

2015



Studiu de piață imobiliară

APARTAMENTE NOI BUCUREȘTI



NAIRomania

Proiect susținut de: Commercial Real Estate Services, Worldwide.

Cuprins

Aspecte generale	3
Total București	4
Centru	5
Est	6
Nord	7
Sud	8
Vest	9
Suprafața media	10
Concluzii	11
Autori	12

Despre raport

Studiul de piață imobiliară Apartamente Noi București, realizat de către Departamentul de Analiză Financiară și Evaluare (AEEF) din cadrul Facultății de Contabilitate și Informatică de Gestiune, Academia de Studii Economice din București. Datele au fost colectate pe parcursul a două luni (martie-aprilie 2015) de către studenții membrii ai Cercului Științific al Departamentului de Analiză și Evaluare Economico-Financiară.

Studiul prezintă analiza realizată asupra a 50 de ansambluri rezidențiale noi din București, totalizând 2265 de apartamente cu o valoare de listare de peste 100 milioane de euro.

Aspecte generale

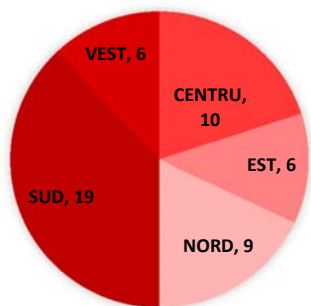


Figura 1 Numărul ansamblurilor rezidențiale analizate pe zone

50

de ansambluri rezidențiale noi

2265

de apartamente

mil. euro
107.5
reprezintă valoarea
apartamentelor noi
analizate

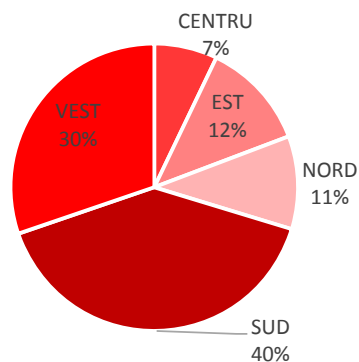


Figura 2 Ponderea valorii apartamentelor pe zone

Zona	Valoare apartamente analizate (euro)
CENTRU	7,644,267
EST	13,059,805
NORD	11,255,223
SUD	43,101,592
VEST	32,526,058
TOTAL	107,586,945

BUCUREȘTI: Prețuri de listare per zone și prețuri per m2

	Preț de tranzacționare median	Preț de tranzacționare mediu	Preț/m2 median	Preț/m2 mediu	Suprafața medie
	Euro/unitate	Euro/unitate	Euro/m2	Euro/m2	m2
CENTRU	62,497	87,865	1,518	1,515	58.26
EST	66,053	68,736	1,230	1,200	57.57
NORD	103,678	142,471	1,321	1,603	78.91
SUD	40,669	44,252	889	897	49.38
VEST	40,695	41,098	775	805	54.14
TOTAL BUCUREȘTI	45,845	50,105	910	932	53.40

Ansamblurile rezidențiale analizate sunt aferente următoarelor sub zone:

Centru:	Unirii, Muncii – Traian, Națiunile Unite, Rosetti, Dacia, Mircea Vodă, Calea Moșilor, Udriște, Vlaicu Vodă, Foișorul de Foc
Est:	Mihai Bravu – Vitan, Dristor, Titan
Nord:	Băneasa, Aviației, Piața Presei
Sud:	Berceni, Sos.Oltenitei, Rahova, Giurgiului, Piața Sudului
Vest:	Militari, Lujerului, Ghencea

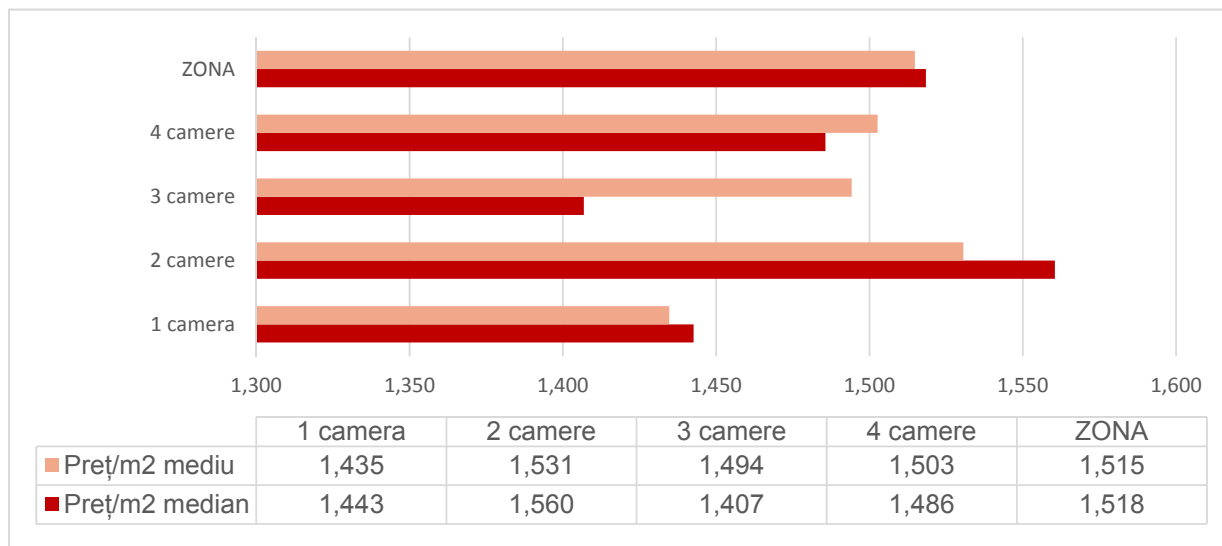
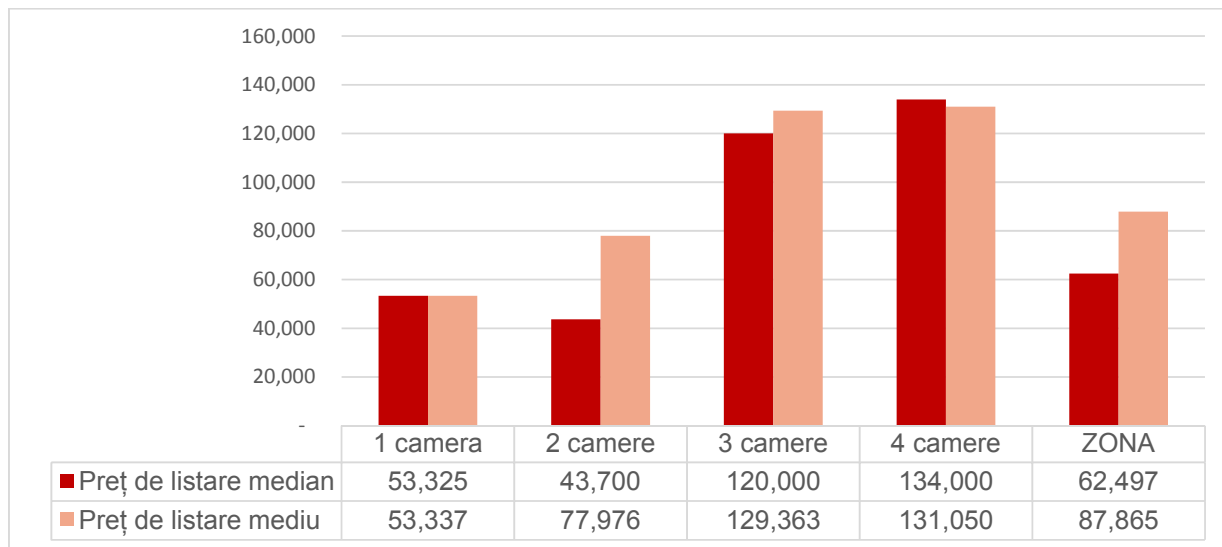
Notă: prețul de listare mediu, prețul/m2 și suprafața medie au fost calculate ca medii aritmetice ponderate în funcție de numărul apartamentelor și tipul acestora (garsonieră, 2 camere, 3 camere, 4 camere).

Prețul mediu = medie aritmetică asupra grupului de proprietăți

Preț median = prețul de mijloc al tuturor proprietăților. Utilizarea prețului median este relevantă când datele nu sunt relativ omogene.

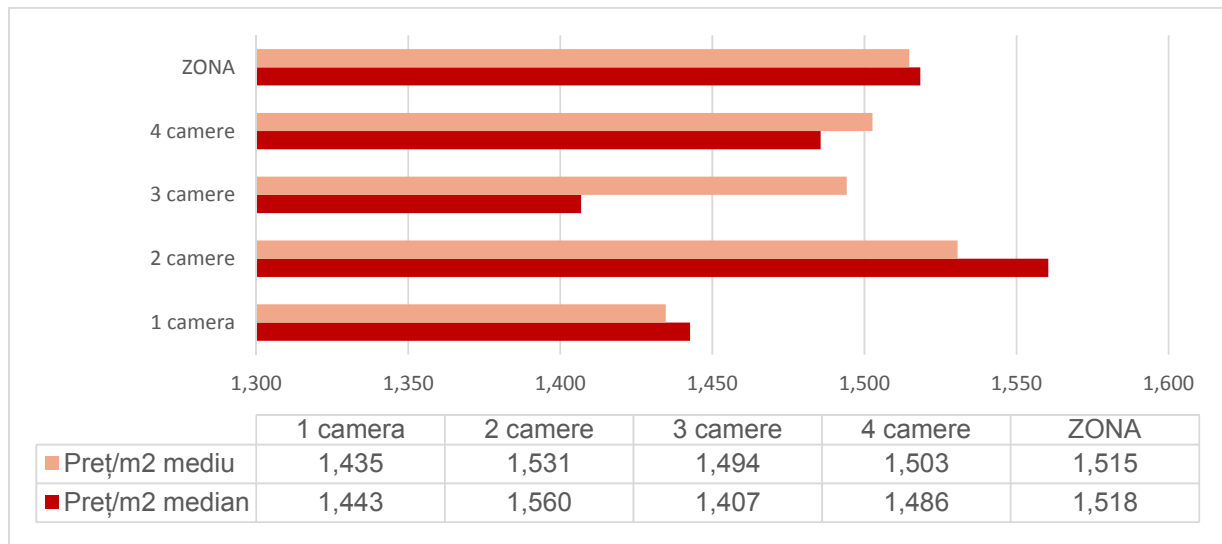
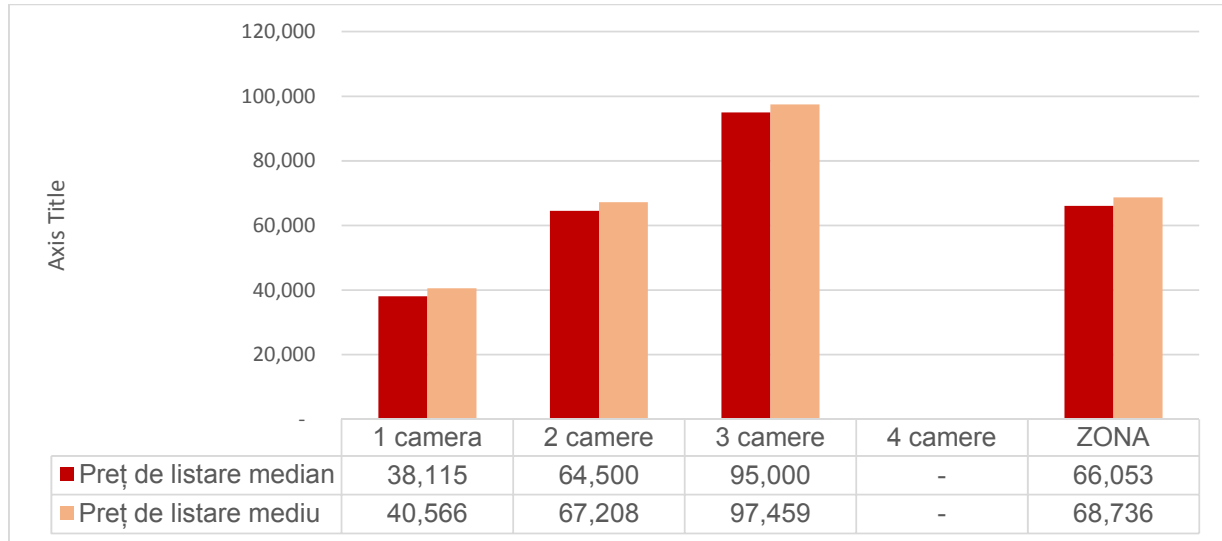
CENTRU

Prețuri de listare per unitate și per metru pătrat în funcție de numărul de camere



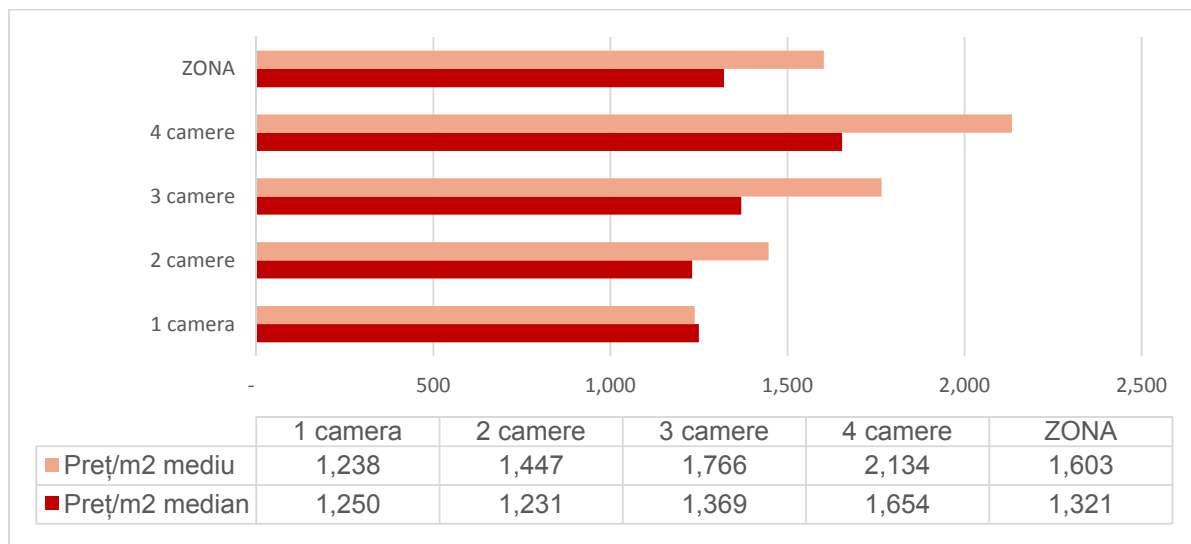
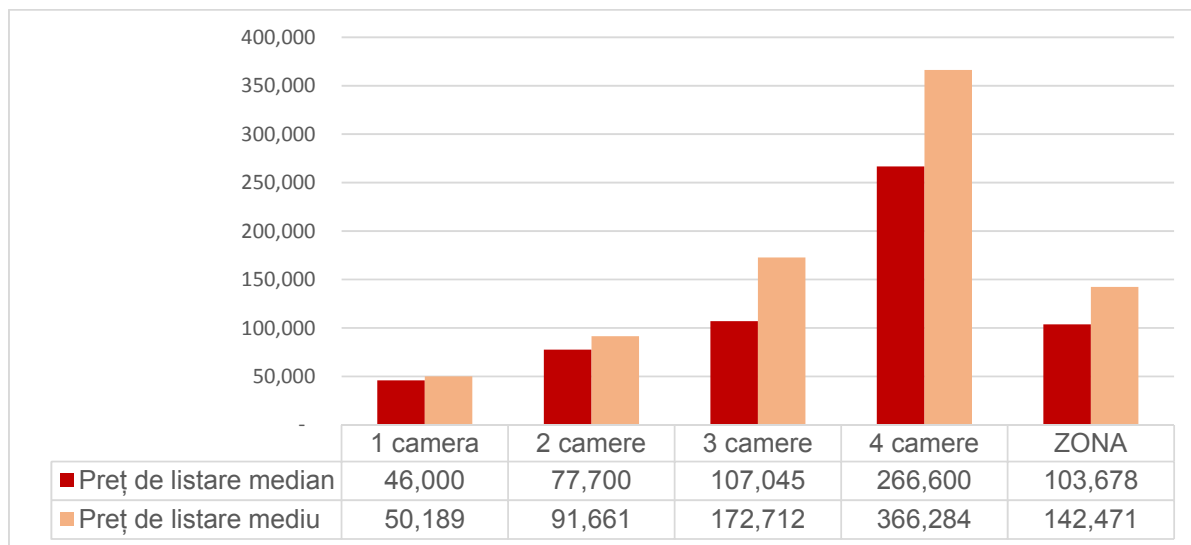
EST

Prețuri de listare per unitate și per metru pătrat în funcție de numărul de camere



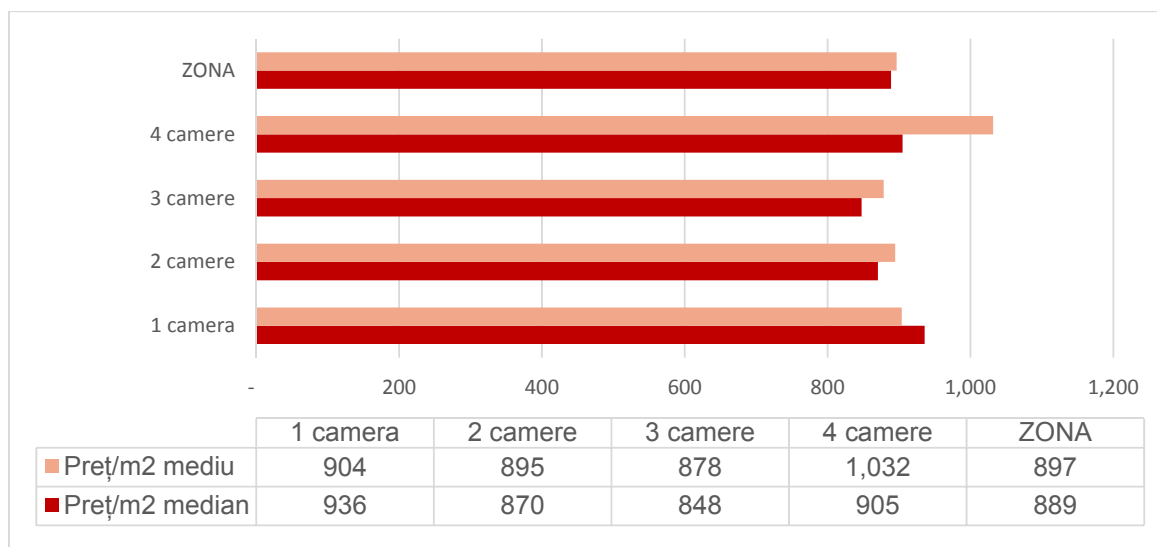
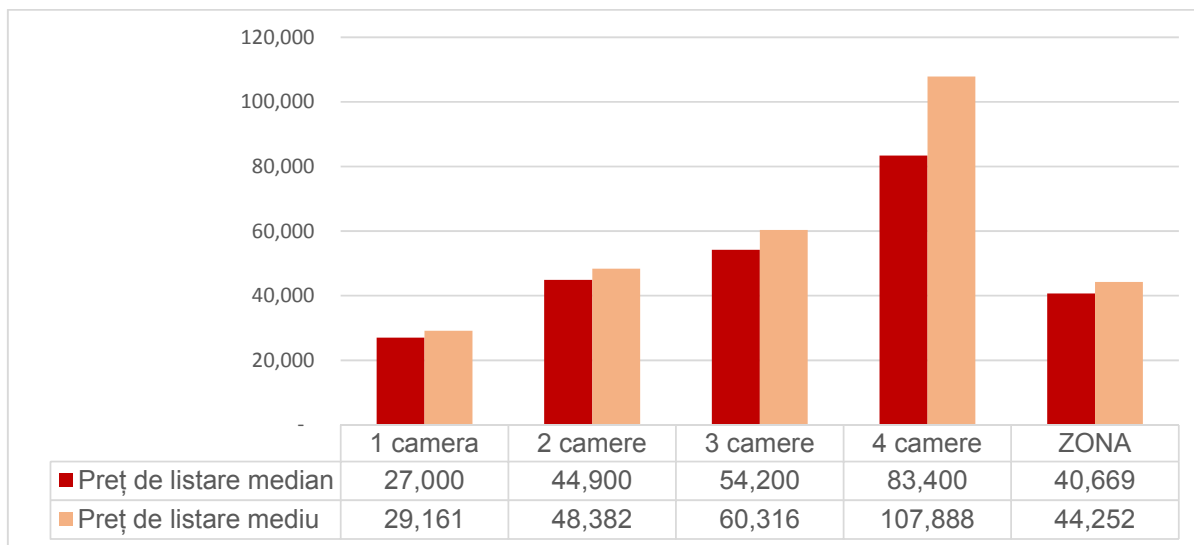
NORD

Prețuri de listare per unitate și per metru pătrat în funcție de numărul de camere



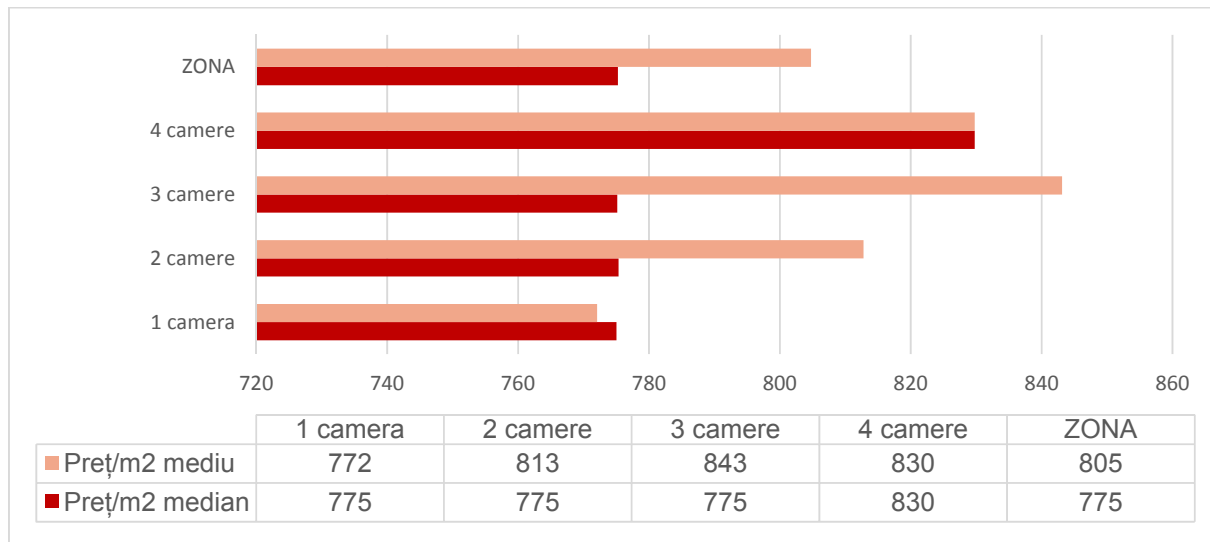
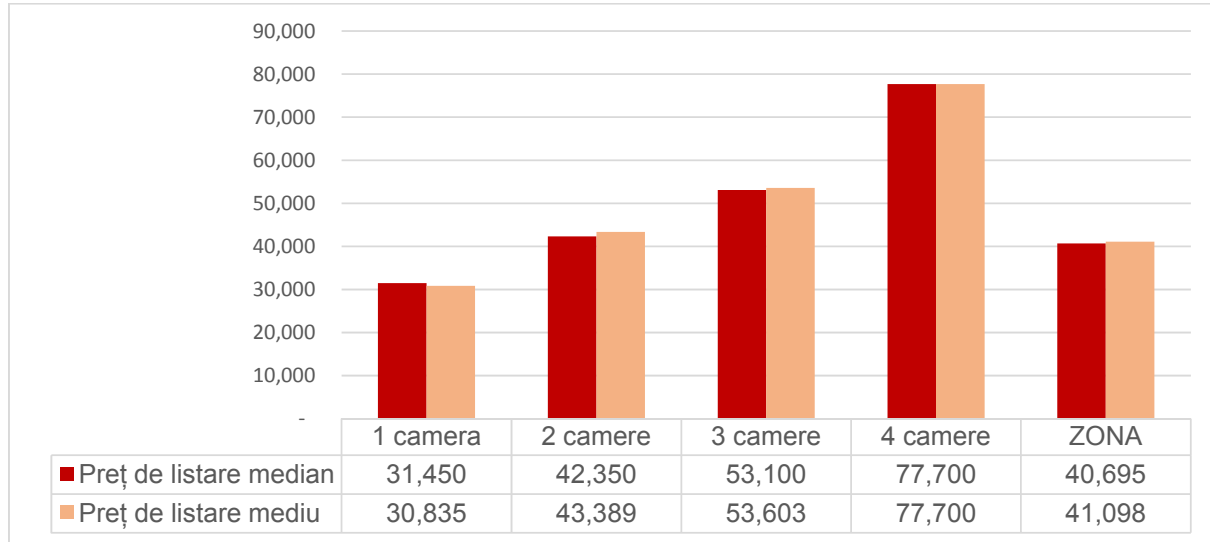
SUD

Prețuri de listare per unitate și per metru pătrat în funcție de numărul de camere



VEST

Prețuri de listare per unitate și per metru pătrat în funcție de numărul de camere



Ponderea apartamentelor pe număr de camere și suprafața medie

Ponderea apartamentelor pe număr de camere și zone

	1 cameră	2 camere	3 camere	4 camere
CENTRU	8.0%	69.0%	19.5%	3.4%
EST	2.6%	90.0%	7.4%	0.0%
NORD	8.9%	48.1%	32.9%	10.1%
SUD	32.4%	53.2%	13.6%	0.8%
VEST	32.7%	49.7%	17.4%	0.1%
TOTAL	28.3%	55.3%	15.5%	0.9%

Suprafața medie a apartamentelor pe număr de camere și zone

	1 cameră	2 camere	3 camere	4 camere	Total
CENTRU	37.4	51.5	85.6	87.7	58.3
EST	38.5	56.1	82.4	N/A	57.6
NORD	40.3	62.4	90.9	152.3	78.9
SUD	32.4	54.3	67.4	100.9	49.4
VEST	40.9	56.9	70.9	93.6	54.1
TOTAL					53.4

Concluzii

Culegerea datelor a evidențiat o diferențiere ridicată pe zone în ceea ce privește disponibilitatea datelor. În acest sens, zona de Nord prezintă un nivel mai redus în ceea ce privește disponibilitatea unor informații detaliate privind apartamentele oferite. Prin comparație, informațiile aferente zonei Sud și Vest au fost preluate cu ușurință de pe site-urile dezvoltatorilor imobiliari.

Principalele concluzii evidențiate de analiza realizată sunt:

- Suprafețele medii reprezintă un punct de diferențiere între grupurile analizate: în zona de Nord suprafața medie este de 78.9 m²/apartament, iar în zona de Sud un apartament oferit are în medie 49.4 m²/unitate.
- În zona Centru și zona Est, ponderea apartamentelor de 2 camere este cea mai ridicată;
- În zona de Nord, apartamentele de 2 și 3 camere reprezintă mai mult de 80% din ponderea apartamentelor analizate;
- În zona de Sud și zona de Vest, garsonierele și apartamentele de 2 camere reprezintă peste 80-85% în totalul apartamentelor analizate.
- Zona de Nord prezintă cea mai ridicată valoare a prețului de listare pe unitate precum și cel mai ridicat nivel al prețului/m²; valorile cele mai scăzute sunt aferente ansamblurilor rezidențiale din Sud și Vest;
- Uzual nivelul prețului/m² scade pe măsura ce crește suprafața unității rezidențiale disponibile; acest lucru este confirmat de analiza realizată în zona de Sud, dar pentru celelalte zone există variații diferite având în vedere cantitatea și calitatea ansamblurilor rezidențiale analizate.

Autori

Ion Anghel ion.anghel@ciq.ase.ro

- 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 al European Real Estate Society (ERES)
- Din 2014 Președinte al Societății Române de Analiză Economico-Financiară
- Membru Acreditat ANEVAR (MAA), membru RICS (FRICS).

Costin Ciora costin.ciora@ciq.ase.ro

- 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; Societatea Română de Analiză Economico-Financiară, Asociația Analizatorilor Financiar-Bancari.

Studentii membrii ai Cercului Științific AEEF implicați în colectarea datelor:

Zona Centru	<ul style="list-style-type: none"> • Arseni Lina Andra • Anghelache George • Barză Geanina • Comănescu Maria Roxana • Dorobanțu Elena
Zona Est	<ul style="list-style-type: none"> • Andreianu Anania Cristina • Badea Olimpia Elena • Petcu George
Zona Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Arseni Lina Andra • Anghelache George
Zona Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Aricescu Denisa Elena • Baicu Cristina Silva • Comănescu Maria Roxana
Zona Vest	<ul style="list-style-type: none"> • Andone Madalina • Albu Alexandra • Barză Geanina • Dorobanțu Elena



ANEXA 1

Ansamluri rezidențiale analizate:

Centru:	Central Point Apartments Delea Veche Rezidential Libertatii Residence Maria Rosetti 38 Maria Rosetti Rezidential Mircea Voda 39 NEOFORT REZIDENTIAL 20 Neofort Rezidential 34 Nerva Traian 3 POPA NAN 21
Est:	Basarabia 76 ILIOARA RESIDENCE Mihai Bravu Residence ProEst Rezidential Mihai Bravu Rezidential Stiubei Sky Residence Titan
Nord:	5 Privighetori Adora Pipera Baneasa 1 Residence City Point Coralilor Residence Cortina Residence Greenfield Residence Park Residence 5 Rovere Exclusive Concept
Sud:	Studio Plus Metalurgiei Residence Astrelor Residence -Blocul 8 Confort Urban Residence Rahova Corvaris Residence 12 Corvaris Residence 14 Dream Residence Gama Residence Classic GAMA RESIDENCE TOWERS Ideal Residence Eroii Revolutiei I Ideal Residence Obregia Lotus Residence LUX GARDEN RESIDENCE Rosa Residence SABINA RESIDENCE 5 Ansamblu rezidential Popesti Leordeni STUDIO PLUS RESIDENCE POPESTI-LEORDENI Sud Garden Residence Sud Park City
Vest:	Belsugului Residence Fabricii Residence Militari Residence Red House Rezidentiale Militari Transparent Residence