



Parcul Morarilor, Pantelimon

Tranzacții Imobiliare

SECTORUL 2 BUCUREȘTI

TRIMESTRUL I 2019

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

Cuprins

3	Pulsul pieței imobiliare în Sectorul 2
4	Sectorul 2
6	Tranzacții imobiliare în Sectorul 2
9	Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale
10	Prețul de vânzare al apartamentelor
11	Tranzacții imobiliare pe zone
12	Prețurile apartamentelor în funcție de zonă
13	Andronache
14	Central
15	Colentina
16	Floreasca
17	Iancului
18	Ion Creangă
19	Pantelimon
20	Pipera Sud
21	Tei
22	Vatra Luminoasă
23	Revizuire date tranzacții imobiliare 2018

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

La începutul acestui an am lansat primul studiu asupra prețurilor de tranzacționare din Capitală, în colaborare cu Primăria Sectorului 2 și Imobiliare.ro, pentru ca dvs. să fiți în permanență informați, continuăm acest proiect unic în peisajul imobiliar al Capitalei, cu datele actualizate pentru trimestrul I 2019. Datele provin de la Direcția Venituri Buget Locale (DVBL) a Sectorului 2 și sunt colectate din contractele imobiliare de vânzare înregistrate în vederea stabilirii bazei de impozitare. Scopul acestui studiu este să contribuie la creșterea transparenței și să faciliteze accesul la informațiile privind tranzacțiile reale, direct de la sursă.

Va mulțumesc și vă invit să răsfoim împreună acest studiu!

Tranzacții imobiliare în trimestrul I 2019 - date provizorii

În trimestrul I 2019 au fost vândute 795 de imobile, în scădere cu 88 de imobile față de trimestrul I 2018. Față de același trimestru din 2018, tranzacțiile au înregistrat o scădere de 10%.

Comparativ cu ultimul pătrar al anului trecut, valoarea totală a imobilelor vândute în primele trei luni din 2019 a fost de 60,8 milioane de euro, mai mică cu 12,2 milioane de euro. La scăderile valorice anuale înregistrate au contribuit toate categoriile de proprietăți, contribuții negative mai importante având apartamentele, cu 44 de milioane de euro, respectiv terenurile, cu 25 de milioane de euro.

La fel ca în trimestrele anterioare, cele mai multe tranzacții încheiate în Sectorul 2 au avut ca obiect apartamentele, cu o pondere de peste 85% din total. Dintre apartamentele vândute în trimestrul I 2019, 35% sunt amplasate în imobile construite după anul 2000, 31% în imobile din perioada 1945-1977, 27% în clădiri construite între 1978 și 2000, restul de 7% fiind apartamente în imobile finalizate înainte de 1945.

În trimestrul I din 2019, Pantelimonul a consemnat cea mai intensă activitate de tranzacționare, devansând zona centrală, atât din punctul de vedere al numărului de tranzacții (197 de vânzări, față de 186 în Centru), cât și al volumului acestora (17,9 milioane de euro, față de 15,5 milioane de euro în Centru). Aproape jumătate dintre apartamentele vândute în Pantelimon sunt construite recent, după anul 2000.

Zona centrală ocupă acum poziția secundă rămânând un magnet pentru investițiile imobiliare, datorită localizării favorabile și prețurilor atractive. Amplasamentul a impulsionat dezvoltările noi, vânzările de apartamente în imobile construite după 2000 fiind de 46 (30% din total); pe de altă parte, prețurile scăzute au atras cumpărători și investitori în apartamente construite înainte de 1945 (45 de achiziții, reprezentând tot 30% din total).

Prețurile medii de vânzare pentru apartamente au cunoscut creșteri ușoare față de trimestrul anterior, astfel că prețul unitar a fost de 62.700 de euro, față de 61.500 de euro trimestrul anterior, respectiv 59.900 de euro în perioada similară a anului anterior. Comparativ, în primele trei luni ale acestui an, o casă a fost tranzacționată, în medie, cu 70.000 de euro, cea mai scăzută valoare din ultimul an. În trimestrul I din 2018, casele se vindeau, în medie, cu aproximativ 105.000 euro.

În același timp, evoluția prețurilor de tranzacționare pe metru pătrat (util la apartamente, respectiv construit la case) este una de ușoară creștere în toată perioada analizată, începând cu trimestrul III din 2017. Diferențele dintre evoluțiile negative ale prețurilor unitare și cele pozitive ale prețurilor pe metru pătrat sunt cauzate de vânzarea unor unități locative cu suprafețe mai mici.

Cele mai scumpe apartamente din Sectorul 2 sunt în zona Floreasca (1.510 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Pipera Sud (1.290 de euro pe metru pătrat); pe de altă parte, cele mai accesibile zone sunt Colentina (1.090 de euro pe metru pătrat) și Andronache (980 de euro pe metru pătrat).

Revizuirea estimărilor pentru 2018

Ca urmare a revizuirii datelor pentru 2018, statisticile oficiale arată că anul trecut au fost înregistrate 4.514 tranzacții imobiliare în Sectorul 2, în creștere față de nivelul de 3.956 de tranzacții raportat inițial. De asemenea, valoarea totală a acestora a ajuns la 348,8 milioane de euro. Revizuirile sunt cauzate de întârzierile cu care sunt înregistrate unele contracte la DVBL, depășind termenul de 30 de zile de la dobândirea bunului.

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

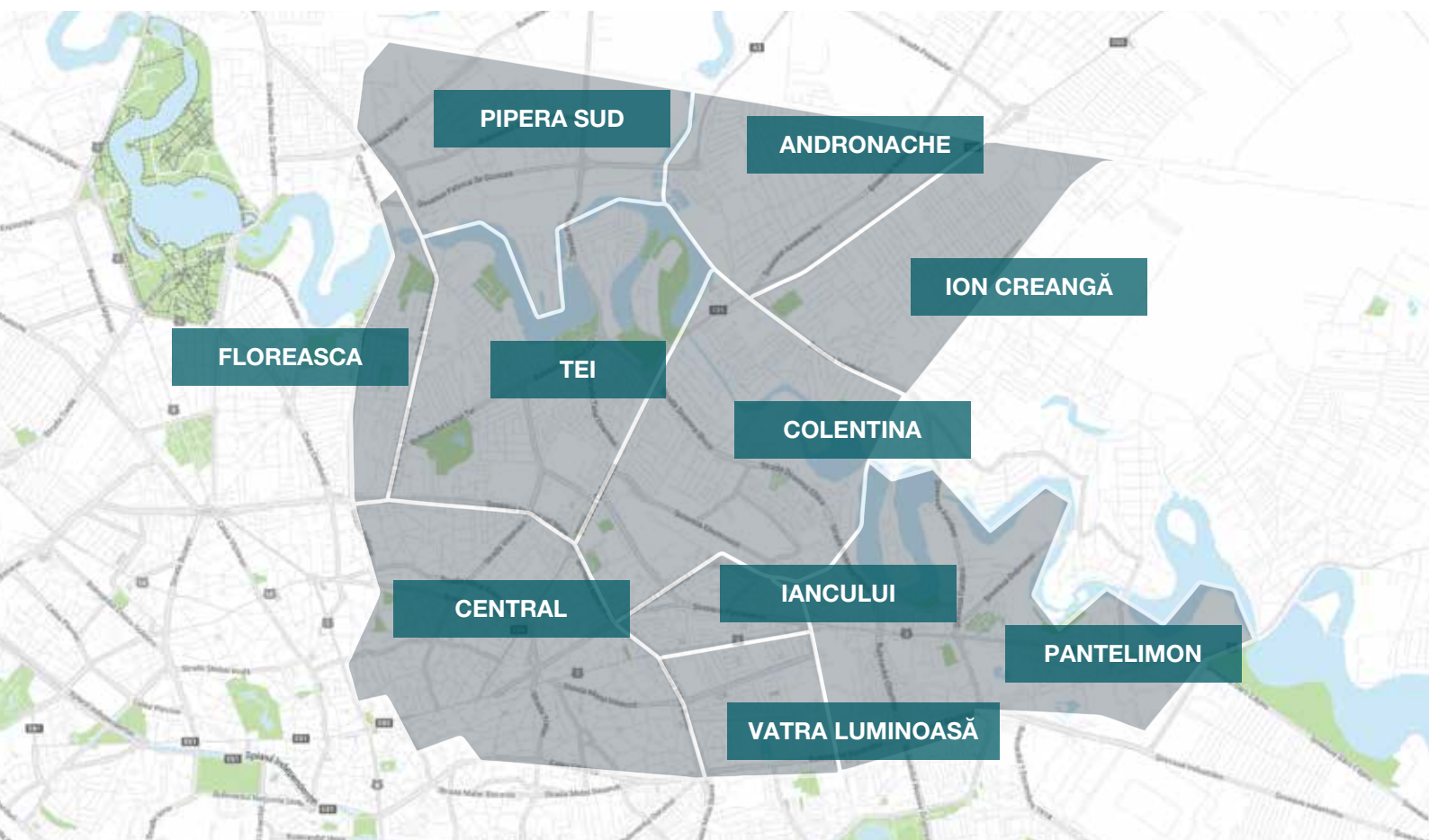
Trecutul se îmbină armonios cu luxul și facilitățile clădirilor rezidențiale nou dezvoltate în Floreasca, unul dintre cele mai atractive cartiere din Capitală, pentru ca trecând apoi în învecinata zonă Pipera Sud să întâlnim unul dintre principalii poli de business din București și din țară, locul unde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

birourile circa 50.000 de angajați.

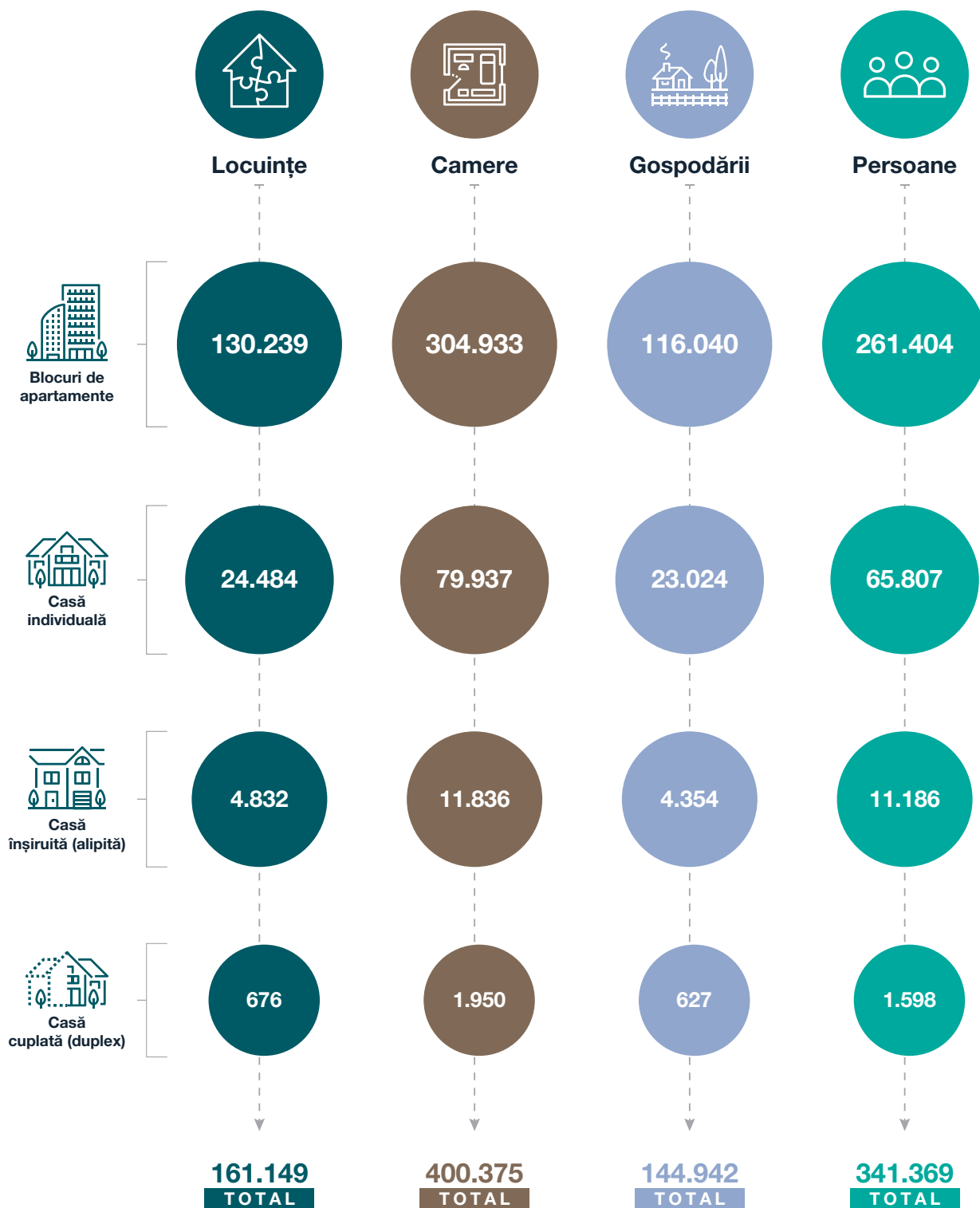
Iar transformarea continuă, dovadă fiind cartierul Pantelimon cu o dezvoltare semnificativă în ultimii ani ce nu poate fi trecută cu vederea.

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

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



Sectorul 2



Sursa: RPL 2011

Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

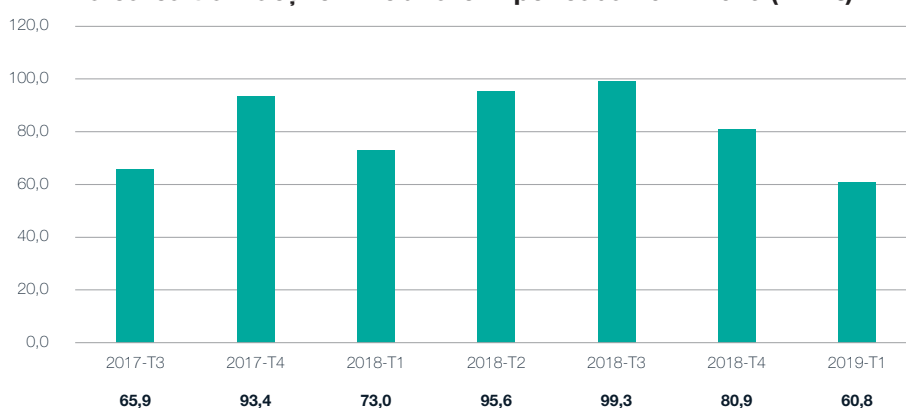
În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în primul trimestru din 2019, un număr de 795 de tranzacții imobiliare – cifră ce echivalează cu o scădere de 33,5% față de trimestrul anterior (când au fost consemnate 1.196 de operațiuni) și, respectiv, cu un minus de 10% față de perioada similară a anului anterior (când au fost încheiate 883 de acorduri). De menționat este că primul pătrar din 2018 a avut, comparativ cu celelalte trimestre ale anului, cele mai slabe performanțe în ceea ce privește vânzarea de imobile, numărul tranzacțiilor majorându-se sensibil ulterior (și ajungând la circa 1.200 de operațiuni per trimestru).

Ca valoare, tranzacțiile încheiate în primele trei luni ale anului în curs au ajuns la un total de 60,8 milioane de euro. Comparativ cu ultimul trimestru din 2018, când au fost

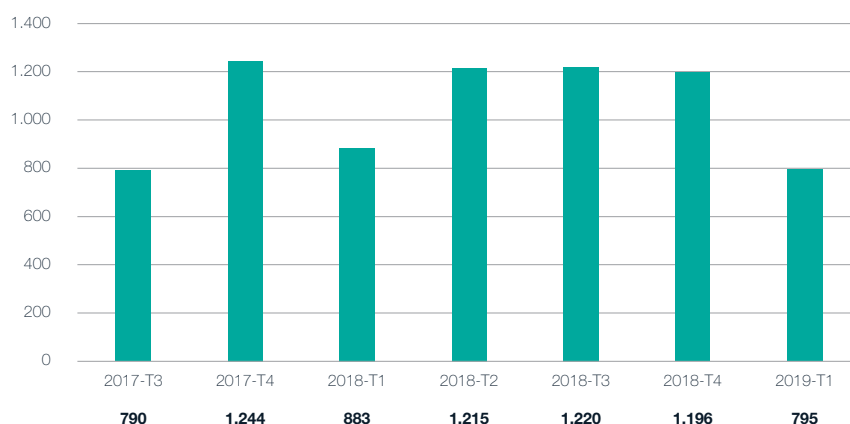
înregistrate operațiuni în valoare de 80,9 milioane de euro, acest nivel marchează un declin de 24,8%. Față de perioada similară a anului trecut, însă, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 73 de milioane de euro, scăderea este de doar 16,8%.

De menționat este faptul că, deși ca număr de tranzacții ultimele trei trimestre din anul 2018 s-au situat la un nivel similar, cel de-al treilea pătrar al anului se distinge prin cea mai ridicată valoare a acestora – este vorba despre un volum de 99,3 milioane de euro (pentru 1.220 de tranzacții). Rămâne de văzut dacă acest tipar se va păstra și în 2019, în condițiile în care activitatea de tranzacționare din primul trimestru a fost afectată de blocarea fondurilor pentru programul Prima Casă.

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



Numărul tranzacțiilor imobiliare în perioada 2017-2019



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate pe parcursul primului trimestru din 2019, anume 683, au avut ca obiect apartamente, acestea echivalând cu o cotă de aproape 86% din total. Pe de altă parte, 43 contracte au vizat case sau vile (aproximativ 5,4% din total), acestora adăugându-li-se 12 tranzacții cu terenuri (1,5% din total) și 57 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 7%). De precizat este că pe toate segmentele mai sus menționate au avut loc scăderi comparativ cu perioada similară a anului trecut, cea mai importantă (raportat la numărul tranzacțiilor) fiind aceea de pe segmentul terenurilor – un declin de peste 65%, anume o scădere de 25 de tranzacții (dintr-un total de 37).

Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au ridicat, în primele trei luni din 2019, la un total

de 47,9 milioane de euro; cele cu case și vile au reprezentat 5,2 milioane de euro, cele cu terenuri 6,7 milioane de euro, iar cele cu alte tipuri de imobile un milion de euro. Cota de piață deținută de fiecare dintre categoriile de mai sus este diferită: apartamentele reprezintă tot o pondere majoritară, dar ceva mai redusă, respectiv circa 78,8% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează 8,5%, terenurile 11%, iar celelalte imobile 1,64%.

De remarcat este ponderea ridicată deținută de terenuri, în ciuda numărului redus de tranzacții de pe acest segment – fapt ce sugerează că proprietățile achiziționate au dimensiuni mai mari și sunt destinate, probabil, dezvoltării unor imobile cu suprafețe mai ample și nu doar construcției de case individuale.

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

	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	49,6	47,9	-1,7
casa	7,6	5,2	-2,4
teren	14,3	6,7	-7,6
alt imobil	1,5	1,0	-0,5
TOTAL	73	60,8	-12,2
			-16,8%

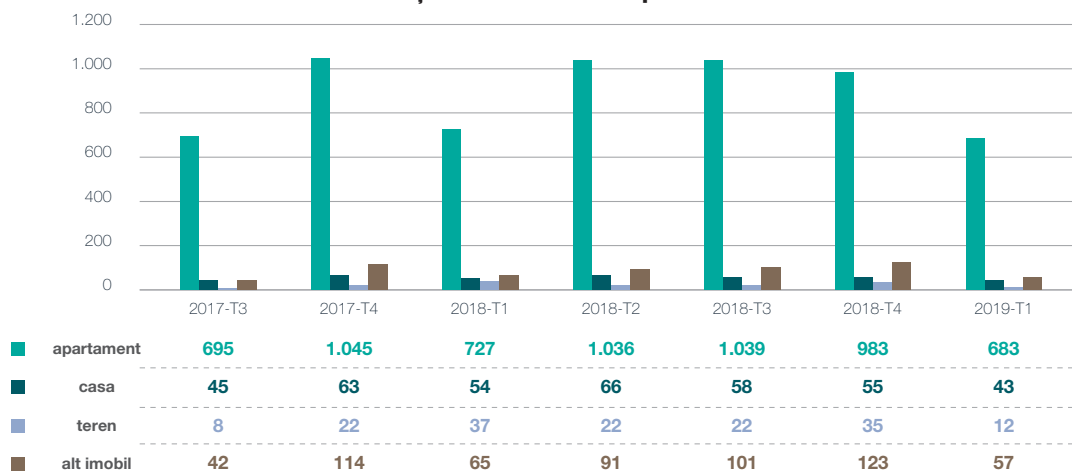
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate (număr)

	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	727	683	-44
casa	54	43	-11
teren	37	12	-25
alt imobil	65	57	-8
TOTAL	883	795	-88
			-10%

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

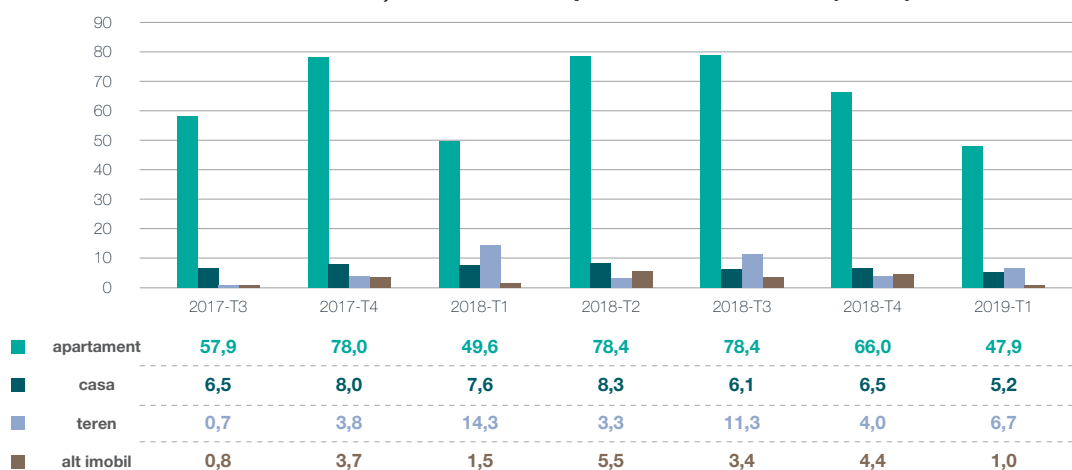
Tranzacții imobiliare în Sectorul 2

Numărul tranzacțiilor imobiliare în perioada 2017-2019



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Valoare tranzacții imobiliare în perioada 2017-2019 (mil.€)



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al proprietăților rezidențiale

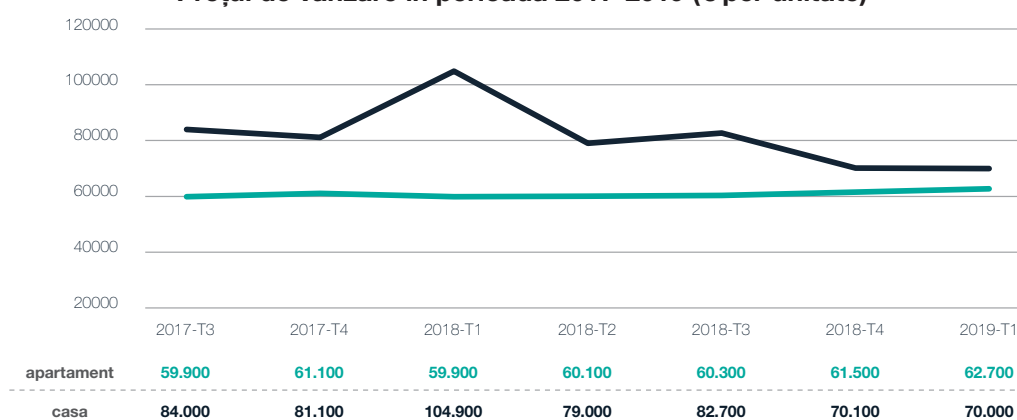
Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare per unitate locativă, primul pătrar al anului în curs s-a menținut la un nivel similar cu cel consemnat în ultimele trei luni din 2018. Astfel, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 62.700 de euro, față de 61.500 de euro în trimestrul anterior. La nu o foarte mare diferență de preț se situează casele, care au fost tranzacționate, în medie, cu 70.000 de euro în T1 2019 (față de 70.100 de euro în T4 2018). De remarcat este că, în primul trimestru din 2018, casele și vilele atingeau o valoare medie de vânzare considerabil mai mare, anume 104.900 de euro, în vreme ce un apartament se vindea cu 59.900 de euro.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, din a doua jumătate a lui 2017 poate fi observată o ușoară tendință de creștere. Astfel, în primele trei luni din

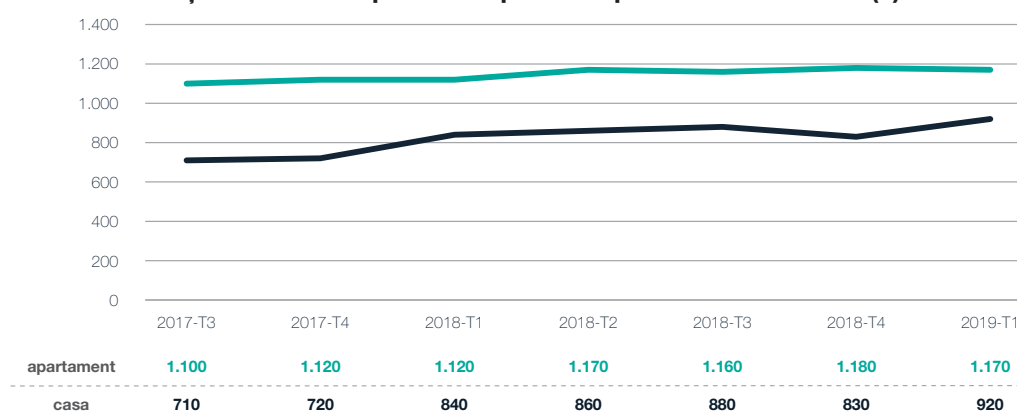
2019 apartamentele din acest sector al Capitalei au fost achiziționate, în medie, cu 1.170 de euro pe metru pătrat, față de 1.180 de euro pe metru pătrat în ultimul trimestru din 2018. Spre comparație, valoarea medie de vânzare pentru același tip de proprietate se ridică, în perioada similară a anului precedent, la 1.120 de euro pe metru pătrat.

Segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, a fost supus, în ultimii doi ani, atât unor variații pozitive, cât și unor negative. În primul trimestru din 2019 a avut loc o creștere considerabilă a valorii de tranzacționare de pe acest segment de piață, de la 830 la 920 de euro pe metru pătrat. Spre comparație, cele mai mici prețuri pentru acest gen de proprietăți, anume 710 și, respectiv, 720 de euro pe metru pătrat, au fost consemnate în ultimele două trimestre din 2017.

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



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



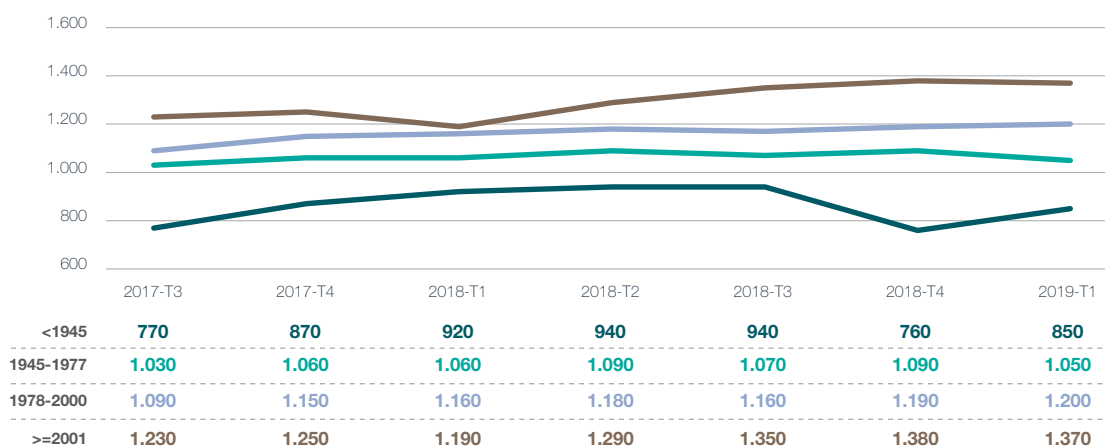
Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețul de vânzare al apartamentelor

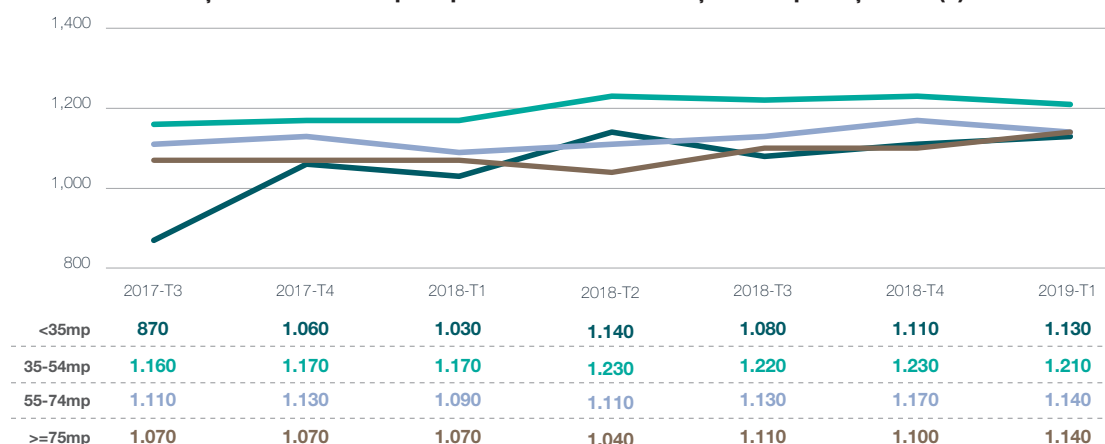
Valorile de tranzacționare a apartamentelor variază, însă, considerabil în funcție de mai mulți factori, printre care și perioada de construire. Astfel, locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în primele trei luni din 2019, cu aproximativ 850 de euro pe metru pătrat (în creștere de la 760 de euro pe metru pătrat în ultimul trimestru din 2018); locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate, în medie, cu 1.050 de euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.090 de euro pe metru pătrat), cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.200 de euro pe metru pătrat (față de 1.190 de euro pe metru pătrat), iar cele de după 2000 au fost tranzacționate cu 1.370 de euro pe metru pătrat (față de 1.380 de euro pe metru pătrat).

Un alt factor care influențează, într-o măsură mai mică, prețurile de vânzare de pe piața apartamentelor este reprezentat de suprafața utilă a acestora (și, implicit, numărul de camere). Din acest punct de vedere, în primul trimestru din 2019 se poate observa o tendință de aliniere a valorilor de tranzacționare comparativ cu cele trei luni anterioare. Cele mai scumpe rămân locuințele cu o suprafață cuprinsă între 35 și 54 de metri pătrați, acestea fiind vândute cu 1.210 euro pe metru pătrat (în scădere de la 1.230 de euro pe metru pătrat în T4 2018); la un nivel foarte apropiat de preț se situează, însă, locuințele mai mici de 35 de metri pătrați (1.130 de euro pe metru pătrat), cele de la 55 la 74 de metri pătrați (1.140 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, cele mai mari de 75 de metri pătrați (tot 1.140 de euro pe metru pătrat).

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



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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tranzacții imobiliare pe zone

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate în primul trimestru din 2019, cele mai active zone din Sectorul 2 au fost aceleași ca și în 2018, însă cu o ușoară schimbare a ordinii: pe primul loc se situează acum Pantelimon (197 achiziții), urmat de Centru (186 de vânzări), Tei (115 vânzări) și, respectiv, Colentina (107 contracte). Ca valoare a proprietăților vândute, cartierul Pantelimon (cu un total de 17,9 milioane de euro) este urmat de zona centrală (15,5 milioane de euro), de Tei (7.9 milioane de euro), apoi de Pipera Sud (6 milioane de euro, pentru 61 tranzacții) și abia apoi de Colentina (5,2 milioane de euro).

Comparând primul pătrar din 2019 cu aceeași perioadă a

anului 2018, în majoritatea zonelor din Sectorul 2 al Capitalei poate fi observată o tendință de scădere a numărului de tranzacții imobiliare, cel mai mare declin (de la 177 la 115 operațiuni) având loc în Tei; excepție de la regulă fac zona Centrală (un plus de 12 tranzacții), Pipera Sud (un avans de 26 de achiziții), dar și Iancului (un plus de trei tranzacții). Aceeași tendință general descendentă poate fi observată și ca valoare a tranzacțiilor imobiliare, excepțiile de la regulă fiind reprezentate, de data aceasta, de cartierul Pantelimon (un plus de 6,2 milioane de euro), de Pipera Sud (un avans de trei milioane de euro) și, respectiv, de Andronache (un avans de 0,1 milioane de euro).

Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de zonă

	Valoare mil. €			Număr		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
Andronache	1,1	1,2	0,1	15	14	-1
Centrală	27,0	15,5	-11,5	174	186	12
Colentina	6,3	5,2	-1,1	121	107	-14
Floreasca	3,3	1,8	-1,4	41	26	-15
Iancului	1,5	1,5	-0,1	28	31	3
Ion Creangă	0,9	0,7	-0,2	17	15	-2
Pantelimon	11,7	17,9	6,2	219	197	-22
Pipera Sud	3,0	6,0	3,0	35	61	26
Tei	13,7	7,9	-5,8	177	115	-62
Vatra Luminoasă	3,6	2,4	-1,2	36	31	-5
Necunoscută	1,0	0,6	-0,3	20	12	-8
TOTAL	73,0	60,8	-12,2	883	795	-88

Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Prețurile apartamentelor în funcție de zonă

Din punctul de vedere al prețului mediu pe metru pătrat util, de remarcat este că, deși majoritatea zonelor cuprinse în Sectorul 2 al Bucureștiului se situează peste pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat util, zona Andronache a coborât, în primul trimestru din 2019, sub acest prag, la o valoare de 980 de euro pe metru pătrat. La polul opus, cele mai mari valori de tranzacționare pot fi întâlnite în zona Floreasca, unde prețul mediu de achiziție pentru un apartament a ajuns la 1.510 euro pe metru pătrat util (în creștere de la 1.450 de euro pe metru pătrat în T4 2018). Pe locul al doilea se situează zona Pipera Sud, cu o medie de 1.290 de euro pe

metru pătrat util de apartament (la fel ca trimestrul anterior).

O evoluție interesantă a avut loc, la începutul acestui an, în zona Centrală, unde prețul mediu de tranzacționare a scăzut considerabil, anume de la 1.210 la 1.110 euro pe metru pătrat util (scădere ce poate fi, însă, doar temporară). În Pantelimon, pe de altă parte, valoarea medie de vânzare pentru un apartament a crescut de la 1.160 la 1.210 euro pe metru pătrat util; alături de zona Ion Creangă, Pantelimonul se situează, astfel, pe locul al treilea în clasamentul prețurilor la nivel de sector (după Floreasca și Pipera Sud).

Prețul/mp util al apartamentelor vândute



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Andronache

La nivelul Sectorului 2 al Capitalei, zona Andronache se situează pe ultimul loc din zece în ceea ce privește numărul de tranzacții imobiliare încheiate în T1 2019 și, respectiv, pe penultimul loc din punctul de vedere al valorii acestora. Astfel, aici au avut loc, în perioada analizată, 14 vânzări, în valoare de 1,2 milioane de euro. Ca și în 2018, singura zonă cu un volum de tranzacții mai scăzut la nivel de sector este Ion Creangă.

În Andronache au avut loc, în primele trei luni ale acestui an, șapte achiziții de apartamente, valoarea cumulată a acestora fiind de 0,5 milioane de euro. Pe segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, au fost încheiate șase tranzacții, în valoare de 0,6 milioane de euro. În perioada analizată a mai fost achiziționat un singur teren, în valoare de 0,1 mil. de euro.

În ceea ce privește evoluția prețurilor apartamentelor raportat la perioada de construire, relevantă, în cazul zonei Andronache, este doar categoria imobilelor finalizate după anul 2000. Interesant este că, după un salt important consemnat în ultimul trimestru al anului trecut, până la o valoare de 1.240 de euro pe metru pătrat util, valoarea medie de tranzacționare pentru un apartament a coborât sub pragul de 1.000 de euro pe metru pătrat, anume la o valoare de 980 de euro pe metru pătrat util. Spre comparație, în perioada similară din 2018, o asemenea unitate locativă se vindea cu 1.050 de euro pe metru pătrat. Variațiile mai mari de preț din această subdiviziune a Sectorului 2 pot fi explicate, cel puțin în parte, și prin numărul redus de tranzacții.

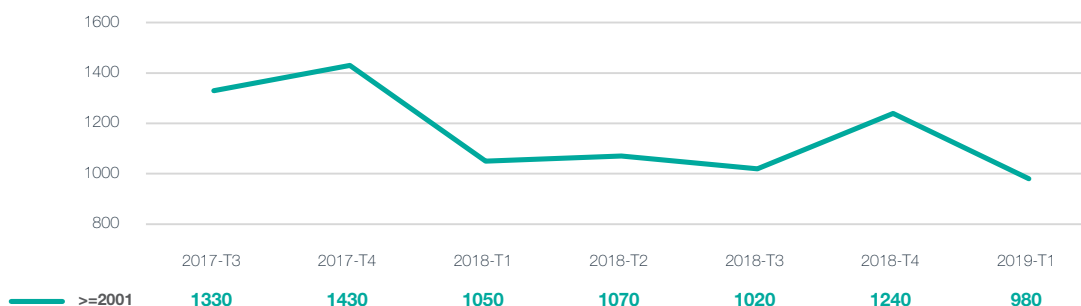
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	0,5	0,5	0,0	7	7	0
casa	0,3	0,6	0,3	4	6	2
teren	0,2	0,1	-0,1	3	1	-2
alt imobil	0,0	0,0	0,0	1	0	-1
TOTAL	1,1	1,2	0,1	15	14	-1

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,1	0,0	-0,1	1	0	-1
1945-1977	0,0	0,0	0,0	0	0	0
1978-2000	0,0	0,0	0,0	0	0	0
>=2001	0,4	0,5	0,0	6	7	1
TOTAL	0,5	0,5	0,0	7	7	0

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Zona Centrală

Atât din punctul de vedere al numărului, cât și din cel al volumului de tranzacții, Centrul se află pe al doilea loc în clasamentul zonelor din Sectorul 2, fiind depășit doar de Pantelimon. Aici au fost încheiate, în primul trimestru al anului în curs, 186 de achiziții de imobile, în valoare totală de 15,5 milioane de euro. De remarcat este faptul că, deși numărul contractelor a fost mai mare decât în perioada similară a anului 2018 (când au avut loc 174 de asemenea operațiuni), volumul acestora s-a situat semnificativ sub nivelul atins atunci (27 de mil. €).

Tranzacțiile cu apartamente au fost cele mai numeroase în zona centrală - 151 de operațiuni, cu o valoare de 12,5 mil. de euro. Achizițiile de case și vile, au făcut obiectul a 16 de contracte (cu un volum de 2,5 mil. €), în vreme ce pe segmentul terenurilor au avut loc doar două achiziții (în valoare de 0,1 mil. €). Tranzacțiile cu alte tipuri de imobile au fost în

număr de 17 și au avut o valoare cumulată de 0,4 mil. €.

Cum în această zonă din Sectorul 2 se găsesc clădiri cu posibile vulnerabilități la seisme, variația prețurilor apartamentelor din punctul de vedere al perioadei de construcție este mai vizibilă decât în alte cartiere. Astfel, apartamentele amplasate în blocuri construite până în 1945 sunt cele mai ieftine, cu un preț de achiziție de 830 de euro pe metru pătrat util (în creștere, totuși, de la 770 de euro pe metru pătrat util în trimestrul anterior). Variații destul de mari au fost consemnate pentru celelalte categorii de locuințe: cele finalizate între 1945 și 1977 s-au ridicat la o medie de 1.010 euro pe metru pătrat (de la 1.130 de euro pe metru pătrat), cele din perioada 1978-2000 au ajuns la 1.380 de euro pe metru pătrat (de la 1.290 de euro pe metru pătrat), iar cele de după 2000 s-au ieftinit de la 1.520 la 1.350 de euro pe metru pătrat util.

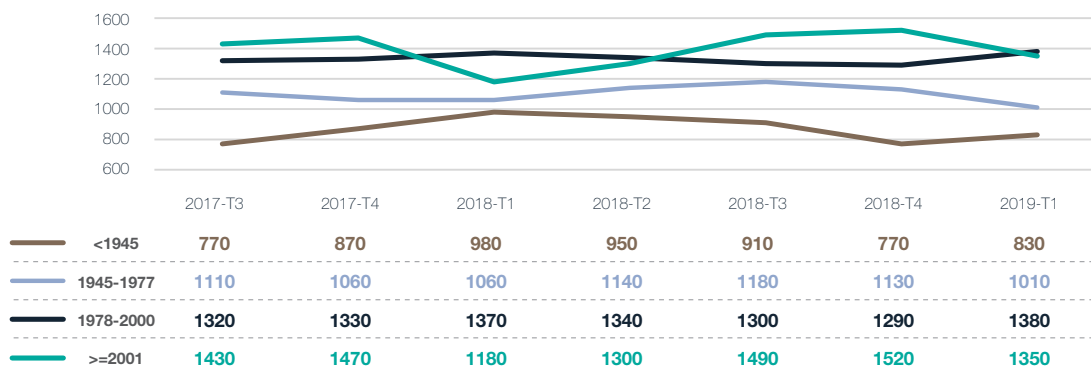
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	11,4	12,5	1,1	139	151	12
casa	3,1	2,5	-0,6	18	16	-2
teren	12,1	0,1	-12,0	8	2	-6
alt imobil	0,4	0,4	0,0	9	17	8
TOTAL	27,0	15,5	-11,5	174	186	12

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	3,1	4,1	1,0	49	45	-4
1945-1977	1,0	1,4	0,4	20	26	6
1978-2000	4,0	2,7	-1,3	48	34	-14
>=2001	3,3	4,3	1,0	22	46	24
TOTAL	11,4	12,5	1,1	139	151	12

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Colentina

În clasamentul general al zonelor din Sectorul 2 al Bucureștiului, Colentina ocupă locul al patrulea din punctul de vedere al numărului de tranzacții imobiliare derulate în primele trei luni din 2019, cu un total de 107 contracte încheiate. Ca volum al achizițiilor, însă, cartierul se situează pe locul al cincilea în top, cu 5,2 milioane de euro.

Ca în majoritatea zonelor analizate, în Colentina cele mai numeroase au fost tot achizițiile de apartamente, acestea ajungând, în primul trimestru, la un total de 85 de operațiuni (și la o valoare de 4,4 milioane de euro). La o distanță considerabilă se situează contractele având ca obiect case sau vile (în număr de șapte, cu un volum de 0,6 milioane de euro), urmate de cele cu terenuri (trei contracte, în valoare de

0,1 milioane de euro) și, respectiv, de cele cu alte tipuri de imobile (12, în valoare de 0,1 milioane de euro).

În funcție de perioada de construcție, între prețurile apartamentelor tranzacționate în Colentina nu există diferențe foarte mari. Cele mai ieftine sunt, desigur, locuințele finalizate înainte de 1977, acestea costând, în medie, 1.040 de euro pe metru pătrat util (la fel ca trimestrul anterior). Locuințele construite între 1978 și 2000, pe de altă parte, costă 1.150 de euro pe metru pătrat (în creștere de la 1.060 de euro pe metru pătrat), iar cele finalizate după 2000 au ajuns la 1.160 de euro pe metru pătrat (după o scădere considerabilă, de la 1.330 de euro pe metru pătrat în ultimul pătrar din 2018).

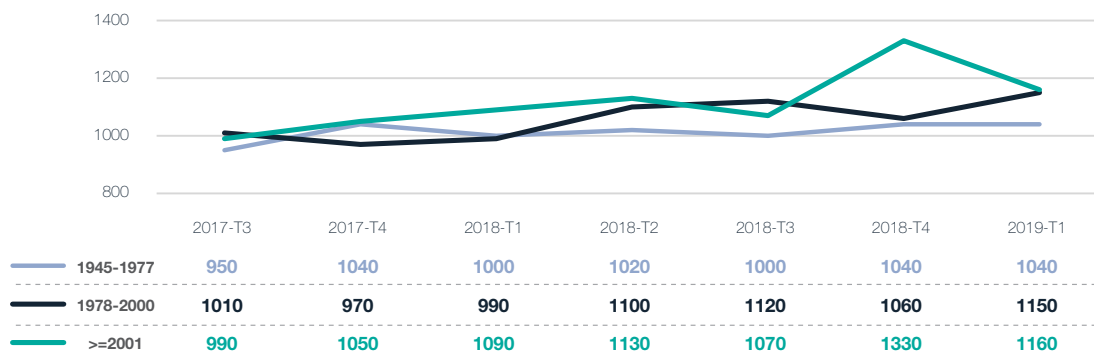
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	5,5	4,4	-1,1	104	85	-19
casa	0,2	0,6	0,3	4	7	3
teren	0,3	0,1	-0,2	6	3	-3
alt imobil	0,2	0,1	-0,1	7	12	5
TOTAL	6,3	5,2	-1,1	121	107	-14

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,0	0,0	0,0	1	0	-1
1945-1977	1,9	1,6	-0,3	39	33	-6
1978-2000	1,5	1,4	-0,1	29	26	-3
>=2001	2,1	1,5	-0,6	35	26	-9
TOTAL	5,5	4,4	-1,1	104	85	-19

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Floreasca

Cu un număr de 26 de achiziții de imobile efectuate în primul trimestru din 2019, zona Floreasca ocupă poziția a șaptea în clasamentul zonelor din Sectorul 2. În condițiile în care volumul proprietăților vândute ajunge la 1,8 milioane de euro, acest cartier se numără, alături de Andronache, Iancului și Ion Creangă, printre zonele cu cea mai slabă activitate de tranzacționare din Sectorul 2.

La fel ca și în alte zone, achizițiile de apartamente au fost, de departe, majoritare în Floreasca: pe acest segment de piață au fost încheiate, astfel, 24 de contracte, având o valoare cumulată de 1,5 milioane de euro. În condițiile în care pe

segmentul de case și vile nu a avut loc nicio tranzacție, în perioada analizată a mai fost achiziționat totuși un teren (în valoare de 0,3 milioane de euro).

Interesant este că, în perioada analizată, cele mai multe tranzacții încheiate în Floreasca (22 din total) au avut ca obiect apartamente amplasate în imobile finalizate între 1945 și 1977. Prețul unităților locative de acest tip a consemnat o creștere față de ultimul trimestru din 2018, ajungând la o medie de 1.510 euro pe metru pătrat util (față de 1.450 de euro pe metru pătrat util); de menționat este că valoarea actuală reprezintă un maximum al ultimilor doi ani.

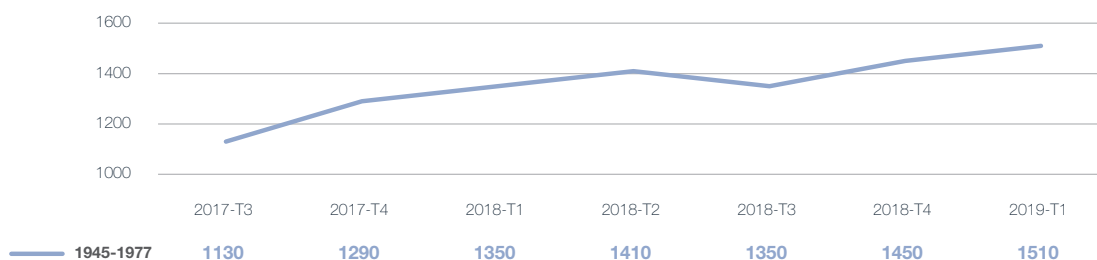
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	2,7	1,5	-1,2	37	24	-13
casa	0,6	0,0	-0,6	3	0	-3
teren	0,0	0,3	0,3	0	1	1
alt imobil	0,0	0,0	0,0	1	1	0
TOTAL	3,3	1,8	-1,4	41	26	-15

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,1	0,1	0,1	1	2	1
1945-1977	1,9	1,3	-0,5	32	22	-10
1978-2000	0,1	0,0	-0,1	1	0	-1
>=2001	0,7	0,0	-0,7	3	0	-3
TOTAL	2,7	1,5	-1,2	37	24	-13

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Iancului

Din punctul de vedere al tranzacțiilor imobiliare încheiate pe parcursul primului trimestru din 2019, Iancului ocupă, alături de Vatra Luminoasă, locul al șaselea în clasamentul pe Sectorul 2, cu un total de 31 de contracte – față de 28 în perioada similară a anului trecut. Ca volum de tranzacții, cartierul s-a menținut la nivelul consemnat în perioada similară din 2018, anume 1,5 milioane de euro.

Aproape toate contractele de vânzare încheiate în Iancului trimestrul trecut, anume 30 (din totalul de 31), au avut ca obiect apartamente, valoarea cumulată a acestor proprietăți fiind identică cu volumul total al tranzacțiilor la nivel zonal. Astfel, pe segmentul caselor, vilelor și pe cel al terenurilor nu s-a concretizat, în perioada analizată, nicio achiziție.

Deși în primul pătrar din 2019 au avut loc și câteva tranzacții (șapte, mai exact) cu apartamente finalizate între 1945 și 1977, cele mai multe dintre locuințele achiziționate au fost finalizate, însă, între 1978 și 2000. Din punctul de vedere al valorilor de tranzacționare, unitățile locative din cea dintâi categorie sunt, în mod firesc, mai ieftine: au un preț mediu de 1.060 de euro pe metru pătrat util, în ușoară scădere de la 1.080 de euro pe metru pătrat în trimestrul anterior. Apartamentele mai noi, pe de altă parte, au fost achiziționate, în medie, cu 1.170 de euro pe metru pătrat, în scădere considerabilă de la vârful de 1.390 de euro pe metru pătrat atins în ultimele trei luni din 2018.

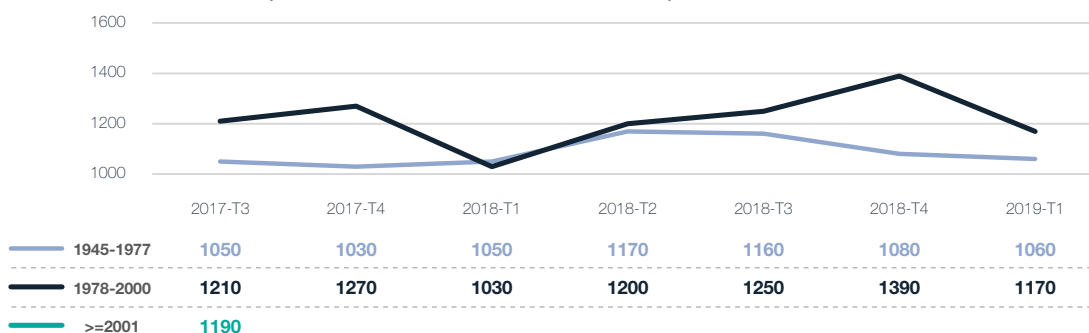
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	1,5	1,5	0,0	26	30	4
casa	0,0	0,0	0,0	0	0	0
teren	0,0	0,0	0,0	0	0	0
alt imobil	0,0	0,0	0,0	2	1	-1
TOTAL	1,5	1,5	-0,1	28	31	3

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,0	0,0	0,0	0	0	0
1945-1977	0,4	0,3	-0,1	9	7	-2
1978-2000	0,8	1,2	0,4	13	23	10
>=2001	0,3	0,0	-0,3	4	0	-4
TOTAL	1,5	1,5	0,0	26	30	4

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Ion Creangă

Cu 15 tranzacții încheiate pe parcursul primului trimestru al anului, zona Ion Creangă se situează pe penultimul loc în clasamentul realizat la nivelul Sectorului 2, după Andronache (cu 14 tranzacții). Din punctul de vedere al valorii proprietăților vândute, care ajunge la un total de aproximativ 0,7 milioane de euro, această zonă ocupă, însă, ultimul loc în clasament – la o distanță rezonabilă de Andronache, unde volumul achizițiilor se ridică la 1,2 milioane de euro.

O caracteristică interesantă a acestei zone din Sectorul 2 este reprezentată de faptul că numărul tranzacțiilor cu apartamente (în număr de șapte în T1 2019) este foarte apropiat de cel al achizițiilor de case sau vile (șase în perioada analizată); ca valoare, cele două categorii de

locuințe ajung la 0,4 și, respectiv, 0,3 milioane de euro. De menționat este faptul că, în primele luni ale anului în curs, în Ion Creangă nu a avut loc nicio achiziție de teren.

Ca și în zona învecinată Andronache, pe piața apartamentelor din Ion Creangă relevantă este doar categoria imobilelor finalizate după anul 2000. Potrivit datelor oficiale, valoarea medie de tranzacționare pe acest segment de piață s-a menținut la un nivel apropiat celui valabil în ultimul trimestru din 2018, respectiv 1.210 euro pe metru pătrat util (față de 1.220 de euro pe metru pătrat util). Spre comparație, în primele trei luni din 2018 un apartament în acest cartier era achiziționat, în medie, cu 1.030 de euro pe metru pătrat.

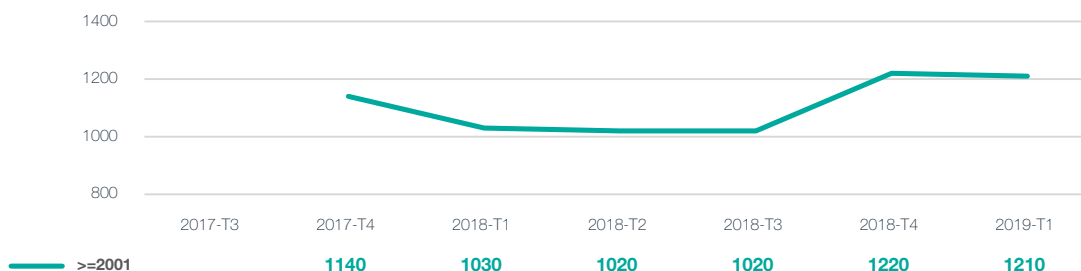
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	0,4	0,4	0,0	8	7	-1
casa	0,5	0,3	-0,2	8	6	-2
teren	0,0	0,0	0,0	1	0	-1
alt imobil	0,0	0,1	0,1	0	2	2
TOTAL	0,9	0,7	-0,2	17	15	-2

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,0	0,0	0,0	0	0	0
1945-1977	0,0	0,0	0,0	0	0	0
1978-2000	0,0	0,0	0,0	0	0	0
>=2001	0,4	0,4	0,0	8	7	-1
TOTAL	0,4	0,4	0,0	8	7	-1

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pantelimon

În primul trimestru al anului, Pantelimonul a consemnat cea mai intensă activitate de tranzacționare dintre toate cele zece subdiviziuni ale Sectorului 2 – devansând, astfel, zona Centrală, fruntașă în 2018. Astfel, cele 197 de achiziții de imobile înregistrate în perioada analizată au ajuns la o valoare de 17,9 mil. € (față de 186 de contracte în Centru, în valoare de 15,5 mil. €).

În ceea ce privește tipul tranzacțiilor încheiate în Pantelimon, de menționat este că majoritatea covârșitoare a acestora, anume 184 din 197, au avut ca obiect apartamente – proprietăți cu o valoare cumulată de 12 milioane de euro. Spre comparație, în perioada analizată a fost achiziționată o singură unitate locativă individuală, ce a costat 0,1 milioane de euro. Interesant este că, deși pe segmentul terenurilor au fost consemnate doar două achiziții, acestea au avut o

valoare cumulată de 5,7 milioane de euro – ceea ce înseamnă că este vorba despre loturi de dimensiuni mai mari, destinate, probabil, dezvoltării unor proiecte imobiliare.

Din punctul de vedere al perioadei de construcție, în această zonă relativ tânără a Bucureștiului au fost achiziționate aproape exclusiv apartamente finalizate după anul 1945. În mod firesc, cele construite înainte de cutremurul din 1977 au fost cele mai ieftine, cu o valoare medie de tranzacționare de 1.020 € pe mp. util. La ceva distanță s-au situat imobilele ridicate între 1978 și 2000, care au costat 1.170 € pe mp. util (în creștere de la 1.100 € pe mp. trimestrul trecut). Un preț mediu destul de ridicat, anume 1.420 € pe mp., a fost practicat pe segmentul locuințelor finalizate după anul 2000 – acesta menținându-se, practic, la același nivel ca în ultimul pătrar din 2018.

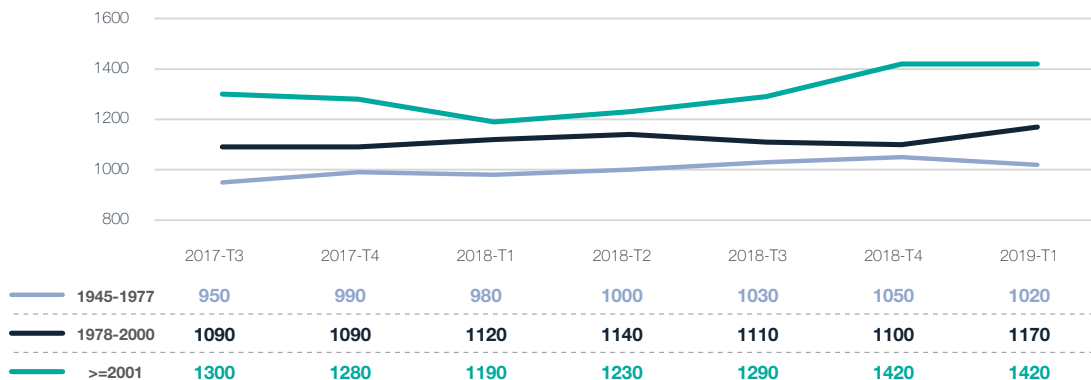
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	10,7	12,0	1,3	194	184	-10
casa	0,2	0,1	-0,1	2	1	-1
teren	0,6	5,7	5,1	5	2	-3
alt imobil	0,2	0,1	-0,1	18	10	-8
TOTAL	11,7	17,9	6,2	219	197	-22

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,0	0,1	0,1	1	1	0
1945-1977	2,3	2,4	0,1	56	59	3
1978-2000	2,4	2,8	0,4	48	39	-9
>=2001	5,9	6,7	0,8	89	85	-4
TOTAL	10,7	12,0	1,3	194	184	-10

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Pipera Sud

Din punctul de vedere al numărului de tranzacții imobiliare înregistrate în primul trimestru din 2019, Pipera Sud se situează, cu 61 de contracte, pe locul al cincilea la nivel de sector, după Pantelimon, zona centrală, Tei și Colentina. Cu toate acestea, din punctul de vedere al valorii achizițiilor (de șase milioane de euro), această zonă ocupă poziția a patra, clasându-se înaintea de Colentina (cu 5,2 milioane de euro).

În perioada analizată, majoritatea achizițiilor încheiate în această zonă a Capitalei, anume 51 din total, au avut ca obiect apartamente – proprietăți a căror valoare cumulată s-a ridicat la 5,6 milioane de euro. Pe de altă parte, în vreme ce pe segmentul caselor și vilelor nu a avut loc nicio tranzacție, în primele trei luni ale anului au fost achiziționate trei terenuri, cu o valoare cumulată de 0,4 milioane de euro (ceea ce înseamnă că e vorba de loturi destul de mici,

destinate, probabil, construcției unor imobile de dimensiuni relativ reduse).

Faptul că Pipera Sud este una dintre zonele rezidențiale noi ale Bucureștiului explică de ce aici se tranzacționează, practic, doar apartamente construite după anul 2000. Localizarea și perioada de construcție justifică, de altfel, și nivelul mai ridicat al prețurilor de tranzacționare din această zonă, care a ajuns, în primul trimestru din 2019, la o medie de 1.410 euro pe metru pătrat util – în creștere de la 1.290 de euro pe metru pătrat în cele trei luni anterioare. De menționat este că valoarea actuală se situează la un nivel apropiat de cele consemnate în trimestrele al doilea și al treilea din 2018 – 1.440 și, respectiv, 1.430 de euro pe metru pătrat util.

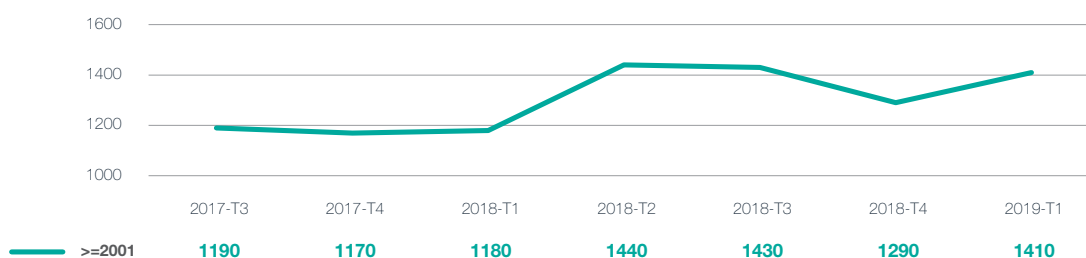
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	2,5	5,6	3,1	21	51	30
casa	0,0	0,0	0,0	0	0	0
teren	0,2	0,4	0,2	2	3	1
alt imobil	0,3	0,1	-0,2	12	7	-5
TOTAL	3,0	6,0	3,0	35	61	26

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,0	0,0	0,0	0	0	0
1945-1977	0,0	0,0	0,0	0	2	2
1978-2000	0,0	0,0	0,0	0	1	1
>=2001	2,5	5,5	3,0	21	48	27
TOTAL	2,5	5,6	3,1	21	51	30

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Tei

Atât din punctul de vedere al numărului de tranzacții încheiate în primul trimestru al anului, cât și din cel al valorii proprietăților achiziționate, cartierul Tei se situează pe locul al treilea la nivelul Sectorului 2 (după Pantelimon și zona centrală). Astfel, aici au fost înregistrate un număr de 115 contracte de vânzare de imobile, în valoare de 7,9 milioane de euro.

La fel ca în majoritatea celorlalte cartiere din acest sector al Capitalei, tranzacțiile cu apartamente dețin cea mai mare pondere în Tei, cele 107 asemenea contracte încheiate în primele trei luni din an ajungând la o valoare cumulată de 7,7 milioane de euro. Dacă pe segmentul caselor și vilelor au avut loc, în perioada analizată, doar două achiziții (în valoare de 0,2 milioane de euro), în materie de terenuri nu s-a înregistrat nicio activitate. Restul de șase tranzacții din total

au avut ca obiect alte tipuri de imobile, însă valoarea acestora a fost neglijabilă.

Dintre apartamentele tranzacționate în acest cartier al Bucureștiului, majoritatea covârșitoare (93 de unități locative) au fost finalizate între anii 1945 și 2000, doar 14 locuințe fiind construite după anul 2000. Cel mai des tranzacționate tipuri de locuințe sunt și cele mai accesibile ca preț: cele datând din perioada 1945-1977 au avut o valoare medie de tranzacționare de 1.090 de euro pe metru pătrat util în T1 2019, în vreme ce acelea din perioada 1978-2000 au costat 1.230 de euro pe metru pătrat util. Locuințele finalizate după anul 2000 se situează, însă, la o diferență considerabilă de preț: acestea au fost achiziționate, în medie, cu 1.550 de euro pe metru pătrat util (în scădere de la 1.630 de euro pe metru pătrat în ultimul trimestru din 2018).

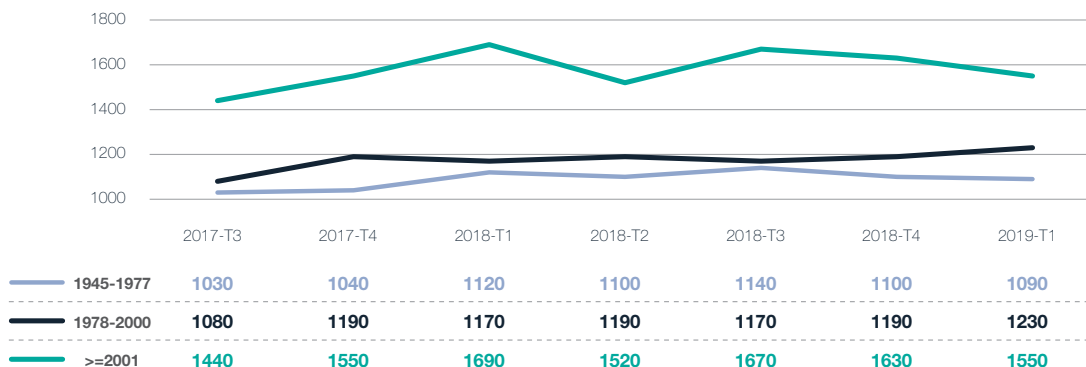
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	11,9	7,7	-4,2	148	107	-41
casa	0,7	0,2	-0,5	7	2	-5
teren	0,8	0,0	-0,8	11	0	-11
alt imobil	0,2	0,0	-0,2	11	6	-5
TOTAL	13,7	7,9	-5,8	177	115	-62

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,0	0,0	0,0	0	0	0
1945-1977	2,7	2,2	-0,5	55	44	-11
1978-2000	3,5	2,8	-0,8	56	49	-7
>=2001	5,7	2,8	-2,9	37	14	-23
TOTAL	11,9	7,7	-4,2	148	107	-41

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Vatra Luminoasă

Ca număr de achiziții imobiliare, Vatra Luminoasă se situează, alături de Iancului, pe locul al șaselea la nivel de sector, cu 31 de contracte încheiate în primul trimestru din 2019. Aceeași poziție este ocupată și în clasamentul privind volumele de tranzacționare, valoarea proprietăților achiziționate aici ridicându-se la 2,4 milioane de euro.

Și în Vatra Luminoasă, cele mai multe tranzacții, anume 26 din total, au avut ca obiect apartamente – proprietăți care au costat, cumulativ, 1,4 milioane de euro. O particularitate interesantă a acestei zone constă în faptul că achizițiile de case și vile, deși doar patru la număr, au însumat mai bine de jumătate din totalul consemnat pe segmentul apartamentelor, anume 0,8 milioane de euro. Ca și în alte zone ale Sectorului 2, aici nu a fost achiziționat, în perioada

analizată, niciun teren.

Dintre apartamentele achiziționate trimestrul trecut în Vatra Luminoasă, cele mai multe (18 din total) sunt amplasate în imobile construite între 1945 și 1977, doar șapte achiziții având ca obiect locuințe finalizate între 1978 și 2000. În ceea ce privește valorile de tranzacționare, unitățile locative mai vechi sunt, în mod firesc, cele mai ieftine: valoarea medie a acestora s-a ridicat, în primele trei luni ale anului, la 1.140 de euro pe metru pătrat util, în creștere de la 1.080 de euro pe metru pătrat util în ultimul pătrar al lui 2018. Apartamentele finalizate între 1978 și 2000, pe de altă parte, au avut o valoare medie de vânzare de 1.240 de euro pe metru pătrat util (față de 1.290 de euro pe metru pătrat în trimestrul al doilea din 2018).

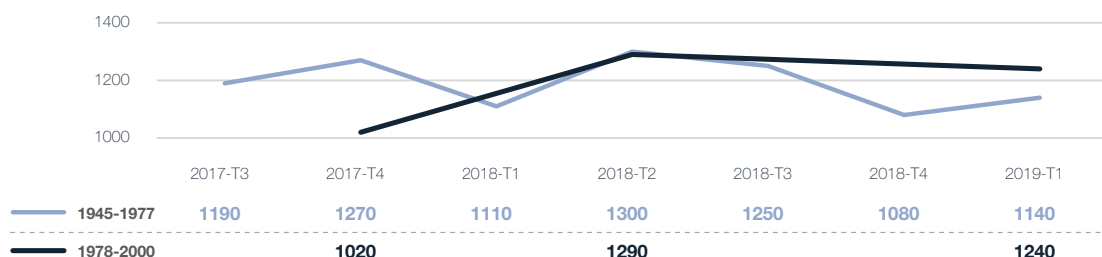
Evoluția tranzacțiilor în funcție de tipul de proprietate

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
apartament	1,5	1,4	-0,1	25	26	1
casa	1,9	0,8	-1,1	8	4	-4
teren	0,0	0,0	0,0	1	0	-1
alt imobil	0,1	0,1	0,0	2	1	-1
TOTAL	3,6	2,4	-1,2	36	31	-5

Evoluția tranzacțiilor cu apartamente în funcție de perioada de construire

	VALOARE (MIL. €)			NUMĂR		
	2018-T1	2019-T1	Dif.	2018-T1	2019-T1	Dif.
<1945	0,2	0,0	-0,2	2	0	-2
1945-1977	1,2	0,9	-0,3	20	18	-2
1978-2000	0,1	0,3	0,2	2	7	5
>=2001	0,1	0,2	0,2	1	1	0
TOTAL	1,5	1,4	-0,1	25	26	1

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



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

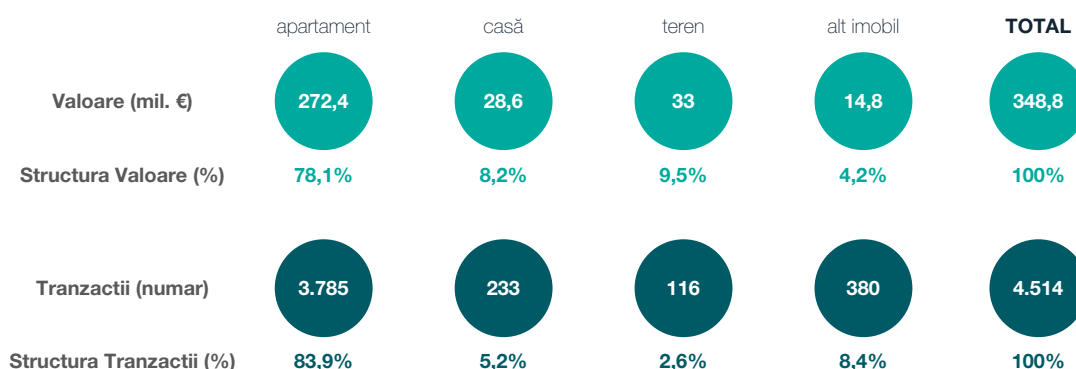
Revizuiți date tranzacții imobiliare 2018

În ceea ce privește tranzacțiile imobiliare consemnate pe parcursul anului trecut, datele furnizate de către Primărie au suferit câteva revizuiți – cauzate de întârzierile apărute în înregistrarea și prelucrarea unor informații privitoare la contractele încheiate în această perioadă. Astfel, pe parcursul lui 2018 au avut loc 4.514 tranzacții imobiliare în Sectorul 2, în creștere față de nivelul de 3.956 de tranzacții raportat inițial. De asemenea, valoarea acestor operațiuni a ajuns la 348,8 milioane de euro, în loc de 309,3 milioane de euro.

Cele mai multe vânzări de imobile din 2018, anume 3.785, au avut ca obiect apartamente, acestea echivalând cu o

cotă de 83,9% din total; pe de altă parte, 233 de contracte au vizat case sau vile (5,2% din total), 116 terenuri (2,6%) și 380 alte tipuri de imobile (8,4%). Ca valoare, tranzacțiile cu apartamente s-au ridicat la un total de 272,4 milioane de euro, cele cu case și vile au cumulat 28,6 milioane de euro, cele cu terenuri 33 de milioane de euro, iar cele cu alte tipuri de imobile 14,8 milioane de euro. Din punct de vedere valoric, ponderea deținută de achizițiile care au avut loc pe segmentul apartamentelor a fost ceva mai redusă, ajungând la 78,1% din total; tranzacțiile cu unități locative individuale, pe de altă parte, au reprezentat 8,2%, cele cu terenuri 9,5%, iar cele cu alte tipuri de imobile 4,2%.

Tranzacțiile imobiliare din Sectorul 2 în 2018



Sursa: Direcția Venituri Sector 2, calcule Analize Imobiliare

Despre noi



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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