



# AEEF MLS Market Report

## Q1 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 | 11 iunie 2015**

## Despre raport

Raportul de piață **AEEF MLS Market Report Q1 2015** continuă informațiile prezentate în cadrul Conferinței Internaționale Transparența Pieței Imobiliare din 16 februarie 2015, cu analiza de piață aferentă primului 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 Q1 2015 a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de **Serviciul de Listare Multiplă Flexmls România**, pe perioada 1 ianuarie 2015 - 31 martie 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 1.714 tranzacții în trimestrul 1 din anul 2015 ce însumează un volum de 91.8 mil. Euro.

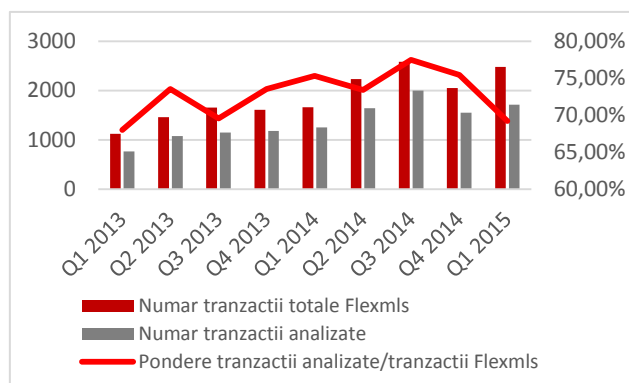
Analiza a avut în vedere comparația trimestrului 1 a anului 2015 cu trimestrele anilor 2013-2014, indicatorii urmăriți în evoluție trimestrială incluzând între altele:

- 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 1 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.

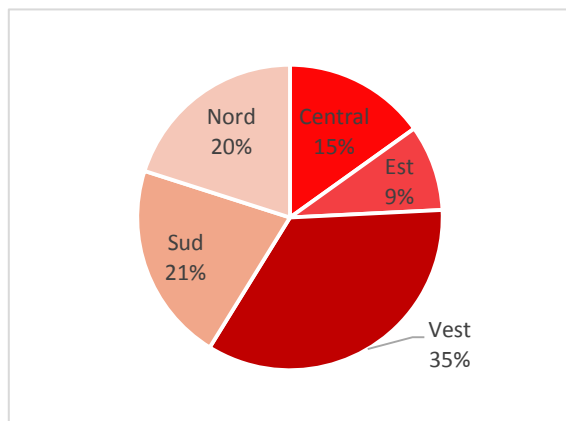
## Evoluția numărului de tranzacții și a volumului tranzacțiilor

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

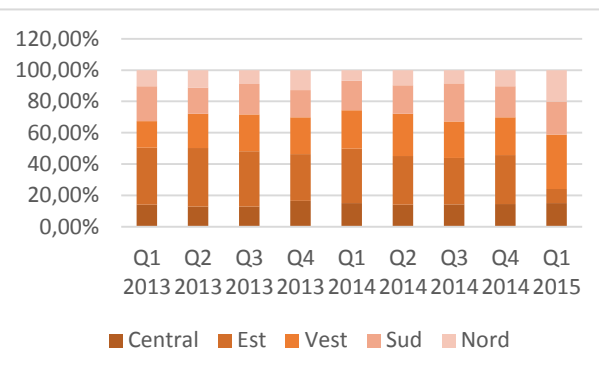


	Tranzacții Flexmls	Tranzacții analizate	Pondere
Q1 2013	1,122	763	68.00%
Q2 2013	1,459	1,073	73.54%
Q3 2013	1,651	1,148	69.53%
Q4 2013	1,609	1,183	73.52%
Q1 2014	1,658	1,249	75.33%
Q2 2014	2,235	1,641	73.42%
Q3 2014	2,582	2,000	77.46%
Q4 2014	2,052	1,548	75.44%
Q1 2015	2,476	1,714	69.22%

### Ponderi tranzacții analizate în Q1 2015 - zone



### Împărțirea tranzacțiilor analizate pe zone



mil. euro

# 91.8

volumul a peste 1714 tranzacții analizate în trimestrul I 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
	Q1-2015	% 1 an	Q1-2015	% 1 an	Q1-2015	Q1-2015
<b>Central</b>	65,225	-1.01%	1,110	1.37%	-2.54%	-10.07%
<b>Nord</b>	65,651	-1.66%	1,128	1.53%	-4.08%	-10.53%
<b>Est</b>	48,970	0.64%	935	0.86%	-2.43%	-7.56%
<b>Sud</b>	44,603	1.91%	838	1.33%	-2.75%	-8.67%
<b>Vest</b>	46,524	3.61%	921	4.66%	-2.53%	-7.52%
<b>Total București</b>	<b>51,163</b>	<b>1.55%</b>	<b>956</b>	<b>2.25%</b>	<b>-2.72%</b>	<b>-8.58%</b>

Euro/unitate	Q1-2013	Q2-2013	Q3-2013	Q4-2013	Q1-2014	Q2-2014	Q3-2014	Q4-2014	Q1-2015
<b>Median - Preț tranzacționare</b>									
<b>Central</b>	65,039	64,983	66,224	61,624	65,225	59,016	62,537	62,398	64,566
<b>Nord</b>	59,878	68,458	67,718	60,901	65,651	63,176	62,032	70,108	64,561
<b>Est</b>	50,266	50,419	48,122	47,915	48,970	47,154	47,507	48,976	49,284
<b>Sud</b>	49,638	47,413	46,532	44,961	44,603	44,857	45,381	44,749	45,456
<b>Vest</b>	48,532	49,777	47,662	45,982	46,524	47,586	47,195	47,872	48,205
<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>51,958</b>
<b>Tranzactii (esantion)</b>	763	1,073	1,148	1,183	1,249	1,641	2,000	1,548	1,714

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

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 consecutivă față de trimestrul 4 din anul 2014.

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

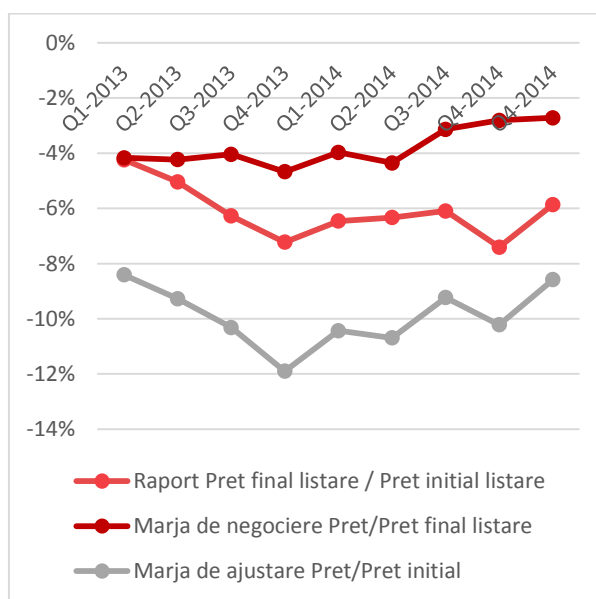
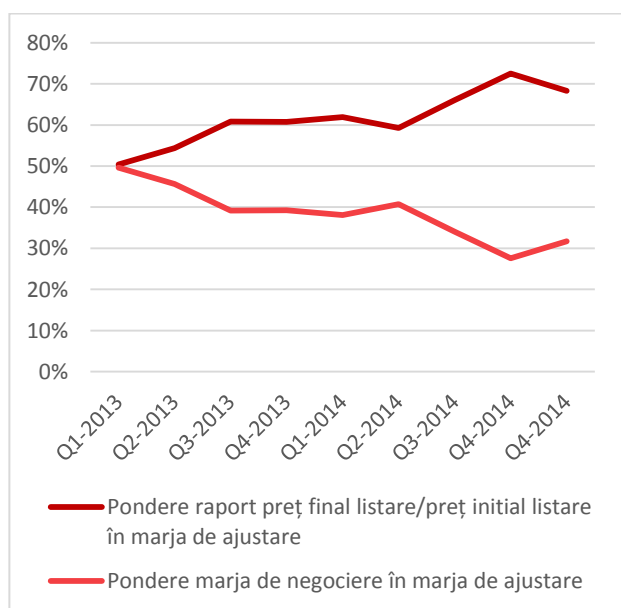
<b>Euro/unitate</b>	<b>Q1-2013</b>	<b>Q1-2014</b>	<b>Q1-2015</b>
<b>Centru</b>	62,429	67,400	60,400
<b>Palatul Parlamentului</b>	80,308	69,400	64,615
<b>Tineretului - Vacaresti</b>	79,733	63,618	72,379
<b>Muncii - Traian</b>	68,818	71,080	85,015
<b>Cotroceni</b>	89,000	110,250	94,500
<b>Grivitei - Gara de Nord</b>	48,083	38,696	46,364
<b>1 Mai - Bucurestii Noi</b>	57,038	60,077	57,756
<b>Aviatiei-Baneasa</b>	61,833	80,882	81,971
<b>Primaverii - Aviatorilor</b>	78,667	146,167	83,853
<b>Lacul Tei - Floreasca</b>	54,419	49,514	53,864
<b>Balta Alba</b>	45,500	43,000	48,500
<b>Mihai Bravu - Vitan</b>	49,459	51,227	45,845
<b>Pantelimon</b>	49,670	48,536	48,387
<b>Salajan-Ozana</b>	49,977	44,058	44,412
<b>Obor- Colentina</b>	47,527	48,388	49,580
<b>Dristor - Vitanul nou</b>	53,590	55,032	56,662
<b>Titan</b>	49,581	44,590	50,845
<b>Rahova - Ferentari</b>	48,746	47,593	48,928
<b>Oltenitei</b>	52,696	49,905	57,339
<b>Brancoveanu - Giurgiului - Viilor</b>	45,871	38,914	39,628
<b>Berceni - Aparatorii Patriei</b>	52,041	45,134	44,662
<b>Crangasi - Giulesti</b>	58,208	51,357	54,196
<b>Drumul Taberei</b>	47,023	42,940	43,438
<b>Militari</b>	47,588	48,603	50,089
<b>Ghencea</b>	34,375	51,750	48,395

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

<b>Euro/m2</b>			
<b>Median Sales Price</b>	<b>Q1-2013</b>	<b>Q1-2014</b>	<b>Q1-2015</b>
<b>Centru</b>	1,166	1,117	1,111
<b>Palatul Parlamentului</b>	1,224	1,041	1,075
<b>Tineretului - Vacaresti</b>	1,302	1,177	1,207
<b>Muncii - Traian</b>	1,225	1,234	1,224
<b>Cotroceni</b>	1,391	1,125	1,245
<b>Grivitei - Gara de Nord</b>	939	844	904
<b>1 Mai - Bucurestii Noi</b>	1,040	1,149	974
<b>Aviatiei-Baneasa</b>	1,156	1,337	1,328
<b>Primaverii - Aviatorilor</b>	1,358	1,369	1,363
<b>Lacul Tei - Floreasca</b>	1,058	938	1,059
<b>Balta Alba</b>	939	896	712
<b>Mihai Bravu - Vitan</b>	1,021	974	952
<b>Pantelimon</b>	998	892	915
<b>Salajan-Ozana</b>	948	891	892
<b>Obor- Colentina</b>	888	861	886
<b>Dristor - Vitanul nou</b>	1,075	983	1,002
<b>Titan</b>	990	961	982
<b>Rahova - Ferentari</b>	883	833	824
<b>Oltenitei</b>	891	857	919
<b>Brancoveanu - Giurgiului - Viilor</b>	870	829	828
<b>Berceni - Aparatorii Patriei</b>	918	805	839
<b>Crangasi - Giulesti</b>	992	861	957
<b>Drumul Taberei</b>	932	897	918
<b>Militari</b>	925	881	922
<b>Ghencea</b>	766	765	846

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



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

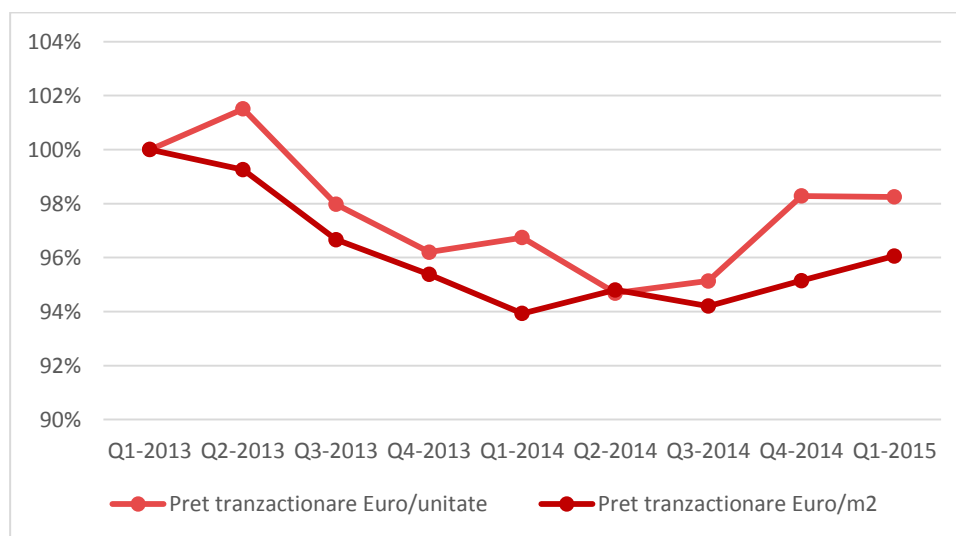
## Indicele **București ARM Index** – indice construit pe valorile mediane ponderate pe zone și tipuri de apartamente, ale prețurilor de tranzacționare ale proprietăților rezidențiale din București

Mod de calcul:

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

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

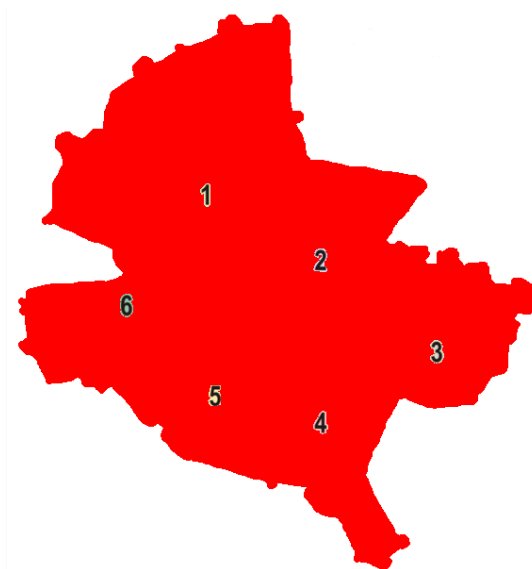




## Concluzii

Raportul AEEF MLS MARKET REPORT ce a urmărit trimestrul 1 din 2015 prezintă următoarele concluzii:

- Se confirmă tendința de schimbare a sensului de evoluție a prețului proprietăților rezidențiale din București, indicele imobiliar București ARM Index înregistrând două semnale pozitive importante:
  - pentru al doilea trimestru consecutiv se înregistrează o creștere a prețului pe metru pătrat;
  - este înregistrată cea mai importantă creștere a indicelui imobiliar din ultimile 9 trimestre de la 95,1% la 96,1%;
- Cea mai importantă evoluție a avut-o zona de vest care a crescut de la 94,6% în Q1 2014 la 99% în Q1 2015 iar cea mai redusă dinamică o are zona de est care a crescut de la 93,5% în Q1 2014 la 94,3% în Q1 2015; zona de Sud rămâne cu cel mai mare ecart față de Q1 2013, fiind de 94% în Q1 2015;
- Este observată creșterea gradului de lichiditate al pieței, numărul de tranzacții înregistrate în platforma Flexmls în Q1 2015 fiind de 2.476 față de 1.658 în Q1 2014 și 1.122 în Q1 2013;
- Analiza a evidențiat scăderea marjei de ajustare, în special a componentei raport preț final de listare/preț inițial de listare; pentru prima dată începând cu anul 2013 marja de negociere ( $\text{Preț de tranzacționare} / \text{Preț final de listare}$ ) scade sub 3%.



**DESPRE AUTORI:****Ion ANGHEL**

- 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 European Real Estate Society (ERES);
- din 2014 Președinte Societatea Română de Analiză Economico-Financiară;
- Membru Acreditat ANEVAR (MAA), membru RICS (FRICS).

**Costin CIORA**

- 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; Romanian Society of Financial Analysis; Romanian Financial Analysis Association.

**Sorin UDREA**

- Din 2006 - General Manager MLSLeader, furnizor Flexmls pentru Europa. Flexmls este un produs al FBS Data Systems, North Dakota - USA, cu peste 200.000 de utilizatori în întreaga lume și peste 30 de ani de experiență în domeniul sistemelor MLS;
- Agent Imobiliar din anul 2000. Fondator al rețelei de francize REALPRO - Sistemul de Vânzare Garantată de Case, prima companie de reprezentare imobiliară din România;
- Membru International al: National Associations of REALTORS (NAR), Council of Residential Specialists (CRS) și Real Estate Buyer Agent's Council (REBAC);
- 2010 - 2011 Vicepreședinte Responsabil cu Educația la Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România (APAIR);
- Din 2011 - Instructor Certificat CRS REAP (Certified Residential Specialist) și ABR (Accredited Buyer's Representative) CRS și ABR sunt cele mai prestigioase certificări internaționale în domeniul rezidențial.