



DIRECȚIA VENITURI
BUGET LOCAL
SECTOR 2



VALOREASY

TRANZACȚII IMOBILIARE

Sectorul 2 București

Studiu realizat de
Direcția Venituri Buget Local Sector 2
și ValorEasy

2022



Conținut

Sectorul 2	3
Indicatori cheie Sectorul 2	4
De ce sunt bune analizele pe baza datelor privind tranzacțiile imobiliare	6
Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 2	7
Indicatori cheie ai pieței imobiliare 2022	8
Evoluția tranzacțiilor imobiliare	9
Prețul de tranzacționare	11
Prețul de tranzacționare al apartamentelor	12
Ponderea apartamentelor în funcție de perioadă și suprafața utilă	13
Tranzacții în funcție de zone	14
Evoluția tranzacțiilor imobiliare în funcție de zonă	15
Zona Centrală	16
Zona Tei	17
Zona Pantelimon	18
Zona Colentina	19
Zona Pipera Sud	20
Zona Floreasca	21
Zona Iancului	22
Zona Vatra Luminoasă	23
Metodologie	24
ValorEasy	25

Tranzacții Imobiliare 2022 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, reprodușă sau transmisă, sub nici o formă și prin niciun mijloc, fără menționarea clară a sursei "Tranzacții Imobiliare 2022 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 km² și, la o populație de aproximativ 345.000 de persoane, este al doilea sector ca densitate aproape 11.000 de locuitori/km², pe prima poziție clasându-se Sectorul 3 cu peste 12.000 de locuitori/km². Deși Sectorul 1 este de două ori mai extins (aproximativ 68 km²), totuși densitatea sa este cea mai scăzută dintre sectoarele Capitalei, 3.300 locuitori/km².

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).

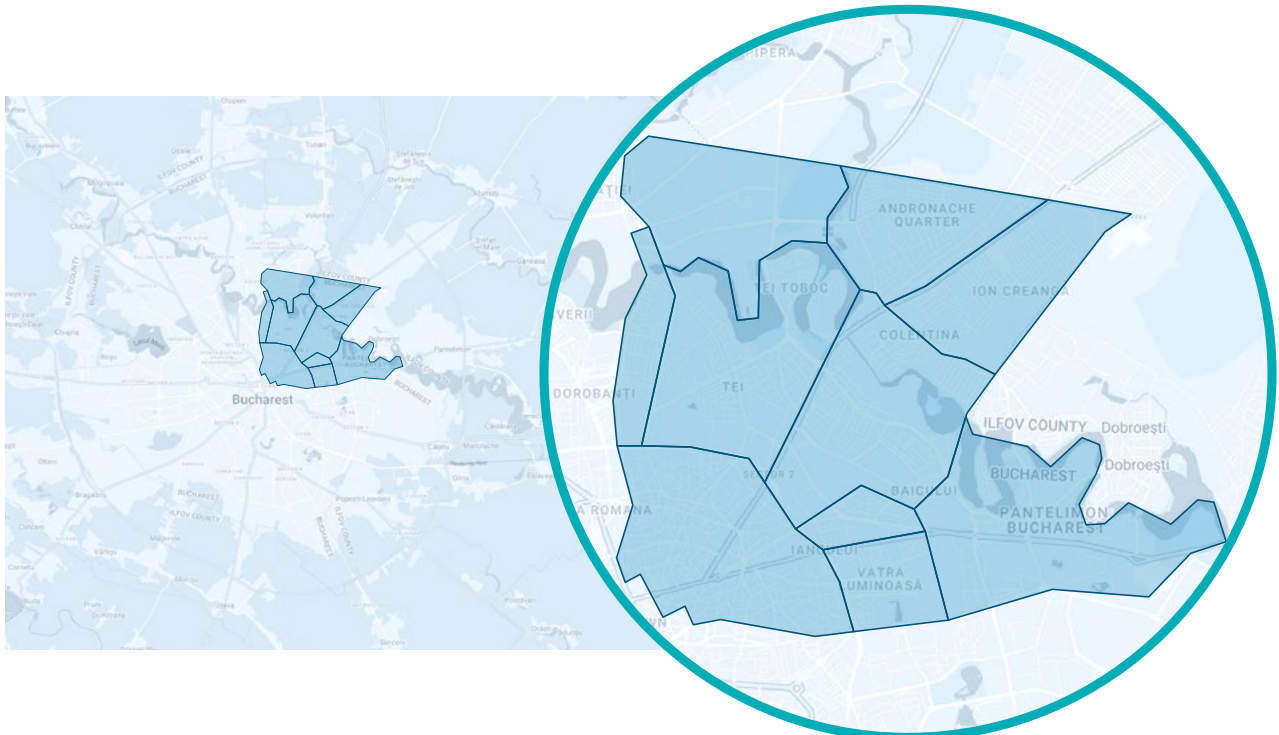
În partea centrală a Bucureștiului, aparținând de Sectorul 2 sunt numeroase străzi cu case vechi, unele de o valoare arhitecturală deosebită.

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.

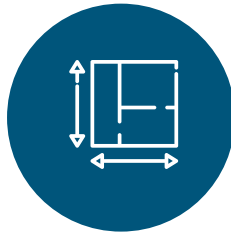
Rețeaua de transport în comun include conexiuni cu magistralele de metrou M1 (Dristor – Pantelimon) și M2 (Berceni – Pipera), la care se va adăuga în viitor magistrala M5 (Raul Doamnei – Pantelimon). Accesul auto a fost îmbunătățit recent prin conexiunea cu Autostrada A3. Sunt în pregătire și alte proiecte 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 Vij.



Indicatori cheie Sectorul 2



Locuințe



Camere



Gospodării



Persoane

130.239

304.933

116.040

261.404

Blocuri de
Apartamente

24.484

79.937

23.024

65.807

Case
Individuale

4.832

11.836

4.354

11.186

Case
Înșiruite

676

1.950

627

1.598

Case
Duplex

161.149

400.375

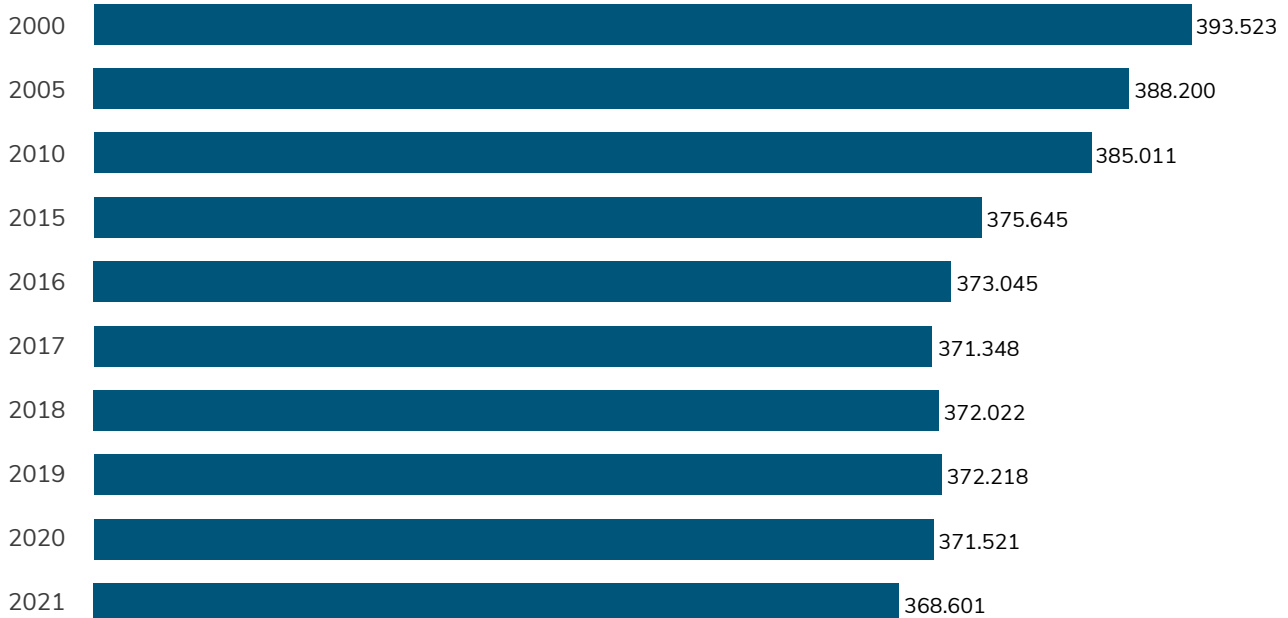
144.942

341.369

Total

Indicatori cheie Sectorul 2

Populația după domiciliu pe grupe de vârstă și sexe, la 1 iulie



Autorizații de construire eliberate de Primăria Sectorului 2

Autorizații pentru clădiri rezidențiale



De ce sunt bune analizele pe baza datelor privind tranzacțiile imobiliare

Transparența datelor privind evoluția pieței imobiliare reprezintă un aspect esențial pentru creșterea eficienței acestei piețe. O piață tot mai importantă pentru funcționarea economiei și pentru un climat social de calitate. Analiza bazată pe date privind tranzacțiile imobiliare asigură o alocare eficientă a resurselor publice și private:

- Actorii publici au o bază realistă de construcție a bugetelor locale sau generale dar și repere corecte în asigurarea unei dezvoltări urbane sustenabile;
- Actorii privați își pot construi planuri de investiții realiste iar finanțatorii pot decide corect condițiile pe care le acceptă în sectorul imobiliar;
- Persoanele fizice au o bază realistă de așteptare privind prețurile și condițiile probabile într-o eventuală tranzacție.

Pe de altă parte, comportamentul pieței imobiliare reprezintă un indicator direct al calității politicilor și investițiilor publice la nivel local. O bună guvernare locală va face să crească valoarea proprietăților imobiliare într-o anumită zonă iar o proastă guvernare va bloca sau diminua rata de creștere a valorii de piață a proprietăților. Aceasta reprezintă o bună susținere a ideii lui Johann Wolfgang Goethe: „Se spune că cifrele guvernează lumea; poate. Eu sunt convins că ele sunt cifre care arată când guvernarea este bună sau rea.”

În altă ordine de idei, o piață transparentă cu informații relevante și de calitate va asigura baza unui sistem de impozitare modern și echitabil. O piață imobiliară transparentă asigură condițiile pentru implementarea unui sistem de impozitare „ad valorem”. Acest sistem, bazat pe date de piață privind valoarea proprietăților, asigură câteva avantaje importante pentru economie și societate:

- Implementarea unui mecanism natural de stimulare a bunei guvernări locale. Astfel, o guvernare bună va contribui la creșterea valorii de piață a proprietăților imobiliare. La rândul său, aceasta va genera mai multe resurse la dispoziția autorităților locale;
- O sursă suplimentară de venituri la bugetul local

având în vedere că, în general, mărimea impozitelor pe proprietate este redusă comparativ cu valoarea de piață a proprietăților;

- O sursă de creștere economică prin reducerea treptată a taxelor pe forța de muncă (care descurajează munca) și creșterea taxelor pe consum și pe proprietate;

- O sursă de stabilitate economică și socială. Impozitele pe proprietate stabilite pe o bază impozabilă cu referințe de piață ale valorii acestora prezintă un avantaj important: veniturile publice vor avea o stabilitate ridicată, asigurând o planificare adecvată a acestora pe viitor;

- Un mijloc de a evita crizele viitoare. Multe voci argumentează că un sistem de impozitare care nu se bazează pe date de piață prezintă o mare problemă. Astfel, acesta va fi un factor important ce alimentează creșterea nejustificată a prețului locuințelor și formarea bulelor speculative (vezi European Commission, ‘Tax reform in EU Member States’, European Economy 5/2011 and taxation Papers No.28, 2011a.). Pe de altă parte, un sistem de impozitare bazat pe date de piață relevante limitează volatilitatea piețelor în general și a piețelor imobiliare în special.

Prin urmare, analiza datelor privind tranzacțiile imobiliare reprezintă un aspect important și din prisma specificului pieței imobiliare românești. De aceea, studiul de analiză “Tranzacții Imobiliare Sectorul 2 București” reprezintă un bun exemplu de înțelegere a “realității imobiliare” din acest sector al Capitalei. Numai în anul 2022 aici a fost realizat un volum total de tranzacții de circa 400 mil Euro, reprezentând 3% din stocul de locuințe. Aceasta înseamnă o medie zilnică de 20 de tranzacții, sursa de finanțare fiind capitalul propriu în 61% din tranzacțiile efectuate.

Prof.univ.dr. Ion ANGHEL, FRICS, MAA
ASE București, Departamentul de analiză și evaluare economico-financiară

Radiografia pieței imobiliare din Sectorul 2

În 2022, valoarea tranzacțiilor imobiliare a atins 398,7 milioane de euro, o scădere de 15,8% față de anul anterior

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2022, un număr de 5.126 de tranzacții imobiliare, o scădere de 15,4% față de anul anterior când au fost consemnate 6.058 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 398,7 milioane de euro, comparativ cu 2021, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 473,6 milioane de euro, o scădere de 15,8%. După 4 ani de creștere continuă, atât numărul cât și valoarea tranzacțiilor au scăzut în 2022.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2022, 3.989, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 78% din total. Pe de altă parte, 250 contracte au vizat case și vile (aproximativ 5% din total), acestora adăugându-li-se 144 de tranzacții cu terenuri (3% din total) și 743 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 15%, marea majoritate fiind spații de parcare).

Prețurile de tranzacționare pentru locuințe au continuat să crească, în pofida scăderii cererii

Apartamentele din Sectorul 2 din București s-au tranzacționat, în 2022, la valori medii de 76.600 de euro, față de 72.100 de euro în anul anterior. Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț similar apartamentelor, 76.600 de euro, față de 89.700 de euro în 2021, în timp ce terenurile au atins 63.400 de euro, comparativ cu 62.500 anul anterior.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2022 poate fi observată o tendință de creștere mai mare pentru apartamente, atingând 1.430 de euro pe metru pătrat util, față de 1.350 anul anterior (+5,9%). Segmentul caselor și vilelor,

pe de altă parte, a avut o evoluție descendentă, de la 1.130 în 2021 la 1.060 de euro pe metru pătrat în 2022 (-6,2%).

Apartamentele recent construite au rămas în topul preferințelor cumpărătorilor din Sectorul 2

Cele mai vândute apartamente în funcție de criteriul perioadei de construire fac parte din categoria imobilelor construite recent, după 2000, în proporție de 38%. 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 1.700 de euro pe metru pătrat. Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în ultimele trei luni din 2022, cu aproximativ 1.240 de euro pe metru pătrat; locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.250 de euro pe metru pătrat, cele din perioada 1978-2000 s-au vândut cu 1.340 de euro pe metru pătrat.

Deși Centrul este zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare, Pipera Sud face un salt important pe locul al doilea

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2022, pe primul loc s-a situat din nou zona Centrală (1.112 achiziții, față de 1.384 anul anterior), urmată de Pipera Sud (905 de vânzări, față de 616 în 2021). Raportat la valoarea tranzacțiilor în 2022, aceleași zone ocupă primele două poziții din clasament: zona Centrală cu achiziții în valoare de circa 98,6 milioane de euro, Pipera Sud cu 86,9 milioane de euro.

Dorel Niță

Director Executiv ValorEasy

Indicatori cheie ai pieței imobiliare 2022

398,7
mil euro

Valoarea tranzacții
-15,8%
comparativ cu 2021

5.126

număr tranzacții
-15,4%
comparativ cu 2020

86,6%

pondere valoare apartamente
77,8%
pondere număr tranzacții
apartamente

60,5%

pondere finanțare din surse
proprii în valoare tranzacții
66,5%
pondere finanțare din surse
proprii în număr tranzacții

76.600
euro

Preț de tranzacționare
apartamente
+6,2%
comparativ cu 2021

1.430
euro/mp

Preț de tranzacționare
apartamente
+5,9%
comparativ cu 2021

38%

cele mai tranzacționate
apartamente au an construcție
cel puțin 2001

76.600
euro

Preț de tranzacționare case
-14,6%
comparativ cu 2021

1.060
euro/mp

Preț de tranzacționare case
-6,2%
comparativ cu 2021

39%

cele mai tranzacționate
apartamente au suprafața utilă
cuprinsă între 35 și 54 mp

98,6
mil euro

zona Centrală este zona cu cele
mai valoroase tranzacții

1.112
tranzacții

zona Centrală este zona cu cele
mai numeroase tranzacții

Evoluția tranzacțiilor imobiliare

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2022, un număr de 5.126 de tranzacții imobiliare, o scădere de 15,4% față de anul anterior când au fost consemnate 6.058 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 398,7 milioane de euro, comparativ cu 2021, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 473,6 milioane de euro, o scădere de 15,8%. După 4 ani de creștere continuă, atât numărul cât și valoarea tranzacțiilor au scăzut în 2022.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2022, 3.989, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 78% din total. Pe de altă parte, 250 contracte au vizat case și vile (aproximativ 5% din total), acestora adăugându-li-se 144 de tranzacții cu terenuri (3% din total) și 743 cu alte tipuri de

imobile (aproximativ 15%, marea majoritate fiind spații de parcare).

Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au ridicat, în 2022 la un total de 345,2 milioane de euro; cele cu case și vile au reprezentat 27,7 milioane de euro, cele cu terenuri 9,1 milioane de euro, iar cele cu alte tipuri de imobile 16,7 milioane de euro. Valoric, apartamentele reprezintă o pondere de piață de circa 87% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează 7%, terenurile 2,3%, alte imobile 4,2%.

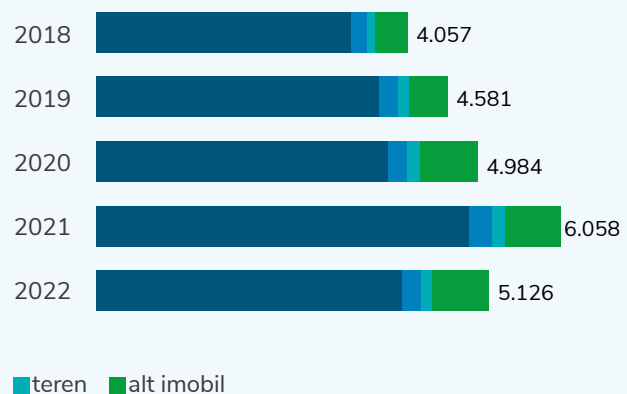
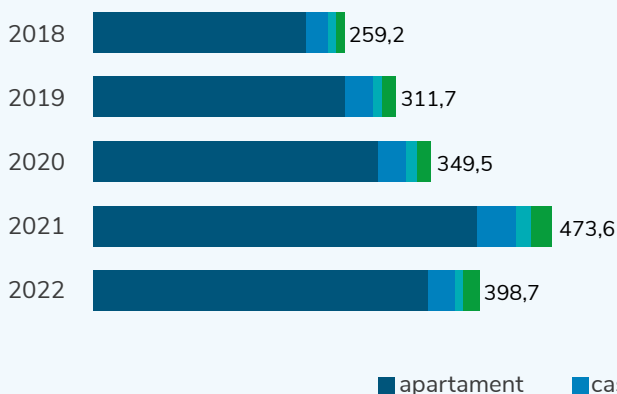
Raportat la sursele de finanțare, anul trecut poate fi observată, comparativ cu 2021, o ușoară creștere a ponderii achizițiilor din surse proprii – atât din punct de vedere valoric (de la 59% la 61%), cât și din cel al numărului de tranzacții (de la 62% la 67%).

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	219,5	260,4	293,9	395,8	345,2
casă	22,7	28,0	29,4	40,9	27,7
teren	8,1	9,7	10,6	15,5	9,1
alt imobil	8,9	13,6	15,6	21,4	16,7
total	259,2	311,7	349,5	473,6	398,7

Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	3.325	3.688	3.819	4.860	3.989
casă	207	249	250	298	250
teren	106	142	159	175	144
alt imobil	419	502	756	725	743
total	4.057	4.581	4.984	6.058	5.126



Evoluția tranzacțiilor imobiliare

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2021-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	Valoare (mil. €)				Structura	
	2021	2022	2022 față de 2021 (+/-)	2022 față de 2021 (%)	2021	2022
apartament	395,8	345,2	-50,6	-12,8%	83,6%	86,6%
casă	40,9	27,7	-13,2	-32,3%	8,6%	6,9%
teren	15,5	9,1	-6,3	-40,9%	3,3%	2,3%
alt imobil	21,4	16,7	-4,7	-21,8%	4,5%	4,2%
total	473,6	398,7	-74,9	-15,8%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2021-2022, în funcție de tipul de proprietate

	Număr				Structura	
	2021	2022	2022 față de 2021 (+/-)	2022 față de 2021 (%)	2021	2022
apartament	4.860	3.989	-871	-17,9%	80,2%	77,8%
casă	298	250	-48	-16,1%	4,9%	4,9%
teren	175	144	-31	-17,7%	2,9%	2,8%
alt imobil	725	743	18	2,5%	12,0%	14,5%
total	6.058	5.126	-932	-15,4%	100,0%	100,0%

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2021-2022, în funcție de sursa de finanțare (milioane €)

Sursă finanțare	Valoare (mil. €)				Structura	
	2021	2022	2022 față de 2021 (+/-)	2022 față de 2021 (%)	2021	2022
surse proprii	279,1	241,3	-37,8	-13,6%	58,9%	60,5%
mixt/credit	175,9	149,9	-26,0	-14,8%	37,1%	37,6%
necunoscută	18,6	7,6	-11,0	-59,1%	3,9%	1,9%
TOTAL	473,6	398,7	-74,9	-15,8%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2021-2022, în funcție de sursa de finanțare (milioane €)

Sursă finanțare	Număr				Structura	
	2021	2022	2022 față de 2021 (+/-)	2022 față de 2021 (%)	2021	2022
surse proprii	3.749	3.411	-338	-9,0%	61,9%	66,5%
mixt/credit	2.046	1.598	-448	-21,9%	33,8%	31,2%
necunoscută	263	117	-146	-55,5%	4,3%	2,3%
TOTAL	6.058	5.126	-932	-15,4%	100,0%	100,0%

Prețul de tranzacționare

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare per tip de proprietate, în 2022, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 76.600 de euro, față de 72.100 de euro în anul anterior.

Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț similar apartamentelor, 76.600 de euro, față de 89.700 de euro în 2021, în timp ce terenurile au atins 63.400 de euro, comparativ cu 62.500 anul anterior.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2022 poate fi observată o tendință de creștere mai mare decât prețul mediu pentru apartamente, atingând 1.430 de euro pe metru pătrat util, față de 1.350 anul anterior (+5,9%).

Segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, a avut o evoluție descendentă, de la 1.130 în 2021 la 1.060 de euro pe metru pătrat în 2022 (-6,2%).

Prețul de tranzacționare în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (€)



Prețul de tranzacționare pe metrul pătrat util în perioada 2018-2022 (€/mp util)



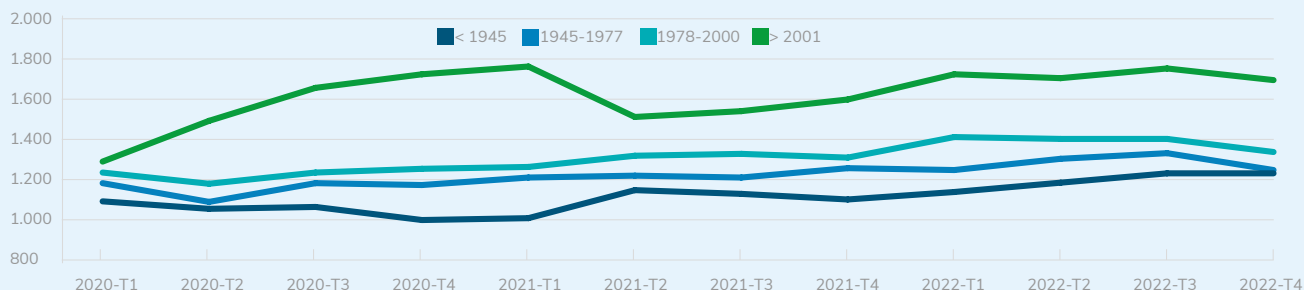
Prețul de tranzacționare al apartamentelor

Valorile de tranzacționare a apartamentelor variază în funcție de mai mulți factori, printre care localizarea, perioada de construire și suprafața utilă. Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în ultimele trei luni din 2022, cu aproximativ 1.240 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.250 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.340 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.700 de euro. În 2022, cele mai multe vândute apartamente în funcție de perioada de construire, au fost din imobilele construite după 2000, cu un procent de 38% 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 2022 se poate observa o ușoară tendință de scădere a valorilor de tranzacționare comparativ cu lunile anterioare. Cele mai scumpe sunt locuințele cu o suprafață de la 35 la 54 de metri, acestea fiind vândute cu 1.480 euro pe metru pătrat; urmate de locuințele cu suprafețe mai mici de 35 de metri pătrați (1.360 de euro pe metru pătrat), și, respectiv, cele mai mari de 55 de metri pătrați (tot 1.350 de euro pe metru pătrat). Cele mai vândute apartamente au o suprafață cuprinsă între 35-54 mp, cu un procent de 39% din total, iar cele de la 55 la 74 de metri pătrați, cu un procent de 27%.

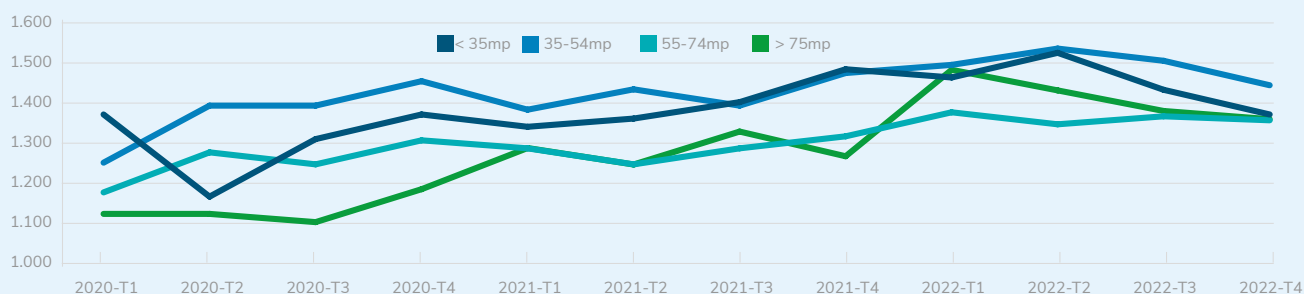
Prețul de tranzacționare, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
< 1945	1.090	1.050	1.060	990	1.000	1.150	1.130	1.100	1.140	1.190	1.240	1.240
1945-1977	1.180	1.080	1.180	1.170	1.210	1.220	1.210	1.260	1.250	1.310	1.340	1.250
1978-2000	1.230	1.170	1.230	1.250	1.260	1.320	1.330	1.310	1.420	1.410	1.410	1.340
> 2001	1.280	1.490	1.660	1.730	1.770	1.510	1.540	1.600	1.730	1.710	1.760	1.700



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

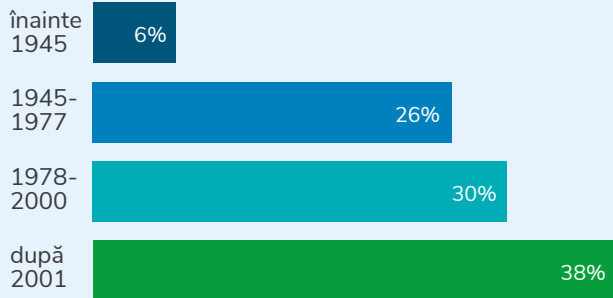
	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
< 35 mp	1.360	1.160	1.300	1.360	1.330	1.350	1.390	1.470	1.450	1.510	1.420	1.360
35-54mp	1.240	1.380	1.380	1.440	1.370	1.420	1.380	1.460	1.480	1.520	1.490	1.430
55-74mp	1.170	1.270	1.240	1.300	1.280	1.240	1.280	1.310	1.370	1.340	1.360	1.350
> 75mp	1.120	1.120	1.100	1.180	1.280	1.240	1.320	1.260	1.470	1.420	1.370	1.350



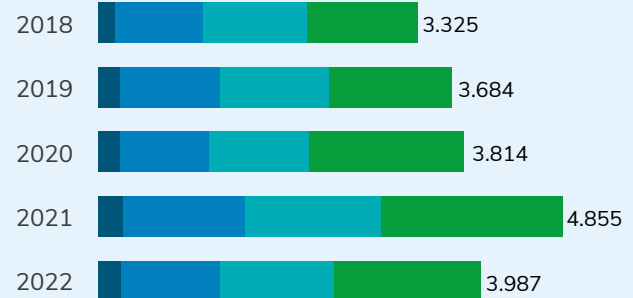
Ponderea apartamentelor în funcție de perioadă și suprafața utilă

Ponderea apartamentelor în funcție de perioada de construire

în 2022

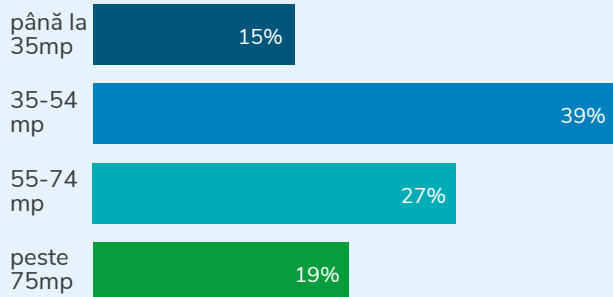


■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ > 2001

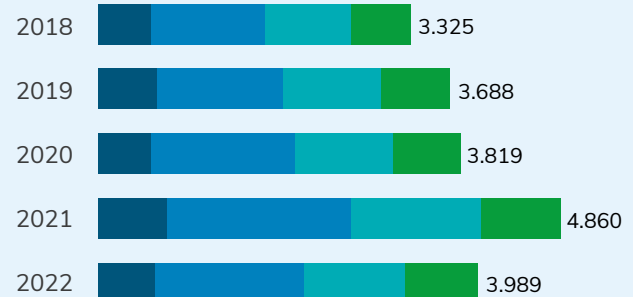


Ponderea apartamentelor în funcție de suprafața utilă

în 2022



■ < 35mp ■ 35-54mp ■ 55-74mp ■ > 75mp



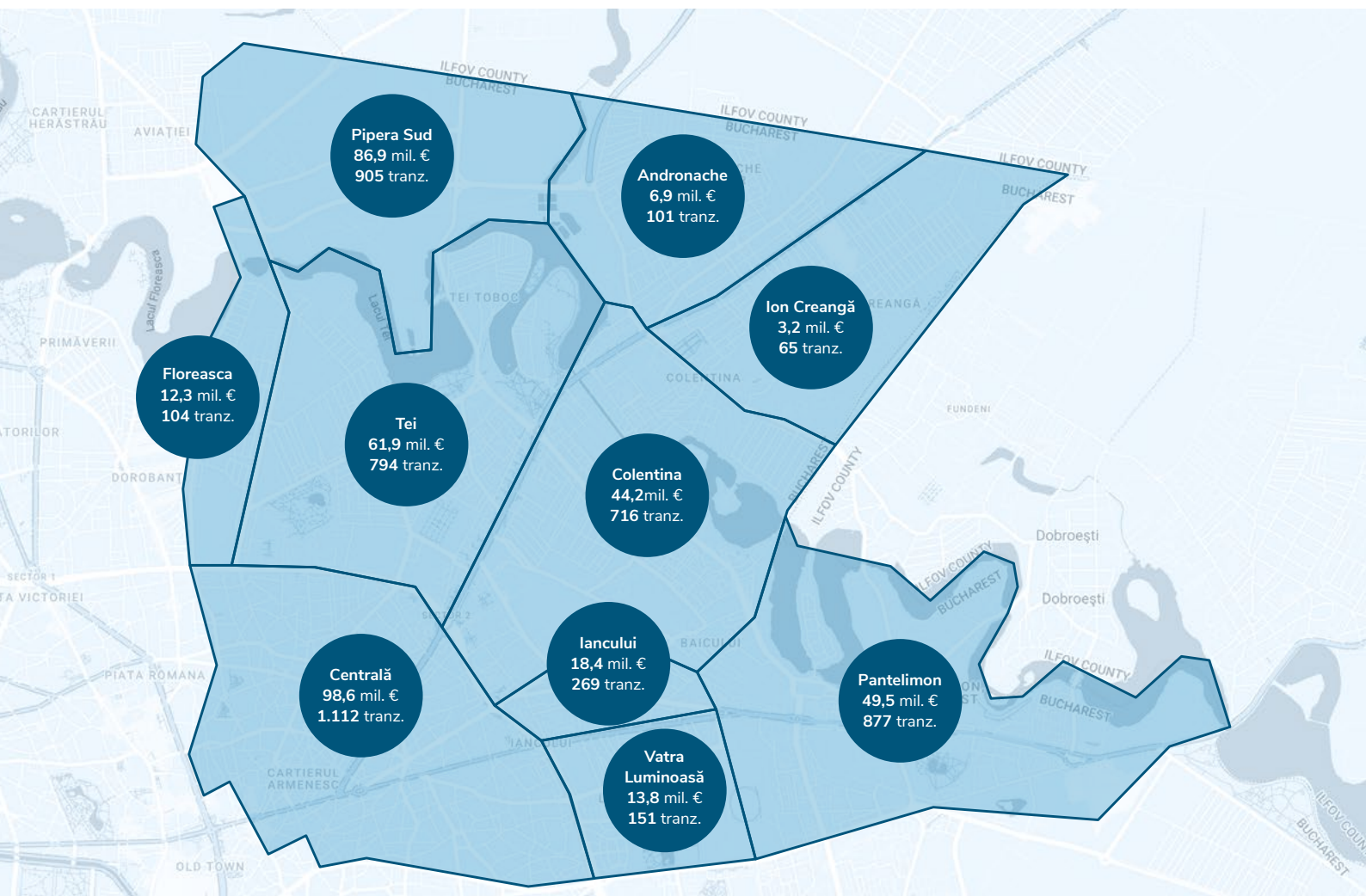
Tranzacții în funcție de zone

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2022, pe primul loc s-a situat din nou zona Centrală (1.112 achiziții, față de 1.384 anul anterior), urmată de Pipera Sud (905 de vânzări, față de 616), iar pe locul al treilea s-a situat zona Pantelimon (cu 877 de contracte, față de 1.158).

Raportat la valoarea tranzacțiilor, aceleași zone ocupă primele două poziții din clasament: zona Centrală cu achiziții în valoare de circa 98,6 milioane

de euro, Pipera Sud cu 86,9 milioane de euro. Ele sunt urmate de zona Tei, cu 61,9 milioane de euro.

Comparând tranzacțiile consemnate în 2022 cu cele din 2021, au putut fi observate în general scăderi ale numărului de contracte, cea mai mare scădere fiind înregistrată în Tei (-27,6%, o scădere de 302 de tranzacții). Singura creștere este importantă, ea fiind înregistrată în cartierul Pipera Sud (+46,9%, un plus de 289 de tranzacții).



Evoluția tranzacțiilor imobiliare în funcție de zonă

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2021-2022, în funcție de zonă (milioane €)

	Valoare (mil, €)				Structura	
	2021	2022	2022 față de 2021 (+/-)	2022 față de 2021 (%)	2021	2022
Andronache	6,9	6,9	0,0	0,0%	1,4%	1,7%
Centrala	126,8	98,6	-28,2	-22,3%	26,8%	24,7%
Colentina	53,0	44,2	-8,8	-16,6%	11,2%	11,1%
Floreasca	23,5	12,3	-11,2	-47,5%	5,0%	3,1%
Iancului	25,5	18,4	-7,1	-27,7%	5,4%	4,6%
Ion Creanga	7,7	3,2	-4,5	-58,3%	1,6%	0,8%
Pantelimon	71,1	49,5	-21,7	-30,5%	15,0%	12,4%
Pipera Sud	53,1	86,9	33,7	63,5%	11,2%	21,8%
Tei	89,8	61,9	-28,0	-31,1%	19,0%	15,5%
Vatra Luminoasa	13,0	13,8	0,7	5,5%	2,8%	3,5%
Necunoscută	3,1	3,2	0,0	1,5%	0,7%	0,8%
Total	473,6	398,7	-74,9	-15,8%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2021-2022, în funcție de zonă

	Număr				Structura	
	2021	2022	2022 față de 2021 (+/-)	2022 față de 2021 (%)	2021	2022
Andronache	98	101	3	3,1%	1,6%	2,0%
Centrala	1.384	1.112	-272	-19,7%	22,8%	21,7%
Colentina	839	716	-123	-14,7%	13,8%	14,0%
Floreasca	174	104	-70	-40,2%	2,9%	2,0%
Iancului	380	269	-111	-29,2%	6,3%	5,2%
Ion Creanga	130	65	-65	-50,0%	2,1%	1,3%
Pantelimon	1.158	877	-281	-24,3%	19,1%	17,1%
Pipera Sud	616	905	289	46,9%	10,2%	17,7%
Tei	1.096	794	-302	-27,6%	18,1%	15,5%
Vatra Luminoasa	164	151	-13	-7,9%	2,7%	2,9%
Necunoscută	19	32	13	68,4%	0,3%	0,6%
Total	6.058	5.126	-932	-15,4%	100,0%	100,0%

Zona Centrală

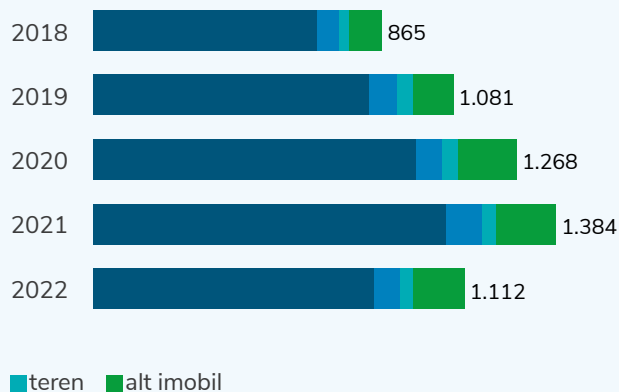
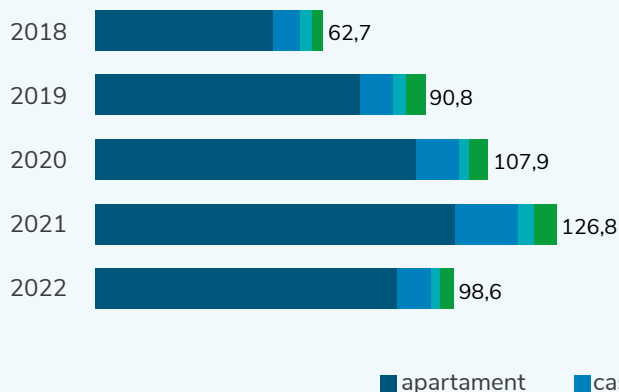


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	49,0	72,8	88,3	99,0	83,0
casă	7,4	9,1	11,9	17,5	9,3
teren	3,2	3,5	2,6	4,2	2,6
alt imobil	3,0	5,4	5,2	6,1	3,6
total	62,7	90,8	107,9	126,8	98,6

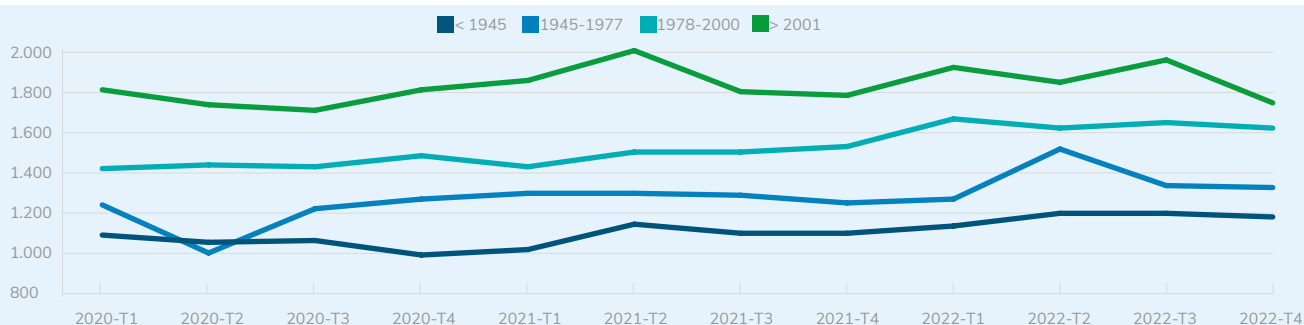
Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	670	826	966	1.057	841
casă	66	83	79	107	79
teren	31	50	47	42	39
alt imobil	98	122	176	178	153
total	865	1.081	1.268	1.384	1.112

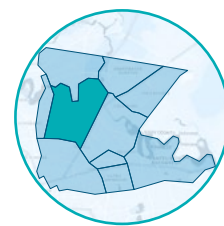


Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
< 1945	1.090	1.050	1.060	980	1.010	1.150	1.100	1.100	1.140	1.210	1.210	1.190
1945-1977	1.240	990	1.220	1.270	1.300	1.300	1.290	1.250	1.270	1.530	1.340	1.330
1978-2000	1.410	1.430	1.420	1.480	1.420	1.500	1.500	1.530	1.680	1.630	1.660	1.630
> 2001	1.810	1.730	1.700	1.810	1.860	2.020	1.800	1.780	1.930	1.850	1.970	1.740



Zona Tei

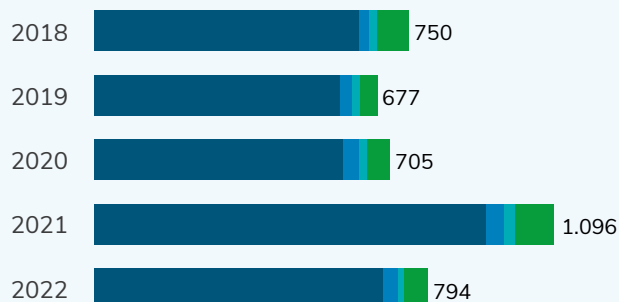
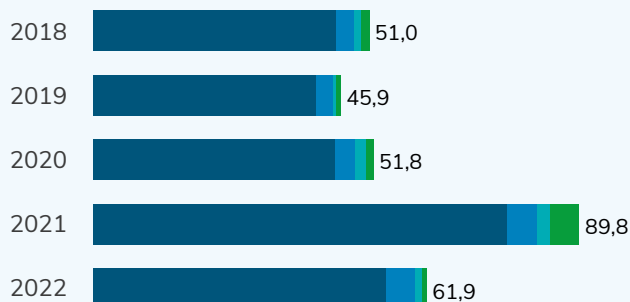


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	45,0	41,3	44,8	76,5	54,3
casă	3,2	3,2	3,6	5,7	5,2
teren	1,4	0,7	2,1	2,5	1,4
alt imobil	1,5	0,8	1,4	5,2	0,9
total	51,0	45,9	51,8	89,8	61,9

Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

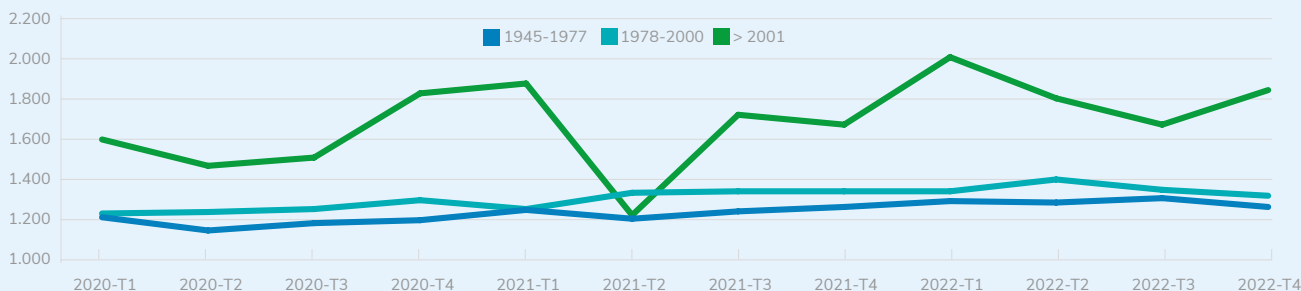
	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	631	587	595	934	689
casă	25	28	36	42	37
teren	18	20	20	28	12
alt imobil	76	42	54	92	56
total	750	677	705	1.096	794



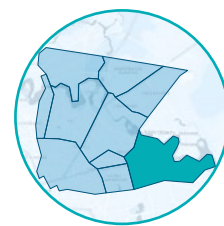
■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

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

	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
1945-1977	1.210	1.120	1.170	1.190	1.260	1.200	1.250	1.280	1.320	1.310	1.340	1.280
1978-2000	1.220	1.230	1.250	1.310	1.250	1.360	1.370	1.370	1.370	1.450	1.380	1.340
> 2001	1.670	1.510	1.560	1.950	2.010	1.210	1.820	1.760	2.170	1.920	1.760	1.970



Zona Pantelimon

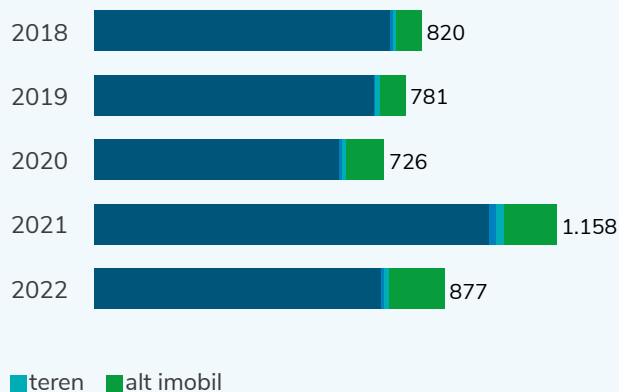
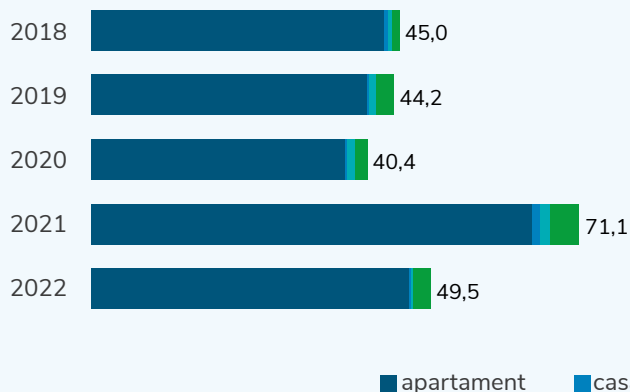


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	42,8	40,3	37,1	64,4	46,4
casă	0,6	0,3	0,2	1,2	0,3
teren	0,5	1,1	1,3	1,4	0,3
alt imobil	1,1	2,5	1,8	4,2	2,6
total	45,0	44,2	40,4	71,1	49,5

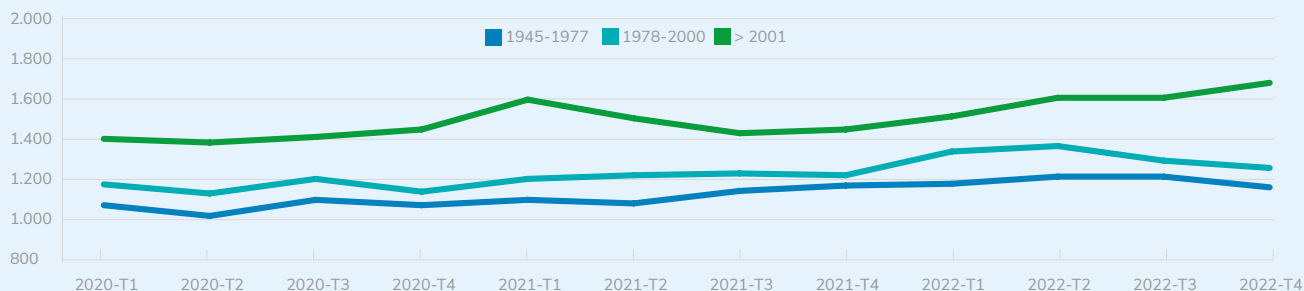
Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	741	702	614	989	718
casă	9	3	7	18	9
teren	6	12	11	20	12
alt imobil	64	64	94	131	138
total	820	781	726	1.158	877

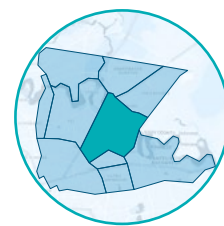


Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
1945-1977	1.080	1.020	1.110	1.080	1.110	1.090	1.160	1.190	1.200	1.240	1.240	1.180
1978-2000	1.180	1.130	1.210	1.140	1.210	1.230	1.240	1.230	1.360	1.390	1.310	1.270
> 2001	1.400	1.380	1.410	1.450	1.610	1.510	1.430	1.450	1.520	1.620	1.620	1.700



Zona Colentina

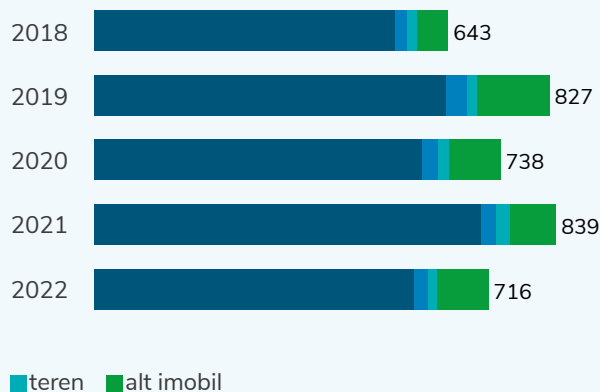
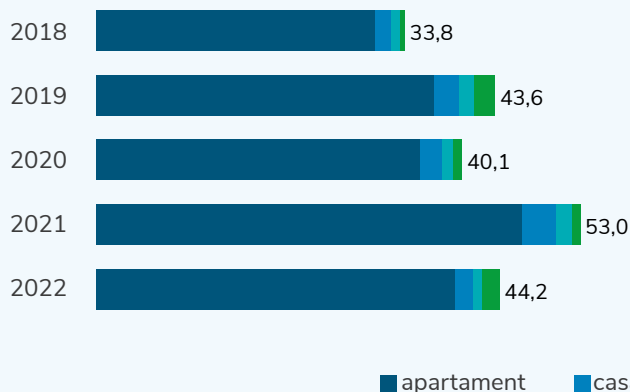


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	30,6	37,1	35,5	46,7	39,4
casă	1,8	2,7	2,4	3,7	2,0
teren	0,9	1,7	1,3	1,8	0,9
alt imobil	0,5	2,2	0,9	0,9	1,9
total	33,8	43,6	40,1	53,0	44,2

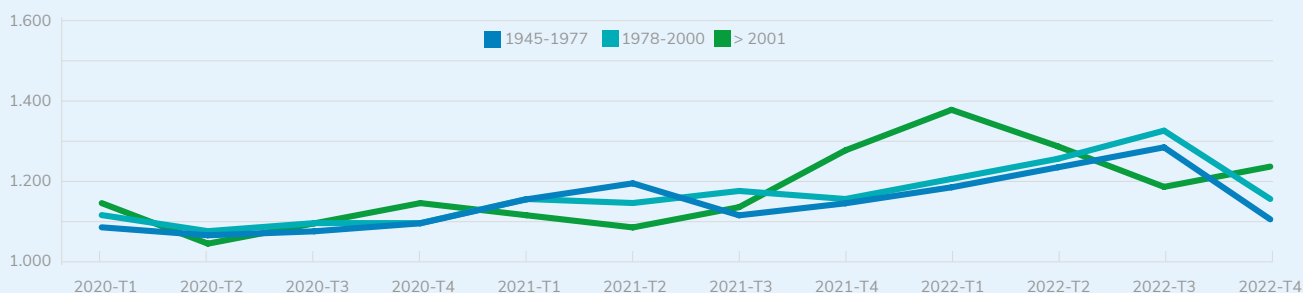
Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	547	640	597	702	582
casă	22	38	28	29	25
teren	19	18	20	26	16
alt imobil	55	131	93	82	93
total	643	827	738	839	716

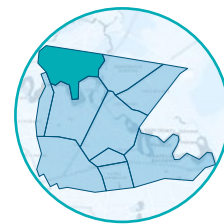


Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
1945-1977	1.090	1.070	1.080	1.100	1.160	1.200	1.120	1.150	1.190	1.240	1.290	1.110
1978-2000	1.120	1.080	1.100	1.100	1.160	1.150	1.180	1.160	1.210	1.260	1.330	1.160
> 2001	1.150	1.050	1.100	1.150	1.120	1.090	1.140	1.280	1.380	1.290	1.190	1.240



Zona Pipera Sud

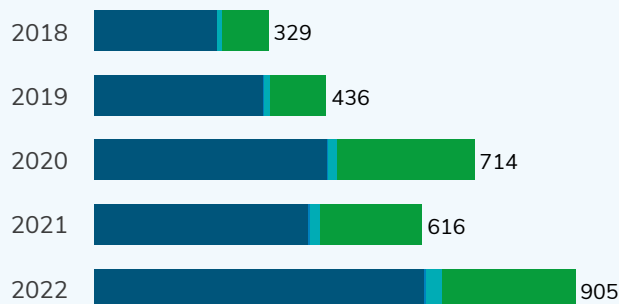
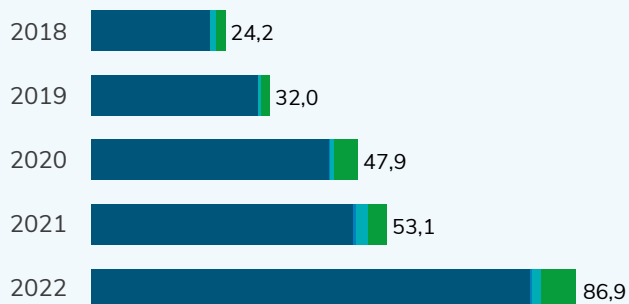


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	21,5	30,0	42,8	47,1	78,9
casă	0,0	0,0	0,1	0,4	0,2
teren	0,9	0,5	0,7	2,3	1,6
alt imobil	1,7	1,6	4,3	3,3	6,2
total	24,2	32,0	47,9	53,1	86,9

Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

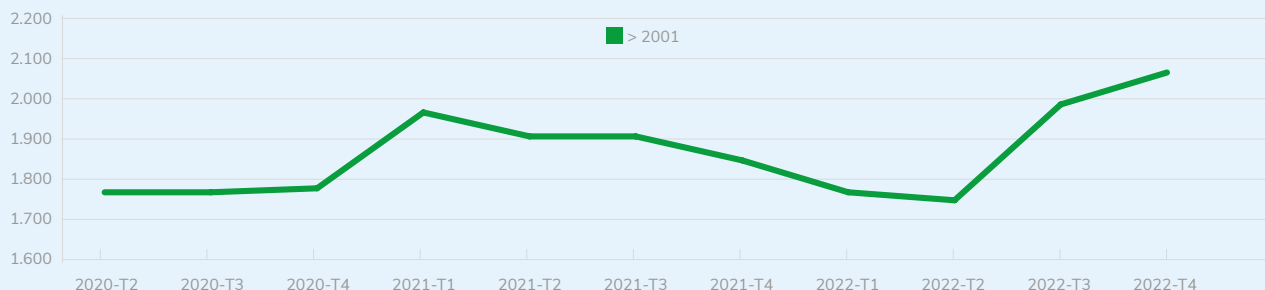
	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	231	318	438	402	620
casă	0	1	2	5	4
teren	10	12	16	19	30
alt imobil	88	105	258	190	251
total	329	436	714	616	905



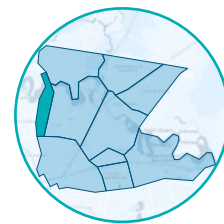
■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

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

	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
> 2001	1.770	1.770	1.780	1.970	1.910	1.910	1.850	1.770	1.750	1.990	2.070



Zona Floreasca

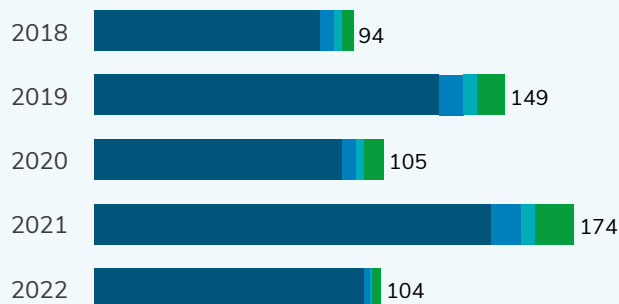
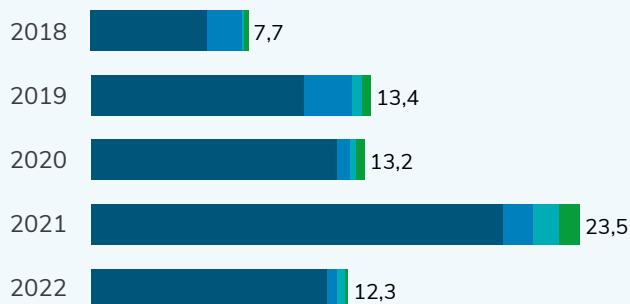


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	5,6	10,3	11,9	19,9	11,4
casă	1,7	2,3	0,6	1,4	0,5
teren	0,1	0,5	0,3	1,3	0,4
alt imobil	0,2	0,4	0,4	1,0	0,1
total	7,7	13,4	13,2	23,5	12,3

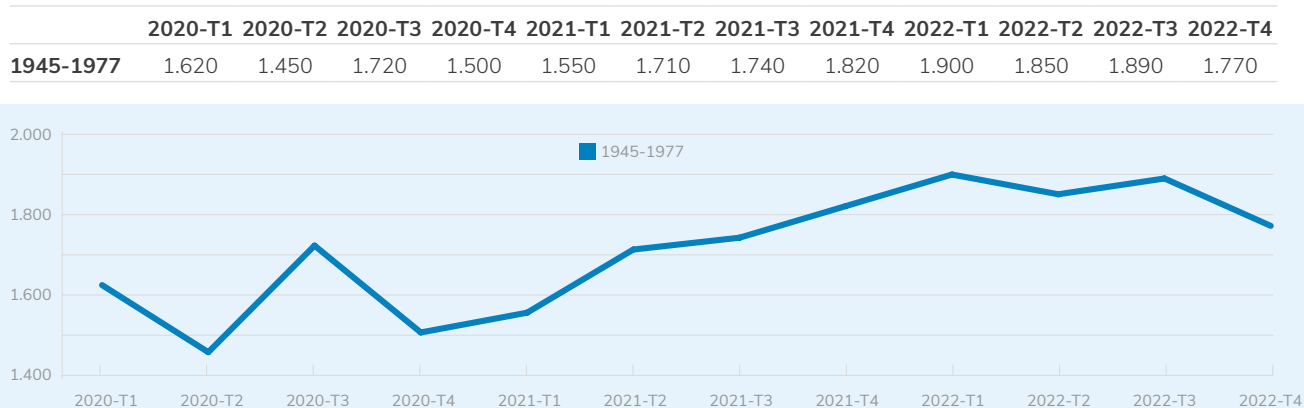
Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	82	125	90	144	98
casă	5	9	5	11	2
teren	3	5	3	5	1
alt imobil	4	10	7	14	3
total	94	149	105	174	104

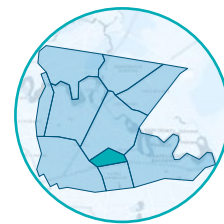


■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

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



Zona lancului

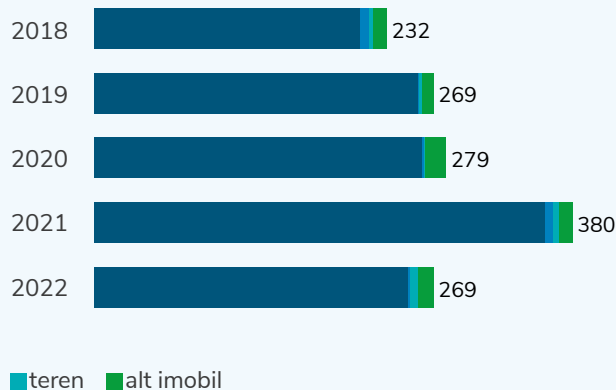
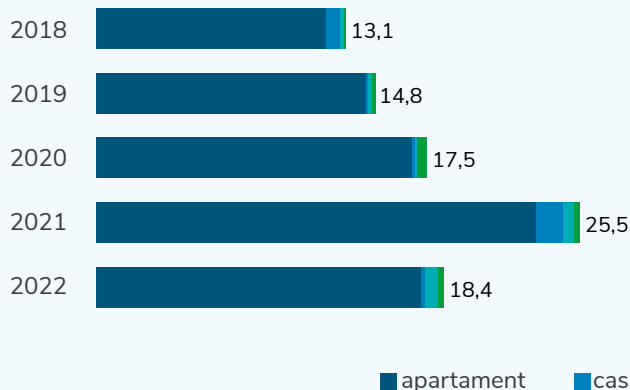


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	12,2	14,3	16,7	23,3	17,2
casă	0,7	0,1	0,2	1,4	0,2
teren	0,2	0,2	0,1	0,6	0,7
alt imobil	0,1	0,2	0,5	0,3	0,3
total	13,1	14,8	17,5	25,5	18,4

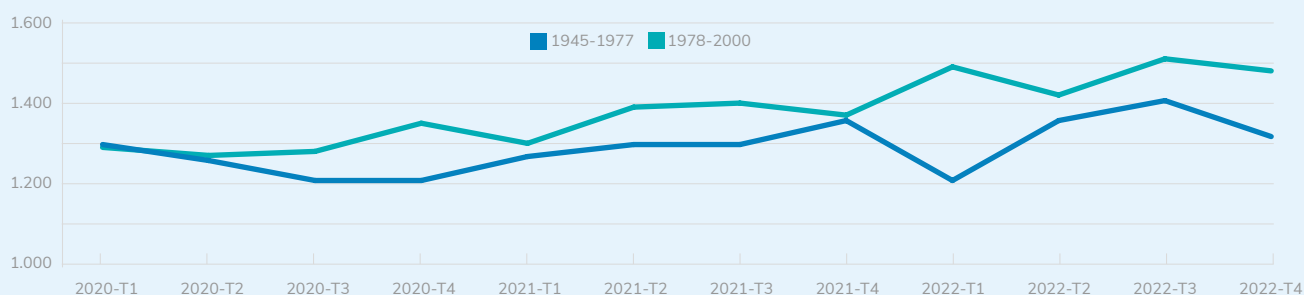
Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	211	257	260	358	249
casă	7	1	2	6	2
teren	3	2	1	5	6
alt imobil	11	9	16	11	12
total	232	269	279	380	269

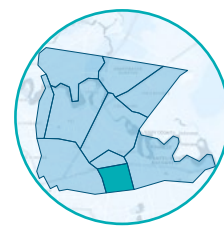


Prețul de tranzacționare al apartamentelor, în funcție de perioada de construire (€/mp util)

	2020-T1	2020-T2	2020-T3	2020-T4	2021-T1	2021-T2	2021-T3	2021-T4	2022-T1	2022-T2	2022-T3	2022-T4
1945-1977	1.300	1.260	1.210	1.210	1.270	1.300	1.300	1.360	1.210	1.360	1.410	1.320
1978-2000	1.290	1.270	1.280	1.350	1.300	1.390	1.400	1.370	1.490	1.420	1.510	1.480



Zona Vatra Luminoasa

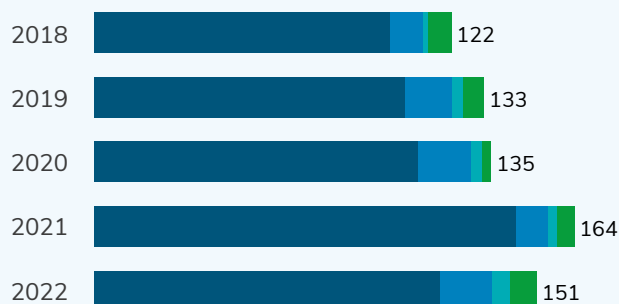
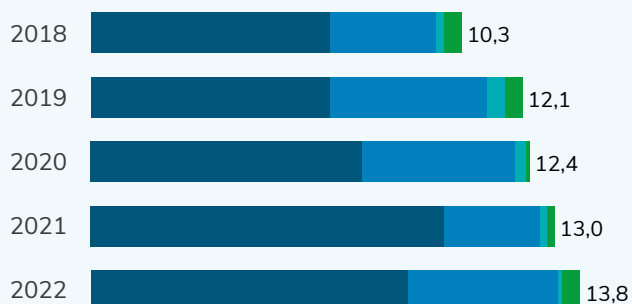


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	6,7	6,7	7,6	9,9	8,9
casă	3,0	4,4	4,3	2,7	4,2
teren	0,2	0,5	0,3	0,2	0,1
alt imobil	0,5	0,5	0,1	0,2	0,5
total	10,3	12,1	12,4	13,0	13,8

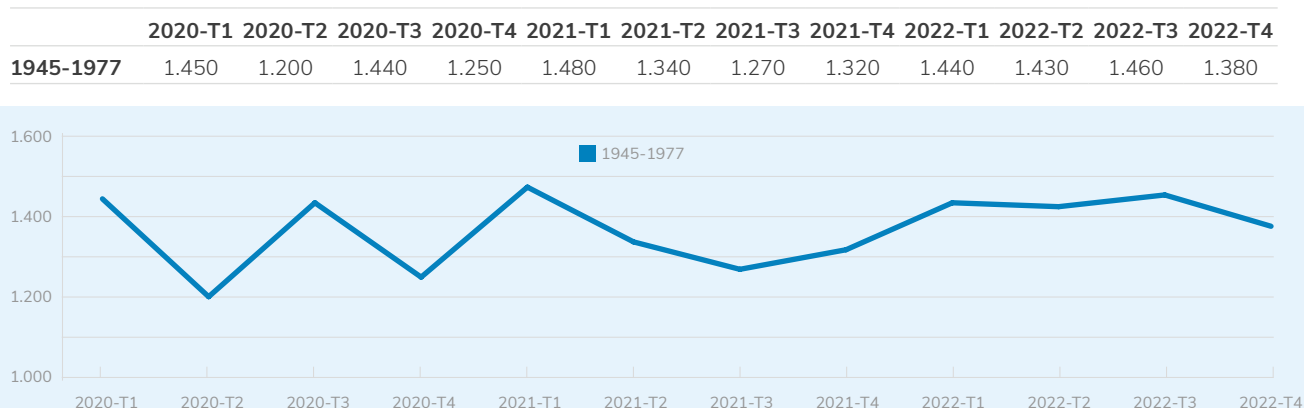
Numărul tranzacțiilor în perioada 2018-2022, în funcție de tipul de proprietate

	2018	2019	2020	2021	2022
apartament	101	106	110	144	118
casă	11	16	18	11	18
teren	2	4	4	3	6
alt imobil	8	7	3	6	9
total	122	133	135	164	151



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

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



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 2023. 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 recalculat 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 2022 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 preturile 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 evaluați mai multe proprietăți, eficientizați procesul și construiți 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

Contact

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/>