



AEEF MLS Market Report

Q1 2013 – Q4 2014



*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 | 16 februarie 2015

Raportul de piata a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de **Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România**, pe perioada 1 ianuarie 2013 - 31 decembrie 2014.

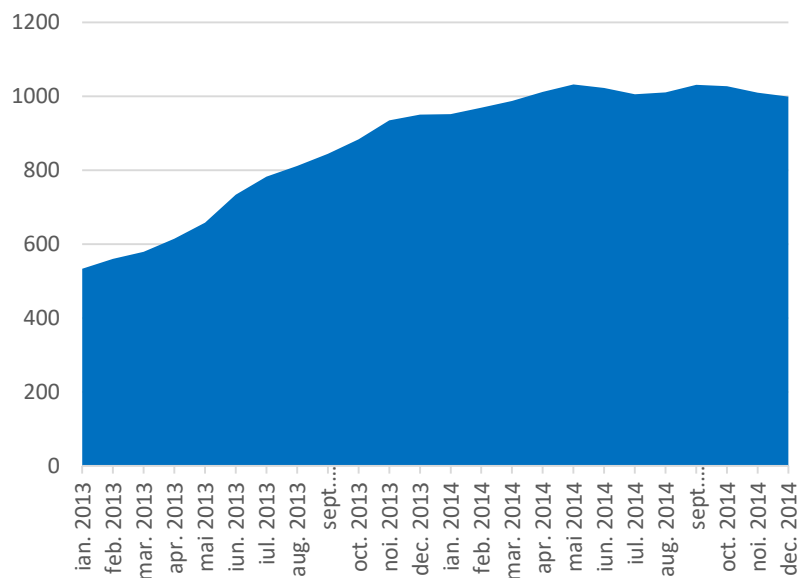
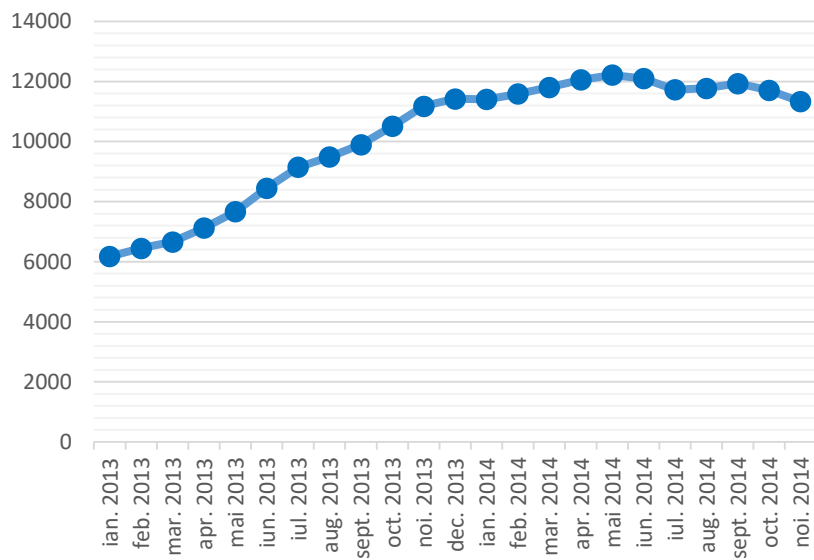
Date analizate:

- peste 11 mii oferte active verificate în decembrie 2014, cu o valoare de circa 1 mld. Euro;
- circa 4.200 de tranzactii în 2013 și 6.500 tranzacții în 2014 pe piața rezidențială din București ce însumează un volum de aproape 224 mil. Euro în anul 2013 și 333 mil .Euro in 2014;

Analiza a avut în vedere ultimile 8 trimestre, respectiv întreaga perioadă 2013-2014, indicatorii urmăriți în evoluție trimestrială începând cu anul 2013 până în prezent incluzând între altele:

- Evoluția numărului de oferte active ;
- Evoluția numărului de tranzacții și a volumului tranzacțiilor;
- Valorile mediane ale prețurilor de tranzacționare pe zone;
- Evoluția prețurilor de tranzacționare (Preț/unitate și respectiv preț/mp), cu structurare pe zone, pe tipuri de proprietăți rezidențiale, pe vechimea proprietății;
- Evoluția medie a suprafețelor apartamentelor tranzacționate, în funcție de zonă și vechimea proprietății;

- 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;
- Gradul de lichiditate (marketabilitate) a pieței imobiliare rezidențiale;
- Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale din București – [București ARM Housing Affordability Index](#).
- [București ARM Index](#) – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București.



Nivel de preț	Q4 2014	% YoY
0-29,999	450	-21.3
30,000-39,999	1084	-16.6
40,000-49,999	1619	-11.2
50,000-59,999	1907	-10.1
60,000-69,999	1670	2.3
70,000-79,999	1023	5.5
80,000-89,999	687	4.1
90,000-99,999	394	-0.8
100,000-119,999	457	-1.9
120,000-139,999	402	26.8
140,000-159,999	274	14.2
160,000-179,999	170	22.3
180,000-199,999	146	8.1
200,000-249,999	219	15.3
250,000-299,999	183	31.7
300,000-399,999	186	32.9
400,000-499,999	67	-1.5
500,000+	136	21.4
Total	11074	-3.1

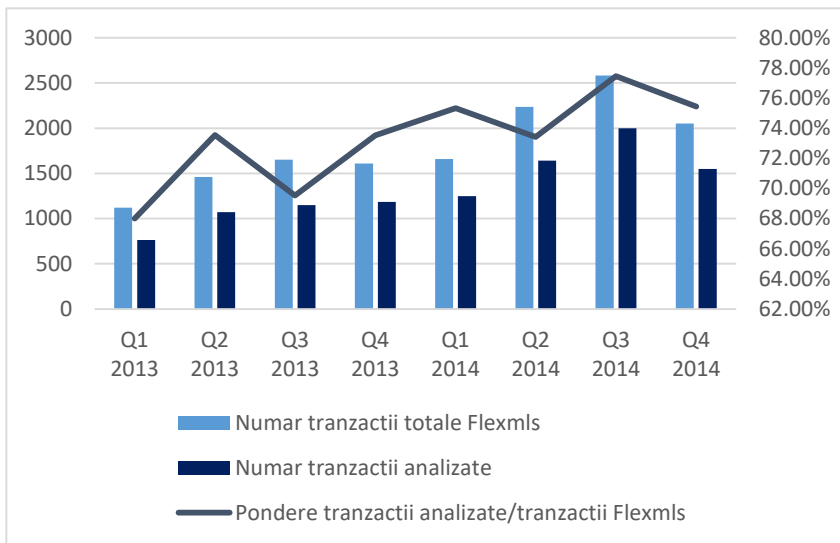
mil. euro

999.2

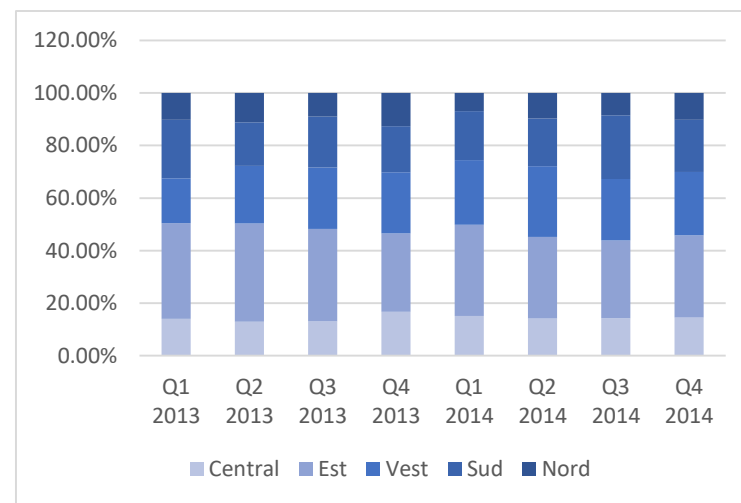
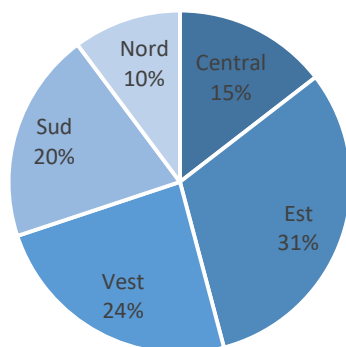
reprezintă valoarea ofertelor active în decembrie 2014.

+5.12%

creștere față de decembrie 2013



	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%



Valoarea tranzacțiilor analizate

Mil. euro	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Central	7.37	9.46	10.39	12.87	12.63	14.16	18.47	14.73
Nord	14.13	20.38	19.63	17.30	21.35	24.11	28.35	24.13
Est	6.29	11.89	12.81	13.07	14.37	20.79	22.15	17.98
Sud	8.52	8.48	10.51	9.71	10.54	13.87	22.31	14.00
Vest	4.94	8.41	7.52	9.84	5.79	10.51	11.01	11.47
Total	41.26	58.62	60.86	62.79	64.68	83.45	102.29	82.31

mil. euro

223.5

volumul a aprox.

4200 tranzacții
analizate pentru
anul 2013

mil. euro

332.7

volumul a aprox.

6500 tranzacții
analizate pentru
anul 2014

	Median - Preț tranzacționare		Median - Preț tranzacționare		Marja de negociere	Marja de ajustare
	Euro/unitate		Euro/m2		% Pret/Pret final de listare	% Pret/ Pret initial
	Q4-2014	% 1 an	Q4-2014	% 1 an	Q4-2014	Q4-2014
Central	62,398	1.3%	1,093	2.4%	-3.4%	-11.1%
Nord	70,108	15.1%	1,147	3.8%	-3.3%	-14.9%
Est	48,976	2.2%	919	-2.1%	-2.9%	-9.1%
Sud	44,749	-0.5%	849	0.2%	-2.3%	-8.3%
Vest	47,872	4.1%	891	2.4%	-2.4%	-8.4%
Total București	51,978	2.2%	947	-0.3%	-2.8%	-10.0%

Euro/unitate

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

Euro/m2

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

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

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

Pret tranzactie	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Total								
a) < 1977	47,601	47,475	47,103	46,516	45,275	45,716	45,682	48,339
b) 1978-1998	58,273	57,356	56,341	55,825	55,297	54,573	55,359	54,547
c) > 1998	63,018	72,178	61,988	60,788	70,716	66,395	64,514	84,482

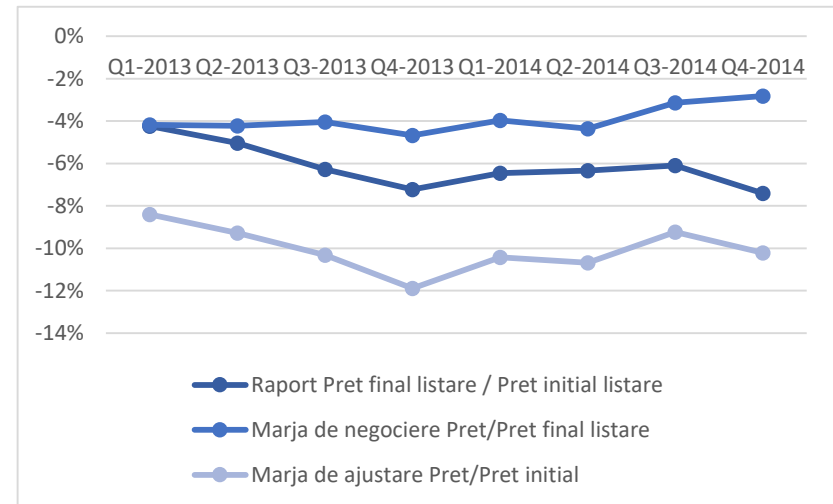
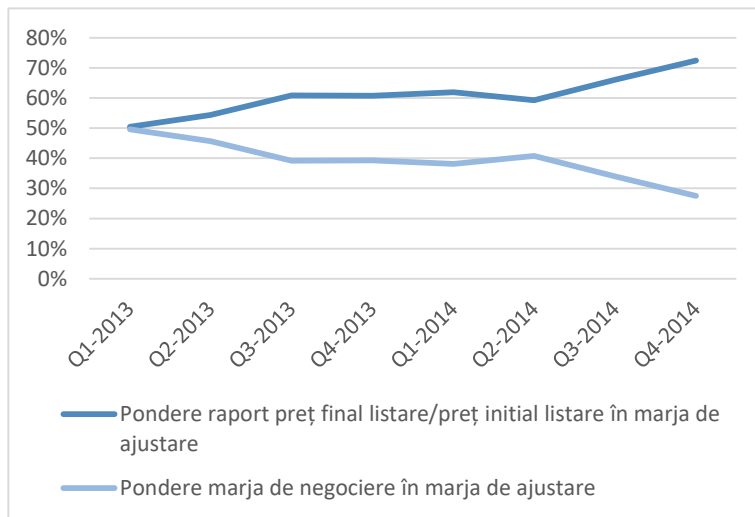
Evoluția prețurilor de tranzacționare (preț/mp), cu structurare pe vechimea proprietății

Pret/m2	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Total								
a) < 1977	958	963	940	918	899	917	902	927
b) 1978-1998	1015	1005	986	991	964	972	974	966
c) > 1998	1074	1055	968	993	1067	1034	1024	1066

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
Raport Pret final listare / Pret initial listare	-4%	-5%	-6%	-7%	-6%	-6%	-6%	-7%
Marja de negociere Pret/Pret final listare	-4%	-4%	-4%	-5%	-4%	-4%	-3%	-3%
Marja de ajustare Pret/Pret initial	-8%	-9%	-10%	-12%	-10%	-11%	-9%	-10%

Pondere raport preț final listare/preț initial listare în marja de ajustare	50%	54%	61%	61%	62%	59%	66%	72%
Pondere marja de negociere în marja de ajustare	50%	46%	39%	39%	38%	41%	34%	28%



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:

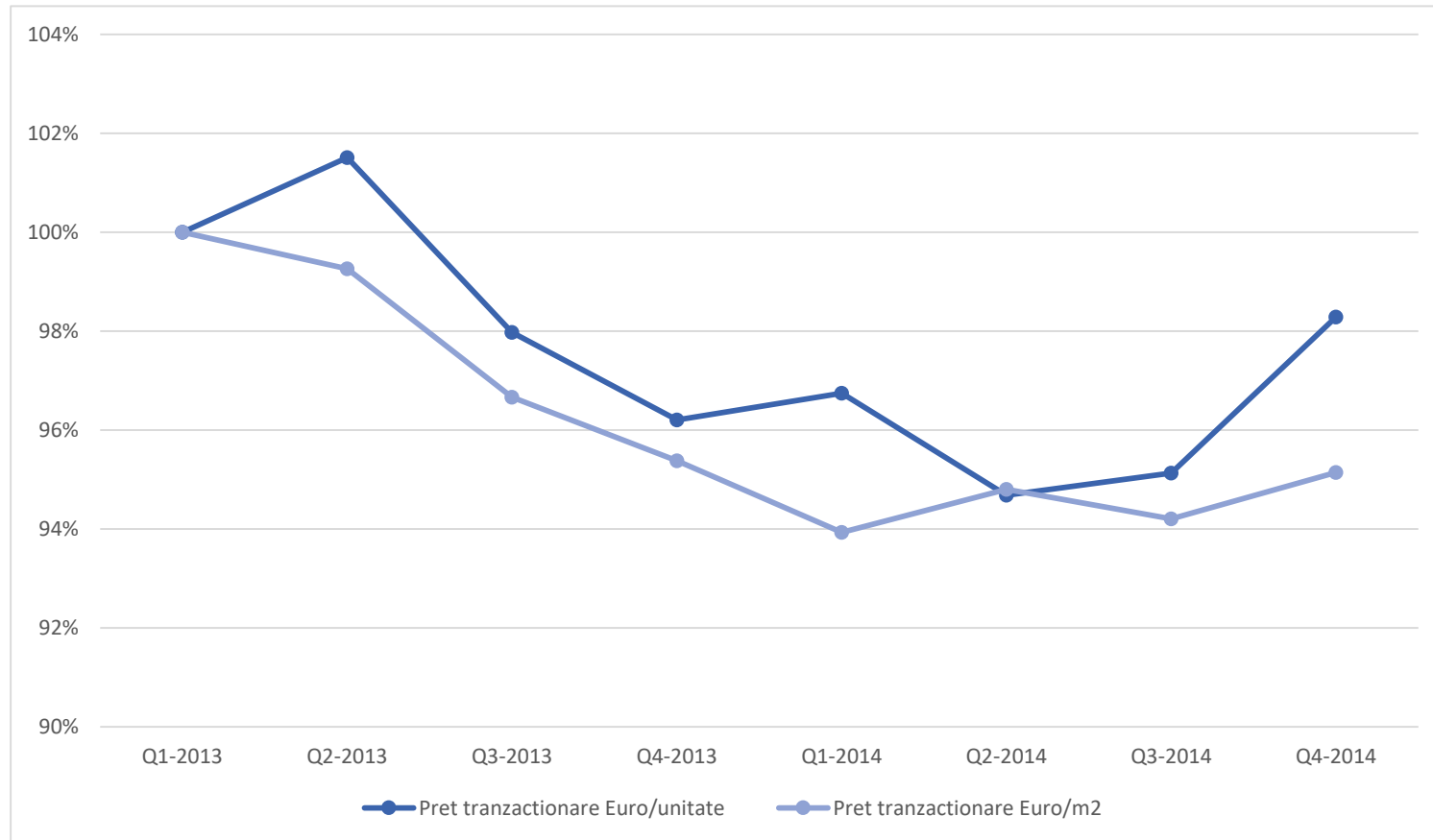
- Date utilizate: sistemul de listare multiplă Flexmls;
- Perioada: 2013-2014;
- Aprox. 4200 de tranzacții în 2013 și 6500 de tranzacții în 2014, obținute prin eliminarea valorilor extreme folosind metoda de tip “box plot”;
- Calcularea valorilor mediane pe zone și număr de camere, generarea valorilor 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.

Indicele București ARM Index

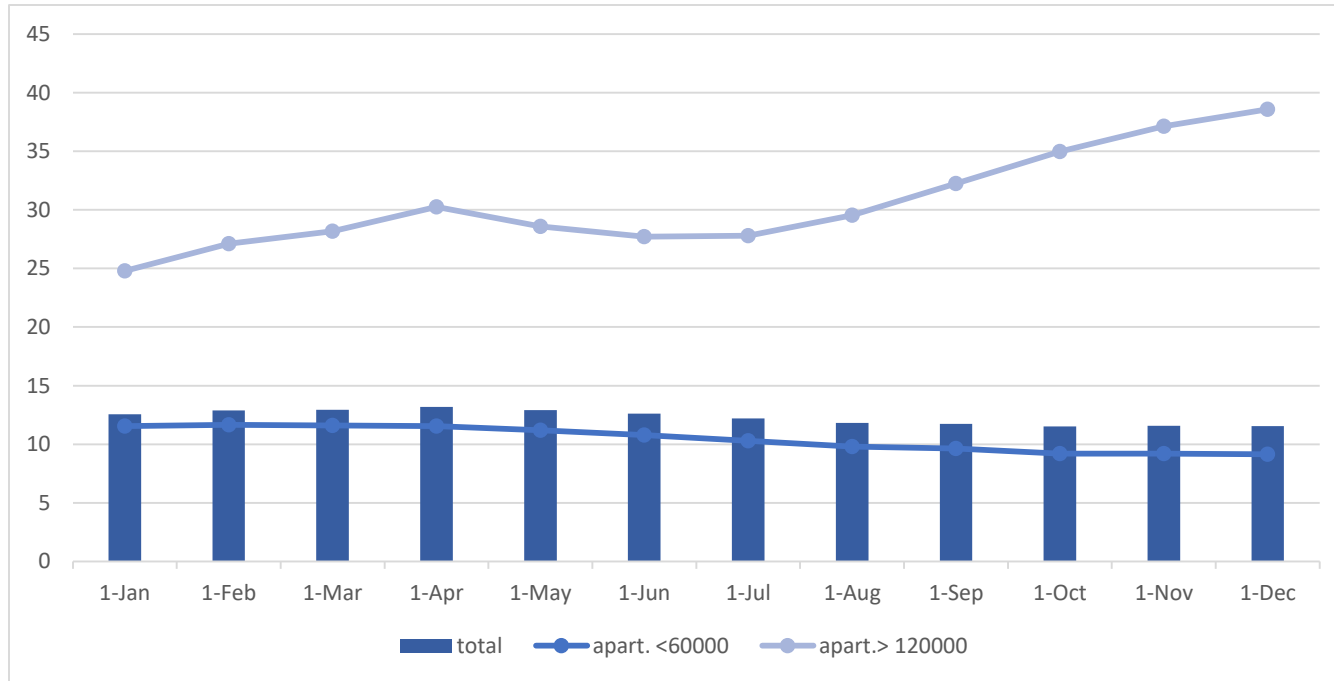
Euro/unitate Preț de tranzacționare								
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Central	100%	99.91%	101.82%	94.75%	100.29%	90.74%	96.15%	95.94%
Nord	100%	114.33%	113.09%	101.71%	109.64%	105.51%	103.60%	117.08%
Est	100%	100.30%	95.73%	95.32%	97.42%	93.81%	94.51%	97.43%
Sud	100%	95.52%	93.74%	90.58%	89.86%	90.37%	91.42%	90.15%
Vest	100%	102.57%	98.21%	94.75%	95.86%	98.05%	97.25%	98.64%
Total Bucuresti	100%	101.51%	97.98%	96.20%	96.74%	94.68%	95.13%	98.28%

Euro/m2 Preț de tranzacționare								
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Central	100%	95.59%	97.40%	91.56%	93.90%	91.26%	91.39%	93.80%
Nord	100%	105.31%	101.46%	99.61%	100.14%	99.40%	98.49%	103.37%
Est	100%	98.64%	97.25%	94.72%	93.53%	94.28%	93.06%	92.69%
Sud	100%	98.92%	96.82%	95.05%	92.80%	94.98%	96.53%	95.25%
Vest	100%	98.68%	94.80%	93.50%	94.55%	96.64%	96.90%	95.76%
Total Bucuresti	100%	99.26%	96.67%	95.38%	93.93%	94.80%	94.21%	95.14%

Indicele București ARM Index



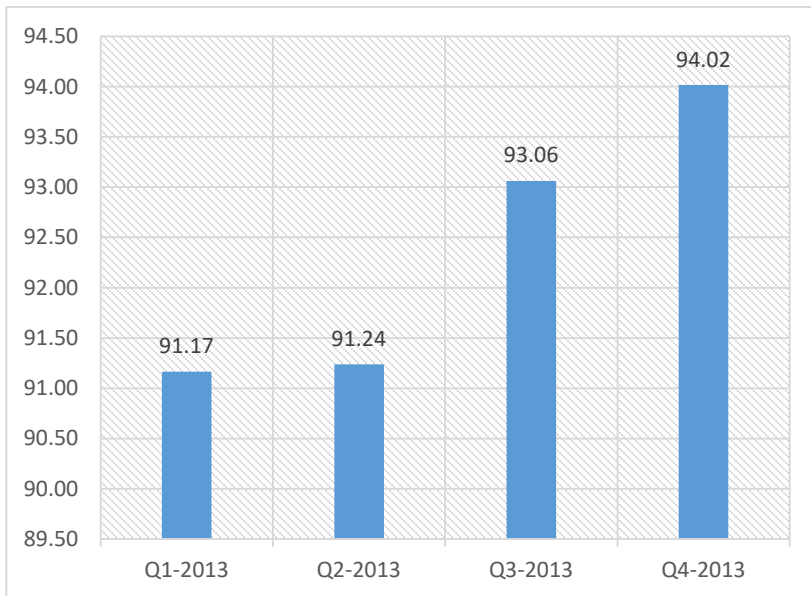
Gradul de lichiditate (marketabilitate) a pieței imobiliare rezidențiale



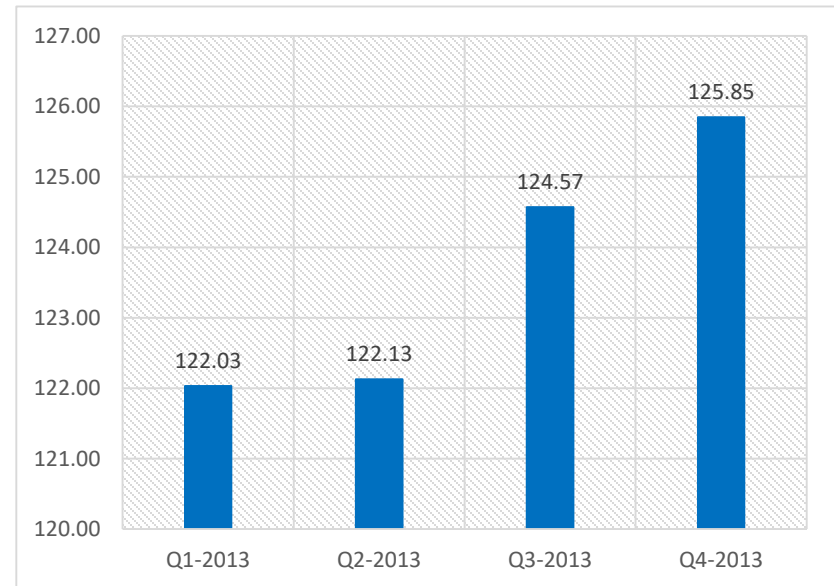
	Total	Apartamente sub 60.000 euro	Apartamente peste 120.000 euro
Q4 2014	11.5 luni	9.13 luni	35.84 luni
% Q4 2014 – Q3 2014	-8%	-20.96%	+55.57%

**Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale din București –
București ARM Housing Affordability Index trimestrial pentru anul 2013**

Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale cumpărători



Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale > prim-cumpărători



Concluzii

- Creșterea indicelui imobiliar București ARM Index în ultimele 3 trimestre ale anului 2014 (preț/unitate), respectiv ultimele 2 trimestre ale anului 2014 (preț/m²);
- Nivelul indicelui de accesibilitate București ARM Housing Affordability Index a crescut pe tot parcursul anului 2014 atât la nivelul cumpărătorilor cât și a prim-cumpărătorilor;
- Creșterea gradului de lichiditate a pieței analizate, rata de absorbție a stocului activ scăzând în perioada analizată;

Concluzii

- Accentuarea diferențelor privind prețurile de tranzacționare dintre apartamentele construite înainte și după 1998;
- Creșterea ofertelor active pentru proprietăți de peste 120.000 euro și diminuarea importanței a stocului activ de proprietăți sub 60.000 euro;
- Ajustarea mai accentuată a prețului final de listare de către vânzător prin informarea mai adecvată sau implicarea mai eficientă a agenților imobiliari dar și prin creșterea dorinței de realizare a tranzacțiilor din partea cumpărătorilor

Vă mulțumesc!

Întrebări?

*Lect. univ. dr. Costin Ciora
costin.ciora@cig.ase.ro*