



AEEF MLS Market Report

Q1 2015



Raport elaborat de ASE București prin Departamentul de Analiză și Evaluare Economico-Financiară (AEEF) și Flexmls România.

Autori: Prof.univ.dr. Ion Anghel, Lect.univ.dr. Costin Ciora, Sorin Udrea

București | 11 iunie 2015

Despre raport

Raportul de piață **AEEF MLS Market Report Q1 2015** continuă informațiile prezentate în cadrul Conferinței Internaționale Transparența Pieței Imobiliare din 16 februarie 2015, cu analiza de piață aferentă primului trimestru al anului 2015, ca rezultat al unei analize independente și relevante a unor indicatori precum: indexul pieței imobiliare rezidențiale, marja de negociere, marja de ajustare.

Raportul de piață AEEF MLS Market Report Q1 2015 a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de **Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România**, pe perioada 1 ianuarie 2015 - 31 martie 2015.

Datele au în vedere informații relevante despre piața imobiliară rezidențială din București, (urmând ca în rapoartele viitoare să fie incluse în analiză și marile orașe din România), fiind analizate circa 1.714 tranzacții în trimestrul 1 din anul 2015 ce însumează un volum de 91.8 mil. Euro.

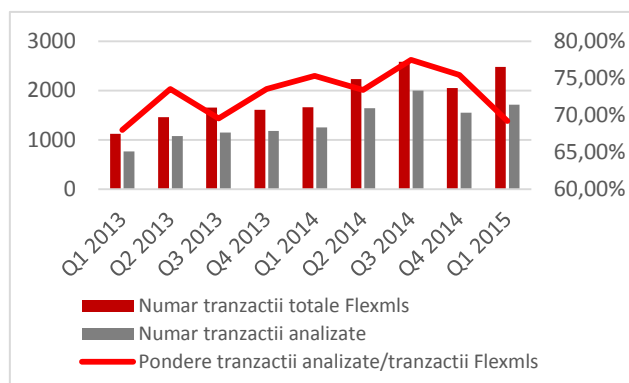
Analiza a avut în vedere comparația trimestrului 1 a anului 2015 cu trimestrele anilor 2013-2014, indicatorii urmăriți în evoluție trimestrială incluzând între altele:

- Evoluția numărului de tranzacții;
- Valorile mediane ale prețurilor de tranzacționare pe zone;
- Evoluția prețurilor de tranzacționare (Preț/unitate și respectiv preț/mp), cu structurare pe zone;
- Marja de ajustare, respectiv prețul de vânzare raportat la primul preț de listare;
- Marja de negociere, respectiv prețul de vânzare raportat la ultimul preț de listare;

În cadrul acestui raport, sunt prezentate valorile trimestrului 1 2015 ale indicelui **București ARM Index** – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București.

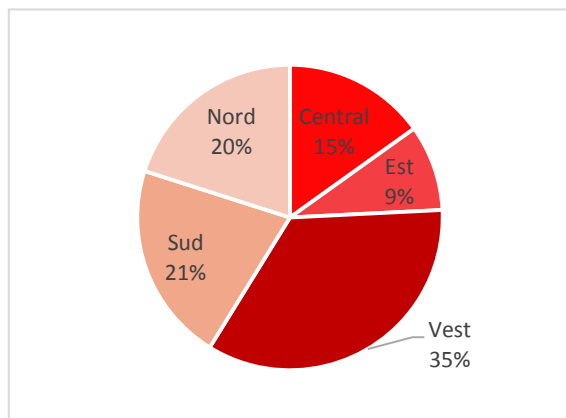
Evoluția numărului de tranzacții și a volumului tranzacțiilor

Raport număr tranzacții analizate vs. tranzacții totale baza de date Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România

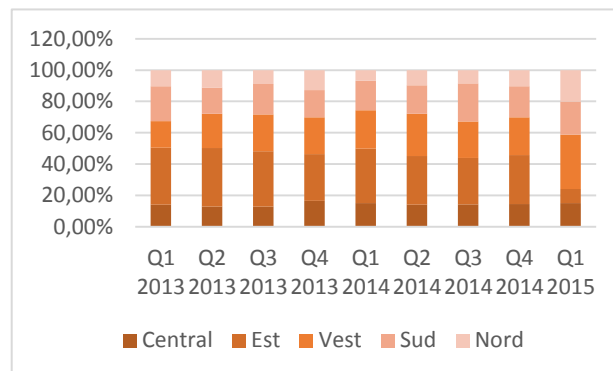


	Tranzacții Flexmls	Tranzacții analizate	Pondere
Q1 2013	1,122	763	68.00%
Q2 2013	1,459	1,073	73.54%
Q3 2013	1,651	1,148	69.53%
Q4 2013	1,609	1,183	73.52%
Q1 2014	1,658	1,249	75.33%
Q2 2014	2,235	1,641	73.42%
Q3 2014	2,582	2,000	77.46%
Q4 2014	2,052	1,548	75.44%
Q1 2015	2,476	1,714	69.22%

Ponderi tranzacții analizate în Q1 2015 - zone



Împărțirea tranzacțiilor analizate pe zone



mil. euro

91.8

volumul a peste 1714 tranzacții analizate în trimestrul I al anului 2015

Valorile mediane ale prețurilor de tranzacționare pe zone

	Median - Preț tranzacționare		Median - Preț tranzacționare		Marja de negociere	Marja de ajustare
	Euro/unitate		Euro/m2		% Pret/Pret final de listare	% Pret/ Pret initial
	Q1-2015	% 1 an	Q1-2015	% 1 an	Q1-2015	Q1-2015
Central	65,225	-1.01%	1,110	1.37%	-2.54%	-10.07%
Nord	65,651	-1.66%	1,128	1.53%	-4.08%	-10.53%
Est	48,970	0.64%	935	0.86%	-2.43%	-7.56%
Sud	44,603	1.91%	838	1.33%	-2.75%	-8.67%
Vest	46,524	3.61%	921	4.66%	-2.53%	-7.52%
Total București	51,163	1.55%	956	2.25%	-2.72%	-8.58%

Euro/unitate	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015
Median - Preț tranzacționare									
Central	65,039	64,983	66,224	61,624	65,225	59,016	62,537	62,398	64,566
Nord	59,878	68,458	67,718	60,901	65,651	63,176	62,032	70,108	64,561
Est	50,266	50,419	48,122	47,915	48,970	47,154	47,507	48,976	49,284
Sud	49,638	47,413	46,532	44,961	44,603	44,857	45,381	44,749	45,456
Vest	48,532	49,777	47,662	45,982	46,524	47,586	47,195	47,872	48,205
Total Bucuresti	52,885	53,684	51,814	50,877	51,163	50,074	50,311	51,978	51,958
Tranzactii (esantion)	763	1,073	1,148	1,183	1,249	1,641	2,000	1,548	1,714

Euro/m2	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015
Median - Preț tranzacționare									
Central	1,166	1,114	1,135	1,067	1,095	1,064	1,065	1,093	1,110
Nord	1,109	1,168	1,126	1,105	1,111	1,103	1,093	1,147	1,128
Est	991	978	964	939	927	935	923	919	935
Sud	891	882	863	847	827	847	860	849	838
Vest	930	918	882	870	880	899	901	891	921
Total București	995	988	962	949	935	943	938	947	956
Minim	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Brancov-Giurgului	Berceni – Ap.Patriei	Balta Alba
Euro/m2	766	836	636	677	765	834	846	840	712
Maxim	Primaverii Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Aviatiei-Baneasa	Aviatiei-Baneasa	Cotroceni	Primaverii - Aviatorilor
Euro/m2	1,391	1,612	1,459	1,376	1,369	1,346	1,359	1,467	1,363

Valorile prețului de tranzacționare din trimestrul 1 al anului 2015 au crescut cu 1.55% față de același trimestru din anul 2014. Evoluția prețului/m2 arată creșterea pe trimestrul 1 al anului 2015 față de același trimestru din anul 2014, dar și o creștere consecutivă față de trimestrul 4 din anul 2014.

Evoluția prețurilor de tranzacționare (Preț/unitate), cu structurare pe zone

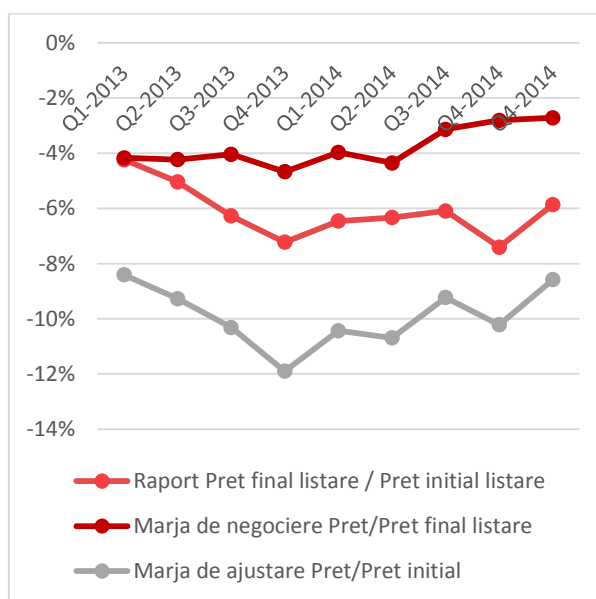
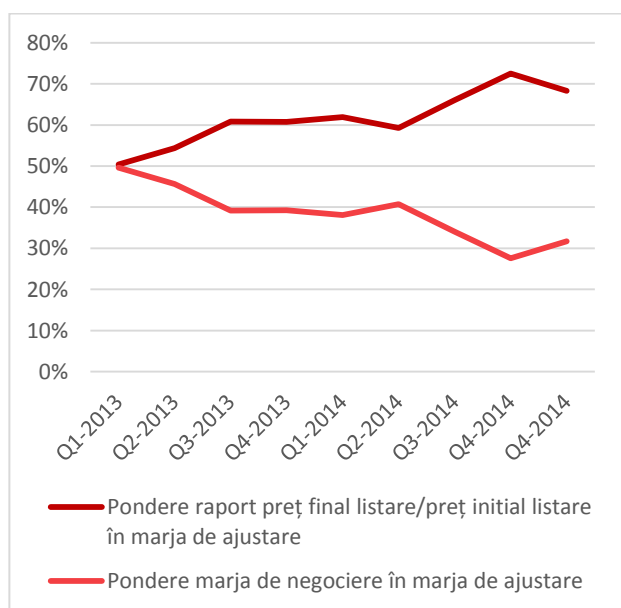
Euro/unitate	Q1-2013	Q1-2014	Q1-2015
Centru	62,429	67,400	60,400
Palatul Parlamentului	80,308	69,400	64,615
Tineretului - Vacaresti	79,733	63,618	72,379
Muncii - Traian	68,818	71,080	85,015
Cotroceni	89,000	110,250	94,500
Grivitei - Gara de Nord	48,083	38,696	46,364
1 Mai - Bucurestii Noi	57,038	60,077	57,756
Aviatiei-Baneasa	61,833	80,882	81,971
Primaverii - Aviatorilor	78,667	146,167	83,853
Lacul Tei - Floreasca	54,419	49,514	53,864
Balta Alba	45,500	43,000	48,500
Mihai Bravu - Vitan	49,459	51,227	45,845
Pantelimon	49,670	48,536	48,387
Salajan-Ozana	49,977	44,058	44,412
Obor- Colentina	47,527	48,388	49,580
Dristor - Vitanul nou	53,590	55,032	56,662
Titan	49,581	44,590	50,845
Rahova - Ferentari	48,746	47,593	48,928
Oltenitei	52,696	49,905	57,339
Brancoveanu - Giurgiului - Viilor	45,871	38,914	39,628
Berceni - Aparatorii Patriei	52,041	45,134	44,662
Crangasi - Giulesti	58,208	51,357	54,196
Drumul Taberei	47,023	42,940	43,438
Militari	47,588	48,603	50,089
Ghencea	34,375	51,750	48,395

Evoluția prețurilor de tranzacționare (preț/mp), cu structurare pe zone

Euro/m2			
Median Sales Price	Q1-2013	Q1-2014	Q1-2015
Centru	1,166	1,117	1,111
Palatul Parlamentului	1,224	1,041	1,075
Tineretului - Vacaresti	1,302	1,177	1,207
Muncii - Traian	1,225	1,234	1,224
Cotroceni	1,391	1,125	1,245
Grivitei - Gara de Nord	939	844	904
1 Mai - Bucurestii Noi	1,040	1,149	974
Aviatiei-Baneasa	1,156	1,337	1,328
Primaverii - Aviatorilor	1,358	1,369	1,363
Lacul Tei - Floreasca	1,058	938	1,059
Balta Alba	939	896	712
Mihai Bravu - Vitan	1,021	974	952
Pantelimon	998	892	915
Salajan-Ozana	948	891	892
Obor- Colentina	888	861	886
Dristor - Vitanul nou	1,075	983	1,002
Titan	990	961	982
Rahova - Ferentari	883	833	824
Oltenitei	891	857	919
Brancoveanu - Giurgiului - Viilor	870	829	828
Berceni - Aparatorii Patriei	918	805	839
Crangasi - Giulesti	992	861	957
Drumul Taberei	932	897	918
Militari	925	881	922
Ghencea	766	765	846

Analiză Marja de ajustare (prețul de vânzare raportat la primul preț de listare) și marja de negociere (respectiv prețul de vânzare raportat la ultimul preț de listare)

	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015
Raport Pret final listare / Pret initial listare	-4%	-5%	-6%	-7%	-6%	-6%	-6%	-7%	-5.8%
Marja de negociere Pret/Pret final listare	-4%	-4%	-4%	-5%	-4%	-4%	-3%	-3%	-2.7%
Marja de ajustare Pret/Pret initial	-8%	-9%	-10%	-12%	-10%	-11%	-9%	-10%	-8.5%
Pondere raport preț final listare/preț initial listare în marja de ajustare	50%	54%	61%	61%	62%	59%	66%	72%	68%
Pondere marja de negociere în marja de ajustare	50%	46%	39%	39%	38%	41%	34%	28%	32%



Pornind de la valorile privind prețurile de listare inițială, listare finală și preț de tranzacționare au fost calculate marjele de negociere și de ajustare.

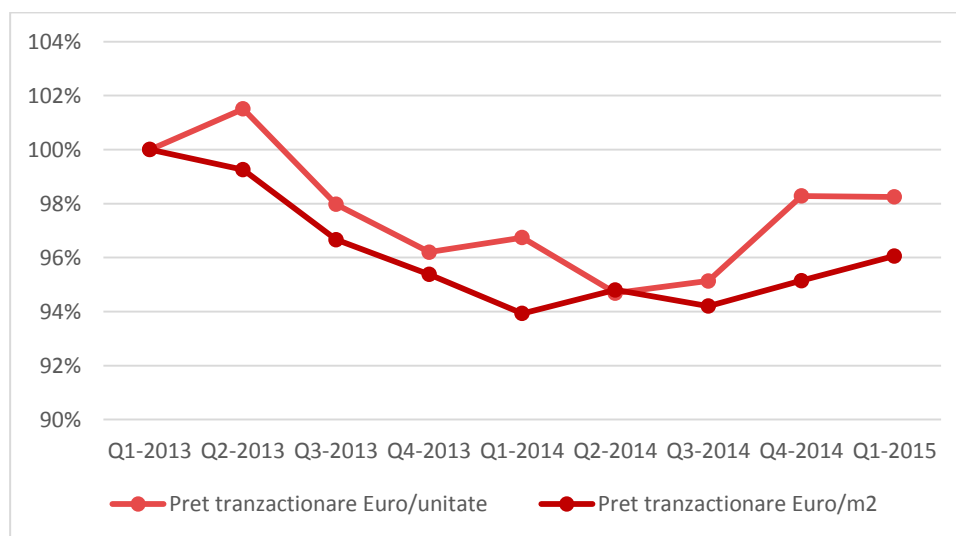
Indicele **București ARM Index** – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București

Mod de calcul:

- Date utilizate: sistemul de listare multiplă Flexmls;
- Perioada: 2013-2014 și trimestrul 1 din 2015;
- Aprox. 4200 de tranzacții în 2013, 6500 de tranzacții în 2014 și 1714 tranzacții în Q1 2015, obținute prin eliminarea valorilor extreme folosind metoda de tip "box plot";
- Calcularea valorilor mediane pe zone și număr de camere, generarea valorilor medii ponderate per sub-zone (în funcție de ponderea tranzacțiilor) și calcularea valorilor medii ponderate la nivelul zonelor.
- Trimestrul 1 din anul 2013 a fost luat ca valoare de referință = 100.

Euro/unitate Preț de tranzacționare									
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015
Central	100%	99.9%	101.8%	94.8%	100.3%	90.7%	96.2%	95.9%	99.3%
Nord	100%	114.3%	113.1%	101.7%	109.7%	105.5%	103.6%	117.1%	107.9%
Est	100%	100.3%	95.7%	95.3%	97.4%	93.8%	94.5%	97.4%	98.1%
Sud	100%	95.5%	93.7%	90.6%	89.9%	90.4%	91.4%	90.2%	91.6%
Vest	100%	102.6%	98.2%	94.8%	95.9%	98.1%	97.3%	98.6%	99.3%
Total Bucuresti	100%	101.5%	97.9%	96.2%	96.7%	94.7%	95.1%	98.3%	98.3%

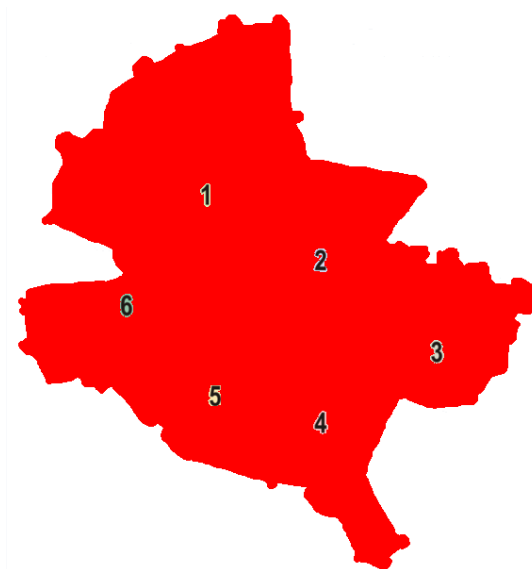
Euro/m2 Preț de tranzacționare									
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015
Central	100%	95.6%	97.4%	91.6%	93.9%	91.3%	91.4%	93.8%	95.2%
Nord	100%	105.3%	101.5%	99.6%	100.1%	99.4%	98.5%	103.4%	101.7%
Est	100%	98.6%	97.3%	94.7%	93.5%	94.3%	93.1%	92.7%	94.3%
Sud	100%	98.9%	96.8%	95.1%	92.8%	94.9%	96.5%	95.3%	94%
Vest	100%	98.7%	94.8%	93.5%	94.6%	96.6%	96.9%	95.8%	99%
Total Bucuresti	100%	99.3%	96.7%	95.4%	93.9%	94.8%	94.2%	95.1%	96.1%



Concluzii

Raportul AEEF MLS MARKET REPORT ce a urmărit trimestrul 1 din 2015 prezintă următoarele concluzii:

- Se confirmă tendința de schimbare a sensului de evoluție a prețului proprietăților rezidențiale din București, indicele imobiliar București ARM Index înregistrând două semnale pozitive importante:
 - pentru al doilea trimestru consecutiv se înregistrează o creștere a prețului pe metru pătrat;
 - este înregistrată cea mai importantă creștere a indicelui imobiliar din ultimile 9 trimestre de la 95,1% la 96,1%;
- Cea mai importantă evoluție a avut-o zona de vest care a crescut de la 94,6% în Q1 2014 la 99% în Q1 2015 iar cea mai redusă dinamică o are zona de est care a crescut de la 93,5% în Q1 2014 la 94,3% în Q1 2015; zona de Sud rămâne cu cel mai mare ecart față de Q1 2013, fiind de 94% în Q1 2015;
- Este observată creșterea gradului de lichiditate al pieței, numărul de tranzacții înregistrate în platforma Flexmls în Q1 2015 fiind de 2.476 față de 1.658 în Q1 2014 și 1.122 în Q1 2013;
- Analiza a evidențiat scăderea marjei de ajustare, în special a componentei raport preț final de listare/preț inițial de listare; pentru prima dată începând cu anul 2013 marja de negociere ($\text{Preț de tranzacționare} / \text{Preț final de listare}$) scade sub 3%.



DESPRE AUTORI:**Ion ANGHEL**

- Profesor universitar – Director al Departamentului de Analiză și Evaluare Economico-Financiară - ASE București;
- Din 2001 Doctor în economie, ASE București;
- 2006-2007, Președinte ANEVAR;
- 2008-2009, Președinte Uniunea Profesiilor Liberale din România (UPLR);
- 2008-2010, Membru Professional Board din cadrul International Valuation Standard Council (IVSC);
- din 2014 Vicepreședinte European Real Estate Society (ERES);
- din 2014 Președinte Societatea Română de Analiză Economico-Financiară;
- Membru Acreditat ANEVAR (MAA), membru RICS (FRICS).

Costin CIORA

- Lector universitar - Departamentul de Analiză și Evaluare Economico-Financiară - ASE București;
- Din 2011 Doctor în economie, ASE București;
- Cercetător proiect postdoctorat (2014-2015) Academia Română, pe tema comportamentului investitorilor în piața imobiliară;
- Mobilități de cercetare internaționale: Sep 2010 – Dec 2010: Paris Dauphine University, Franța; Noi. 2014 – Dec. 2014: Vienna University of Economics and Business (WU). Departamentul de Cercetare în Economia Proprietăților Imobiliare;
- Membru în American Economic Association; European Real Estate Society; International Association for Accounting, Education and Research; Romanian Society of Financial Analysis; Romanian Financial Analysis Association.

Sorin UDREA

- Din 2006 - General Manager MLSLeader, furnizor Flexmls pentru Europa. Flexmls este un produs al FBS Data Systems, North Dakota - USA, cu peste 200.000 de utilizatori în întreaga lume și peste 30 de ani de experiență în domeniul sistemelor MLS;
- Agent Imobiliar din anul 2000. Fondator al rețelei de francize REALPRO - Sistemul de Vânzare Garantată de Case, prima companie de reprezentare imobiliară din România;
- Membru International al: National Associations of REALTORS (NAR), Council of Residential Specialists (CRS) și Real Estate Buyer Agent's Council (REBAC);
- 2010 - 2011 Vicepreședinte Responsabil cu Educația la Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România (APAIR);
- Din 2011 - Instructor Certificat CRS REAP (Certified Residential Specialist) și ABR (Accredited Buyer's Representative) CRS și ABR sunt cele mai prestigioase certificări internaționale în domeniul rezidențial.