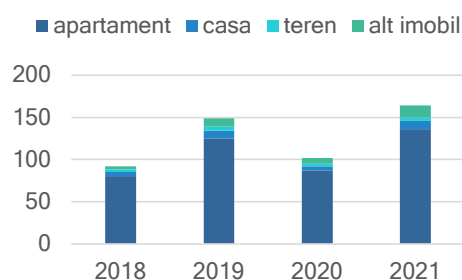
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
2018	5,5	1,2	0,1	0,1	7,0
2019	9,9	1,1	0,5	0,1	11,6
2020	7,1	0,6	0,4	0,3	8,3
2021	12,5	1,5	0,7	0,5	15,2

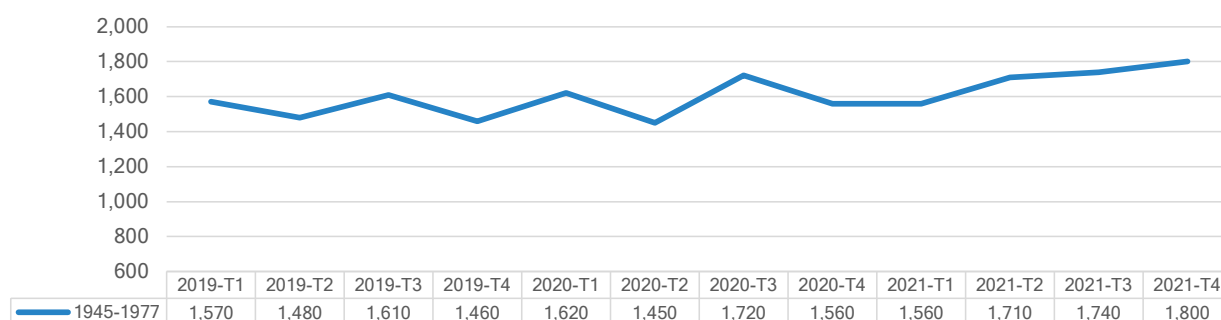


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
2018	80	5	3	4	92
2019	125	9	5	10	149
2020	87	5	3	7	102
2021	136	10	4	14	164

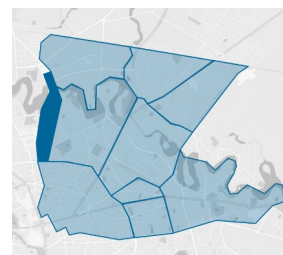


### Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)



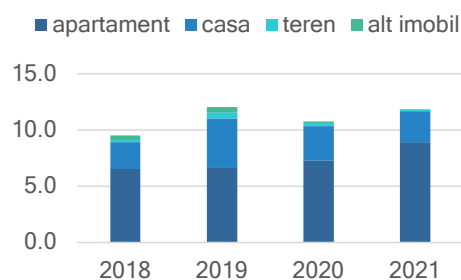
Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

## Zona Vatra Luminoasă



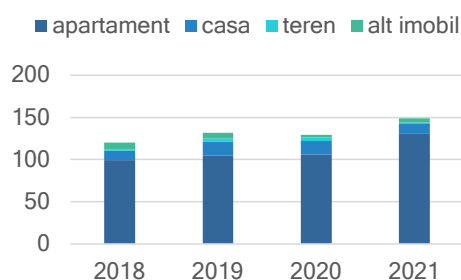
### Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
2018	6,5	2,4	0,2	0,4	<b>9,5</b>
2019	6,6	4,4	0,5	0,5	<b>12,0</b>
2020	7,3	3,1	0,3	0,1	<b>10,8</b>
2021	8,9	2,7	0,1	0,1	<b>11,9</b>

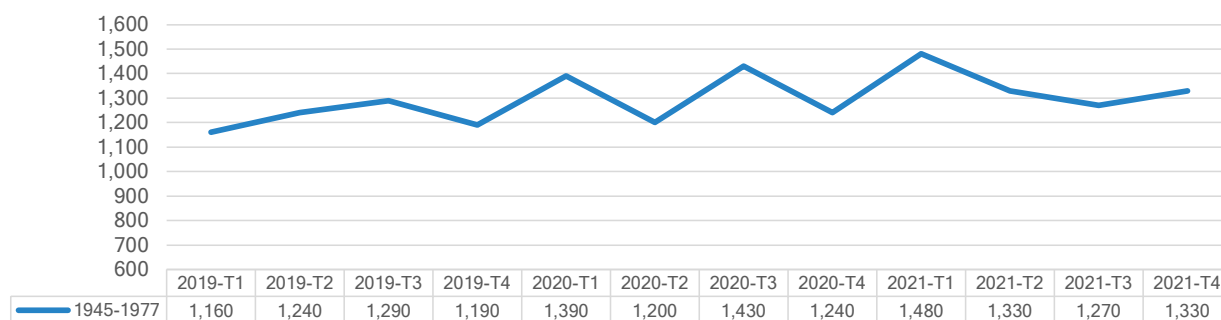


### Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2021, în funcție de tipul de proprietate

	apartament	casă	teren	alt imobil	Total
2018	99	11	2	8	<b>120</b>
2019	105	16	4	7	<b>132</b>
2020	106	16	4	3	<b>129</b>
2021	131	11	2	5	<b>149</b>



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



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

# Metodologie

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

**Tranzacțiile** reprezintă contractele semnate în anul curent și raportate de cumpărători la Direcția Venituri Buget Local Sector 2, în vederea stabilirii bazei de impozitare, până la data de 23 Februarie 2022. Potrivit legislației românești, se înscriu unitățile individuale (clădire, teren, spații comune) în vederea stabilirii separate a impozitului datorat.

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

**Numărul tranzacțiilor** reprezintă suma tuturor tranzacțiilor.

**Prețul sau Prețul de tranzacționare sau Prețul mediu** reprezintă media unui set de tranzacții și este calculate folosind mediana, numărul aflat la mijlocul unui grup de numere. Jumătate din numere au valori mai mari decât mediana, iar

jumătate au valori mai mici decât mediana. Media a fost calculată numai dacă sunt disponibile cel puțin 10 tranzacții.

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

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

**Anul curent** este 2021 și reflectă setul de tranzacții al întregului an.

## Trimestre

T1: 1 Ianuarie – 31 Martie

T2: 1 Aprilie - 30 Iunie

T3: 1 Iulie – 30 Septembrie

T4: 1 Octombrie – 31 Decembrie



# ValorEasy

ValorEasy este o platformă independentă, gândită exclusiv în interesul utilizatorilor săi: evaluatorii, profesioniștii din domeniul imobiliar și instituțiile de creditare. ValorEasy aduce împreună tot ce au mai bun de oferit tehnologia și experiența noastră în domeniul datelor, analizei pieței și a evaluării proprietăților imobiliare.

Experții noștri au o experiență vastă în Cercetarea pieței imobiliare, furnizând peste 300 de studii pentru clienți din străinătate și România. Studiile furnizează bază solidă pentru multe decizii luate atât de către investitorii privați cât și de către instituțiile financiar-bancare sau guvernamentale.

Pentru că se bazează pe prețurile de tranzacționare, Indicii de preț ValorEasy sunt cei mai credibili indici de preț ai locuințelor și

terenurilor din România. Sunt actualizați lunar, trimestrial, semestrial și anual, pentru fiecare regiune, județ și reședință de județ, precum și pentru cartierele și zonele din principalele localități din România.

Cu Aplicațiile de evaluare ValorEasy evaluezi mai multe proprietăți, efiicientizezi procesul și construiești o echipă mai puternică - totul cu o singură aplicație. Nu mai folosești documente de tip Word, Excel și alte medii de editare și stocare, salvezi toate informațiile, rapoartele și documentele în ValorEasy. Rapoartele le actualizezi automat conform standardelor în vigoare.

Pentru mai multe informații vezi: [www.valoreasy.ro](http://www.valoreasy.ro)

## Contact

### **Direcția Venituri Buget Local Sector 2**

Tel: 0372.10.61.58 / 0314.03.99.00

Sos. Morarilor nr.6

[office@impozitelocale2.ro](mailto:office@impozitelocale2.ro)

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

### **ValorEasy Rezidential SRL**

0748.882.892

[contact@valoreasy.ro](mailto:contact@valoreasy.ro)

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