

Care este diferenta dintre fezabilitatea de piata si evaluare?

Adrian Nicolescu

Din ce in ce mai multi oameni se specializeaza in studiile de fezabilitate imobiliara. Una dintre prejudecatile impotriva careia domeniul imobiliar duce o adevarata batalie este aceea care sustine ca un studiu de fezabilitate reprezinta unul si acelasi lucru cu evaluarea sau ca evaluarea iti ofera automat toate elementele necesare pentru a vedea daca un proiect va avea succes sau nu. Articolul de fata se ocupa de anumite detalii referitoare la cercetari recente in domeniul imobiliar si pune accent pe diferenta dintre studiul de fezabilitate si evaluare.

Ce inseamna cercetarea in domeniul imobiliar?

In ansamblu, cercetarea in domeniul imobiliar este procesul de colectare si analiza a datelor despre valorile si tendintele de pe piata imobiliara. In cadrul acestei categorii generale mai exista si alte subcategorii de cercetare cu metodologii si obiective diferite. Cele mai raspandite tipuri de cercetare in domeniul imobiliar sunt evaluarile si studiile de (pre)fezabilitate. Alte tipuri de cercetare includ sondajele despre inchiriere - cerere si oferta -, sondaje despre preferintele chiriasilor sau ale celor care intentioneaza sa-si cumpere o locuinta, precum si studii despre zonele si tendintele de pe piata imobiliara.

Care este diferenta dintre evaluare si un studiu de fezabilitate a pietei?

Diferenta poate fi cel mai bine ilustrata folosind comparatia. Intrebarea principala la care raspunde un studiu de fezabilitate este: "Daca voi construi aici, vor exista cumparatori?"

Evaluarea pe de alta parte raspunde la intrebarea: "Ce valoare va avea?" Evaluarea reprezinta o estimare a valorii proprietatii la o anumita data, in vreme ce un studiu de fezabilitate masoara raspunsul preconizat al pietei. Pentru ca masoara diferite aspecte ale pietei, fiecare tip de studiu are nevoie de o metodologie specifica.

Cum functioneaza evaluarea?

Mai intai, un evaluator, alaturi de client, va stabili scopul respectivei evaluari, care va fi specificat in raportul de evaluare.

Obiectivul celor mai multe evaluari este sa stabileasca "valoarea de piata" in cazul achizitionarii, vanzarii, imbunatatirii sau finantarii unui proiect. Valoarea de piata reprezinta "pretul pe care ar dori vanzatorul sa-l primeasca, dar si pretul pe care ar dori cumparatorul sa-l ofere, cu conditia ca nici unul dintre ei sa nu fie supus unei presiuni exceptionale."

Pe langa valoarea de piata, evaluarea poate fi efectuata si pentru a identifica valoarea de asigurare, valoarea de investitie, sau valoarea de lichidare.

Un evaluator foloseste de obicei trei abordari pentru a stabili valoarea: abordarea pe baza de cost, abordarea pe baza de venit si abordarea prin comparatii de piata. Marea majoritatea a evaluatorilor va stabili valoarea unei proprietati folosind cele trei abordari, dupa care va determina o valoare finala, luand in calcul obiectivul respectivei evaluari si limitarile inerente fiecarei abordari in parte:

- Abordarea pe baza de cost presupune identificarea costului de inlocuire a unei proprietati minus deprecierea (in toate formele ei).
- Abordarea pe baza de venit stabileste valoarea pe care potentialul de castig net al proprietatii o poate sustine.
- Abordarea in functie de piata se bazeaza pe vanzarile de proprietati comparabile. Fiecare tranzactie se studiaza (oare cati dintre evaluatori fac acest lucru?) din punct de vedere al pretului de vanzare/oferta, conditiile care au influentat vanzarea si diferentele dintre proprietatile implicate ce ar putea influenta valoarea proprietatii care este evaluata.

Un evaluator trece printr-o serie de training-uri specializate pentru a putea emite astfel de judecati de valoare, iar evaluatorii care sunt membri ai asociatiilor/organizatiilor de evaluatori, nationale sau internationale, trebuie sa respecte un cod de etica profesionala si standardele de evaluare, adoptate si recomnadata de acestea.

Evaluările sunt foarte importante în procesul de dezvoltare, deoarece stabilesc valoarea procesului de finanțare și de achiziție. Nicio tranzacție imobiliară nu ar trebui să aibă loc fără ca o evaluare să stabilească o valoare rezonabilă și obiectivă.

Cum funcționează un studiu de fezabilitate?

Un studiu de fezabilitate determină complexitatea și condițiile unei piețe imobiliare particulare, precum și capacitatea ei de a susține un anumit proces de dezvoltare.

Elementul cheie al unui studiu de fezabilitate în cazul complexurilor multifamiliale (blocurile de apartamente) este vandabilitatea proiectului. De aceea, studiul de fezabilitate trebuie să determine următoarele:

1. Care sunt condițiile actuale de pe piață?
2. Cum va răspunde piața la proiectul propus?

Se știe că multe companii de consultanță imobiliară continuă să folosească proiecte comparabile pentru fezabilitatea pieței. Comparabilele selectate sunt rezonabile pentru a putea determina valoarea de piață, dar ele nu stabilesc și capacitatea de susținere a pieței. Acesta este și motivul principal pentru care trebuie dezvoltată o metodologie specifică de determinare a fezabilității pieței. Aplicată la fezabilitatea pieței, metodologia comparabilelor selectate prezintă câteva puncte slabe.

În primul rând, metoda specifică identifică situația pieței la toate nivelurile de preț și confort. Comparabilele selectate pot examina piața doar la un anumit nivel de preț sau confort și doar cu titlu de exemplificare.

În al doilea rând, multe zone abundență de proiecte mai vechi, mai mari, care sunt depășite din punct de vedere funcțional, având băi și spații de depozitare mici, dormitoare deloc spațioase și în general lipsindu-le design-ul și arhitectura modernă. Performanțele acestor proiecte nu pot fi comparate corect cu performanțele potențiale ale unui proiect bine întocmit și cu design modern.

În al treilea rând, o selecție necorespunzătoare a comparabilelor poate oferi o imagine falsă a pieței, aducând astfel în discuție posibilitatea unor erori de exemplificare.

Daca una sau doua dintre comparabilele selectate sunt gresit promovate pe o piata buna, se poate crea senzatia ca intreaga piata functioneaza prost. Pe de alta parte, comparabilele promovate corespunzator pe o piata care nu functioneaza bine, poate induce o imagine falsa a pietei respective. Ceea ce s-a si intamplat!

In al patrulea rand, se folosesc adesea comparabile selectate din afara pietei efective a proiectului in cauza. Folosirea unor astfel de proiecte poate insela pe oricine, deoarece ele pornesc de la o baza diferita de cumparatori, cu trasaturi socio-economice diferite. Ceea ce functioneaza in partea de nord a orasului s-ar putea sa nu dea aceleasi rezultate in partea de vest si prin urmare comparabilele selectate eronat ofera o imagine falsa.