

ADRIAN VASCU, PREȘEDINTELE ANEVAR:

“Baza Imobiliară de Garanții - o lumină pe o piață insuficient de transparentă”

Baza Imobiliară de Garanții (BIG), lansată de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), în urmă cu câteva luni, reprezintă o lumină pe o piață care este încă insuficient de transparentă, consideră Adrian Vascu, președintele ANEVAR.

BIG a fost implementată la data de 1 iulie 2015, evaluatorii autorizați fiind obligați să-și înregistreze în această bază sintezele rapoartelor de evaluare pentru proprietățile cu care sunt garantate creditele. Ulterior, ei primesc o recipisă, pe care trebuie să o transmită instituției financiare, alături de raportul de evaluare.

Valoarea proprietăților imobiliare evaluate în scopul garantării creditelor contractate de la bănci sau de la IFN, în două luni și jumătate, începând de la 1 iulie, se ridică la 1,8 miliarde euro, potrivit Irinei Bene, cercetător în cadrul Institutului Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL).

Județele cu activitate mare în evaluarea proprietăților pentru garanții imobiliare sunt Ilfov, Cluj și Constanța, urmate de Timiș, Brașov, Iași și Sibiu.

Din cele 1,8 miliarde euro, 560 de milioane de euro înseamnă valoarea proprietăților comerciale evaluate pentru garantarea împrumuturilor, 526 milioane euro - valoarea imobilelor din rezidențial, 438 milioane euro - cea a proprietăților industriale, 140 milioane euro - valoarea terenurilor, 101 milioane euro - cea a imobilelor mixte, 67 milioane euro - valoarea proprietăților agricole și 9,4 milioane euro - cea a altor proprietăți.

Adrian Vascu este de părere că, deși au trecut doar câteva luni de la lansarea noii baze de date, ne putem face o părere despre nivelul pe care îl atinge valoarea proprietăților imobiliare. Domnia sa ne-a declarat: “În două luni, respectiv de la 1 iulie și până la 1 septembrie, în Baza Imobiliară de Garanții au fost introduse, de către evaluatori, aproximativ 12.000 de rapoarte de evaluare



*Vascu:
“De la 1 iulie și până la 1 septembrie, în Baza Imobiliară de Garanții au fost introduse, de către evaluatori, aproximativ 12.000 de rapoarte de evaluare pentru garantarea împrumutului”.*

pentru garantarea împrumutului. Ele ne arată, deocamdată, o fâșie din radiografia pieței imobiliare din România. Ne putem face deja o părere despre valorile proprietăților pe categorii, despre dinamica pieței, a diferitelor categorii de proprietăți, despre apetitul populației

pentru credite, dacă facem o comparație cu numărul total de tranzacții și așa mai departe. Eu sunt de părere că putem obține o mulțime de date utile”.

Președintele ANEVAR precizează că acest proiect a fost gândit în așa fel încât toți actorii implicați să aibă suficient timp de acomodare:



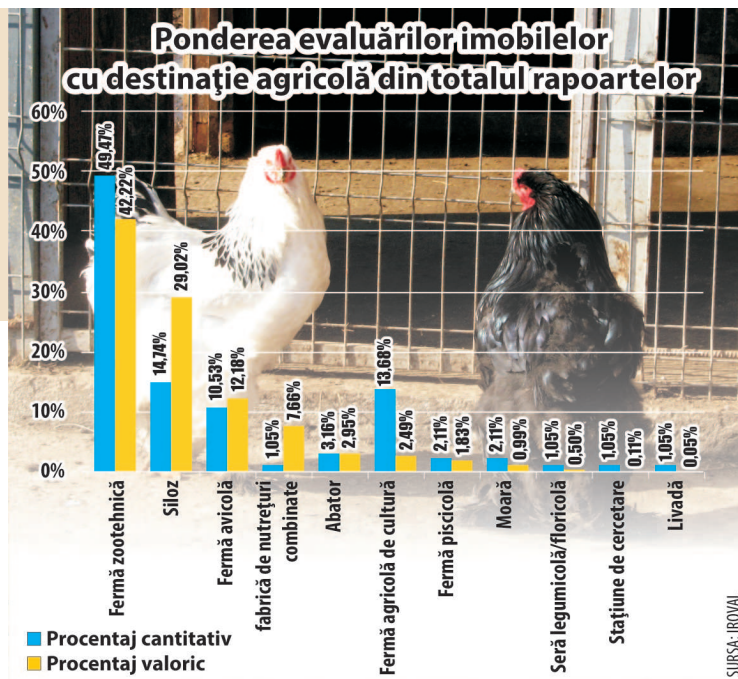
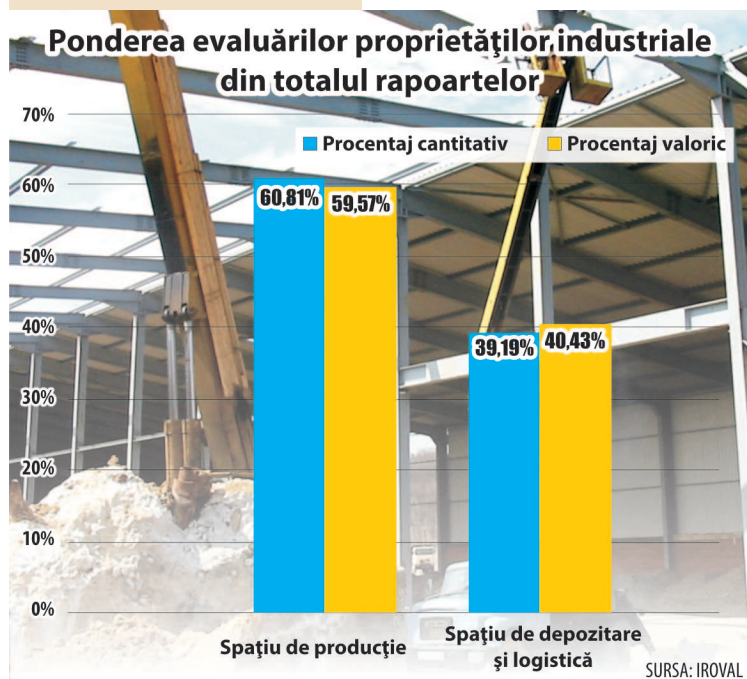
Din zona agricolă au venit 95 de rapoarte de evaluare, în primele două luni și jumătate de la inaugurarea BIG, după cum urmează: 47 pentru ferme zootehnice (42,22% din valoarea totală), 14 pentru silozuri (29,02%, din punct de vedere valoric), 10 pentru ferme avicole (12,18%, ca valoare), 1 raport al unei fabrici de nutrețuri combinate (7,66%, valoric), 3 din segmentul abatoarelor (2,95%), 13 pentru ferme agricole de cultură (2,49% din valoarea totală), câte două aferente fermelor piscicole și, respectiv, morilor și câte un raport pentru o seră legumicolă/floricolă, o stațiune de cercetare și o livadă.

“De la 1 mai, am derulat, timp de două luni, un proiect pilot și abia de la 1 iulie am demarat oficial proiectul, implicând toți evaluatorii și toate băncile. Am avut discuții și consultări cu Banca Națională, cu ARB, cu băncile comerciale și cu evaluatorii din bănci, am ascultat sugestia, am făcut ajustări, astfel încât, la momentul lansării pe piață, să avem cel mai bun proiect posibil. Eu cred că toți au primit bine proiectul, pentru că toți au realizat cât de util este acest demers. Practic, mai aprindem o lumină pe o piață care este încă insuficient de transparentă, cu toate că pe ea se rulează sume foarte mari de bani. Noi vom face trimestrial raportări

complete către Banca Națională, vom avea și rapoarte pentru publicul larg, din această bază pot ieși indici foarte valoroși pentru oricine este interesat de tranzacții pe piața imobiliară”.

BIG este, de asemenea, utilă ANEVAR, ca instrument de monitorizare a activității membrilor săi, respectiv ca un instrument de prevenire a derapajelor, așa cum, din aceleași motive, va fi de folos departamentelor de risc din bănci, apreciază domnul Vasco, care ne-a mai spus: “Vom avea o direcție și un interval de valori pentru anumite tipuri de proprietăți, iar dacă ceva iese cu mult din schemă, putem analiza acest lucru mult mai ușor. Desigur, nu înseamnă automat că, dacă o valoare pentru o proprietate este mult mai mică decât a altor proprietăți din zonă, a intervenit neapărat o eroare. Două proprietăți învecinate pot avea valori foarte diferite dacă pe una dintre ele se poate construi, iar pe alta nu, pentru că are stâlp de electricitate ori vreo conductă de apă la suprafață. Dar este un semnal care ne

În domeniul industrial, din cele 689 de rapoarte înregistrate, 419 vizează spațiile de producție (reprezentând 59,57% din valoarea lor totală) și 270 - spațiile de depozitare și logistică (cu o pondere de 40,43%, din punct de vedere valoric).



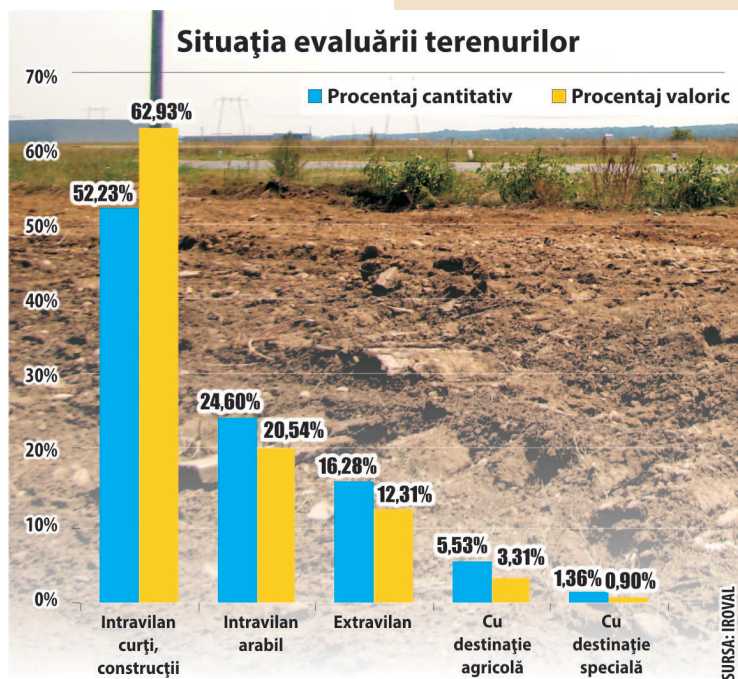
trimite să verificăm dacă evaluarea realizată a respectat standardele și dacă este corect întocmită”.

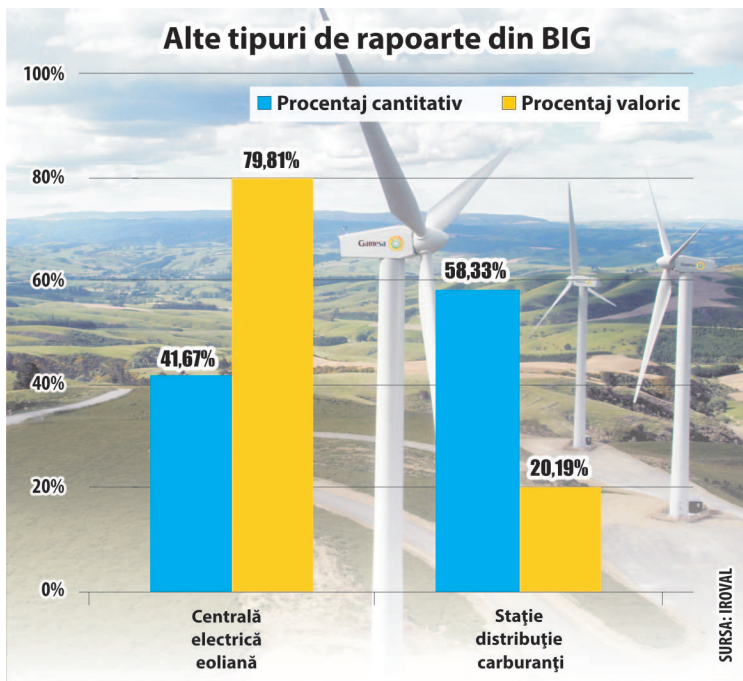
Pasul următor pe care ANEVAR îl va face este demararea unei baze de date similare pentru evaluările care vor fi făcute în scopul impozitării, după cum ne-a declarat Adrian Vasco.

Referitor la evoluția pieței imobiliare până la finalul anului, domnia sa apreciază că nu ar trebui să tragem concluzii extrapolând la tot anul rezultatele din primele luni de funcționare ale BIG, mai ales că respectiva perioadă a fost una de vară - “atipică”, dacă o comparăm cu dinamica din restul anului.

Adrian Vasco a explicat: “Pot să vă spun că în cele două luni au fost evaluate proprietăți în valoare de 1,8 miliarde euro - care nu este deloc o cifră mică - și că cele mai multe dintre acestea au fost proprietăți rezidențiale, dar că va-

Din cele 1.321 de rapoarte de evaluare realizate asupra terenurilor, 690 fac referire la intravilanul pentru curți și construcții, 325 - la intravilanul arabil, 215 - la extravilan, 73 sunt aferente terenurilor cu destinație agricolă și 18 vizează terenurile forestiere.





La alte tipuri de imobile, regăsim rapoarte referitoare la stații de distribuție carburanți (7), centrale electrice eoliene (5), centrale electrice fotovoltaice și centrale hidroelectrice.

loarea cea mai mare au avut-o imobilele cu destinație comercială. Astfel, cele 8.759 de proprietăți rezidențiale evaluate au reprezentat, numeric, aproape 72% din totalul evaluărilor, dar valoric - doar 28,5%. În schimb, la clădirile utilizate în scop comercial, situația a fost invers - cele 1.184 de proprietăți comerciale au reprezentat doar 9,7% din total, din punct de vedere numeric și 30,4% - valoric. Aproape 11% dintre proprietățile evaluate au fost terenuri, care au reprezentat 7,6% din valoarea totală. De asemenea, au mai fost evaluate proprietăți industriale, mixte, agricole și de alte tipuri".

În primele aproape două luni și jumătate de când a fost lansată BIG, au fost înscrise 12.000 de rapoarte de evaluare, din care 71,7% pe rezidențial (8.759), 10,82% din sectorul terenurilor (1.321), 9,7% - din zona spațiilor comerciale (1.184), 5,64% - pe industrial, 1,22% - pentru proprietăți mixte, 0,78% - privitoare la imobilele agricole și 0,10% - care vizează alte tipuri de proprietăți.

Județele cu activitate mare în evaluarea proprietăților pentru ga-

ranții imobiliare sunt Ilfov, Cluj și Constanța, urmate de Timiș, Brașov, Iași și Sibiu.

Din totalul de 8.759 de rapoarte pe rezidențial, 6.446 vizează apartamentele în bloc (cu o pondere valorică de 55,1% din total), iar 2.040 fac referire la casele cu teren (deținând o proporție de 37,4% din valoarea totală a proprietăților din rezidențial), restul imobilelor însemnând un număr nesemnificativ de proprietăți.

În urma statisticilor făcute în baza informațiilor din BIG, valorile medii pe metrul pătrat ale proprietăților din București sunt următoarele:



În ceea ce privește proprietățile de tip mixt, din acest sector au fost înregistrate 71 de rapoarte pentru proprietăți multifuncționale, 34 pentru spații comerciale și de birouri, 34 pentru spații de producție și depozitare, opt pentru spații de birouri cu spațiu comercial și două pentru blocuri de apartamente cu spații comerciale.

pentru apartamentele din bloc - 1.060 de euro, pentru cele situate în casă - 1.057 euro, iar pentru casele cu teren - 1.099 euro.

Apartamentele situate în bloc costă, în medie, 855 de euro/mp în Cluj, 801 euro/mp în Constanța și 872 euro/mp în Timișoara.

BIG nu conține informații confi-

dențiale privind bunurile imobile.

Cristina Grigorescu, membru în grupul de lucru ANEVAR-BIG și manager al Departamentului Garanții - Divizia Risc Raiffeisen Bank, a precizat, recent, că evaluatorii și băncile așteaptă, printre altele, de la noua bază de date, rapoarte de piață care să includă și alte piețe decât cele ale orașelor principale; trenduri și indicatori de piață imobiliară; diverse analize privind impactul unei anumite caracteristici în valoare; predictibilitate a tendințelor pieței imobiliare/rapoarte privind volatilitatea valorilor, cu prognoze care să ajute în finanțarea pe termen mediu și lung.

Reprezentanții ANEVAR au precizat că, deși este ilegal ca alte persoane în afara evaluatorilor autorizați să întocmească rapoarte de evaluare, totuși există bănci care primesc astfel de lucrări de la evaluatori neautorizați.

În România, piața evaluatorilor se cifrează, la sfârșitul anului trecut, la 35 de milioane de euro, potrivit lui Adrian Vascu, domnia sa apreciind că peste jumătate din acest sector este reprezentat de specialiștii ce relaționează cu băncile.

Valoarea proprietăților imobiliare evaluate în scopul garantării creditelor contractate de la bănci sau de la IFN, în două luni și jumătate începând de la 1 iulie, se ridică la 1,8 miliarde euro, potrivit Irinei Bene, cercetător în cadrul IROVAL.

