

# Despre raport

Raportul de piață **AEEF MLS Market Report** aduce pentru prima dată, ca rezultat al unei analize independente și relevante, indicatori precum: indexul pieței imobiliare rezidențiale, marja de negociere, marja de ajustare, gradul de marketabilitate al pieței.

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

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:

- peste 11 mii oferte active verificate în decembrie 2014, cu o valoare de circa 1 mld. Euro;;
- circa 4.200 de tranzacții 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 în 2014;

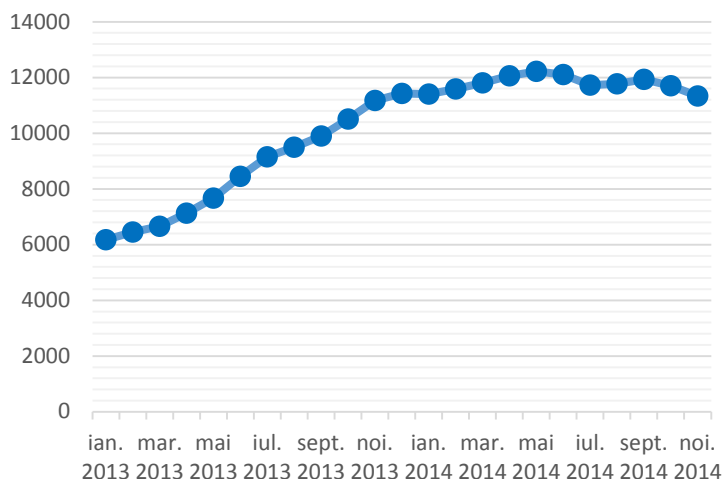
Analiza a avut în vedere ultimele 8 trimestre, respectiv întreaga perioadă 2013-2014, indicatorii urmăriți în evoluție trimestrială începând cu anul 2013 până în prezent incluzând între altele:

- 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.

În cadrul acestui raport, este lansat 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.

## Evoluția numărului de oferte active

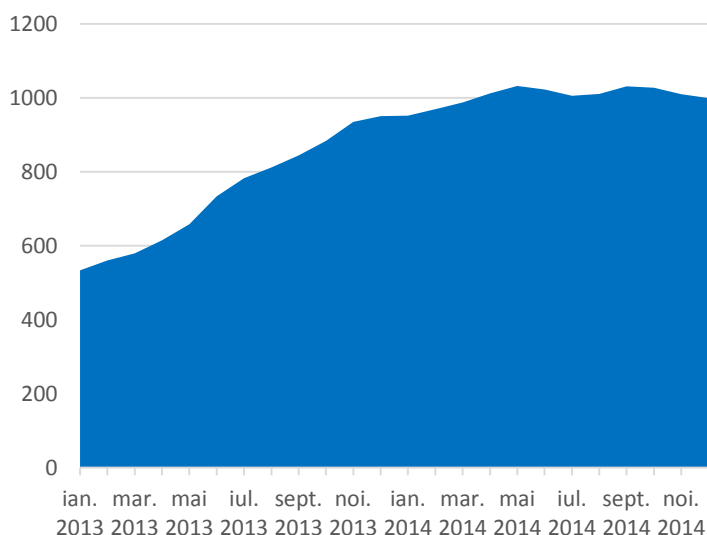
### Număr oferte active



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
<b>Total</b>	<b>11074</b>	<b>-3.1</b>

### Volum oferte active

milioane euro


**mil. euro**
**999.2**

 reprezintă valoarea  
ofertelor active în  
decembrie 2014.

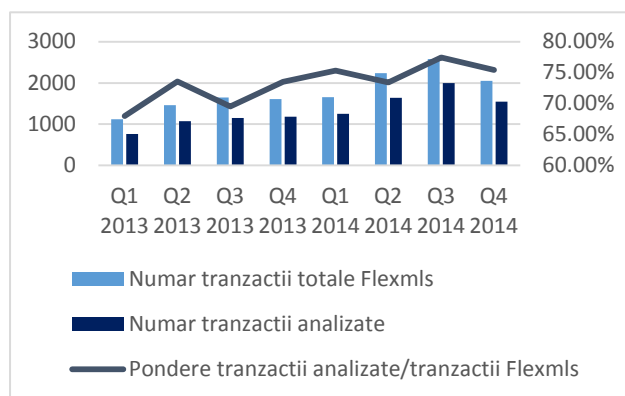
**+5.12%**

 creștere față  
de decembrie 2013

Numărul ofertelor active a scăzut în decembrie 2014 cu 3.1%, în timp ce valoarea acestora a crescut cu 5.12%, pe fondul creșterii cererii de proprietăți rezidențiale sub 60.000 Euro și creșterii valorilor medii ale prețurilor de listare în ultimul trimestru. O analiză asupra ofertelor active pe nivel de preț arată o creștere accentuată a ofertelor de peste 120.000 euro (decembrie 2014 față de decembrie 2013), pe fondul scăderii numărului de oferte active de sub 60.000 euro.

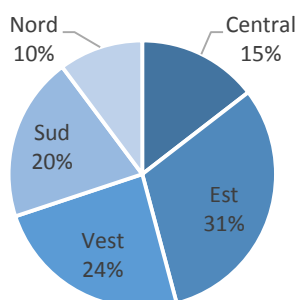
## Evoluția numărului de tranzacții și a volumului tranzacțiilor

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

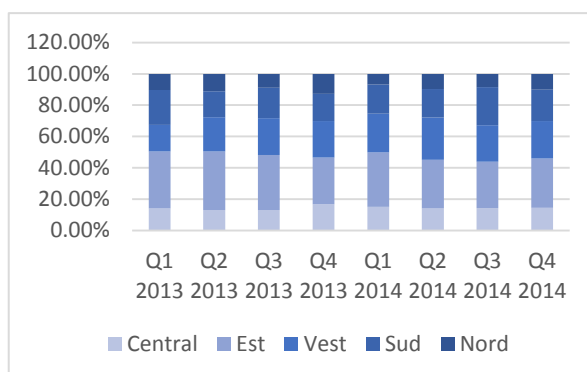


	Tranzacții Flexmls	Tranzacții analizate	Pondere
Q1 2013	1,122	763	68.00%
Q2 2013	1,459	1,073	73.54%
Q3 2013	1,651	1,148	69.53%
Q4 2013	1,609	1,183	73.52%
Q1 2014	1,658	1,249	75.33%
Q2 2014	2,235	1,641	73.42%
Q3 2014	2,582	2,000	77.46%
Q4 2014	2,052	1,548	75.44%

#### Ponderi tranzacții analizate în Q4 2014 - zone



#### Împărțirea tranzacțiilor analizate pe zone



#### 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
<b>Total</b>	<b>41.26</b>	<b>58.62</b>	<b>60.86</b>	<b>62.79</b>	<b>64.68</b>	<b>83.45</b>	<b>102.29</b>	<b>82.31</b>

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

## 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
	Q4-2014	% 1 an	Q4-2014	% 1 an	Q4-2014	Q4-2014
<b>Central</b>	62,398	1.3%	1,093	2.4%	-3.4%	-11.1%
<b>Nord</b>	70,108	15.1%	1,147	3.8%	-3.3%	-14.9%
<b>Est</b>	48,976	2.2%	919	-2.1%	-2.9%	-9.1%
<b>Sud</b>	44,749	-0.5%	849	0.2%	-2.3%	-8.3%
<b>Vest</b>	47,872	4.1%	891	2.4%	-2.4%	-8.4%
<b>Total București</b>	<b>51,978</b>	<b>2.2%</b>	<b>947</b>	<b>-0.3%</b>	<b>-2.8%</b>	<b>-10.0%</b>

Euro/unitate								
Median - Preț tranzacționare	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
<b>Central</b>	65,039	64,983	66,224	61,624	65,225	59,016	62,537	62,398
<b>Nord</b>	59,878	68,458	67,718	60,901	65,651	63,176	62,032	70,108
<b>Est</b>	50,266	50,419	48,122	47,915	48,970	47,154	47,507	48,976
<b>Sud</b>	49,638	47,413	46,532	44,961	44,603	44,857	45,381	44,749
<b>Vest</b>	48,532	49,777	47,662	45,982	46,524	47,586	47,195	47,872
<b>Total Bucuresti</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>Tranzactii (esantion)</b>	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
<b>Central</b>	1,166	1,114	1,135	1,067	1,095	1,064	1,065	1,093
<b>Nord</b>	1,109	1,168	1,126	1,105	1,111	1,103	1,093	1,147
<b>Est</b>	991	978	964	939	927	935	923	919
<b>Sud</b>	891	882	863	847	827	847	860	849
<b>Vest</b>	930	918	882	870	880	899	901	891
<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>Minim</b>	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Ghencea	Brancov-Giurgiului	Berceni – Ap.Patriei
<b>Euro/m2</b>	766	836	636	677	765	834	846	840
<b>Maxim</b>	Primaverii Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Primaverii - Aviatorilor	Aviatiei-Baneasa	Aviatiei-Baneasa	Cotroceni
<b>Euro/m2</b>	1,391	1,612	1,459	1,376	1,369	1,346	1,359	1,467

Valorile prețului de tranzacționare din trimestrul 4 al anului 2014 au crescut cu 2.2% față de același trimestru din anul 2014, în timp ce la nivelul evoluției trimestriale consecutive, se constată o creștere pe ultimele 2 trimestre ale anului 2014. Evoluția prețului/m2 arată creșterea pe ultimele 2 trimestre ale anului 2014, pe fondul unei valori aproximativ egale în trimestrul 4 din 2014 față de trimestrul 4 din 2013.

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

Euro/unitate	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Centru	62,429	60,025	63,366	58,464	67,400	57,079	60,884	58,697
Palatul Parlamentului	80,308	68,421	75,891	77,063	69,400	67,071	62,474	64,813
Tineretului - Vacaresti	79,733	60,364	62,425	66,667	63,618	67,000	67,421	66,591
Muncii - Traian	68,818	78,143	79,828	72,000	71,080	71,640	76,688	69,441
Cotroceni	89,000	86,200	58,500	68,667	110,250	45,000	67,000	124,900
Grivitei - Gara de Nord	48,083	53,006	47,250	48,409	38,696	43,435	49,882	42,833
1 Mai - Bucurestii Noi	57,038	54,500	50,311	51,898	60,077	59,242	54,341	61,943
Aviatiei-Baneasa	61,833	107,400	115,313	74,650	80,882	78,448	89,000	104,906
Primaverii - Aviatorilor	78,667	132,571	90,731	84,063	146,167	78,944	68,368	100,500
Lacul Tei - Floreasca	54,419	60,083	56,459	56,128	49,514	55,620	54,892	52,757
Balta Alba	45,500	49,333	62,000	50,167	43,000	39,750	41,057	46,520
Mihai Bravu - Vitan	49,459	48,917	49,517	52,654	51,227	49,586	49,579	48,159
Pantelimon	49,670	48,432	49,292	43,829	48,536	48,938	46,785	44,882
Salajan-Ozana	49,977	49,158	43,658	45,149	44,058	45,565	43,837	50,477
Obor-Colentina	47,527	51,104	46,718	45,527	48,388	44,360	47,571	49,347
Dristor - Vitantul nou	53,590	53,935	49,459	53,171	55,032	47,699	51,241	56,260
Titan	49,581	50,073	51,264	47,750	44,590	47,205	46,373	46,820
Rahova - Ferentari	48,746	48,926	46,340	48,856	47,593	47,407	48,942	47,910
Oltenitei	52,696	53,941	60,643	48,469	49,905	56,545	57,688	50,538
Brancoveanu - Giurgiului - Viilor	45,871	42,458	39,907	38,817	38,914	40,421	41,902	41,906
Berceni - Aparatorii Patriei	52,041	45,635	48,245	44,447	45,134	42,760	44,512	41,934
Crangasi - Giulesti	58,208	51,353	53,135	57,544	51,357	53,692	55,328	54,198
Drumul Taberei	47,023	48,171	44,375	43,143	42,940	45,551	44,808	44,653
Militari	47,588	50,245	50,697	45,661	48,603	47,611	46,920	49,247
Ghencea	34,375	51,833	39,593	43,341	51,750	46,118	44,087	48,077

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

Euro/sqm											
Median Sales Price	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Y 2013	Y 2014	%
<b>Centru</b>	1,166	1,031	1,125	1,044	1,117	1,036	1,048	1,073	1,092	1,079	-1.1%
<b>Palatul Parlamentului</b>	1,224	1,104	1,171	1,086	1,041	1,076	1,002	1,051	1,146	1,100	-4.0%
<b>Tineretului - Vacaresti</b>	1,302	1,207	1,226	1,170	1,177	1,176	1,196	1,233	1,226	1,195	-2.6%
<b>Muncii - Traian</b>	1,225	1,315	1,230	1,115	1,234	1,170	1,166	1,184	1,221	1,224	0.2%
<b>Cotroceni</b>	1,391	1,092	1,135	1,224	1,125	1,023	1,047	1,467	1,210	1,144	-5.5%
<b>Grivitei - Gara de Nord</b>	939	1,031	955	1,019	844	974	970	912	986	962	-2.4%
<b>1 Mai - Bucurestii Noi</b>	1,040	1,027	982	992	1,149	998	1,015	1,036	1,010	1,038	2.7%
<b>Aviatiei-Baneasa</b>	1,156	1,401	1,422	1,370	1,337	1,346	1,359	1,425	1,337	1,382	3.4%
<b>Primaverii - Aviatorilor</b>	1,358	1,612	1,459	1,376	1,369	1,326	1,289	1,460	1,451	1,454	0.2%
<b>Lacul Tei - Floreasca</b>	1,058	1,148	1,024	998	938	1,006	991	1,023	1,057	1,027	-2.8%
<b>Balta Alba</b>	939	958	1,033	919	896	983	951	966	962	951	-1.1%
<b>Mihai Bravu - Vitan</b>	1,021	1,050	995	1,007	974	966	974	960	1,018	1,007	-1.1%
<b>Pantelimon</b>	998	925	983	907	892	920	914	915	953	927	-2.8%
<b>Salajan-Ozana</b>	948	942	949	901	891	890	874	872	935	921	-1.5%
<b>Obor- Colentina</b>	888	958	864	871	861	894	888	883	895	889	-0.7%
<b>Dristor - Vitanul nou</b>	1,075	1,019	1,005	1,009	983	977	961	977	1,027	1,004	-2.2%
<b>Titan</b>	990	1,005	986	944	961	982	934	915	981	974	-0.7%
<b>Rahova - Ferentari</b>	883	847	825	842	833	838	868	851	849	837	-1.5%
<b>Oltenitei</b>	891	1,018	969	890	857	880	940	976	942	933	-0.9%
<b>Brancoveanu - Giurgiului - Viilor</b>	870	914	850	845	829	844	846	842	870	860	-1.2%
<b>Berceni - Aparatorii Patriei</b>	918	871	912	846	805	860	856	840	887	858	-3.2%
<b>Crangasi - Giulesti</b>	992	954	965	950	861	916	936	979	965	933	-3.4%
<b>Drumul Taberei</b>	932	911	896	886	897	891	890	873	907	898	-1.0%
<b>Militari</b>	925	926	901	868	881	908	904	883	905	894	-1.2%
<b>Ghencea</b>	766	836	636	677	765	834	860	898	729	729	0.0%

## 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
Central								
a) < 1977	51,349	53,080	53,507	50,902	49,604	48,581	54,426	57,419
b) 1978-1998	84,926	77,035	81,857	81,189	75,733	75,092	73,588	70,778
c) > 1998	113,125	91,853	97,000	87,455	90,600	88,143	83,222	85,346
Nord								
a) < 1977	51,368	61,024	53,994	53,098	59,878	56,280	51,155	58,816
b) 1978-1998	74,231	64,315	70,854	65,251	64,231	62,877	65,985	67,254
c) > 1998	65,833	92,190	86,871	75,000	102,889	95,789	86,929	128,259
Est								
a) < 1977	48,396	46,425	46,172	47,096	45,295	45,265	45,087	46,607
b) 1978-1998	52,587	54,171	49,414	49,724	52,994	49,115	51,389	52,909
c) > 1998	50,208	61,048	60,516	61,000	58,536	57,934	57,648	66,893
Sud								
a) < 1977	43,525	39,268	40,979	39,123	38,713	39,152	39,815	38,944
b) 1978-1998	54,071	53,301	51,493	49,136	48,988	50,233	51,185	49,765
c) > 1998	47,600	46,425	44,125	40,250	40,500	44,300	54,342	43,389
Vest								
a) < 1977	44,578	46,071	47,035	42,571	43,170	44,523	44,401	45,104
b) 1978-1998	53,345	51,930	50,404	51,200	50,690	51,083	50,951	49,984
c) > 1998	43,000	56,048	43,491	45,750	51,474	49,079	44,643	54,105
<b>Total</b>								
a) < 1977	<b>47,601</b>	<b>47,475</b>	<b>47,103</b>	<b>46,516</b>	<b>45,275</b>	<b>45,716</b>	<b>45,682</b>	<b>48,339</b>
b) 1978-1998	<b>58,273</b>	<b>57,356</b>	<b>56,341</b>	<b>55,825</b>	<b>55,297</b>	<b>54,573</b>	<b>55,359</b>	<b>54,547</b>
c) > 1998	<b>63,018</b>	<b>72,178</b>	<b>61,988</b>	<b>60,788</b>	<b>70,716</b>	<b>66,395</b>	<b>64,514</b>	<b>84,482</b>

## 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
Central								
a) < 1977	1030	983	1031	988	967	992	997	1050
b) 1978-1998	1341	1254	1220	1221	1211	1183	1147	1170
c) > 1998	1517	<b>1226</b>	1333	1305	1319	1256	1291	<b>1130</b>
Nord								
a) < 1977	1047	1245	1029	1055	1046	1025	1039	1100
b) 1978-1998	1194	1129	1184	1196	1157	1134	1144	1160
c) > 1998	1172	1142	1195	1203	1227	1197	1145	1294
Est								
a) < 1977	961	964	955	897	904	925	902	899
b) 1978-1998	1014	987	963	973	955	954	950	952
c) > 1998	<b>924</b>	1087	1009	1004	1003	997	966	974
Sud								
a) < 1977	867	864	846	831	814	819	813	830
b) 1978-1998	885	898	881	850	842	862	902	872
c) > 1998	958	<b>833</b>	<b>848</b>	857	895	954	951	<b>852</b>
Vest								
a) < 1977	923	902	894	867	869	876	880	861
b) 1978-1998	940	939	921	929	901	929	927	922
c) > 1998	<b>839</b>	914	<b>752</b>	<b>696</b>	<b>817</b>	<b>866</b>	<b>887</b>	<b>867</b>
<b>Total</b>								
a) < 1977	<b>958</b>	<b>963</b>	<b>940</b>	<b>918</b>	<b>899</b>	<b>917</b>	<b>902</b>	<b>927</b>
b) 1978-1998	<b>1015</b>	<b>1005</b>	<b>986</b>	<b>991</b>	<b>964</b>	<b>972</b>	<b>974</b>	<b>966</b>
c) > 1998	<b>1074</b>	<b>1055</b>	<b>968</b>	<b>993</b>	<b>1067</b>	<b>1034</b>	<b>1024</b>	<b>1066</b>



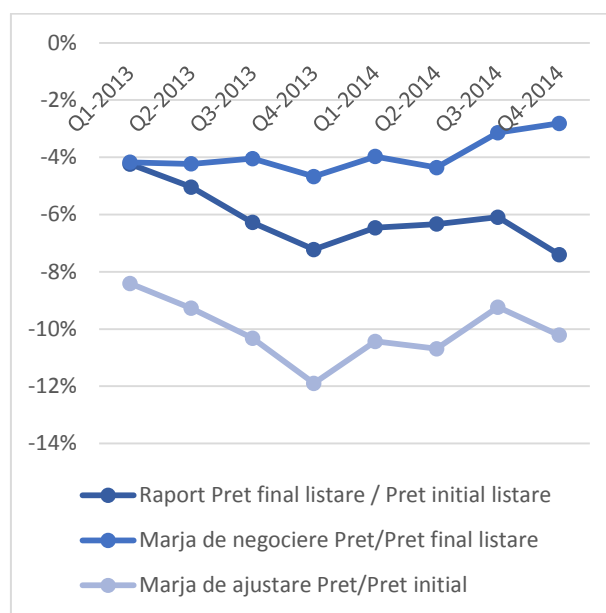
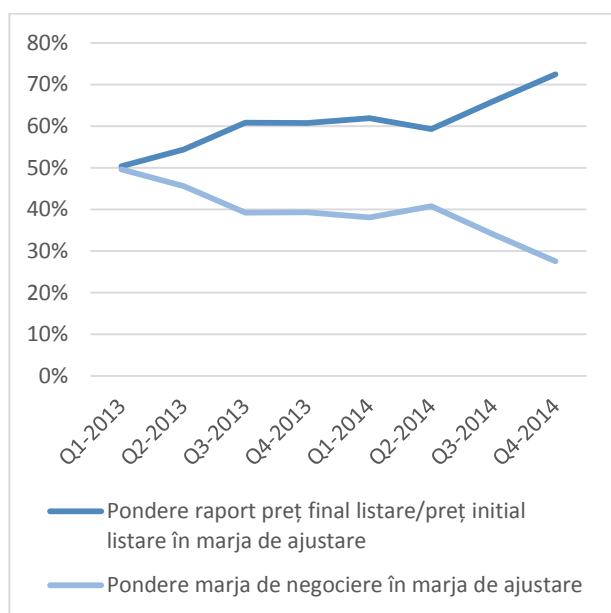
## Evoluția suprafețelor medii aferente tranzacțiilor, cu structurare pe vechimea proprietății și zone

m2	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
Central								
a) < 1977	53.65	57.12	53.89	54.02	53.35	50.56	58.56	58.20
b) 1978-1998	63.92	61.71	66.71	66.22	62.50	64.24	64.28	61.66
c) > 1998	69.37	77.36	71.29	66.64	71.42	69.29	63.65	74.19
Nord								
a) < 1977	51.26	51.23	52.27	53.38	55.98	55.21	50.24	53.15
b) 1978-1998	63.79	55.97	58.38	56.27	56.34	56.68	58.70	58.48
c) > 1998	55.17	73.94	68.13	61.96	46.20	83.56	78.56	93.14
Est								
a) < 1977	50.45	48.96	48.95	52.37	51.21	50.47	50.52	53.54
b) 1978-1998	53.33	56.72	51.95	51.97	55.69	52.52	55.06	55.58
c) > 1998	54.30	57.05	61.48	63.74	58.86	56.98	62.25	66.47
Sud								
a) < 1977	50.12	45.97	50.65	49.64	48.48	48.31	49.16	46.68
b) 1978-1998	61.10	61.44	59.73	60.87	59.79	58.99	58.43	58.29
c) > 1998	50.33	53.25	49.25	54.55	46.20	44.20	57.63	51.77
Vest								
a) < 1977	49.16	52.23	52.86	50.97	50.91	51.11	50.46	53.44
b) 1978-1998	57.69	56.07	55.23	55.76	57.00	55.42	55.52	55.14
c) > 1998	49.67	67.13	57.90	62.82	62.58	58.20	49.87	63.37
<b>Total</b>								
<b>a) &lt; 1977</b>	<b>50.77</b>	<b>50.53</b>	<b>51.00</b>	<b>52.17</b>	<b>51.32</b>	<b>50.77</b>	<b>51.46</b>	<b>53.38</b>
<b>b) 1978-1998</b>	<b>58.14</b>	<b>58.13</b>	<b>57.22</b>	<b>57.26</b>	<b>57.85</b>	<b>56.79</b>	<b>57.55</b>	<b>57.09</b>
<b>c) &gt; 1998</b>	<b>55.91</b>	<b>67.70</b>	<b>61.61</b>	<b>61.65</b>	<b>61.02</b>	<b>63.56</b>	<b>63.42</b>	<b>74.14</b>

Valoarea medie a suprafețelor apartamentelor tranzacționate (calculată ca medie ponderată pe zone și categorii de apartamente) a cunoscut o creștere substanțială (+20.26% Q4 2014 față de Q4 2013) în cazul apartamentelor construite după 1998, în timp ce în cazul apartamentelor construite înainte de 1977 creșterea a fost de 2.32%, iar la nivelul apartamentelor construite între 1978 și 1998 se constată o scădere de 0.3%. La nivelul zonelor, media suprafețelor pentru apartamentele vândute în zona de Nord, construite după 1998, prezintă cea mai accentuată creștere (+50.32% Q4 2014 față de Q4 2013).

## 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	<b>50%</b>	<b>54%</b>	<b>61%</b>	<b>61%</b>	<b>62%</b>	<b>59%</b>	<b>66%</b>	<b>72%</b>
Pondere marja de negociere în marja de ajustare	<b>50%</b>	<b>46%</b>	<b>39%</b>	<b>39%</b>	<b>38%</b>	<b>41%</b>	<b>34%</b>	<b>28%</b>



Pornind de la valorile privind prețurile de listare inițială, listare finală și preț de tranzacționare au fost calculate marjele de negociere și de ajustare. Valorile ponderilor prezentate în tabelul de mai sus, arată o creștere semnificativă a procentului de ajustare de la prețul de listare la prețul final de listare (7 puncte procentuale din cele 10 puncte în trimestrul 4 din 2014) ca efect al uniformizării prețului de listare cu tendințele pieței, prin implicarea activă a agențiilor pentru informarea vânzătorului, respectiv o mai mare informare a cumpărătorului dar și o mai mare dorința de vânzare și obținere a prețului de tranzacționare.

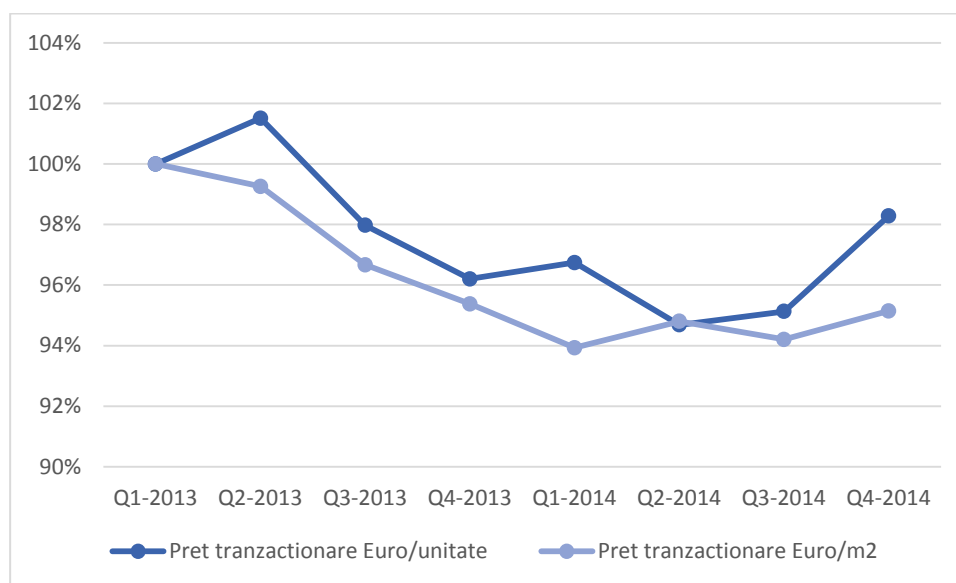
## Indicele București ARM Index – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București

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.

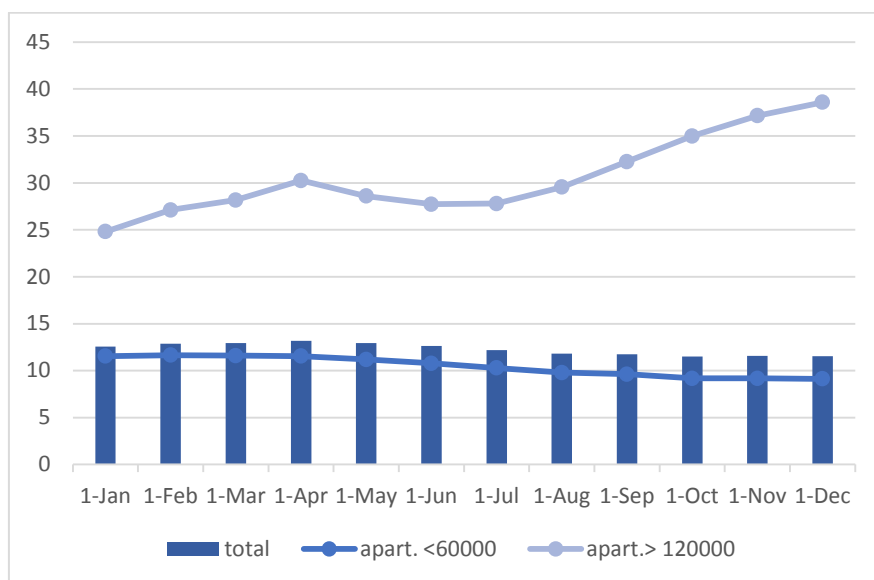
Euro/unitate Preț de tranzacționare								
	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014
<b>Central</b>	100%	99.91%	101.82%	94.75%	100.29%	90.74%	96.15%	95.94%
<b>Nord</b>	100%	114.33%	113.09%	101.71%	109.64%	105.51%	103.60%	117.08%
<b>Est</b>	100%	100.30%	95.73%	95.32%	97.42%	93.81%	94.51%	97.43%
<b>Sud</b>	100%	95.52%	93.74%	90.58%	89.86%	90.37%	91.42%	90.15%
<b>Vest</b>	100%	102.57%	98.21%	94.75%	95.86%	98.05%	97.25%	98.64%
<b>Total Bucuresti</b>	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
<b>Central</b>	100%	95.59%	97.40%	91.56%	93.90%	91.26%	91.39%	93.80%
<b>Nord</b>	100%	105.31%	101.46%	99.61%	100.14%	99.40%	98.49%	103.37%
<b>Est</b>	100%	98.64%	97.25%	94.72%	93.53%	94.28%	93.06%	92.69%
<b>Sud</b>	100%	98.92%	96.82%	95.05%	92.80%	94.98%	96.53%	95.25%
<b>Vest</b>	100%	98.68%	94.80%	93.50%	94.55%	96.64%	96.90%	95.76%
<b>Total Bucuresti</b>	100%	99.26%	96.67%	95.38%	93.93%	94.80%	94.21%	95.14%



## Gradul de lichiditate (marketabilitate) a pieței imobiliare rezidențiale

Rata de absorbție exprimată în număr de luni, calculată ca raport între numărul de listări și media vânzărilor din ultimele 12 luni, arată în cât timp inventarul curent de proprietăți va rămâne pe piață în ritmul actual al vânzărilor.



Evoluția este de creștere a ratei de absorbție, în luna decembrie 2014 aceasta fiind de circa 11.5 luni în vreme ce în prima parte a anului 2014 se situa la peste 12.5 luni. Situația indică în mod clar un trend de creștere a gradului de lichiditate a pieței imobiliare rezidențiale din București, rezultate similar și la nivelul apartamentelor sub 60.000 euro. În cazul apartamentelor de peste 120.000 euro se constată o creștere a ratei de absorbție, în mare parte datorată numărului în creștere al listărilor pentru această categorie de apartamente.

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

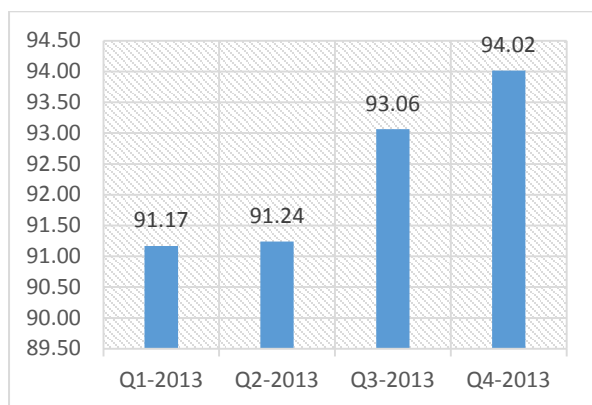
## Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale din București – București ARM Housing Affordability Index trimestrial pentru anul 2013

Indicii de accesibilitate a pieței rezidențiale din București a pornit de la metodologia National Association of Realtors (NAR) ce calculează indici lunari și trimestriali de accesibilitate a pieței rezidențiale din SUA. Calculul are în vedere prețul mediu apartament 2 camere București calculat ca mediană ponderată pe zone (folosind sistemul Flexmls) și rata efectivă a dobânzii, pe baza cărora s-a calculat cuantumul de plată lunară a unei rate bancare, respectiv venitul minim necesar acordare împrumut (prin considerarea unei rate de îndatorare). Venitul mediu anual per familie a fost obținut din datele Institutului Național de Statistică.

### Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale cumpărători

#### Ipoteze:

- Avans considerat: 20%
- Gradul de îndatorare: 25%



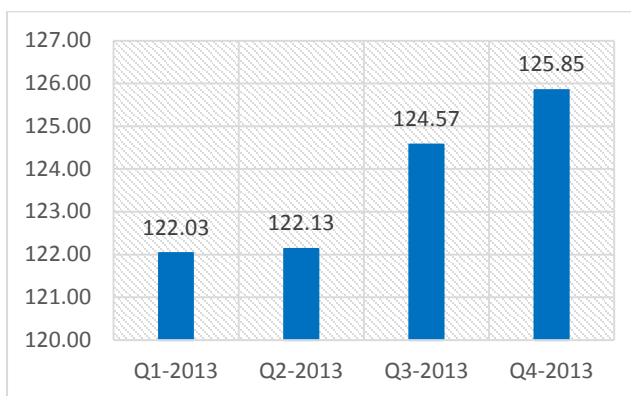
#### Interpretare valori:

Valoare de 94,02 din trimestrul 4 al anului 2013, înseamnă că o familie cu venituri medii are 94,02% venit necesar pentru un credit imobiliar ce acoperă 80% din prețul median al unui apartament cu 2 camere în București. Valorile din ultimele 2 trimestre arată un nivel în creștere privind accesibilitatea cumpărătorilor la proprietăți rezidențiale.

### Indicele de accesibilitate al pieței rezidențiale prim-cumpărători

#### Ipoteze:

- Avans considerat: 10%
- Gradul de îndatorare: 40%
- Valoare proprietate: 85% din prețul calculat ca mediană pornind de la datele Flexmls
- Venitul mediu anual per familie – prim cumpărători: 85% din venitul calculat de INS



#### Interpretare valori:

Valoare de 125,85 din trimestrul 4 al anului 2013, înseamnă că o familie de prim-cumpărători cu venituri medii cu 15% mai reduse decât media la nivelul regiunii București, are 125,85% venit necesar pentru un credit imobiliar ce acoperă 90% din valoare actualizată (-15%) a unui apartament cu 2 camere în București.

## Concluzii

Raportul AEEF MLS MARKET REPORT ce a urmărit perioada 2013-2014 prezintă următoarele concluzii:

- Creșterea indicelui imobiliar București ARM Index în ultimele 3 trimestre ale anului 2014 (preț/unitate), respectiv ultimele 2 trimestre ale anului 2014 (preț/m<sup>2</sup>);
- 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;
- 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;

