

13 decembrie 2017

**Indicele imobiliar ANEVAR:
Valoarea de piață a apartamentelor în bloc la nivel național s-a apreciat ușor în
trimestrul trei al anului**

- Clujul conduce în topul valorilor de piață pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc
- Baza Imobiliară de Garanții (BIG) a strâns peste 94.000 de rapoarte de evaluare în primele 9 luni ale anului
- Piața evaluărilor este estimată la 48 milioane de euro anul acesta
- Dana Ababei este noul Președinte ANEVAR

În trimestrul III din acest an, valorile de piață pe metru pătrat de suprafață utilă pentru apartamentele în bloc s-au apreciat ușor față de trimestrul II în majoritatea orașelor mari ale țării, conform Indicelui imobiliar realizat de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) prin IROVAL - Cercetări în Evaluare, pe baza informațiilor strânse în Baza Imobiliară de Garanții (BIG). Reamintim că începând cu luna iulie 2015, toți evaluatorii autorizați au obligația, conform Standardelor de evaluare, de a raporta în Baza Imobiliară de Garanții cele mai importante informații din rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare pe care le realizează pentru băncile din România.

Pe site-ul ANEVAR, pe pagina principală, este prezentat indicele imobiliar ANEVAR pentru 6 orașe importante ale țării: Brașov, București, Cluj-Napoca, Constanța, Iași Timișoara. Dintre aceste orașe, cele mai mari creșteri s-au înregistrat în Brașov, unde valorile de piață pe metru pătrat în apartamentele în bloc au urcat în medie cu 3,2% față de trimestrul anterior, urmat de Constanța (+2,4%), apoi București (+2,3%), Cluj-Napoca (+0,9%) și Timișoara (+0,2%). O scădere s-a înregistrat în Iași, unde proprietățile de acest tip au marcat valori de piață mai mici cu 2% în Q3 față de Q2 2017.

În ceea ce privește sectoarele Capitalei, cinci din șase au înregistrat în trimestrul III din 2017 creșteri ale valorilor de piață pe metru pătrat pentru acest tip de proprietăți analizate. Astfel, sectorul 2, după 7 trimestre de aprecieri consecutive ale valorii pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc, a consemnat în Q3 2017 o creștere de 7,9%. Tot pe plus au ieșit și sectoarele 1 (+4,1%), 6 (+2,7%), 4 (+2%) și 5 (+1,6%). O scădere ușoară s-a înregistrat în sectorul 3 al Capitalei, de -0,9%.

"La nivel național, avem deja 4 trimestre consecutive de creștere a valorilor de piață pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc, dar fără variații semnificative", spune Daniel Manațe, Președinte ANEVAR 2016 - 2017. "Astfel, ne bucurăm de o piață imobiliară relativ stabilă și foarte lichidă, iar înregistrările rapoartelor de evaluare din BIG sunt un indiciu al tranzacțiilor numeroase pe toate subtipurile de proprietăți."

Baza Imobiliară de Garanții (BIG)

În primele nouă luni ale acestui an, peste 94.000 de rapoarte de evaluare a proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului au fost introduse în BIG. Valoarea de piață a garanțiilor imobiliare estimate de către evaluatorii autorizați în primele trei trimestre se ridică la aproximativ 18 miliarde de euro.

Din totalul rapoartelor introduse în BIG în primele trei trimestre ale anului, peste 73.000 de rapoarte au vizat proprietăți rezidențiale, cu o valoare cumulată de peste 5,2 miliarde de euro și aproximativ 7.300 de rapoarte au vizat proprietăți comerciale, cu o valoare cumulată de 5,6 miliarde de euro. Restul rapoartelor de evaluare au fost elaborate pentru terenuri, proprietăți industriale, mixte și agricole.

Top 3 al orașelor cu cele mai mari valori de piață pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc s-a păstrat constant pe parcursul celor trei trimestre din 2017, Clujul fiind în fruntea clasamentului, urmat de București și de Timișoara.

Astfel, în trimestrul III 2017, mediana valorilor de piață pe metru pătrat estimate de evaluatorii autorizați pentru o astfel de proprietate imobiliară a urcat în Cluj la 1.272 de euro / mp, în București la 1.114 euro / mp și în Timișoara la 1.050 euro / mp.

În ceea ce privește sectoarele Capitalei, în Q3, cele mai mari valori pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc se înregistrează în sectorul 1 – 1.417 euro/mp, urmat de sectorul 2 cu 1.189 euro / mp, de sectorul 3 cu 1.129 euro / mp, de sectorul 6 cu 1.096 euro / mp și de sectorul 4 cu 1.040 euro / mp. Sectorul 5 este singurul în care valoarea pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc a fost sub 1.000 euro / mp în trimestrul III, respectiv 986 euro / mp.

Piața evaluărilor

Piața evaluărilor s-a ridicat la aproximativ 45 de milioane de euro în 2016, conform cifrelor de afaceri cumulate, raportate de membrii ANEVAR persoane fizice și companii de evaluare.

”Anul trecut, piața s-a apreciat cu un procentaj semnificativ, de 20%, pe fondul creșterii numărului de rapoarte pentru evaluarea în vederea impozitării”, spune Daniel Manațe, Președinte ANEVAR în perioada 2016-2017. ”Și pentru anul în curs estimăm o creștere a pieței, până în jurul valorii de 48 de milioane de euro.”

În total, anul trecut, au fost realizate peste 250.000 de rapoarte de evaluare, atât pentru proprietăți imobiliare, cât și pentru întreprinderi, bunuri mobile sau instrumente financiare. Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare au avut o pondere covârșitoare de 93% în totalul rapoartelor realizate.

În ceea ce privește scopul evaluării, peste 102.000 de rapoarte s-au realizat pentru garantarea împrumuturilor (peste 40% din total) și peste 104.000 pentru impozitare (peste 41% din total). Restul rapoartelor de evaluare au fost realizate pentru raportare financiară, fuziuni, achiziții, delistări, insolvențe, pentru stabilirea despăgubirilor în caz de expropriere, la solicitarea instanțelor judecătorești sau în alte scopuri.

ANEVAR are un nou președinte

Dana Ababei a preluat mandatul de președinte al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, pentru o perioadă de doi ani. Ea îl înlocuiește astfel pe Daniel Manațe, președintele ANEVAR în perioada 2016-2017.

Statutul Asociației prevede mandate de câte doi ani pentru președinte și pentru ceilalți membri ai Consiliului director. De asemenea, fiecare președinte este ales cu doi ani înainte de a prelua funcția, perioadă în care deține funcția de prim-vicepreședinte ANEVAR, ajungând astfel să cunoască foarte bine organizația și să asigure continuitatea strategiei și a relațiilor de parteneriat ale Asociației.

”Un obiectiv cheie pe care mi-l propun este o comunicare cât mai bună cu instituțiile statului dar și cu cetățenii în general pentru a face cunoscut faptul că Ordonanța Nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor este obligatorie pentru toate persoanele implicate în activitatea de evaluare, nu numai pentru evaluatorii autorizați”, spune noul președinte ANEVAR. ”Îmi doresc, de asemenea, ca împreună cu toți colegii mei din Consiliul Director să consolidăm imaginea profesiei și să creștem încrederea publicului – general și instituțional - în activitatea evaluatorilor autorizați din țara noastră.”

Dana Ababei este membru ANEVAR din anul 1997 și a mai ocupat funcția de președinte al Comisiei Juridice a Asociației în perioada 2014-2015. Are o experiență de peste 20 de ani în evaluarea de întreprinderi, instrumente financiare, active necorporale, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, deținând și specializarea "Verificator de rapoarte de evaluare". Este evaluator autorizat, recunoscut la nivel European (Recognized European Valuer). Face parte din Consiliul tehnic pentru Metodologie și Practică al TEGoVA - the European Group of Valuers Associations. Este, totodată, și membru al - RICS Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dana Ababei a absolvit Academia de Studii Economice, Facultatea de Comerț, în 1995 și a obținut și un Master în cadrul aceleiași facultăți, un an mai târziu.

Despre ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România a fost înființată în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de lege.

Înființarea sa în baza OG nr. 24/2011 aprobată prin Legea nr. 99/2013 a venit după 20 de ani în care profesia de evaluator s-a dezvoltat și s-a maturizat odată cu consolidarea mediului economic românesc prin activitatea Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – de la care a și preluat acronimul ANEVAR.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale și a unui înalt nivel de calificare profesională, precum și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

ANEVAR reprezintă aproximativ 4100 de membri titulari persoane fizice și peste 520 de companii care dețin calitatea de membri corporativi.

Asociația este membru al Consiliului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), al Grupului European de Asociațiilor de Evaluatori (TEGoVA), al Asociației Mondiale a Organizațiilor de Evaluatori (WAVO), membru observator al European Mortgage Federation (EMF) și a stabilit relații de cooperare și cu alte organizații profesionale de profil din SUA și Europa.