

2024

TRANZACȚII IMOBILIARE

Sectorul 2 București

Studiu realizat de Direcția Venituri Buget Local Sector 2 și ValorEasy

Conținut

Sectorul 2.....	3
Cuvânt înainte.....	4
Indicatori cheie Sectorul 2.....	5
Radiografia pieței rezidențiale din Sectorul 2.....	6
Indicatori cheie ai pieței rezidențiale Sectorul 2	7
Evoluția tranzacțiilor imobiliare.....	8
Evoluția tranzacțiilor imobiliare.....	9
Prețul de tranzacționare	10
Prețul de tranzacționare al apartamentelor	11
Tranzacții în funcție de zone.....	12
Zona Centrală	14
Zona Tei.....	15
Zona Pantelimon.....	16
Zona Colentina	17
Zona Pipera Sud.....	18
Zona Floreasca	19
Zona Iancului.....	20
Zona Vatra Luminoasă.....	21
Zona Andronache	22
Zona Ion Creangă	22
Metodologie	23

Tranzacții Imobiliare 2024 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 2024 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 360.000 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 (denumită astăzi Biserica "Sfinții Ioachim și Ana", așezată între bulevardele Pache Protopopescu și Ferdinand, la intersecția cu str. Traian, în apropierea Foișorului de Foc).

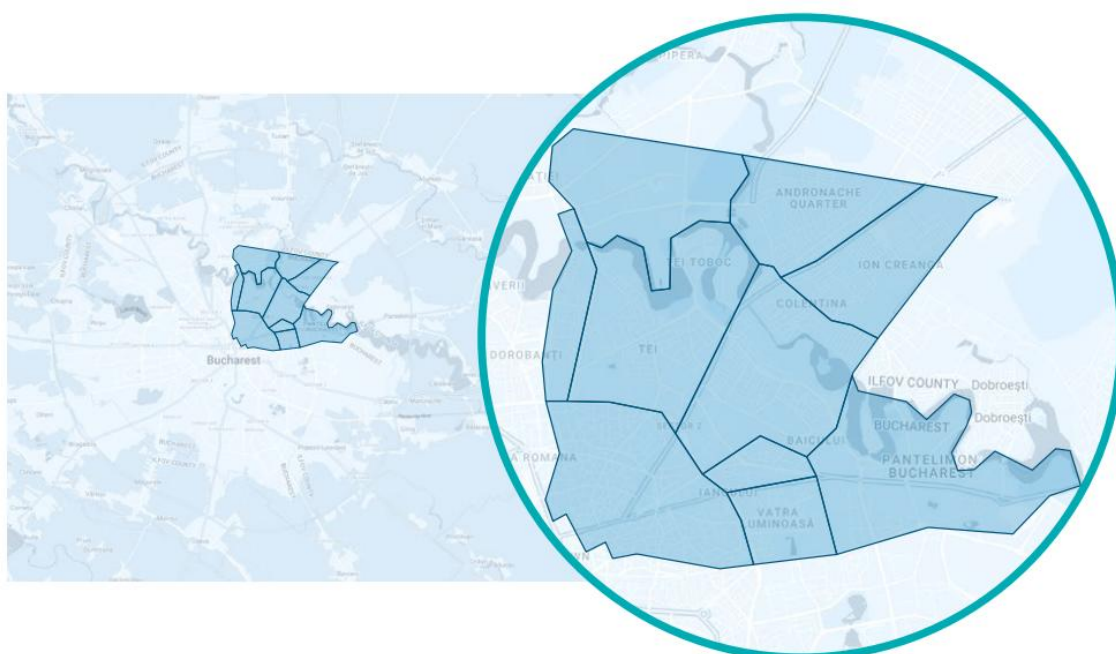
În partea centrală a Bucureștiului, aparținând de Sectorul 2, sunt numeroase străzi cu case vechi, unele de o valoare arhitecturală deosebită.

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 (Râul 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 supraterran Șoseaua Fundeni – Strada Gherghiței, pasaj subteran B-dul Ferdinand I – B-dul Gării Obor – Str. Heliade între Vii.



Cuvânt înainte

Anul 2024 a fost, pe de o parte, un an dificil prin continuarea litigiilor privind autorizațiile emise în baza PUZ Sector 2, iar, pe de altă parte, un an important prin raportare la sentințele favorabile Sectorului 2, dispuse pe fondul cauzei. Acest aspect a contribuit în mare măsură la reducerea lipsei de predictibilitate în domeniul autorizării și la întărirea securității juridice a actelor administrative emise. În contextul anterior precizat, ansamblurile edificate în baza documentației de urbanism au avut impact major asupra creșterii atât a valorii operaționale (+4,7%), cât și a numărului tranzacțiilor (+8%) realizate la nivelul Sectorului 2.

De asemenea, este de interes să specificăm că, în zonele în care s-a înregistrat un număr scăzut de tranzacții, vor trebuie realizate îmbunătățiri pentru creșterea atractivității. Capacitatea economică care decurge din dezvoltarea urbană sustenabilă a Sectorului reprezintă un element cheie atât în progresul acestuia, cât și în creșterea calității vieții cetățenilor.

Considerăm important faptul că Sectorul 2 este în opțiunea cetățenilor de a achiziționa o locuință, astfel administrația publică locală va continua să fie alături de aceștia, asigurându-le servicii publice de calitate și îmbunătățirea permanentă a acestora.

Nu în ultimul rând, Sectorul 2 va continua să prioritizeze stimularea progresului economic prin aplicarea unor linii directoare clare, care să asigure predictibilitate în planificare urbană.

Alina Alisa Bratu – Arhitect Șef Sector 2, Municipiul București

Tot mai mulți locuitori ai Sectorului 2 aleg să interacționeze cu administrația locală într-un mod simplu, rapid și digital. Schimbarea vine din dorința oamenilor de a nu mai pierde timp la cozi, în hârtii sau în așteptarea unui răspuns. Sunt cetățeni activi, implicați, care cer soluții clare și accesibile.

În acest sens, DGVBL pune la dispoziția contribuabililor date deschise, obținute prin activitatea instituției, într-un format accesibil, reutilizabil și gratuit, pentru a încuraja transparența, implicarea civică și inovația. Astfel, administrația locală nu doar că răspunde nevoilor contribuabililor, ci lucrează cot la cot cu comunitatea atât pentru a construi servicii mai eficiente, cât și pentru a evidenția oportunități concrete pentru dezvoltarea mediului de afaceri.

Datele devin astfel un sprijin real pentru luarea deciziilor, nu doar în instituții, ci și în viața de zi cu zi a oamenilor. Cu cât sunt mai accesibile și mai bine interpretate, cu atât administrația devine mai eficientă, iar comunitatea – mai implicată.

În același timp, DGVBL continuă procesul de digitalizare. Am început cu implementarea și actualizarea Platformei Digitale, oferind cetățenilor posibilitatea de a soluționa rapid, din confortul propriei locuințe, diverse probleme de natură fiscală, reducând astfel timpul de așteptare din sălile de așteptare și ajutând la debirocratizarea instituției. Am implementat serviciul de Programări Online și posibilitatea completării unor formulare uzuale fără necesitatea autentificării pe baza unor credențiale. Și nu ne-am oprit aici. Am implementat posibilitatea obținerii certificatelor de atestare fiscală în mod neasistat, direct din Platforma Digitală DGVBL, reducând timpul de soluționare de la câteva zile la câteva minute.

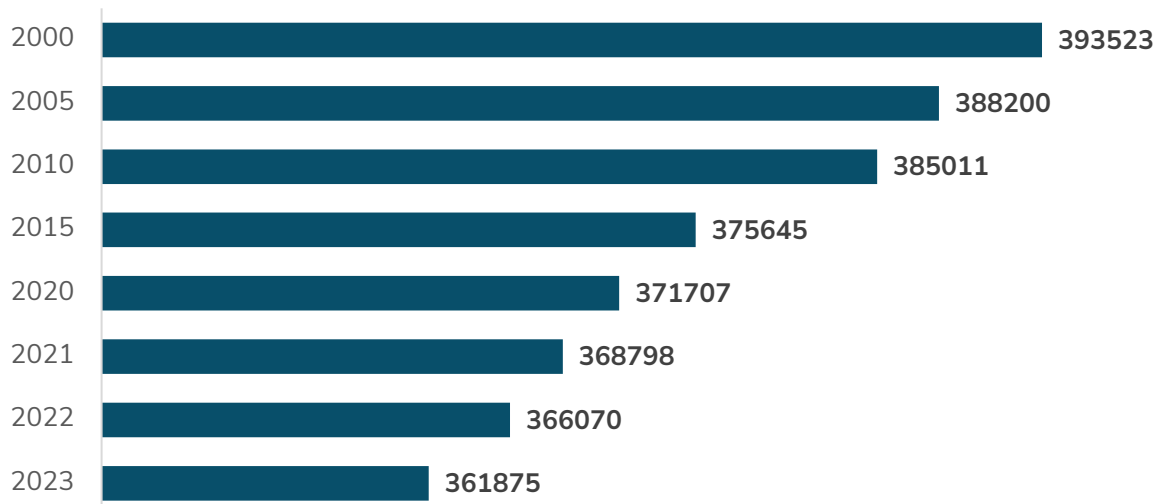
Într-o eră în care formele digitale sunt tot mai folosite, DGVBL alege să se îndrepte spre o administrație inteligentă, construită pe soluții digitale moderne, menite să simplifice interacțiunea cu cetățenii și să crească transparența. Cea mai bună dovadă a acestui fapt este numărul contribuabililor care accesează serviciile digitale puse la dispoziție de instituție, număr tot mai mare de la un an la altul – semn clar că direcția este bună și așteptările sunt întâmpinate.

Sectorul 2 se conturează tot mai clar ca un spațiu administrativ bine gestionat, deschis către cetățeni și atrăgător pentru investiții, în special în domeniul imobiliar. Prezentul raport oferă un cadru obiectiv de analiză și reprezintă un punct de plecare solid pentru toți cei interesați de potențialul de dezvoltare al Sectorului 2. Evoluțiile prezentate confirmă direcția ascendentă a sectorului și susțin premisele unei creșteri durabile, în beneficiul întregii comunități.

Cristian Duțu – director executiv DVBL Sector 2

Indicatori cheie Sectorul 2

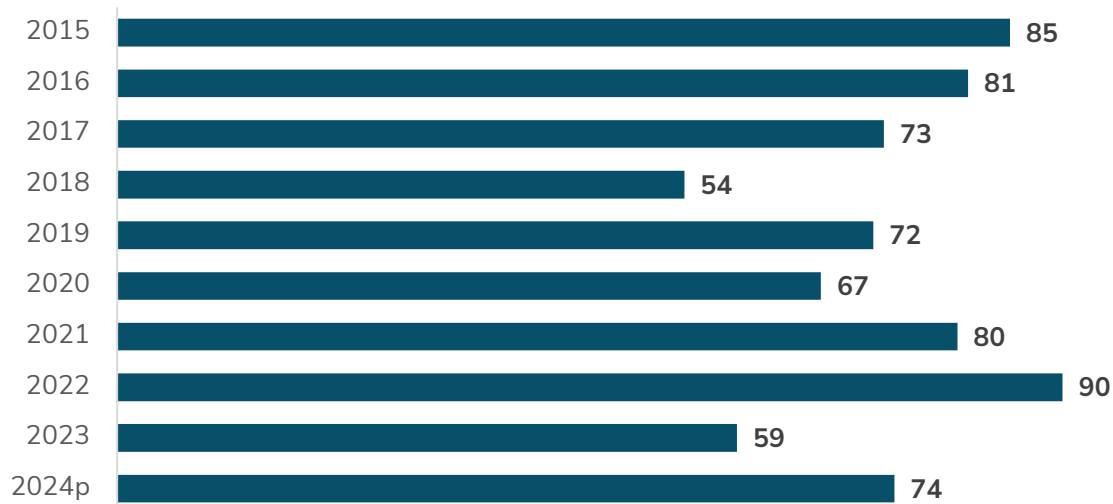
Populația după domiciliu, la 1 iulie



Populația după domiciliu reprezintă numărul persoanelor cu cetățenia română și domiciliul pe teritoriul României, delimitat după criterii administrativ-teritoriale. Domiciliul persoanei este adresa la care aceasta declară că are locuința principală, trecută în cartea de identitate, așa cum este luată în evidența organelor administrative ale statului.

Autorizații de construire eliberate de Primăria Sectorului 2

Autorizații pentru clădiri rezidențiale



Autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor. Aceasta se eliberează beneficiarului lucrării, în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, în vederea începerii lucrărilor de construcții.
2024p date provizorii

Sursa: Documentar Statistic Sector 2 2024 (INSSE)

Radiografia pieței rezidențiale din Sectorul 2

În 2024, valoarea tranzacțiilor imobiliare a atins 491,7 milioane de euro, o creștere de 4,7% față de anul anterior

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2024, un număr de 6.128 de tranzacții imobiliare, o creștere de 8% față de anul anterior când au fost consemnate 5.675 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 491,7 milioane de euro, comparativ cu 2023, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 469,6 milioane de euro, o creștere de 4,7%.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2024, mai precis 4.244, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 70% din total. Pe de altă parte, 342 de contracte au vizat case și vile (aproximativ 6% din total), acestora adăugându-li-se 561 de tranzacții cu terenuri (9% din total) și 981 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 16%, marea majoritate fiind spații de parcare și boxe).

Raportat la sursele de finanțare, anul trecut poate fi observată, comparativ cu 2023, o scădere a ponderii achizițiilor din surse proprii – atât din punct de vedere valoric (de la 71% la 67%), cât și din cel al numărului de tranzacții (de la 74% la 71%). Achizițiile cu finanțare bancară și mixtă s-au majorat la o cotă de piață de 24% numeric, respectiv 31% valoric. Imobilele achiziționate din surse proprii au fost tranzacționate la valori mai mici comparativ cu cele cumpărate prin credit.

Creșterea cererii și utilizarea mai frecventă a finanțării bancare au determinat majorarea prețurilor

Din punctul de vedere al prețurilor medii de tranzacționare per tip de proprietate, în 2024, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 79.000 de euro, față de 76.700 de euro în anul anterior.

Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț mai mare decât apartamentele, 100.000 de euro, față de 94.000 de euro în 2023.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2024 poate fi observată o tendință de creștere pentru apartamente, atingând 1.520 de euro pe metru pătrat util, față de 1.470 anul anterior (+3,4%). Între 2020 și 2024, prețurile de vânzare ale apartamentelor, exprimate în euro pe metru pătrat util, au înregistrat o creștere medie de 18%.

Apartamentele construite în perioada 1978 - 2000 s-au tranzacționat cel mai des

În 2024, cele mai multe vândute apartamente în funcție de perioada de construire, au fost din imobilele construite în perioada 1978 - 2000, cu un procent de 33% din total, urmate de cele construite între 1945 – 1977, cu 30%.

Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în 2024, cu aproximativ 1.170 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.380 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.500 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 2001 și 2020 au fost achiziționate cu 1.840 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2020 au fost tranzacționate cu 2.080 de euro pe metru pătrat util.

Zona Centrală este zona cu cea mai intensă activitate de tranzacționare

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2024, pe primul loc a revenit zona Centrală (1.216 achiziții, față de 1.125 anul anterior), urmată de zona Tei (1.032 de vânzări, față de 893), iar pe locul al treilea s-a situat zona Colentina (cu 1.030 de contracte, față de 981). Raportat la valoarea tranzacțiilor, zona Centrală ocupă prima poziție din clasament cu achiziții în valoare de circa 111,9 milioane de euro, urmată de Tei cu 90,5 milioane de euro și de zona Pipera Sud, cu 70,8 milioane de euro.

Dorel NIȚĂ

Director Executiv ValorEasy

Indicatori cheie ai pieței rezidențiale Sectorul 2

	2023	2024
În 2024 a crescut valoarea tranzacțiilor cu 4,7% comparativ cu 2023	469,6 mil. euro	491,7 mil. euro
Numărul tranzacțiilor s-a majorat cu 8% Conform ANCPI, creșterea în București a fost 4,7% (unități individuale)	5.675	6.128
A scăzut ponderea finanțării din surse proprii Achizițiile cu finanțare bancară și mixtă s-au majorat la o cotă de piață de 24% numeric, respectiv 31% valoric	71% Valoare 74% Număr	67% Valoare 71% Număr
Zona Centrală a Sectorului 2 este zona cu cea mai mare valoare a tranzacțiilor 23% din total Sector 2	113,2 mil. euro	111,9 mil. euro
Zona Centrală este zona cu cele mai numeroase tranzacții 20% din total Sector 2	1.125	1.216
Ponderea apartamentelor în totalul tranzacțiilor se menține ridicată	84% Valoare 75% Număr	83% Valoare 69% Număr
Prețul mediu de tranzacționare pentru apartamente a crescut cu 3%	76.700	79.000
Pretul mediu de tranzacționare pe metru pătrat pentru apartamente a fost mai mare cu 3,4%	1.470	1.520
Cele mai tranzacționate apartamente sunt construite între 1978 - 2000	32% pondere	33% pondere

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Evoluția tranzacțiilor imobiliare

În Sectorul 2 al Capitalei au fost încheiate, în 2024, un număr de 6.128 de tranzacții imobiliare, o creștere de 8% față de anul anterior când au fost consemnate 5.675 de operațiuni. Ca valoare, tranzacțiile încheiate anul trecut au ajuns la un total de 491,7 milioane de euro, comparativ cu 2023, când au fost înregistrate operațiuni în valoare de 469,6 milioane de euro, o creștere de 4,7%.

La fel ca în anii trecuți, cele mai multe tranzacții încheiate în 2024, mai precis 4.244, au avut ca obiect apartamente, acestea fiind echivalente cu o cotă de aproape 70% din total. Pe de altă parte, 342 de contracte au vizat case și vile (aproximativ 6% din total), acestora adăugându-li-se 561 de tranzacții cu terenuri (9% din total) și 981 cu alte tipuri de imobile (aproximativ 16%, marea majoritate fiind spații de parcare și boxe).

Din punct de vedere valoric, tranzacțiile cu apartamente din Sectorul 2 s-au ridicat, în 2024, la un total de 406 milioane de euro; cele cu case și vile au reprezentat 51 milioane de euro, cele cu terenuri 17 milioane de euro, iar cele cu alte tipuri de imobile 18 milioane de euro. Valoric, apartamentele reprezintă o pondere de piață de circa 83% din total, în vreme ce casele și vilele cumulează peste 10%, terenurile 3%, similar cu imobilele încadrate la alte tipuri.

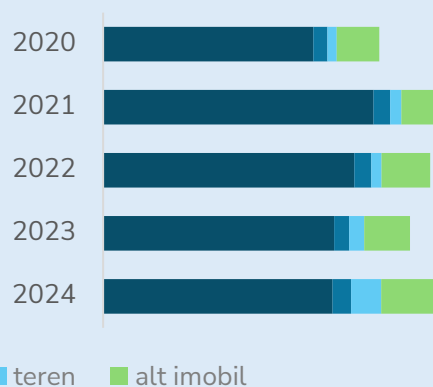
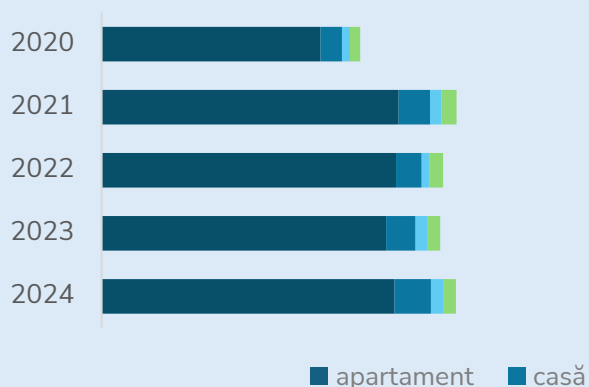
Raportat la sursele de finanțare, anul trecut poate fi observată, comparativ cu 2023, o scădere a ponderii achizițiilor din surse proprii – atât din punct de vedere valoric (de la 71% la 67%), cât și din cel al numărului de tranzacții (de la 74% la 71%). Achizițiile cu finanțare bancară sau mixtă s-au majorat la o cotă de piață de 24% numeric, respectiv 31% valoric.

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

Tip imobil	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	303,8	412,2	408,6	394,9	406,2
casă	29,9	43,3	35,4	40,7	50,9
teren	11,0	16,0	11,3	16,3	16,7
alt imobil	14,3	21,2	18,5	17,8	17,8
Total	358,9	492,7	473,8	469,6	491,7

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

Tip imobil	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	3.888	5.001	4.647	4.274	4.244
casă	259	311	314	280	342
teren	175	203	189	274	561
alt imobil	787	765	898	847	981
Total	5.109	6.280	6.048	5.675	6.128



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Evoluția tranzacțiilor imobiliare

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2023-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

Tip imobil	Valoare (mil. €)				Structura	
	2023	2024	2024 fata de 2023 (+/-)	2024 fata de 2023 (%)	2023	2024
apartament	394,9	406,2	11,4	2,9%	84,1%	82,6%
casa	40,7	50,9	10,2	25,1%	8,7%	10,4%
teren	16,3	16,7	0,5	2,8%	3,5%	3,4%
alt imobil	17,8	17,8	0,0	0,2%	3,8%	3,6%
TOTAL	469,6	491,7	22,1	4,7%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2023-2024, în funcție de tipul de proprietate

Tip imobil	Număr				Structura	
	2023	2024	2024 fata de 2023 (+/-)	2024 fata de 2023 (%)	2023	2024
apartament	4.274	4.244	-30	-0,7%	75,3%	69,3%
casa	280	342	62	22,1%	4,9%	5,6%
teren	274	561	287	104,7%	4,8%	9,2%
alt imobil	847	981	134	15,8%	14,9%	16,0%
Total	5.675	6.128	453	8,0%	100,0%	100,0%

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2023-2024, în funcție de sursa de finanțare (milioane €)

Tip imobil	Valoare (mil. €)				Structura	
	2023	2024	2024 fata de 2023 (+/-)	2024 fata de 2023 (%)	2023	2024
surse proprii	333,1	327,3	-5,8	-1,7%	70,9%	66,6%
mixt/credit	126,4	151,1	24,7	19,5%	26,9%	30,7%
fara sursa	10,1	13,3	3,2	31,7%	2,2%	2,7%
Total	469,6	491,7	22,1	4,7%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2022-2023, în funcție de sursa de finanțare

Tip imobil	Număr				Structura	
	2023	2024	2024 fata de 2023 (+/-)	2024 fata de 2023 (%)	2023	2024
surse proprii	4.214	4.323	109	2,6%	74,3%	70,5%
mixt/credit	1.313	1.498	185	14,1%	23,1%	24,4%
fara sursa	148	307	159	107,4%	2,6%	5,0%
Total	5.675	6.128	453	8,0%	100,0%	100,0%

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 2024, valoarea medie a apartamentelor achiziționate în Sectorul 2 a fost de 79.000 de euro, față de 76.700 de euro în anul anterior.

Casele au fost tranzacționate, în medie, cu un preț mai mare decât apartamentele, 100.000 de euro, față de 94.400 de euro în 2023.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare pe metru pătrat, în 2024 poate fi observată o tendință de creștere pentru apartamente, atingând 1.520 de euro pe metru pătrat util, față de 1.470 anul anterior (+3,4%). Între 2020 și 2024, prețurile de vânzare ale

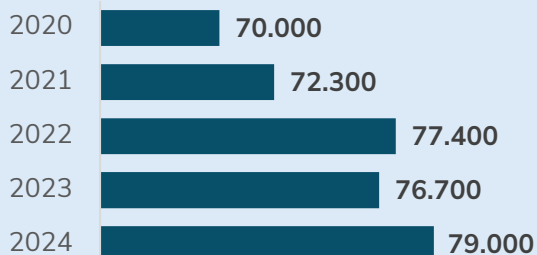
apartamentelor, exprimate în euro pe metru pătrat util, au înregistrat o creștere medie de 18%.

Segmentul caselor și vilelor, pe de altă parte, a avut o evoluție minoră, de la 1.180 în 2023 la 1.190 de euro pe metru pătrat în 2024 (+0,5%). Comparativ cu 2020, prețul de vânzare al caselor s-a majorat cu 17%.

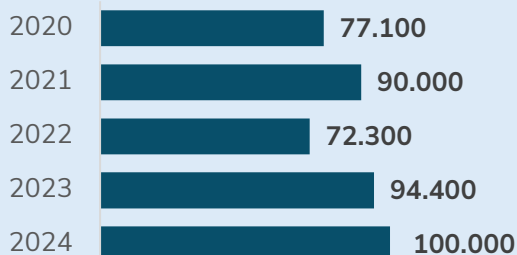
În ceea ce privește sursa de finanțare, imobilele achiziționate din surse proprii au fost tranzacționate la valori mai mici comparativ cu cele cumpărate prin credit. Cele mai mari diferențe de preț s-au înregistrat în cazul caselor.

Prețul de tranzacționare în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (€)

Apartament

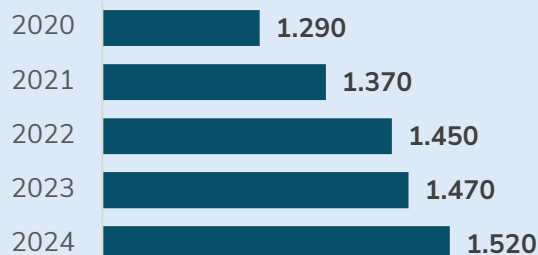


Casă

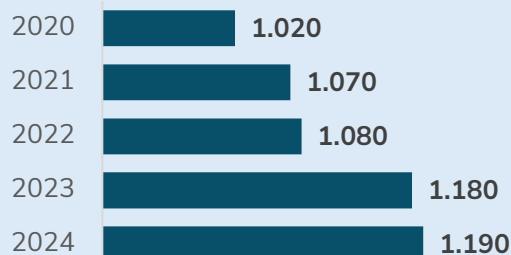


Prețul de tranzacționare pe metrul pătrat util în perioada 2020-2024 (€/mp util)

Apartament



Casă



Prețul de tranzacționare în 2024, în funcție de sursa de finanțare (€)

Apartament



Prețul de tranzacționare în 2024, în funcție de sursa de finanțare (€/mp util)

Apartament



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 localizarea, perioada de construire și suprafața utilă. Locuințele din blocurile ridicate înainte de 1945 s-au tranzacționat, în 2024, cu aproximativ 1.170 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 1945 și 1977 au fost achiziționate cu 1.380 de euro pe metru pătrat, cele din 1978-2000 s-au vândut cu 1.500 de euro pe metru pătrat. Locuințele finalizate între 2001 și 2020 au fost achiziționate cu 1.840 de euro pe metru pătrat, iar cele de după 2020 au fost tranzacționate cu 2.080 de euro. Între 2020 și 2024, prețurile de vânzare a

apartamentelor, exprimate în euro pe metru pătrat util, au înregistrat o creștere medie de 18%. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate de apartamentele din blocurile construite după 2020, ale căror prețuri au urcat cu 35%, în timp ce cele mai mici majorări s-au observat la apartamentele din imobile construite înainte de 1945, cu o creștere de doar 9%.

În 2024, cele mai vândute apartamente, în funcție de perioada de construire, au fost din imobilele construite în perioada 1978 - 2000, cu un procent de 33% din total, urmate de cele construite între 1945 - 1977, cu 30%.

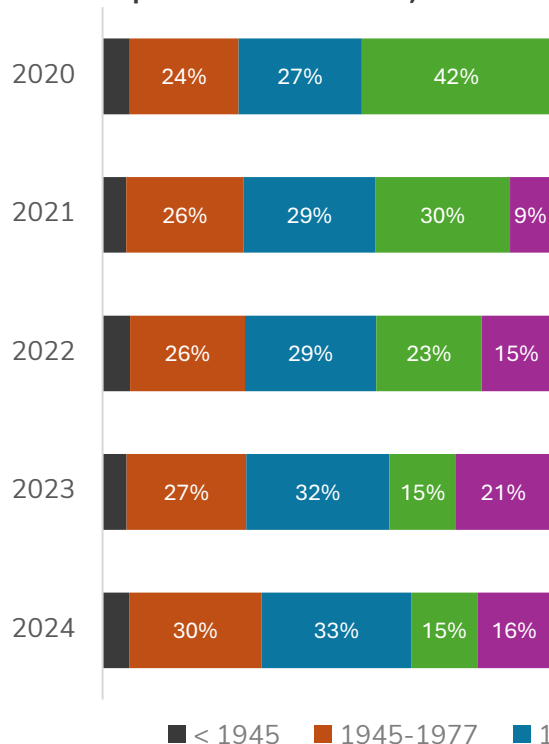
Numărul tranzacțiilor cu apartamente

	2020	2021	2022	2023	2024
< 1945	236	264	286	228	251
1945-1977	940	1.310	1.189	1.142	1.253
1978-2000	1.067	1.466	1.360	1.362	1.415
2001-2020	1.637	1.498	1.090	635	625
>2020		458	719	904	697

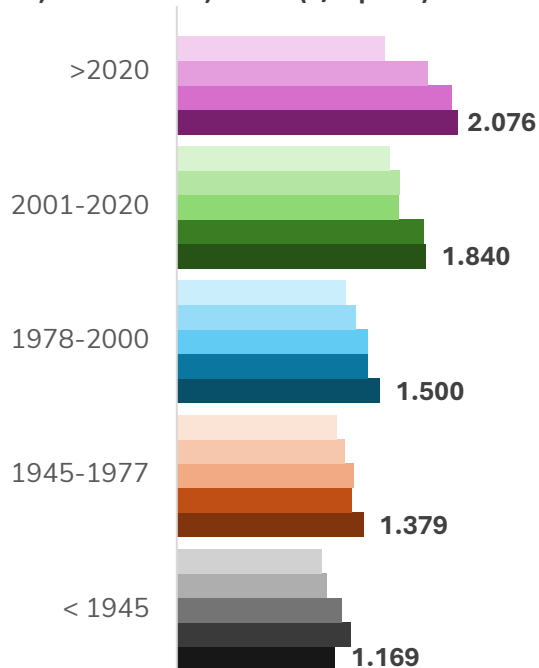
Prețul de tranzacționare (€/mp util)

	2020	2021	2022	2023	2024
< 1945	1.071	1.111	1.219	1.287	1.169
1945-1977	1.178	1.243	1.307	1.293	1.379
1978-2000	1.246	1.319	1.408	1.409	1.500
2001-2020	1.574	1.645	1.642	1.826	1.840
>2020		1.536	1.855	2.031	2.076

Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



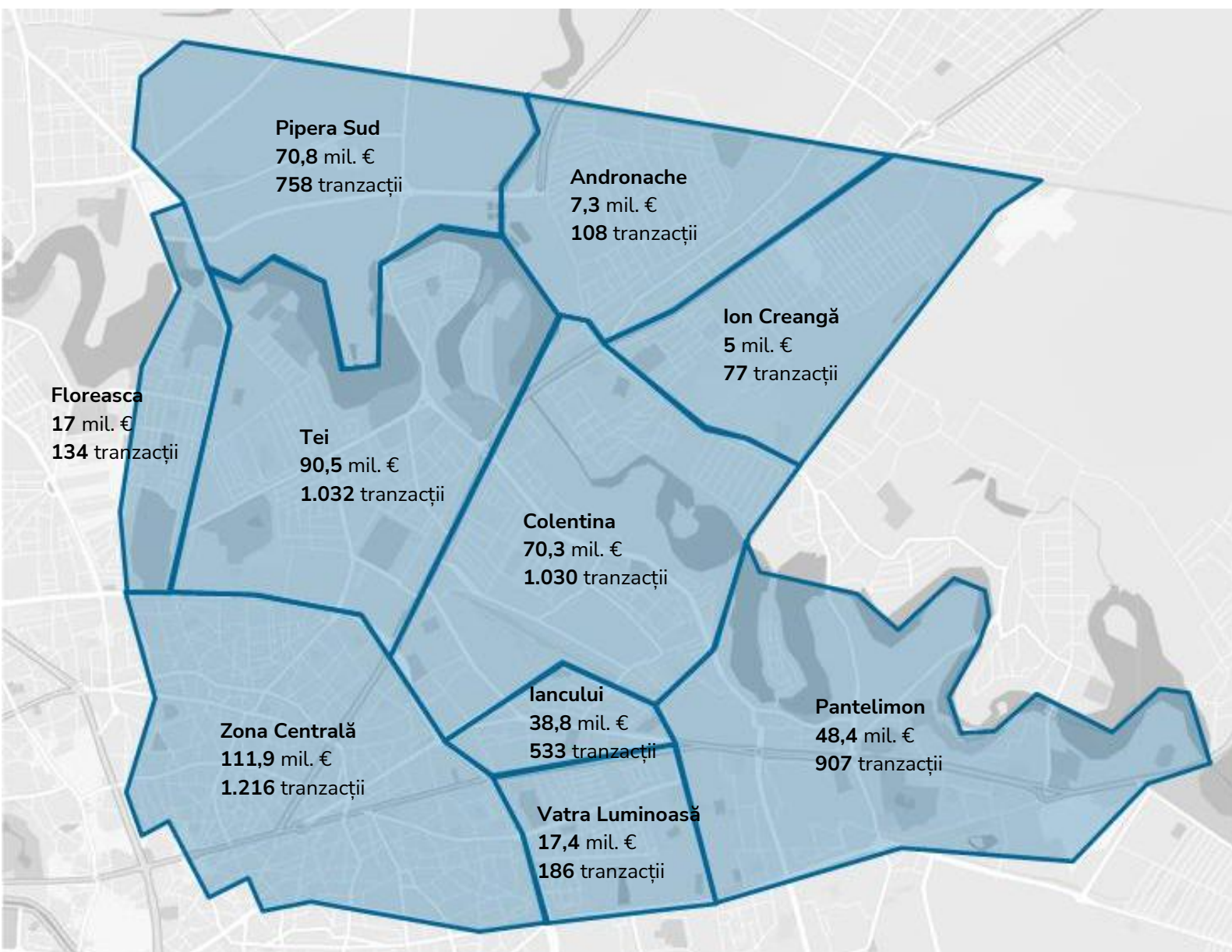
Tranzacții în funcție de zone

În clasamentul celor mai active zone din Sectorul 2 în 2024, pe primul loc a revenit zona Centrală (1.216 achiziții, față de 1.125 anul anterior), urmată de zona Tei (1.032 de vânzări, față de 893), iar pe locul al treilea s-a situat zona Colentina (cu 1.030 de contracte, față de 981).

Raportat la valoarea tranzacțiilor, zona Centrală ocupă prima poziție din clasament cu achiziții în valoare de circa 111,9 milioane

de euro, urmată de Tei cu 90,5 milioane de euro. Ele sunt urmate de zona Pipera Sud, cu 70,8 milioane de euro.

Comparând tranzacțiile consemnate în 2024 cu cele din 2023, au putut fi observate, în general, creșteri ale numărului de contracte. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în cartierul Tei (plus 139 de tranzacții) și lancelui (plus 138 de tranzacții). Cea mai mare scădere a fost înregistrată în zona Pantelimon (minus 167 de tranzacții).



Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2023-2024, în funcție de zonă (milioane €)

	Valoare (mil. €)				Structura	
	2023	2024	2024 fata de 2023 (+/-)	2024 fata de 2023 (%)	2023	2024
Andronache	9,4	7,3	-2,1	-22,0%	2,0%	1,5%
Zona Centrală	113,2	111,9	-1,2	-1,1%	24,1%	22,8%
Colentina	62,9	70,3	7,4	11,8%	13,4%	14,3%
Floreasca	21,2	17,0	-4,2	-20,0%	4,5%	3,5%
Iancului	27,3	38,8	11,5	42,2%	5,8%	7,9%
Ion Creangă	4,1	5,0	0,9	23,1%	0,9%	1,0%
Pantelimon	68,5	48,4	-20,0	-29,2%	14,6%	9,9%
Pipera Sud	63,0	70,8	7,8	12,4%	13,4%	14,4%
Tei	79,7	90,5	10,8	13,5%	17,0%	18,4%
Vatra Luminoasă	14,5	17,4	2,9	19,7%	3,1%	3,5%
zona nedeterminată	5,9	14,3	8,3	140,4%	1,3%	2,9%
Total	469,6	491,7	22,1	4,7%	100,0%	100,0%

Numărul tranzacțiilor în perioada 2023-2024, în funcție de zonă

	Număr				Structura	
	2023	2024	2024 fata de 2023 (+/-)	2024 fata de 2023 (%)	2023	2024
Andronache	128	108	-20	-15,6%	2,3%	1,8%
Zona Centrală	1.125	1.216	91	8,1%	19,8%	19,8%
Colentina	981	1.030	49	5,0%	17,3%	16,8%
Floreasca	161	134	-27	-16,8%	2,8%	2,2%
Iancului	395	533	138	34,9%	7,0%	8,7%
Ion Creangă	63	77	14	22,2%	1,1%	1,3%
Pantelimon	1074	907	-167	-15,5%	18,9%	14,8%
Pipera Sud	633	758	125	19,7%	11,2%	12,4%
Tei	893	1032	139	15,6%	15,7%	16,8%
Vatra Luminoasă	160	186	26	16,3%	2,8%	3,0%
zona nedeterminată	62	147	85	137,1%	1,1%	2,4%
Total	5.675	6.128	453	8%	100,0%	100,0%

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Centrală

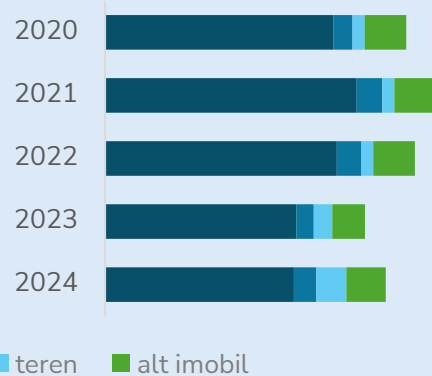
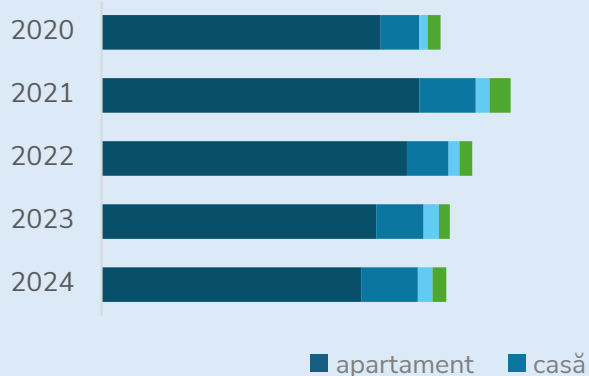


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

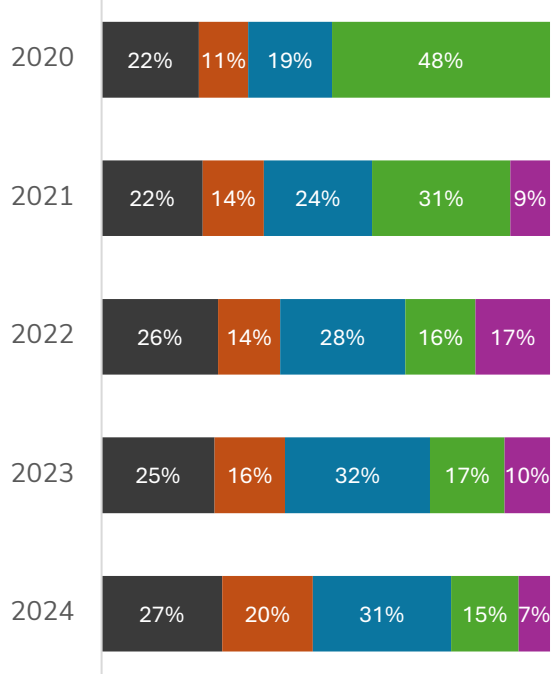
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	90,7	103,3	99,2	89,2	84,3
casă	12,5	18,2	13,5	15,4	18,5
teren	2,8	4,5	3,5	5,0	4,8
alt imobil	4,1	6,9	4,2	3,6	4,5
total	110,1	132,8	120,4	113,2	111,9

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

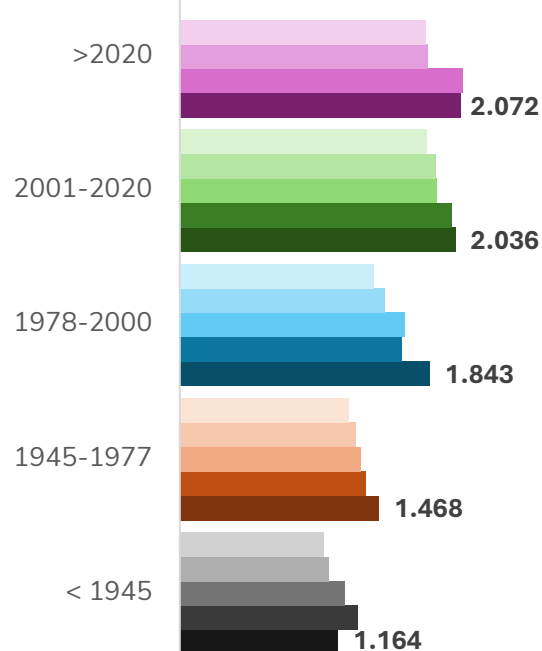
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	988	1.090	1.003	829	817
casă	84	110	107	74	97
teren	52	53	52	81	131
alt imobil	180	191	179	141	171
total	1.304	1.444	1.341	1.125	1.216



Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ >2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Tei

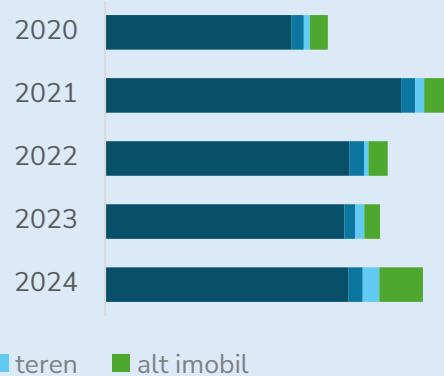
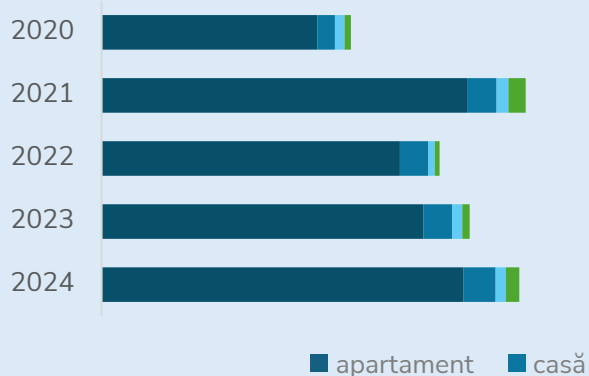


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	46,7	79,3	64,6	69,7	78,4
casă	3,8	6,2	6,2	6,2	6,9
teren	2,1	2,5	1,4	2,3	2,3
alt imobil	1,4	3,8	1,0	1,6	2,9
total	54,0	91,8	73,2	79,7	90,5

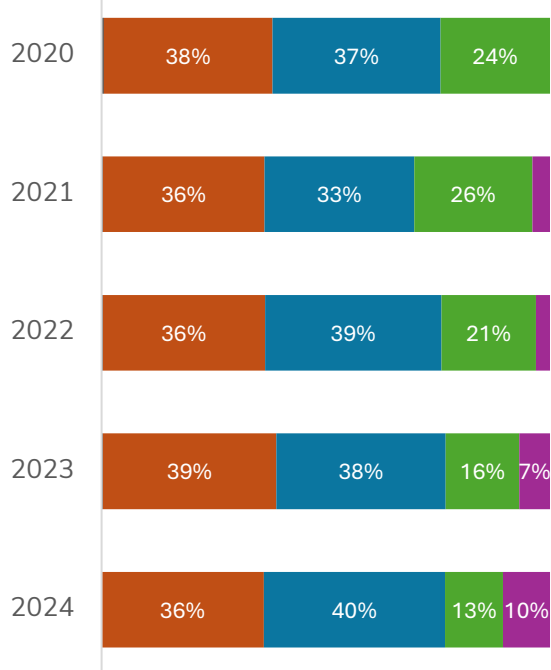
Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	606	962	793	777	791
casă	39	45	48	36	46
teren	20	29	15	29	54
alt imobil	58	98	62	51	141
total	723	1.134	918	893	1.032

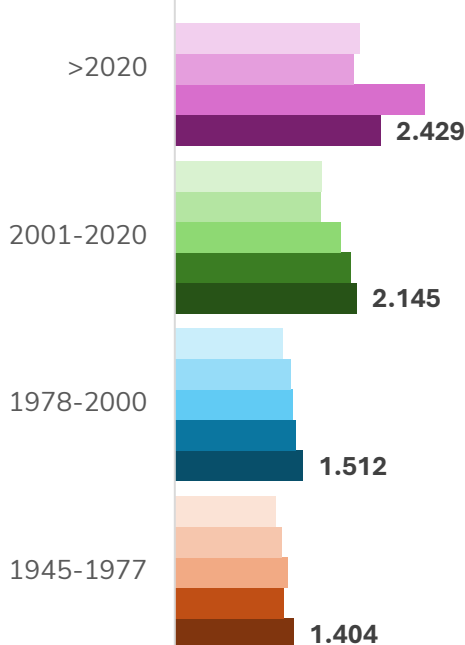


■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ >2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Pantelimon

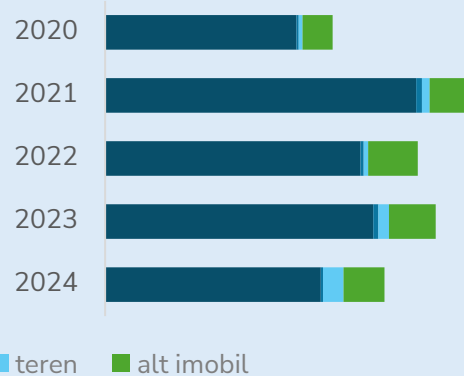
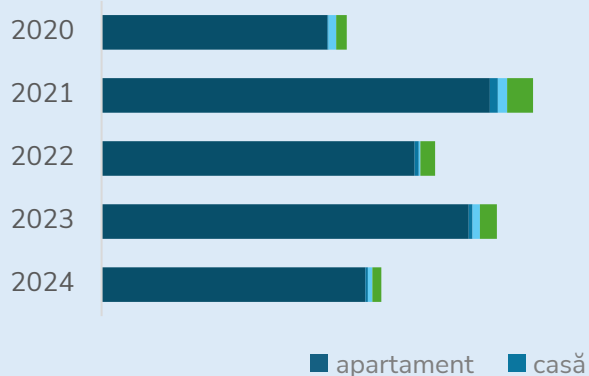


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

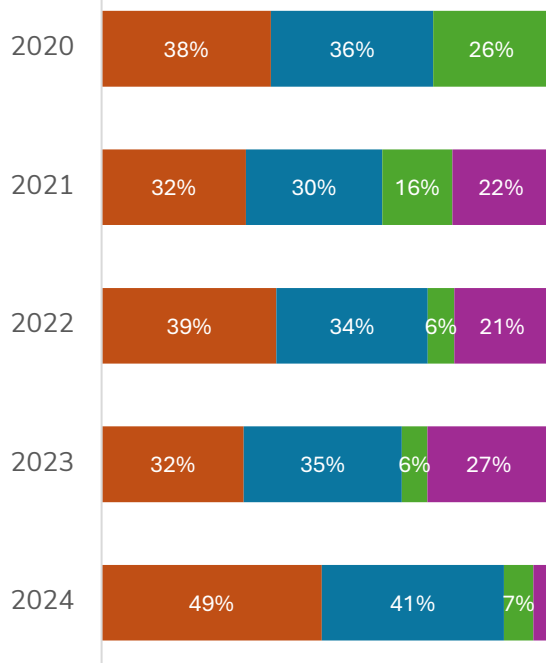
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	39,1	67,3	54,2	63,6	45,7
casă	0,2	1,4	0,7	0,7	0,5
teren	1,3	1,6	0,3	1,3	0,8
alt imobil	1,9	4,5	2,6	2,9	1,5
total	42,5	74,7	57,8	68,5	48,4

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

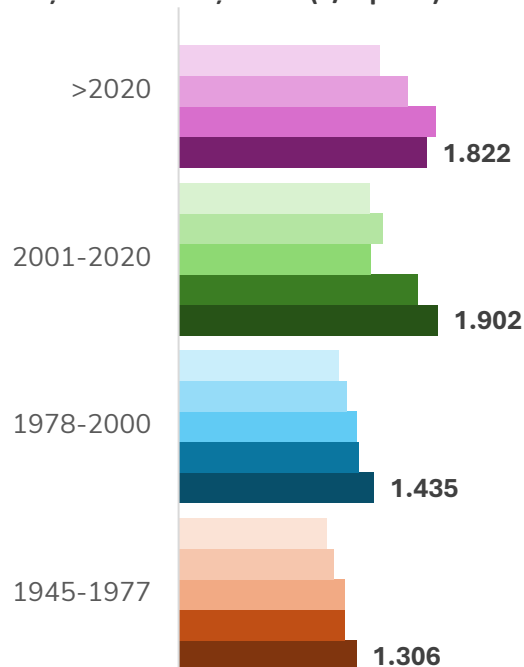
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	622	1.010	829	871	701
casă	7	19	11	17	7
teren	12	25	14	34	66
alt imobil	98	140	162	152	133
total	739	1.194	1.016	1.074	907



Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ >2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Colentina

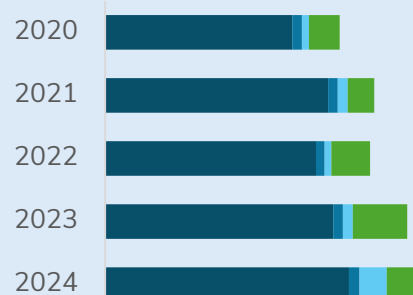
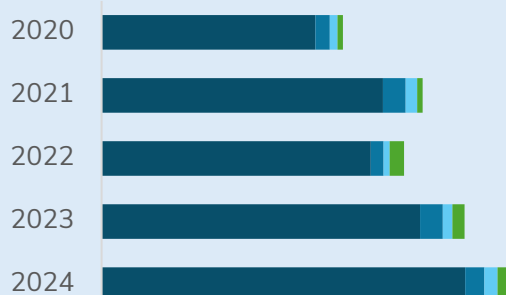


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	37,0	48,7	46,6	55,2	63,0
casă	2,5	4,0	2,2	3,9	3,3
teren	1,4	2,0	1,0	1,7	2,3
alt imobil	0,9	0,9	2,5	2,1	1,7
total	41,8	55,6	52,4	62,9	70,3

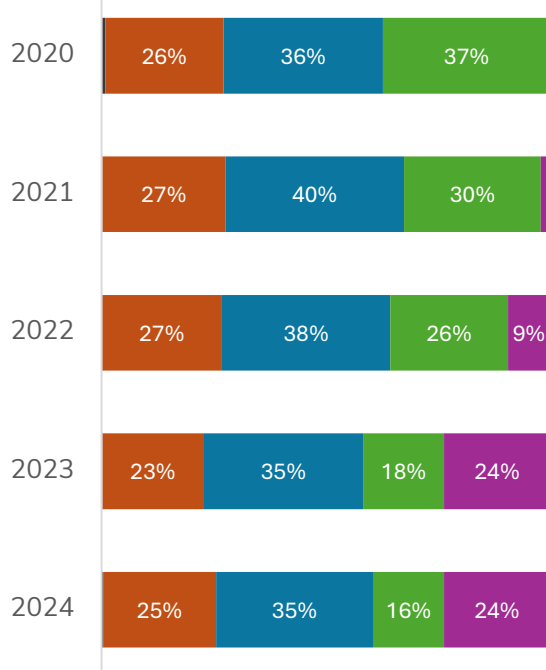
Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	608	725	685	741	792
casă	31	31	28	31	34
teren	23	32	22	33	89
alt imobil	100	86	126	176	115
total	762	874	861	981	1.030

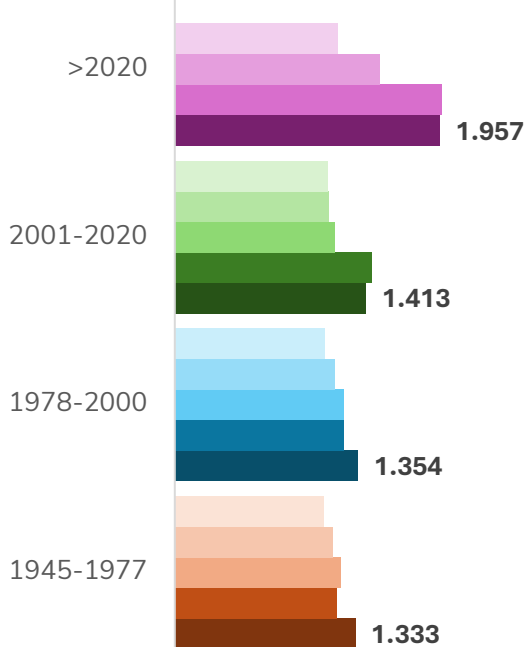


■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ > 2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Pipera Sud

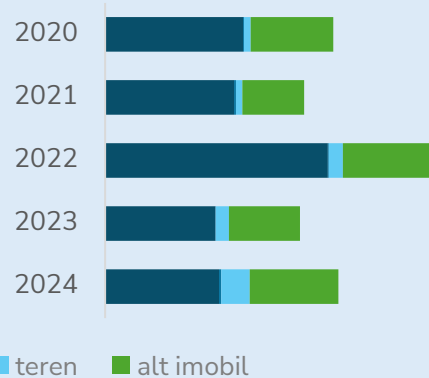
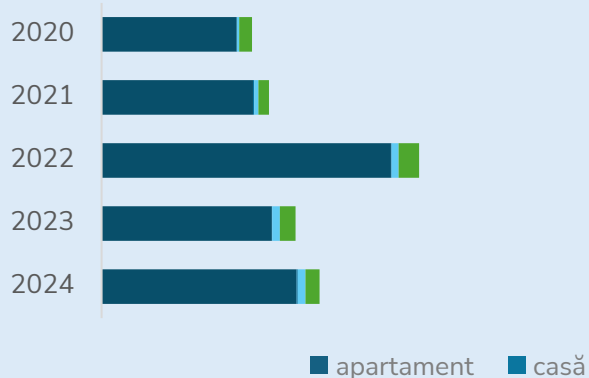


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

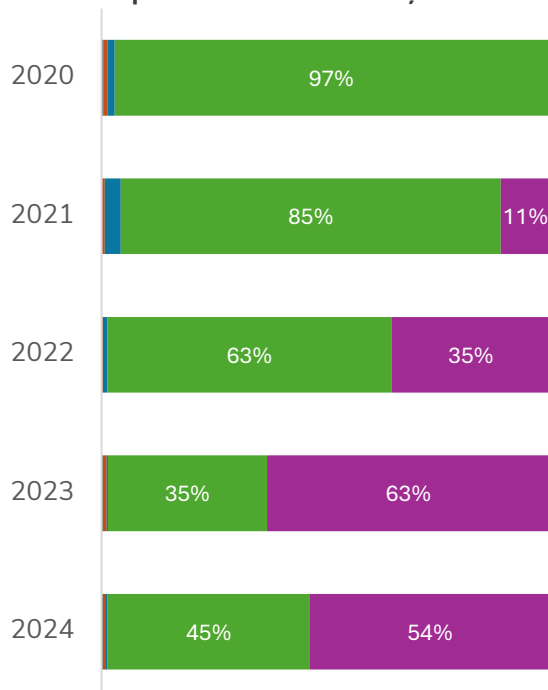
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	43,9	49,2	94,0	55,3	63,4
casă	0,1	0,4	0,2	0,2	0,4
teren	0,7	1,3	2,2	2,4	2,5
alt imobil	4,2	3,4	6,6	5,1	4,5
total	48,9	54,4	103,1	63,0	70,8

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

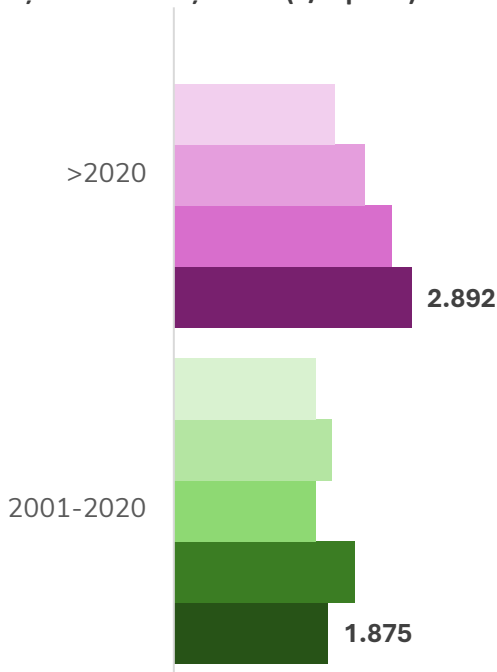
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	448	419	723	358	370
casă	3	6	4	2	7
teren	22	21	45	42	93
alt imobil	268	200	310	231	288
total	741	646	1.082	633	758



Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ >2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Floreasca

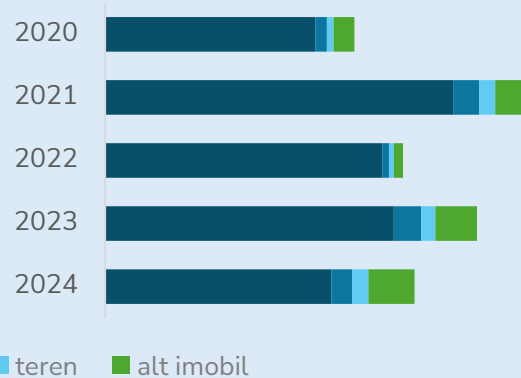
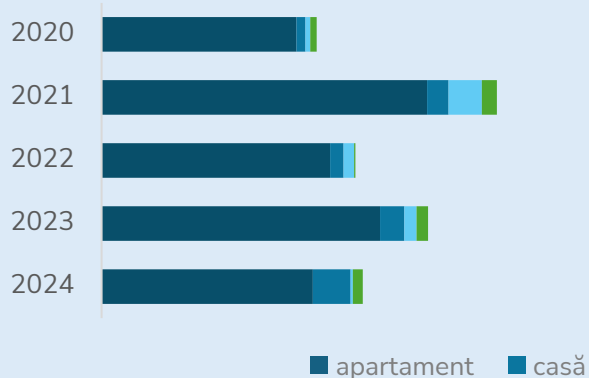


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

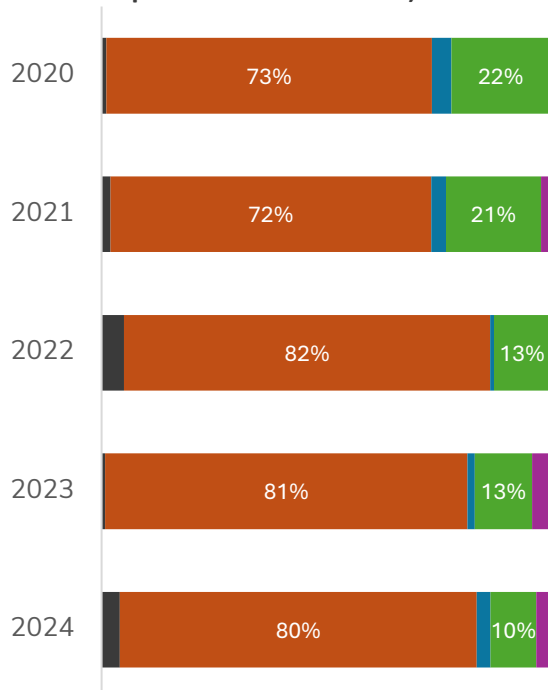
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	12,7	21,2	14,9	18,1	13,7
casă	0,6	1,4	0,9	1,6	2,5
teren	0,3	2,2	0,7	0,8	0,1
alt imobil	0,4	1,0	0,1	0,8	0,6
total	14,0	25,7	16,5	21,2	17,0

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

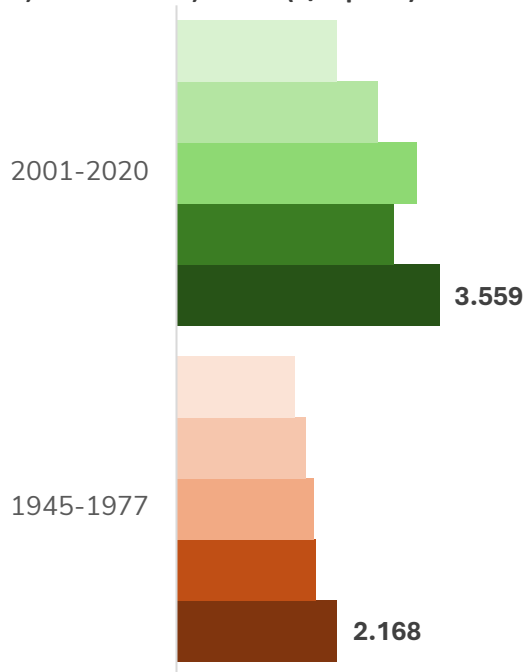
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	91	151	120	125	98
casă	5	11	3	12	9
teren	3	7	2	6	7
alt imobil	9	14	4	18	20
total	108	183	129	161	134



Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ >2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona lancelui

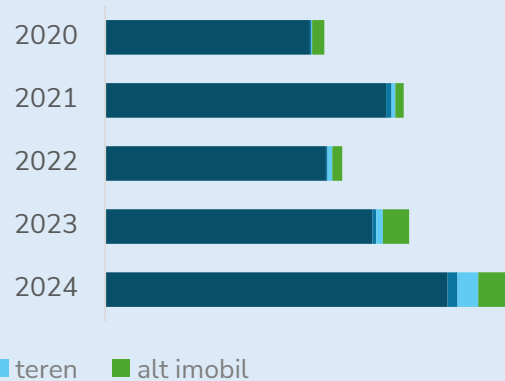
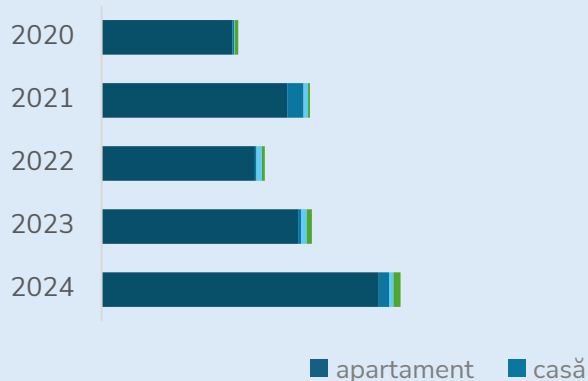


Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	17,0	24,1	19,9	25,6	36,0
casă	0,2	2,1	0,2	0,4	1,4
teren	0,1	0,6	0,7	0,7	0,5
alt imobil	0,5	0,3	0,4	0,7	0,9
total	17,8	27,1	21,2	27,3	38,8

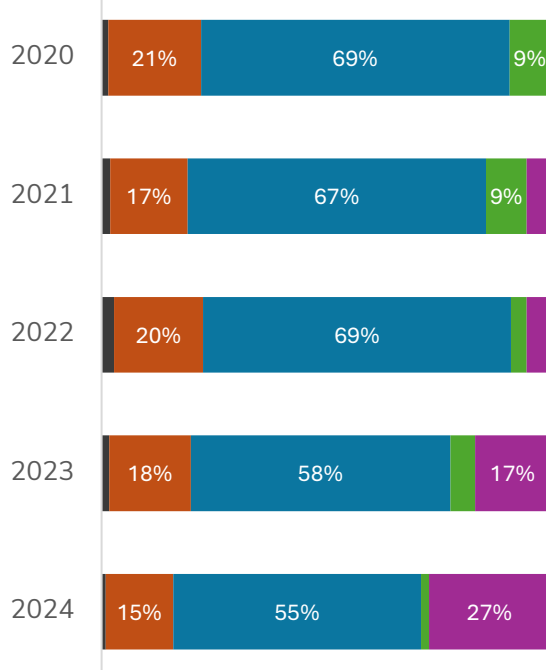
Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	266	365	287	347	445
casă	2	7	2	5	13
teren	1	5	6	9	27
alt imobil	16	11	13	34	48
total	285	388	308	395	533

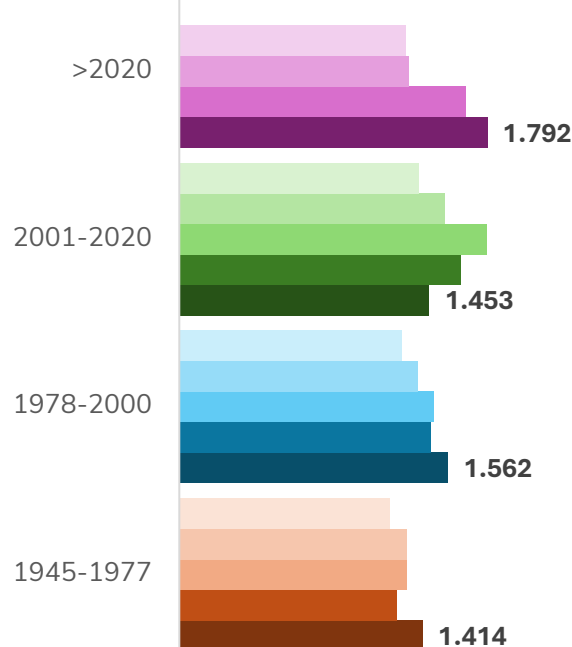


■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ >2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

Zona Vatra Luminoasă



Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	7,8	10,3	10,5	9,7	10,4
casă	4,3	2,7	5,1	4,4	5,4
teren	0,3	0,2	0,1	0,0	0,9
alt imobil	0,1	0,2	0,5	0,4	0,7
total	12,5	13,4	16,2	14,5	17,4

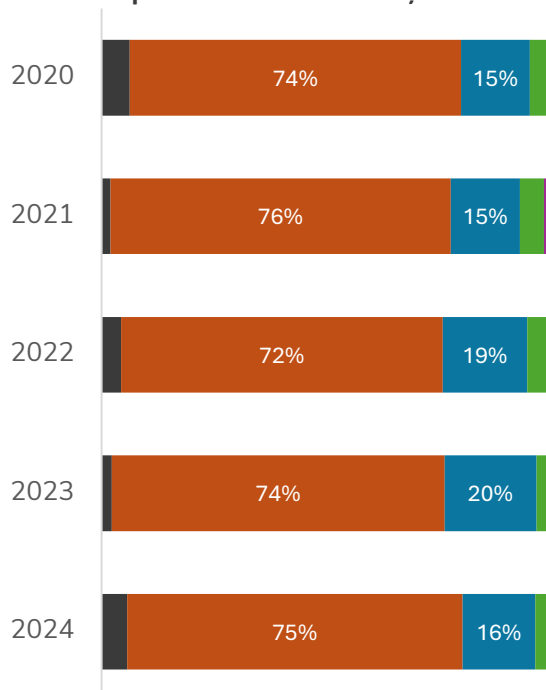
Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	111	149	138	132	123
casă	18	11	22	15	23
teren	4	4	7	3	17
alt imobil	3	6	9	10	23
total	136	170	176	160	186

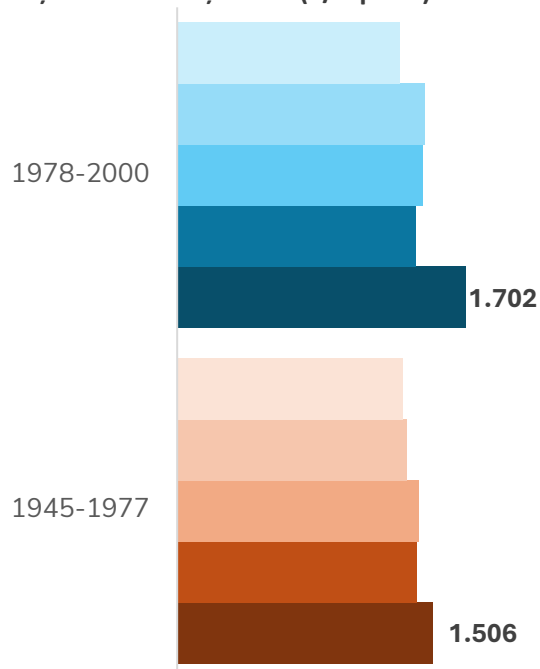


■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil

Ponderea apartamentelor tranzacționate



Prețul de tranzacționare (€/mp util)



Perioada de construire: ■ < 1945 ■ 1945-1977 ■ 1978-2000 ■ 2001-2020 ■ > 2020

Sursa: Direcția Venituri Buget Local Sector 2, calcule ValorEasy

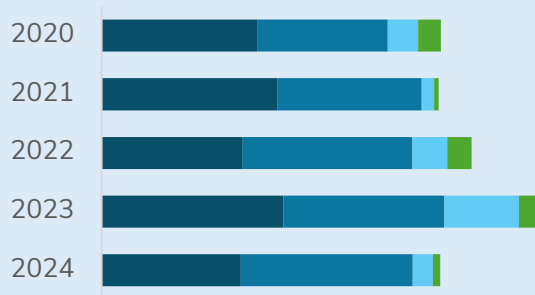
Zona Andronache

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

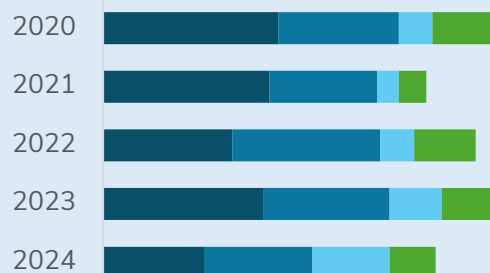
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	3,4	3,8	3,1	3,9	3,0
casă	2,8	3,1	3,7	3,5	3,7
teren	0,7	0,3	0,8	1,6	0,4
alt imobil	0,5	0,1	0,5	0,4	0,2
total	7,3	7,3	8,0	9,4	7,3

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	57	54	42	52	33
casă	39	35	48	41	35
teren	11	7	11	17	25
alt imobil	22	9	20	18	15
total	129	105	121	128	108



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil



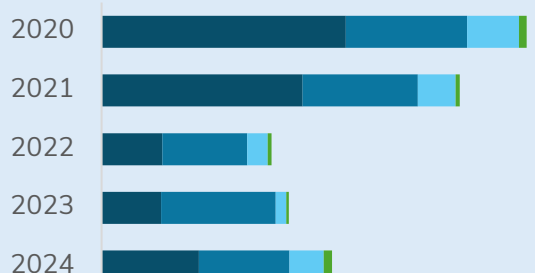
Zona Ion Creangă

Valoarea tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate (milioane €)

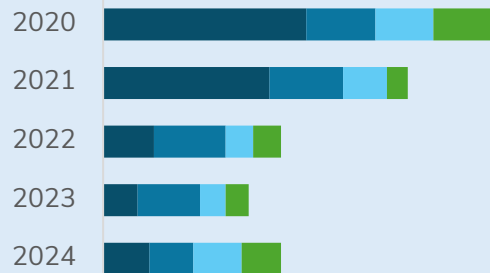
	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	5,3	4,4	1,3	1,3	2,1
casă	2,6	2,5	1,8	2,5	2,0
teren	1,1	0,8	0,4	0,2	0,7
alt imobil	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
total	9,2	7,8	3,7	4,1	5,0

Numărul tranzacțiilor în perioada 2020-2024, în funcție de tipul de proprietate

	2020	2021	2022	2023	2024
apartament	88	72	22	15	20
casă	30	32	31	27	19
teren	25	19	12	11	21
alt imobil	33	9	12	10	17
total	176	132	77	63	77



■ apartament ■ casă ■ teren ■ alt imobil



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 9 Aprilie 2025. 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.

Pentru locuințele unifamiliale (proprietăți ce includ clădirea și terenul aferent), datele

colectate sunt într-un volum mai mic (prin urmare mai sensibile la variații de preț extreme) și sunt mai eterogene (au caracteristici fizice diferite) comparativ cu apartamentele. Prețul pe metru pătrat al caselor, calculat ca raport între prețul total al proprietății și suprafața construită a clădirii, prezintă dezavantajul de a include atât clădirea, cât și terenul aferent. În această situație, media poate să nu mai reflecte corect valoarea tendinței centrale pentru setul de date din care provine.

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 2024 și reflectă setul de tranzacții al întregului an.

Trimestre

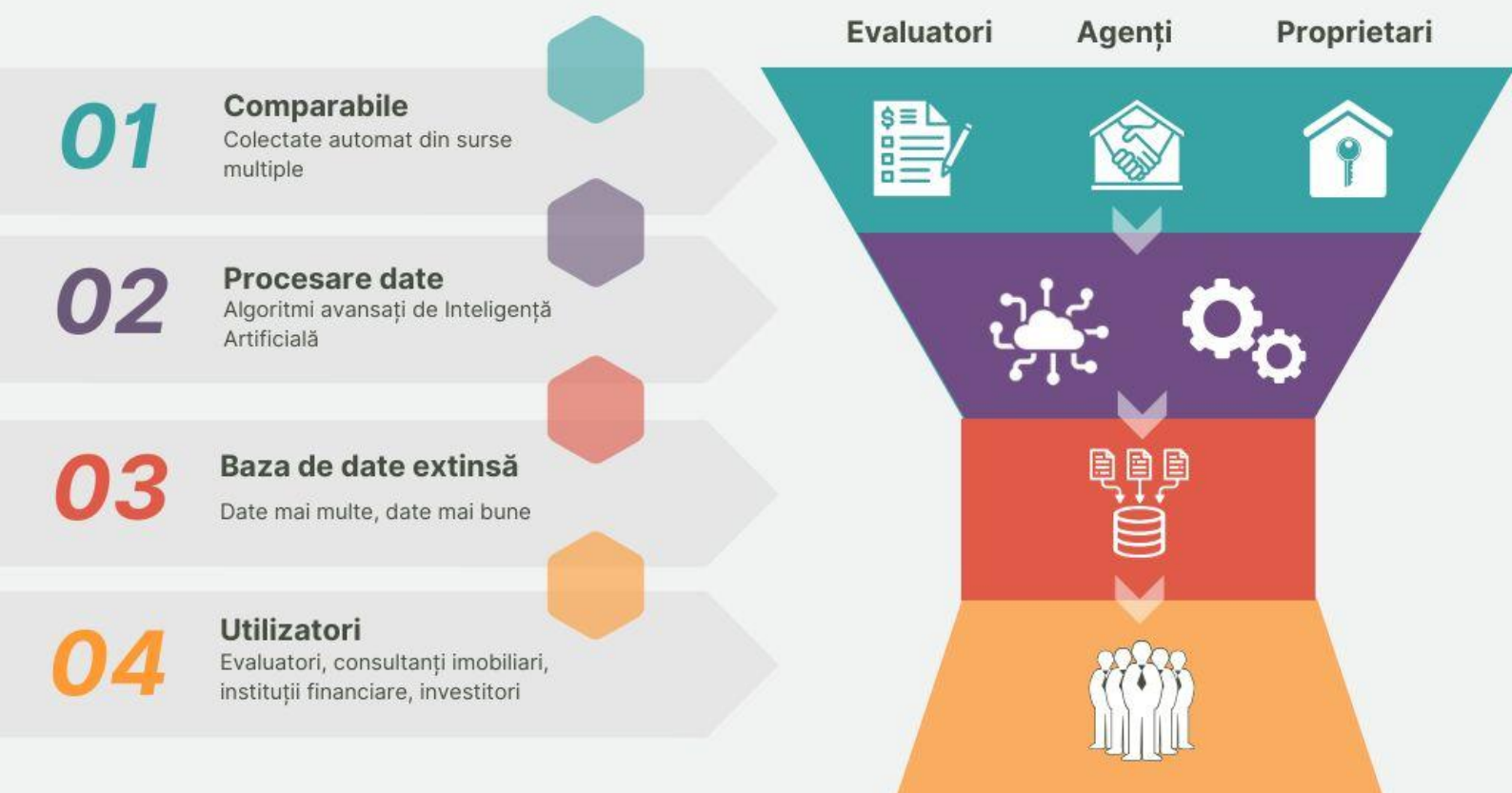
T1: 1 Ianuarie – 31 Martie

T2: 1 Aprilie - 30 Iunie

T3: 1 Iulie – 30 Septembrie

T4: 1 Octombrie – 31 Decembrie

Baza de date extinsă



ValorEasy anunță lansarea celei mai diverse baze de date din România pentru evaluatori, consultanți imobiliari, instituții financiare și investitori.

Rezultatul unui efort major de a adăuga cât mai multe comparabile noi care să fie însă și de calitate, noua bază de date extinsă include comparabile de la evaluatori, agenți imobiliari și proprietari actualizate continuu.

Acest lucru a fost posibil prin dezvoltarea de tehnologie proprietară de colectare automată din multiple surse, care funcționează în paralel cu procesarea datelor și folosirea unor algoritmi avansați de inteligență artificială. Ca atare, am reușit să mărim exponențial numărul de comparabile din baza de date, dar să și creștem calitatea datelor.

Înființată în 2021 în Cluj-Napoca, ValorEasy este o platformă independentă care se distinge printr-o combinație unică în România:

- Cunoștințe aprofundate privind piața imobiliară și evaluarea imobilelor
- Expertiză statistică și econometrie
- Implementarea cu succes a bazelor de date și sistemelor informaționale

Clienții noștri sunt evaluatori, firme de consultanță, instituții financiar-bancare, dezvoltatori și investitori imobiliari.

Misiunea noastră este să creștem transparența în piața imobiliară, să transformăm și să modernizăm modul de lucru într-una dintre cele mai mari și dinamice industrii.

Contactează-ne dacă vrei să afli mai multe detalii:

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