



DARIAN[®]

standarde îndrăznețe

DRS

Indice imobiliar DARIAN

www.darian.ro

PREZENTARE SC DARIAN DRS SA

Intrând în al 3-lea deceniu de existență, SC DARIAN DRS SA a evaluat afaceri și patrimonii pentru un număr de peste 10.000 de clienți societăți comerciale, însumând peste 500.000 de active de natura proprietăților imobiliare, mijloace fixe sau bunuri mobile. De asemenea, în ultimii ani compania a avut peste 50.000 de clienți persoane fizice pentru care au fost efectuate rapoarte de evaluare ale proprietăților imobiliare din toate zonele țării. Aproximativ 20 miliarde EURO este valoarea actualizată a afacerilor, proprietăților imobiliare, mijloacelor fixe și bunurilor evaluate din 1993 până în prezent de către DARIAN DRS.

Folosind rețeaua națională pe care o deține (20 de birouri în cele mai importante centre regionale la care se adaugă colaboratori), compania DARIAN DRS S.A., unul din cei mai importanți jucători de pe piața de evaluări din România, este în al doilea an în care întocmește și publică studiul semestrial "Analiza pieței imobiliare" ce pleacă de la baza de date națională proprie care conține peste 20.000 de tranzacții. Studiul cuprinde în total 27 de orașe mari din țară, inclusiv cei 15 poli de dezvoltare, analizând evoluția pieței pe fiecare sector, de la cel rezidențial până la birouri, comercial, industrial și terenuri. Pe baza informațiilor culese pentru realizarea acestui amplu studiu, compania a avut suportul informațional necesar calculării unui indice al prețurilor proprietăților imobiliare de la noi din țară.

INDICE IMOBILIAR DARIAN

Indicele DARIAN surprinde variația prețurilor de tranzacționare în **Semestrul II**, raportat la **Semestrul I 2010**, în **2010 raportat la 2009 și respectiv 2008**, pentru apartamentele situate în blocuri de apartamente, având ca punct de pornire tranzacțiile din baza de date proprie, care conține nu mai puțin de 20.000 de tranzacții la nivelul întregii țări. La calculul acestui indice s-au eliminat tranzacțiile efectuate la prețuri extreme folosind formula de calcul a abaterii medii pătratice.

Pe lângă indicele național, mai sunt calculați 3 indici secundari care monitorizează evoluția prețurilor, separat, la nivelul Municipiului București, la nivelul celor mai importanți poli de dezvoltare și la nivelul orașelor cu potențial de dezvoltare mai scăzut:

Indice "DARIAN N" – calculat la nivel **național** (27 orașe)

Indice "DARIAN B" – calculat la nivelul **Municipiului București**

Indice "DARIAN P" – calculat la nivelul celor mai importanți **15 poli de dezvoltare** aleși în funcție de numărul de locuitori (peste 150.000) și de nivelul de dezvoltare al pieței imobiliare (*București, Cluj-Napoca, Timișoara, Constanța, Iași, Brașov, Galați, Ploiești, Pitești Bacău, Arad, Oradea, Sibiu, Craiova și Târgu-Mureș*)

Indice "DARIAN m" – calculat la nivelul **orașelor mai mici**, cu mai puțin de 150.000 de locuitori și cu nivel de dezvoltare mai redus decât ale orașelor considerate principalii poli de dezvoltare (*Alba Iulia, Deva, Satu Mare, Baia Mare, Bistrița, Miercurea Ciuc, Reșița, Dr. Tr. Severin, Râmnicu Vâlcea, Târgoviște, Buzău, Suceava*)

Yield-ul (rata de capitalizare) a fost calculat ca raport procentual între chiria anuală și prețul unitar, pentru apartamente considerate ca având finisaje medii, situate la nivel intermediar și având următoarele suprafețe utile aproximative:

- 30 mp pentru apartamentele cu o cameră;
- 50 mp pentru apartamentele cu 2 camere;
- 65 mp pentru apartamentele cu 3 camere;
- 80 mp pentru apartamentele cu 4 camere.

Apartamente

COMPARAȚIE S2 - S1 2010									
INDICE	Ap vechi				Ap noi				Diferența pret Ap Noi / Ap Vechi
	Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		Preț mediu (S2 2010)	Ev. pret S2 - S1	Interval yield		
			Y min	Y max			Y min	Y max	
Darian N	774 €/mp	-5.7%	5.5%	6.5%	846 €/mp	-5.7%	5.7%	6.7%	9.4%
Darian P	863 €/mp	-6.7%	6.0%	7.0%	950 €/mp	-6.6%	6.4%	7.4%	10.1%
Darian m	662 €/mp	-4.4%	4.9%	5.9%	705 €/mp	-4.6%	4.9%	5.9%	6.4%
Darian B	1,089 €/mp	-11.1%	9.0%	10.0%	1,309 €/mp	-11.5%	10.0%	11.0%	20.2%

COMPARAȚIE 2010 - 2009				
INDICE	Ap vechi		Ap noi	
	Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009	Ev. pret 2010 - 2009	Ev. chirie 2010 - 2009
Darian N	-10.0%	-11.9%	-9.5%	-8.0%
Darian P	-9.6%	-11.6%	-9.5%	-7.5%
Darian m	-10.5%	-12.2%	-9.4%	-8.7%
Darian B	-13.5%	-32.2%	-11.5%	-1.4%

COMPARAȚIE 2010 - 2008						
INDICE	Ap vechi		Ap noi			
	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)	Ev. pret 2010 - 2008		Ev. chirie 2010 - 2008 (€)
	€	LEI		€	LEI	
Darian N	-31.6%	-21.2%	-27.4%	-26.3%	-15.1%	-21.0%
Darian P	-34.4%	-24.5%	-25.8%	-26.3%	-15.2%	-22.0%
Darian m	-28.1%	-17.2%	-29.4%	-26.2%	-15.0%	-20.0%
Darian B	-55.2%	-48.4%	-41.0%	-37.3%	-27.8%	-15.7%

Întrucât în perioada 2010 – 2008 cursul mediu de schimb a avut o evoluție semnificativă, am considerat necesar ca pentru această perioadă de referință să analizăm evoluțiile atât în euro cât și în lei. Cursul mediu folosit a fost de 4.2400 lei/euro pentru 2010 și de 3.827 lei/euro pentru 2008.

Terenuri

INDICE	S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
			€	LEI
Darian N	-11.9%	-22.1%	-44.9%	-36.6%
Darian P	-12.3%	-21.5%	-48.7%	-41.0%

INDICE	S2 - S1	2010 - 2009	2010 - 2008	
			€	LEI
Darian m	-11.4%	-22.9%	-40.2%	-31.1%
Darian B	-12.5%	-22.9%	-44.1%	-35.6%

Prețurile apartamentelor cuprinse în analiză sunt valori medii (în euro) pentru apartamente decomandate la etajele intermediare și având finisaje medii. Toate proprietățile rezidențiale au fost luate în calcul raportate la Suprafața utilă.

La realizarea Indicelui DARIAN a lucrat o echipă de 3 persoane din cadrul departamentului de Research pentru centralizarea și interpretarea datelor, la care se adaugă 1 sau 2 angajați și/sau colaboratori din fiecare din cele 27 de orașe care au făcut obiectul studiului. Prezentul studiu este destinat infomării generale și a fost obținut din surse care se consideră ca fiind pertinente. Deși s-au utilizat cele mai înalte standarde calitative în realizarea acestuia, SC DARIAN DRS SA nu-și asumă nici o responsabilitate în eventualitatea unor informații incomplete. Informațiile conținute în acest studiu sunt destinate exclusiv SC DARIAN DRS SA, și nu pot fi reproduse fără acordul prealabil al SC DARIAN DRS SA.



SEDIUL CENTRAL

CLUJ-NAPOCA

str. Nicolae Cristea nr. 25
Tel/fax: 0264 - 438 033 (034) / 0364 - 104 118
Persoana de contact: Dan Stâncel

FILIALE

BUCUREȘTI

Str. Radu Voda, nr. 17, et. 2
Tel/fax: 021 - 312 27 86 / 0311 - 023 771
Persoana de contact: Florentina Burciu

TIMIȘOARA

str. Mihai Viteazu nr. 30b
Tel/fax: 0256 - 432 822 / 0356 - 101 650
Persoana de contact: Adrian Motrea

CONSTANȚA

B-dul Mamaia nr. 135-137, et. 3
Tel/fax: 0241 - 508 400 / 0341 - 102 242
Persoana de contact: Cristina Vasiliu

IAȘI

Șos. Națională, nr. 15, Parter, cam. 4
Tel/fax: 0232 - 216 073 / 0332 - 107 274
Persoana de contact: Sebastian Ciociu

BRAȘOV

str. Eroilor nr. 17, Centrul Modarom, et. 3
Tel/fax: 0268 - 474 770 / 0368 - 101 042
Persoana de contact: Doina Nicolau

SIBIU

str. Școala de Înot, nr. 3, ap. 47
Tel/fax: 0269 - 244 243 / 0369 - 101 305
Persoana de contact: Horia Cercel

GALAȚI

str. Brăilei, nr. 7-9 (incinta Vox Center), et. 3, cam 317
Tel/fax: 0236 - 494 969 / 0336 - 103 646
Persoana de contact: Dan Vrînceanu

ARAD

str. Călugăreni, nr. 3, ap. 2
Tel/fax: 0257 - 272 427
Persoana de contact: Remus Suciú

CRAIOVA

str. Spania nr. 11, etaj 2
Tel/fax: 0251 - 315 478 / 0351 - 431 602
Persoana de contact: Carmen Nadolu

SUCEAVA

str. Ștefan cel Mare, nr. 26, ap. 1
Tel/fax: 0230 - 522 168 / 0330 - 102 548
Persoana de contact: Tatiana Cristea

TG. MUREȘ

str. Matei Corvin, nr. 5
Tel/fax: 0265 - 264 068
Persoana de contact: Ion Scutaru

ALBA IULIA

str. I.C. Brătianu nr. 20, mezanin
Tel/fax: 0258 - 812 250
Persoana de contact: Mihai Sîrb

DEVA

str. 1 Decembrie nr. 14, birou 41
Tel/Fax: 0254 - 232 822
Persoana de contact: Lucian Dan Pop

ORADEA

Piața Unirii, nr. 12, ap. 3
Tel/fax: 0771 - 052 381
Persoana de contact: Adrian Tătar

BAIA MARE

str. Transilvaniei, nr. 6A, ap. 56, parter
Tel/fax: 0262 - 221 199 / 0362 - 803 934
Persoana de contact: Ioan Bercu

REȘIȚA

str. Lucian Blaga, nr. 1, et. 2
Tel/fax: 0730 - 277 054 / 0255 - 212 155
Persoana de contact: Petru Vlad

BACĂU

str. Energiei, nr. 32
Tel/fax: 0234 - 517 000
Persoana de contact: Alexandru Radu Mazilu

PLOIEȘTI

str. Ștefan Greceanu nr. 33, bl. L3, ap.11
Tel/fax: 0244 - 522 128
Persoana de contact: Mihai Valentin

PITEȘTI

str. Teilor, nr. 49
Tel/fax: 0348 - 439 779 / 0348 - 439 780
Persoana de contact: Ciprian Neagu