



# AEEF MLS Market Report

## Q2 2015

---



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

*Autori: Ion Anghel, Costin Ciora, Sorin Udrea*

**București | 30 octombrie 2015**



Departamentul de Analiză și Evaluare Economico-Financiară dorește să contribuie la promovarea desfășurării activităților de învățământ și cercetare ale Academiei de Studii de Economice din București la standarde de excelență, prin:

oferirea unui spectru modern, de utilitate practică imediată de cursuri universitare, în măsură să integreze rezultatele cercetării științifice în domeniu;  
promovarea unui corp profesoral valoros în plan științific și didactic, caracterizat printr-o înaltă probitate morală;  
participarea la realizarea de parteneriate flexibile atât cu institute de cercetare, cât și cu mediul de afaceri și societatea civilă.  
Viziunea departamentului este reprezentată de poziționarea disciplinelor proprii de licență, masterat și doctorat, precum și a celor din domeniul pregătirii continue în topul parametrilor calitativi și ai preferințelor cursanților.

Departamentul de Analiză și Evaluare Economico-Financiară își propune să participe în mod direct și semnificativ la consolidarea competitivității Academiei de Studii Economice din București pe piața educațională și de cercetare științifică la nivel național și internațional.

Mai multe detalii despre activitatea departamentului pe site-ul [www.daeef.ase.ro](http://www.daeef.ase.ro)



Flexmls este o aplicație profesională dedicată evaluatorilor și agenților imobiliari, cu peste 200.000 de utilizatori în întreaga lume.

În Europa, sistemul Flexmls este oferit în exclusivitate de compania MLSLeader, care în România a construit o bază de date cu cca 100.000 de proprietăți unice, acoperind până în prezent regiunile București, Constanța, Timișoara, Pitești și Râmnicu Vâlcea.

Flexmls este rapid, ușor de utilizat, funcționează pe toate platformele desktop sau mobile și este suficient de flexibil pentru a se adapta la modul cum lucreți, Flexmls oferă:

- Baza de date imobiliară cu toate proprietățile din piață!
- Sistem de cooperare între agențiile imobiliare
- Date de piață credibile, instrumente de analiză de piață și statistici
- Instrumente performante pentru marketingul proprietăților imobiliare

Mai multe informații pe site-ul [www.sistemimobiliar.ro](http://www.sistemimobiliar.ro)

## Despre raport

Raportul de piață **AEEF MLS Market Report Q2 2015** continuă informațiile prezentate în cadrul Conferinței Internaționale Transparența Pieței Imobiliare din 16 februarie 2015 precum și în raportul de piață **AEEF MLS Market Report Q1 2015**, lansat în luna iunie. Astfel, acest raport cuprinde analiza de piață aferentă celui de-al doilea 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 Q2 2015 a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de **Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România**, pe perioada 1 aprilie 2015 - 30 iunie 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 1.820 tranzacții în trimestrul 2 din anul 2015 ce însumează un volum de 98.6 mil. Euro.

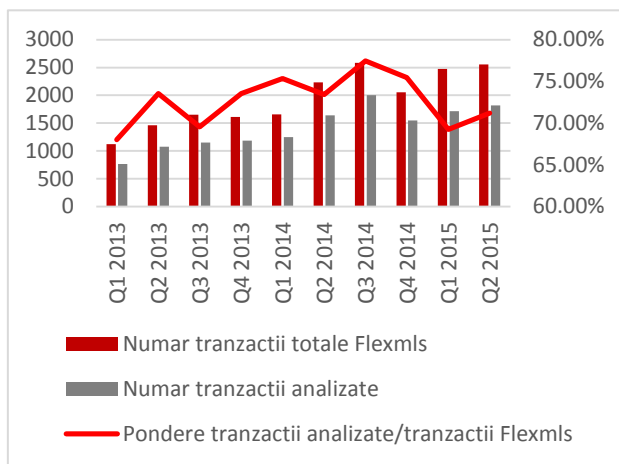
Analiza a avut în vedere comparația trimestrului 2 al anului 2015 cu trimestrul 1, precum și cu trimestrele anilor 2013-2014, indicatorii urmăriți în evoluție trimestrială incluzând între altele:

- 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 2 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.

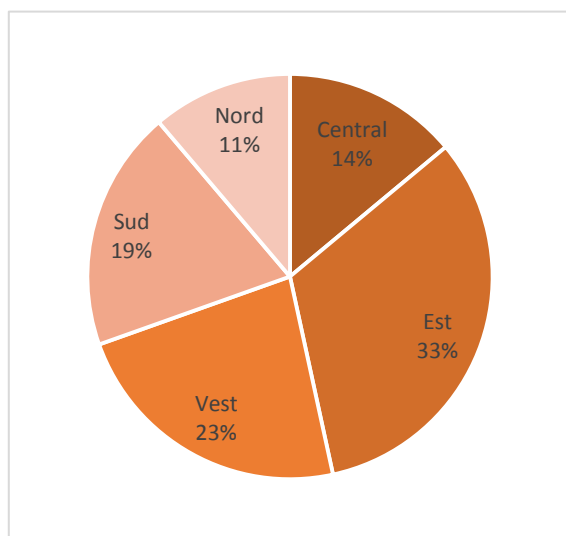
## Evoluția numărului de tranzacții și a volumului tranzacțiilor

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

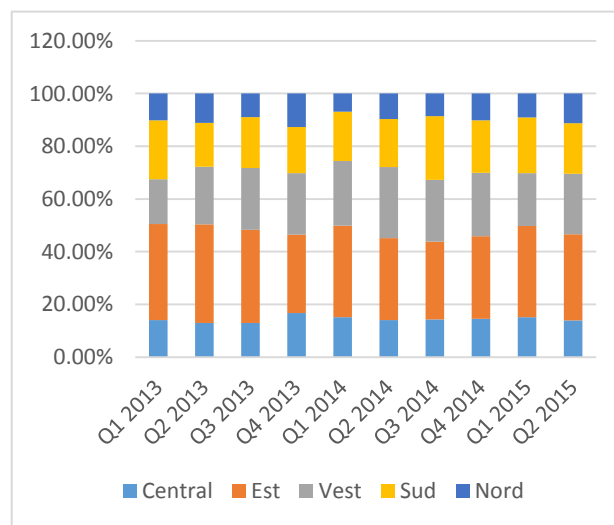


	Tranzacții Flexmls	Tranzacții analizate	Pondere
Q1 2013	1,122	763	68.00%
Q2 2013	1,459	1,073	73.54%
Q3 2013	1,651	1,148	69.53%
Q4 2013	1,609	1,183	73.52%
Q1 2014	1,658	1,249	75.33%
Q2 2014	2,235	1,641	73.42%
Q3 2014	2,582	2,000	77.46%
Q4 2014	2,052	1,548	75.44%
Q1 2015	2,476	1,714	69.22%
Q2 2015	2,556	1,820	71.21%

### Ponderi tranzacții analizate în Q2 2015 - zone



### Împărțirea tranzacțiilor analizate pe zone



mil. euro

# 98.6

volumul a 1820 tranzacții analizate în trimestrul II 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
	Q2-2015	% 1 an	Q2-2015	% 1 an	Q2-2015	Q2-2015
<b>Central</b>	64,439	9.19%	1,084	1.88%	-3.86%	-9.61%
<b>Nord</b>	65,819	4.18%	1,191	7.97%	-5.05%	-13.30%
<b>Est</b>	50,209	6.48%	961	2.80%	-3.30%	-7.65%
<b>Sud</b>	44,880	0.05%	857	1.18%	-3.58%	-9.17%
<b>Vest</b>	47,888	0.63%	932	3.73%	-2.45%	-6.77%
<b>Total București</b>	<b>52,387</b>	<b>4.62%</b>	<b>977</b>	<b>3.65%</b>	<b>-3.52%</b>	<b>-8.90%</b>

Euro/unitate										
Median - Preț tranzacționare	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015	Q2-2015
<b>Central</b>	65,039	64,983	66,224	61,624	65,225	59,016	62,537	62,398	64,566	64,439
<b>Nord</b>	59,878	68,458	67,718	60,901	65,651	63,176	62,032	70,108	64,561	65,819
<b>Est</b>	50,266	50,419	48,122	47,915	48,970	47,154	47,507	48,976	49,284	50,209
<b>Sud</b>	49,638	47,413	46,532	44,961	44,603	44,857	45,381	44,749	45,456	44,880
<b>Vest</b>	48,532	49,777	47,662	45,982	46,524	47,586	47,195	47,872	48,205	47,888
<b>Total București</b>	<b>52,885</b>	<b>53,684</b>	<b>51,814</b>	<b>50,877</b>	<b>51,163</b>	<b>50,074</b>	<b>50,311</b>	<b>51,978</b>	<b>51,958</b>	<b>52,387</b>
<b>Tranzactii (esantion)</b>	763	1073	1148	1183	1249	1641	2000	1548	1714	1820

Euro/m2										
Median - Preț tranzacționare	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015	Q2-2015
<b>Central</b>	1,166	1,114	1,135	1,067	1,095	1,064	1,065	1,093	1,110	1,084
<b>Nord</b>	1,109	1,168	1,126	1,105	1,111	1,103	1,093	1,147	1,128	1,191
<b>Est</b>	991	978	964	939	927	935	923	919	935	961
<b>Sud</b>	891	882	863	847	827	847	860	849	838	857
<b>Vest</b>	930	918	882	870	880	899	901	891	921	932
<b>Total București</b>	<b>995</b>	<b>988</b>	<b>962</b>	<b>949</b>	<b>935</b>	<b>943</b>	<b>938</b>	<b>947</b>	<b>956</b>	<b>977</b>
<b>Minim</b>	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Brancov. Giurgului	Berceni – Ap.Patriei	Balta Alba	Brancov-Giurgului
<b>Euro/m2</b>	<b>766</b>	<b>836</b>	<b>636</b>	<b>677</b>	<b>765</b>	<b>834</b>	<b>846</b>	<b>840</b>	<b>712</b>	<b>845</b>
<b>Maxim</b>	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Aviatiei-Baneasa	Aviatiei-Baneasa	Cotroceni	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor
<b>Euro/m2</b>	<b>1,391</b>	<b>1,612</b>	<b>1,459</b>	<b>1,376</b>	<b>1,369</b>	<b>1,346</b>	<b>1,359</b>	<b>1,467</b>	<b>1,363</b>	<b>1,522</b>

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 continuă față de trimestrul 3 din anul 2014.

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

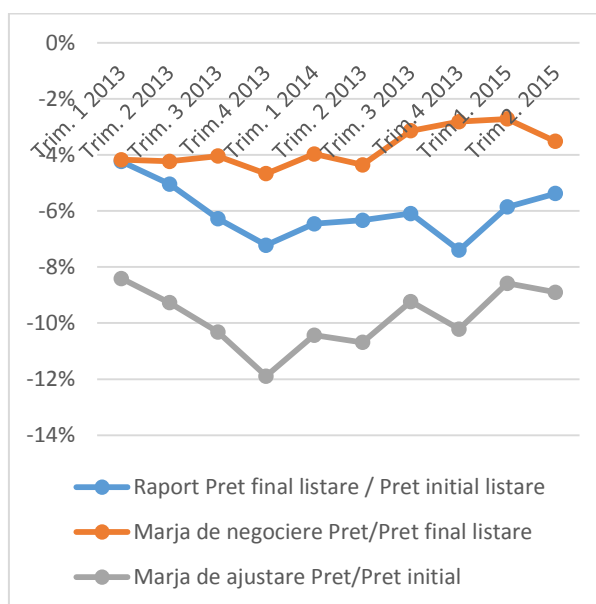
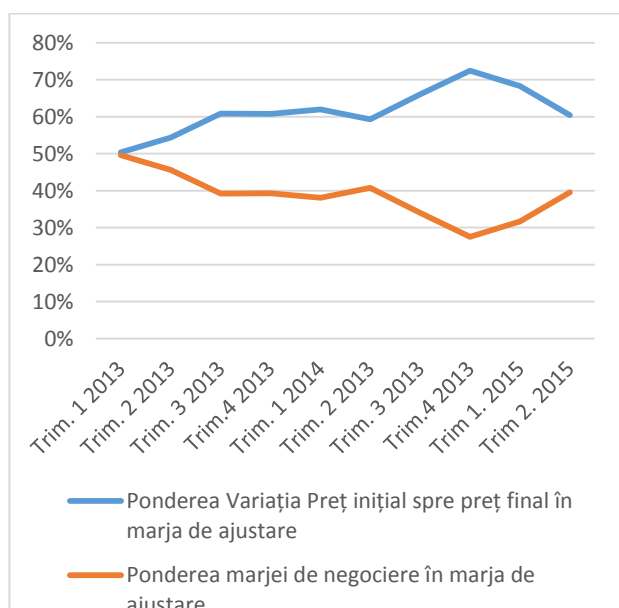
<b>Euro/unitate</b>	<b>Q2-2013</b>	<b>Q2-2014</b>	<b>Q2-2015</b>
<b>Centru</b>	60,025	57,079	62,906
<b>Palatul Parlamentului</b>	68,421	67,071	68,891
<b>Tineretului - Vacaresti</b>	60,364	67,000	65,600
<b>Muncii - Traian</b>	78,143	71,640	76,667
<b>Cotroceni</b>	86,200	45,000	74,714
<b>Grivitei - Gara de Nord</b>	53,006	43,435	51,848
<b>1 Mai - Bucurestii Noi</b>	54,500	59,242	59,109
<b>Aviatiei-Baneasa</b>	107,400	78,448	89,256
<b>Primaverii - Aviatorilor</b>	132,571	78,944	85,680
<b>Lacul Tei - Floreasca</b>	60,083	55,620	51,802
<b>Balta Alba</b>	49,333	39,750	45,000
<b>Mihai Bravu - Vitan</b>	48,917	49,586	52,825
<b>Pantelimon</b>	48,432	48,938	48,975
<b>Salajan-Ozana</b>	49,158	45,565	44,665
<b>Obor- Colentina</b>	51,104	44,360	52,443
<b>Dristor - Vitanul nou</b>	53,935	47,699	55,927
<b>Titan</b>	50,073	47,205	47,165
<b>Rahova - Ferentari</b>	48,926	47,407	48,419
<b>Oltenitei</b>	53,941	56,545	50,333
<b>Brancoveanu - Giurgiului - Viilor</b>	42,458	40,421	40,474
<b>Berceni - Aparatorii Patriei</b>	45,635	42,760	43,814
<b>Crangasi - Giulesti</b>	51,353	53,692	52,900
<b>Drumul Taberei</b>	48,171	45,551	45,411
<b>Militari</b>	50,245	47,611	47,859
<b>Ghencea</b>	51,833	46,118	50,946

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

<b>Euro/m2</b>			
<b>Median Sales Price</b>	<b>Q2-2013</b>	<b>Q2-2014</b>	<b>Q2-2015</b>
Centru	1,031	1,036	1,063
Palatul Parlamentului	1,104	1,076	1,067
Tineretului - Vacaresti	1,207	1,176	1,161
Muncii - Traian	1,315	1,170	1,250
Cotroceni	1,092	1,023	1,225
Grivitei - Gara de Nord	1,031	974	944
1 Mai - Bucurestii Noi	1,027	998	1,091
Aviatiei-Baneasa	1,401	1,346	1,371
Primaverii - Aviatorilor	1,612	1,326	1,522
Lacul Tei - Floreasca	1,148	1,006	1,061
Balta Alba	958	983	913
Mihai Bravu - Vitan	1,050	966	1,056
Pantelimon	925	920	929
Salajan-Ozana	942	890	887
Obor- Colentina	958	894	914
Dristor - Vitanul nou	1,019	977	1,022
Titan	1,005	982	984
Rahova - Ferentari	847	838	855
Oltenitei	1,018	880	889
Brancoveanu - Giurgiului - Viilor	914	844	845
Berceni - Aparatorii Patriei	871	860	863
Crangasi - Giulesti	954	916	913
Drumul Taberei	911	891	922
Militari	926	908	958
Ghencea	836	834	872

## 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	Q2-2015
Raport Pret final listare / Pret initial listare	-4%	-5%	-6%	-7%	-6%	-6%	-6%	-7%	-5.8%	-5.4%
Marja de negociere Pret/Pret final listare	-4%	-4%	-4%	-5%	-4%	-4%	-3%	-3%	-2.7%	-3.5%
Marja de ajustare Pret/Pret initial	-8%	-9%	-10%	-12%	-10%	-11%	-9%	-10%	-8.5%	-8.9%
Pondere raport preț final listare/preț initial listare în marja de ajustare	50%	54%	61%	61%	62%	59%	66%	72%	68%	60%
Pondere marja de negociere în marja de ajustare	50%	46%	39%	39%	38%	41%	34%	28%	32%	40%



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



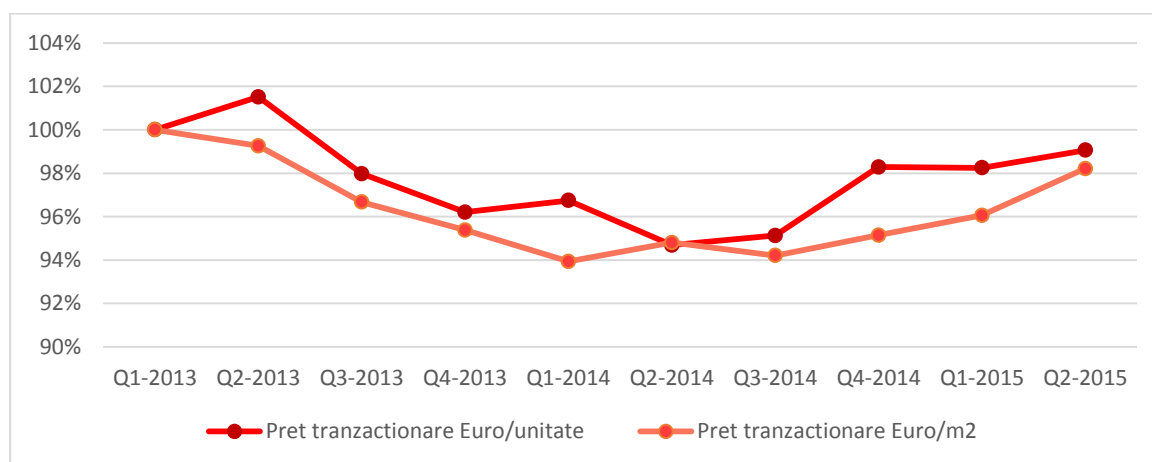
## Indicele **București ARM Index** – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București

Mod de calcul:

- Date utilizate: sistemul de listare multiplă Flexmls;
- Perioada: 2013-2014 și trimestrele 1-2 din 2015;
- Aprox. 4200 de tranzacții în 2013, 6500 de tranzacții în 2014, 1714 tranzacții în Q1 2015 și 1820 tranzacții în Q2 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	Q1-2015
<b>Central</b>	100%	99.9%	101.8%	94.8%	100.3%	90.7%	96.2%	95.9%	99.3%	<b>99.08%</b>
<b>Nord</b>	100%	114.3%	113.1%	101.7%	109.7%	105.5%	103.6%	117.1%	107.9%	<b>109.92%</b>
<b>Est</b>	100%	100.3%	95.7%	95.3%	97.4%	93.8%	94.5%	97.4%	98.1%	<b>99.89%</b>
<b>Sud</b>	100%	95.5%	93.7%	90.6%	89.9%	90.4%	91.4%	90.2%	91.6%	<b>90.41%</b>
<b>Vest</b>	100%	102.6%	98.2%	94.8%	95.9%	98.1%	97.3%	98.6%	99.3%	<b>98.67%</b>
<b>Total Bucuresti</b>	100%	101.5%	97.9%	96.2%	96.7%	94.7%	95.1%	98.3%	98.3%	<b>99.06%</b>

Euro/m2 Preț de tranzacționare										
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015	Q1-2015
<b>Central</b>	100%	95.6%	97.4%	91.6%	93.9%	91.3%	91.4%	93.8%	95.2%	<b>92.99%</b>
<b>Nord</b>	100%	105.3%	101.5%	99.6%	100.1%	99.4%	98.5%	103.4%	101.7%	<b>107.34%</b>
<b>Est</b>	100%	98.6%	97.3%	94.7%	93.5%	94.3%	93.1%	92.7%	94.3%	<b>96.95%</b>
<b>Sud</b>	100%	98.9%	96.8%	95.1%	92.8%	94.9%	96.5%	95.3%	94%	<b>96.14%</b>
<b>Vest</b>	100%	98.7%	94.8%	93.5%	94.6%	96.6%	96.9%	95.8%	99%	<b>100.24%</b>
<b>Total Bucuresti</b>	100%	99.3%	96.7%	95.4%	93.9%	94.8%	94.2%	95.1%	96.1%	<b>98.21%</b>



## Concluzii

Raportul AEEF MLS MARKET REPORT ce a urmărit trimestrul 2 din 2015 prezintă următoarele concluzii:

- S-a înregistrat cel mai mare număr de tranzacții Q2 în ultimii trei ani ;
- Este al treilea trimestru consecutiv cu creștere a pretului de vânzare pe metru pătrat;
- Creșterea indicelui imobiliar București ARM Index în perioada Q3 2014-Q2 2015 (preț/m<sup>2</sup>), respectiv creșterea în perioada Q2 2014 – Q2 2015 (preț/unitate);
- Creșterea marjei de ajustare, prin creșterea marjei de negociere.
- Creșterea indicelui imobiliar București ARM index la nivelul zonelor Nord și Est (preț/unitate), respectiv Nord, Sud, Est și Vest (preț/m<sup>2</sup>).

