



AEEF MLS Market Report

Q3 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 | 10 decembrie 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



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 lucrați, 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

Despre raport

Raportul de piață **AEEF MLS Market Report Q3 2015** continuă informațiile prezentate în cadrul Conferinței Internaționale Transparența Pieței Imobiliare din 16 februarie 2015 precum și în rapoartele de piață **AEEF MLS Market Report Q1 2015 și Q2 2015**, lansate în lunile iunie 2015, respectiv octombrie 2015. Astfel, acest raport cuprinde analiza de piață aferentă celui de-al treilea 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 Q3 2015 a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de **Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România**, pe perioada 1 iulie 2015 - 30 septembrie 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 1.861 tranzacții în trimestrul 3 din anul 2015 ce însumează un volum de 102.6 mil. Euro.

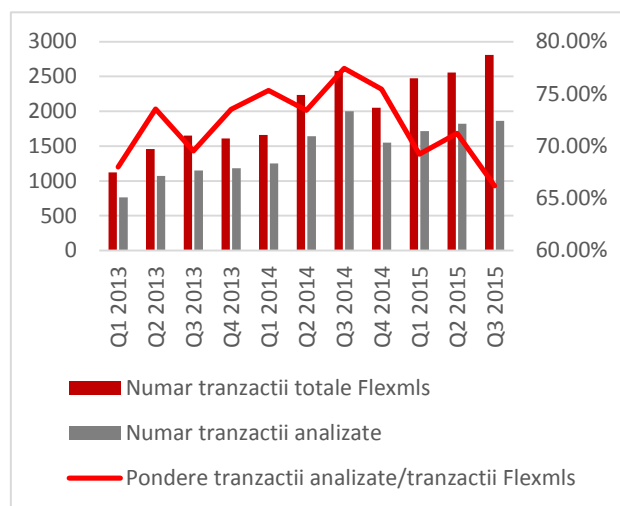
Analiza a avut în vedere comparația trimestrului 3 al anului 2015 cu trimestrul 3 din ceilalți ani, precum și cu trimestrele anilor 2013-2014, indicatorii urmăriți în evoluție trimestrială incluzând între altele:

- 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 3 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

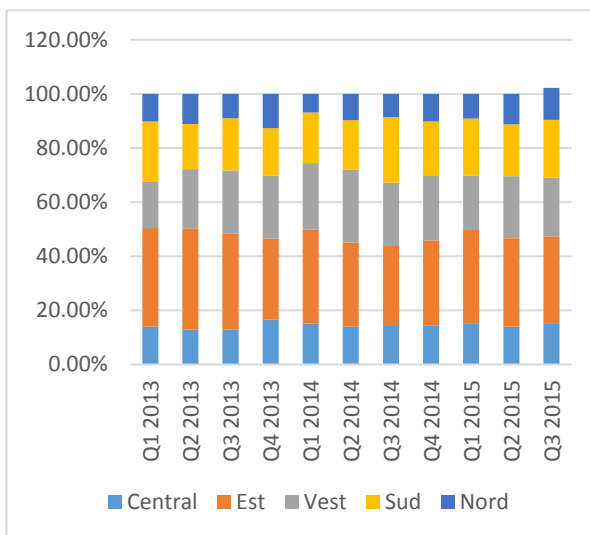
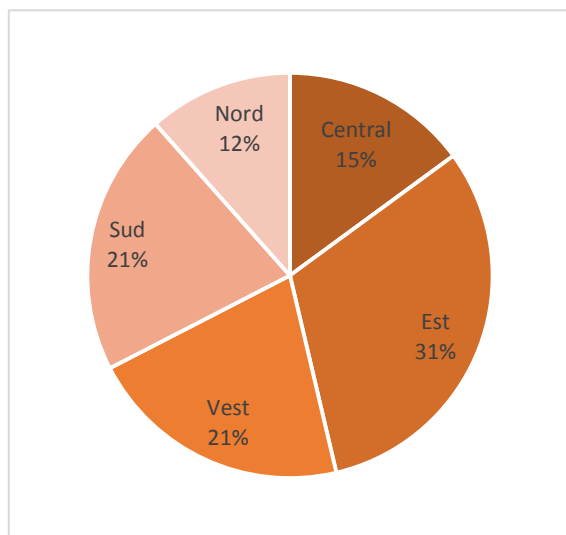
Raport număr tranzacții analizate vs. tranzacții totale baza de date Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România



	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%
Q3 2015	2,811	1,861	66.20%

Ponderi tranzacții analizate în Q3 2015 - zone

Împărțirea tranzacțiilor analizate pe zone



mil. euro

102.6

volumul a 1861 tranzacții analizate în trimestrul III 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	% 1 an	Euro/m2	% 1 an	% Pret/Pret final de listare	% Pret/ Pret initial
	Q3-2015		Q3-2015		Q3-2015	Q3-2015
Central	66,478	6.30%	1,142	7.20%	-2.73%	-7.48%
Nord	70,009	12.86%	1,212	10.89%	-2.33%	-5.46%
Est	50,913	7.17%	1,006	8.97%	-1.86%	-6.05%
Sud	45,102	-0.61%	863	0.37%	-3.54%	-8.83%
Vest	49,654	5.21%	942	4.59%	-1.66%	-6.50%
Total București	53,944	7.22%	1,006	7.29%	-2.35%	-6.81%

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	Q3-2015
Central	65,039	64,983	66,224	61,624	65,225	59,016	62,537	62,398	64,566	64,439	66,478
Nord	59,878	68,458	67,718	60,901	65,651	63,176	62,032	70,108	64,561	65,819	70,009
Est	50,266	50,419	48,122	47,915	48,970	47,154	47,507	48,976	49,284	50,209	50,913
Sud	49,638	47,413	46,532	44,961	44,603	44,857	45,381	44,749	45,456	44,880	45,102
Vest	48,532	49,777	47,662	45,982	46,524	47,586	47,195	47,872	48,205	47,888	49,654
Total Bucuresti	52,885	53,684	51,814	50,877	51,163	50,074	50,311	51,978	51,958	52,387	53,944
Tranzactii (esantion)	763	1073	1148	1183	1249	1641	2000	1548	1714	1820	1861

Euro/m2											
Median - Preț	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015	Q2-2015	Q2-2015
Central	1,166	1,114	1,135	1,067	1,095	1,064	1,065	1,093	1,110	1,084	1,142
Nord	1,109	1,168	1,126	1,105	1,111	1,103	1,093	1,147	1,128	1,191	1,212
Est	991	978	964	939	927	935	923	919	935	961	1,006
Sud	891	882	863	847	827	847	860	849	838	857	863
Vest	930	918	882	870	880	899	901	891	921	932	942
Total București	995	988	962	949	935	943	938	947	956	977	1,006
Minim	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Brancov-Giurgiului	Berceni - Ap.Patriei	Balta Alba	Brancov-Giurgiului	Ghencea
Euro/m2	766	836	636	677	765	834	846	840	712	845	838
Maxim	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Aviatiei-Baneasa	Aviatiei-Baneasa	Cotroceni	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor	Primaverii Aviatorilor
Euro/m2	1,391	1,612	1,459	1,376	1,369	1,346	1,359	1,467	1,363	1,522	1,531

Valorile prețului de tranzacționare din trimestrul 3 al anului 2015 au crescut cu 7.22% față de același trimestru din anul 2014. Evoluția prețului/m2 arată creșterea pe trimestrul 3 al anului 2015 față de același trimestru din anul 2014, dar și o creștere consecutivă față de trimestrul 2 din anul 2015.

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

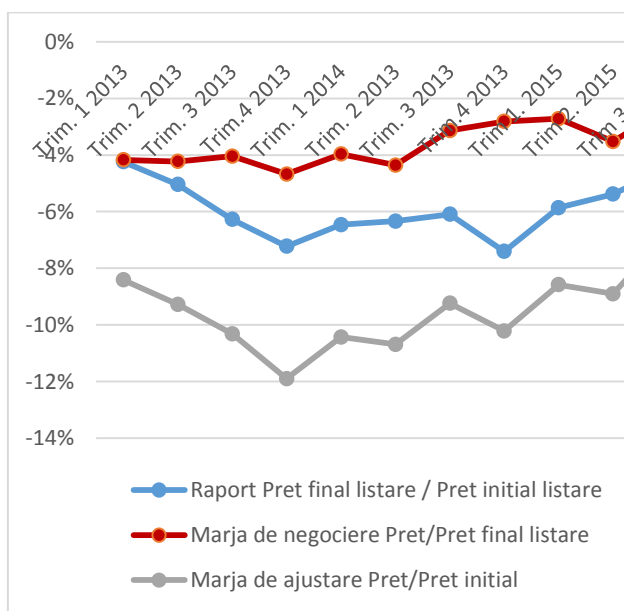
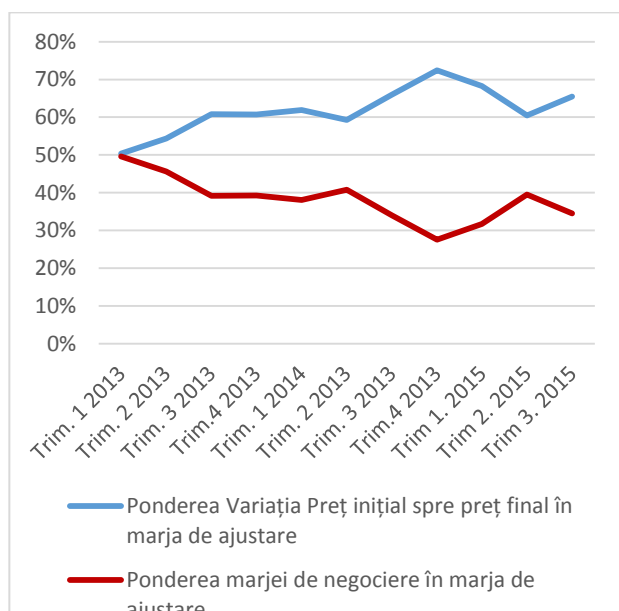
Euro/unitate			
	Q3-2013	Q3-2014	Q3-2015
Centru	63,366	60,884	63,613
Palatul Parlamentului	75,891	62,474	62,850
Tineretului - Vacaresti	62,425	67,421	69,760
Muncii - Traian	79,828	76,688	80,474
Cotroceni	58,500	67,000	90,000
Grivitei - Gara de Nord	47,250	49,882	53,804
1 Mai - Bucurestii Noi	50,311	54,341	69,950
Aviatiei-Baneasa	115,313	89,000	82,780
Primaverii - Aviatorilor	90,731	68,368	109,160
Lacul Tei - Floreasca	56,459	54,892	53,169
Balta Alba	62,000	41,057	39,000
Mihai Bravu - Vitan	49,517	49,579	52,455
Pantelimon	49,292	46,785	49,766
Salajan-Ozana	43,658	43,837	46,612
Obor- Colentina	46,718	47,571	52,342
Dristor - Vitanul nou	49,459	51,241	55,476
Titan	51,264	46,373	48,000
Rahova - Ferentari	46,340	48,942	48,262
Oltenitei	60,643	57,688	55,207
Brancoveanu - Giurgiului - Viilor	39,907	41,902	41,170
Berceni - Aparatorii Patriei	48,245	44,512	44,176
Crangasi - Giulesti	53,135	55,328	54,811
Drumul Taberei	44,375	44,808	47,356
Militari	50,697	46,920	49,671
Ghencea	39,593	44,087	51,262

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

Euro/sqm			
Median Sales Price	Q3-2013	Q3-2014	Q3-2014
Centru	1,125	1,048	1,124
Palatul Parlamentului	1,171	1,002	1,008
Tineretului - Vacaresti	1,226	1,196	1,219
Muncii - Traian	1,230	1,166	1,220
Cotroceni	1,135	1,047	1,446
Grivitei - Gara de Nord	955	970	1,016
1 Mai - Bucurestii Noi	982	1,015	1,219
Aviatiei-Baneasa	1,422	1,359	1,380
Primaverii - Aviatorilor	1,459	1,289	1,531
Lacul Tei - Floreasca	1,024	991	1,040
Balta Alba	1,033	951	847
Mihai Bravu - Vitan	995	974	1,055
Pantelimon	983	914	964
Salajan-Ozana	949	874	937
Obor- Colentina	864	888	944
Dristor - Vitanul nou	1,005	961	1,076
Titan	986	934	1,034
Rahova - Ferentari	825	868	859
Oltenitei	969	940	932
Brancoveanu - Giurgiului - Viilor	850	846	850
Berceni - Aparatorii Patriei	912	856	858
Crangasi - Giulesti	965	936	950
Drumul Taberei	896	890	919
Militari	901	904	969
Ghencea	636	860	838

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	Q3-2015
Raport Pret final listare / Pret initial listare	-4%	-5%	-6%	-7%	-6%	-6%	-6%	-7%	-5.8%	-5.4%	-4.5%
Marja de negociere Pret/Pret final listare	-4%	-4%	-4%	-5%	-4%	-4%	-3%	-3%	-2.7%	-3.5%	-2.4%
Marja de ajustare Pret/Pret initial	-8%	-9%	-10%	-12%	-10%	-11%	-9%	-10%	-8.5%	-8.9%	-6.8%
Pondere raport preț final listare/preț initial listare în marja de ajustare	50%	54%	61%	61%	62%	59%	66%	72%	68%	60%	65%
Pondere marja de negociere în marja de ajustare	50%	46%	39%	39%	38%	41%	34%	28%	32%	40%	35%



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

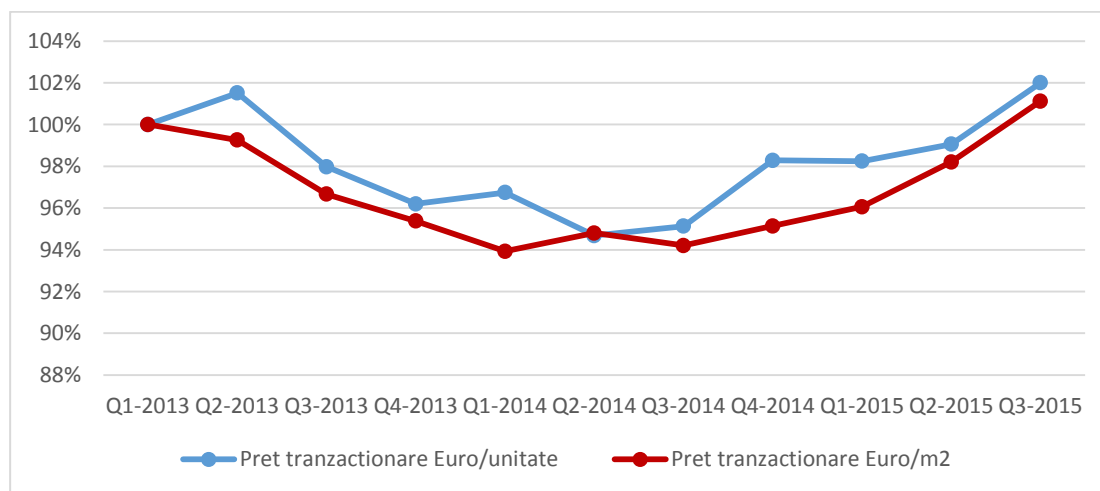
Indicele București ARM Index – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București

Mod de calcul:

- Date utilizate: sistemul de listare multiplă Flexmls;
- Perioada: 2013-2014 și trimestrele 1-3 din 2015;
- Aprox. 4200 de tranzacții în 2013, 6500 de tranzacții în 2014, 1714 tranzacții în Q1 2015, 1820 tranzacții în Q2 2015 și 1861 tranzacții în Q3 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	Q2-2015	Q3-2015
Central	100%	99.9%	101.8%	94.8%	100.3%	90.7%	96.2%	95.9%	99.3%	99.1%	102.2%
Nord	100%	114.3%	113.1%	101.7%	109.7%	105.5%	103.6%	117.1%	107.9%	109.9%	116.9%
Est	100%	100.3%	95.7%	95.3%	97.4%	93.8%	94.5%	97.4%	98.1%	99.9%	101.3%
Sud	100%	95.5%	93.7%	90.6%	89.9%	90.4%	91.4%	90.2%	91.6%	90.4%	90.9%
Vest	100%	102.6%	98.2%	94.8%	95.9%	98.1%	97.3%	98.6%	99.3%	98.7%	102.3%
Total Bucuresti	100%	101.5%	97.9%	96.2%	96.7%	94.7%	95.1%	98.3%	98.3%	99.1%	102,0%

Euro/m2 Preț de tranzacționare											
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015	Q2-2015	Q3-2015
Central	100%	95.6%	97.4%	91.6%	93.9%	91.3%	91.4%	93.8%	95.2%	93.0%	97.9%
Nord	100%	105.3%	101.5%	99.6%	100.1%	99.4%	98.5%	103.4%	101.7%	107.3%	109.2%
Est	100%	98.6%	97.3%	94.7%	93.5%	94.3%	93.1%	92.7%	94.3%	96.9%	101.5%
Sud	100%	98.9%	96.8%	95.1%	92.8%	94.9%	96.5%	95.3%	94%	96.1%	96.8%
Vest	100%	98.7%	94.8%	93.5%	94.6%	96.6%	96.9%	95.8%	99%	100.2%	101.3%
Total Bucuresti	100%	99.3%	96.7%	95.4%	93.9%	94.8%	94.2%	95.1%	96.1%	98.2%	101.1%



Concluzii

Raportul AEEF MLS MARKET REPORT ce a urmărit trimestrul 3 din 2015 prezintă următoarele concluzii:

- A fost depasita valoarea medie a preturilor de la lansarea indicelui ARM Index (Q1 2013). Am observat creșterea indicelui imobiliar București ARM Index (preț/m² și preț/unitate) peste valoarea de 100%, pentru prima dată de la apariția indicelui;
- Piata analizata se afla intr-o perioada de crestere atat a preturilor cat si a numarului de tranzactii;
 - Este al patrulea trimestru consecutiv cu crestere a preturilor medii (atat pret/unitate cat si pret/mp);
 - Numarul de tranzactii din trimestrul 3 al acestui an reprezinta un record: baza de date utilizata arata un numar de 2.811 tranzactii, cu aproape 9% mai multe tranzactii fata de trimestrul 4 din anul anterior.
- Scăderea marjei de ajustare și de negociere. In trimestrul 3 din acest an s-a inregistrat cea mai redusa marja de negociere si marja de ajustare din toate cele 11 trimestre analizate pana acum. Marja de negociere (pret tranzactionare / pret final de listare) a fost de 2,4% iar marja de ajustare (pret tranzactionare/ pret initial listare) a fost de 6,8%.
- Creșterea indicelui imobiliar București ARM index la nivelul tuturor zonelor analizate atât ca preț/unitate cât și preț/m². Cea mai importanta crestere continua sa se inregistreze in zona de Nord, iar dinamica cea mai redusa in zona de sud.

