

## Creșterea valorii proprietății imobiliare

*Adrian Nicolescu*

FIE CĂ INTENȚIONAȚI SĂ CUMPĂRAȚI, SĂ VINDEȚI SAU SĂ TRANSFORMAȚI, este important să înțelegeți ce determină fluctuația valorii proprietății imobiliare. În continuare sunt prezentate pe scurt forțele care influențează valoarea proprietății imobiliare.

### **Piața locală imobiliară**

Valoarea proprietății imobiliare este determinată de interacțiunea pe piață dintre cumpărători și vânzători. Piața imobiliară fluctuează în cicluri, din motive ce pot fi înțelese numai ulterior apariției acestora. Principiul economic al cererii și ofertei predomină. Pe piață, din punctul de vedere al cumpărătorului, oferta depășește cererea, determinând scăderea prețurilor. Pe piață, din punctul de vedere al vânzătorului, cererea depășește oferta, determinând creșterea prețurilor.

Majoritatea piețelor imobiliare prezintă inegalități. Proprietățile ce se încadrează în diverse categorii de prețuri pot fi diferite în ceea ce privește caracteristicile cererii și ofertei. Poate exista o cerere mare de locuințe ce se încadrează într-o singură categorie valorică și în același timp poate exista o cerere scăzută a altei categorii de prețuri.

### **Cartierul**

Pe lângă piața imobiliară locală, cartierul sau zona are cel mai mare impact asupra valorii. Prețurile din cartier sunt determinate de principiile economice de majorare, reducere și conformitate.

Principiul majorării afirmă că apropierea de proprietăți mai bine cotate crește valoarea mai mică a unei proprietăți. Cu alte cuvinte, creșterea în valoare a celei mai ieftine case din cartier este determinată de casele cu valori mai mari.

Principiul reducerii este exact opusul principiului de mai sus. Acesta afirmă că apropierea de proprietăți mai slab cotate reduce valoarea mai mare a unei proprietăți. Cu alte cuvinte, reducerea în valoare a celei mai scumpe case din cartier este determinată de casele cu valori mai mici.

Principiul conformității este mai subtil dar la fel de important. Acesta afirmă că îmbunătățirile (clădiri, anexe etc.) trebuie să respecte dimensiunea, vârsta, starea și stilul construcției pentru o maximizare a valorii acesteia. Cu alte cuvinte, dacă toate celelalte case din cartierul dumneavoastră au garaje cu două locuri, casa dumneavoastră va ajunge la valoarea maximă numai dacă are și ea același tip de garaj.

Cartierele, ca și piețele imobiliare, trec prin anumite cicluri. Un ciclul normal de 4 faze al cartierului include dezvoltarea, stabilitatea, declinul și revitalizarea.

### **Valoarea terenului**

În general, valoarea terenului crește în timp, însă acest lucru nu este întotdeauna valabil.

Valoarea terenului este afectată de incertitudinea acordării autorizațiilor și de costul curățării, îmbunătățirii, construirii drumurilor de acces, disponibilitatea utilitatilor prezente și viitoare.

Nu toate terenurile au aceleași caracteristici. În zona (semi)centrală și în cartierele rezidențiale noi, valoarea terenului a crescut deoarece cererea este foarte mare iar oferta este limitată.

Deasemenea, valoarea terenului respectă principiul majorării, reducerii și conformității.

Terenul ajunge la valoarea sa maximă dacă are căi bune de acces, deschidere la drum și suprafața asemănătoare cu celelalte loturi din același cartier.

## **Costurile de construcție**

Majorarea costurilor de construcție determină creșterea valorii, deoarece acestea măresc costul de înlocuire a clădirilor existente și a altor îmbunătățiri. În același timp, îmbunătățirile pierd în mod constant din valoare din cauza deprecierei.

Având în vedere aceste principii, voi în continuare prezenta câteva lucruri pe care le puteți pune în practică pentru a crește valoarea proprietății dumneavoastră.

## **Clarificarea posibilelor probleme juridice**

- Înregistrați dreptul dumneavoastră de acces. Drepturile de acces neînregistrate devin semnale de alarmă atât pentru cumpărători cât și pentru potentialii chiriasi. Dacă utilizați un drum privat, asigurați-vă că dreptul de acces este trecut în actul de proprietate. Acționați astfel, atâta timp cât sunteți în relații bune cu vecinii dumneavoastră. Nu așteptați până ce apare o disputa sau chiar un proces.
- Încheiați un contract de întreținere a căii de acces cu vecinii dumneavoastră și înregistrați-l. Acesta nu este încă un aspect important, dar cu siguranță va deveni.
- Soluționați orice litigii sau neînțelegeri cu privire la delimitarea terenului. Angajați un expert de cadastru și stabiliți limitele proprietății dumneavoastră. O descriere precisă a limitelor și dimensiunilor trebuie să apară în actul dumneavoastră de proprietate.
- Obțineți drepturile de alimentare cu utilități. Asigurați-vă că aveți acces legal la rețele și înregistrați-le pe numele dumneavoastră.
- Obțineți autorizațiile pentru orice construcție neautorizată și înregistrați-o cadastral. Majoritatea cumpărătorilor nu vor atribui nici o valoare clădirilor fără autorizație.
- Îndepărtați orice posibile riscuri ecologice, mai ales rezervoarele de combustibil îngropate în pământ și resturile menajere.

### **Îmbunătățiri ce se amortizează în timp**

- Îmbunătățiți izolațiile. Izolațiile sunt o necesitate și pot provoca probleme legate de condens dacă nu sunt executate în mod corespunzător. Izolarea acoperișului este cea mai eficientă din punct de vedere al costurilor, mai ales dacă aceasta nu există. Urmează izolația pereților exteriori și a teraselor. Ferestrele duble sunt eficiente dar scumpe; ferestrele simple din pvc cu geam termopan sunt o investiție bună. Fiti atenți la calitatea materialelor utilizate și la calitatea manoperei.
- Instalați sau îmbunătățiți sistemul de încălzire centrală/sistemul de ventilație. Buna circulație a aerului este importantă mai ales pentru prevenirea apariției umezelii și a mirosurilor.

### **Îmbunătățiri ce cresc puțin valoarea**

- Acoperișul, tencuiala exterioară, instalațiile de apă, canalizarea și instalațiile electrice noi sau refacute sunt eficiente din punct de vedere al costurilor numai dacă intenționați să păstrați proprietatea pe o perioadă îndelungată de timp, sau dacă locuința are o valoare istorică sau arhitecturală deosebită, sau valoarea acesteia este una redusă într-un cartier bine cotate din punct de vedere valoric.
- Magaziile și anexele mari pot corespunde scopurilor dumneavoastră, dar este posibil ca acestea să nu aibă aceeași valoare și să nu atragă în aceeași măsură potențialii clienți.

### **Cumpărătorii investitori**

- Cumpărați cea mai ieftină casă din cartier și îmbunătățiți-o. Veți obține cel mai bun rezultat al banilor investiți.
- Încercați să „redresați lipsurile”. Căutați proprietăți solide care au nevoie numai de zugrăvire, amenajare și dotare interioară. Evitați proprietățile care necesită intervenții la acoperișuri, tencuiele, instalații de apă și canal și instalații electrice.
- Cumpărați o casă într-un cartier care tocmai trece prin ciclul de revitalizare.

- Căutați proprietăți neamenajate cu cladiri independente, care ar putea fi transformate în locuințe sau sedii de firma.
- Căutați proprietăți cu case demolabile sau care pot fi extinse prin construire. O verificare la Directia de Urbanism este absolut necesara.
- Căutați proprietăți ce au vederi și fațade cu potențial de îmbunătățire a valorii.

### **Vânzătorii**

- Există numai câteva îmbunătățiri care pot crește prețul de vânzare peste costul lor. Acestea includ o nouă zugrăvire, amenajare, curățenie profesională. Însă nu toată lumea este de acord cu acest lucru.
- Nu executați transformări majore înainte de a vinde. Studiile au arătat că cele mai profitabile proiecte de transformare a caselor au recuperat numai 60-80% din costurile implicate în momentul vânzării casei. Lăsați cumpărătorul să realizeze transformarea. Păstrați banii pentru următoarea casă.
- Proiectele de bricolaj pot valora mai puțin de jumătate din costul lor. O mână de lucru amatoare pentru amenajarea peisagistica poate reduce valoarea casei dumneavoastră.
- Curățați proprietatea, retușați finisajele și amenajați curtea. Cumpărătorii, agenții imobiliari și chiar evaluatorii sunt influențați de prima impresie.
- Apelați la un evaluator profesionist și experimentat pentru evaluarea casei. Opiniile sale sunt neutre, iar valoarea de piață estimată de el reflectă comportamentul pieței locale. Lăsați evaluatorul să inspecteze proprietatea și răspundeți-i sincer la toate întrebările. El va identifica deficiențele imobilului și va estima pierderea de valoare (deprecierea), deși acest lucru s-ar putea să nu vă convină.
- Interesați-vă ce reparații și îmbunătățiri ar fi cele mai eficiente din punctul de vedere al costurilor.
- Având estimarea imparțială a valorii de piață, solicitați agenților imobiliari ce activează în zona un preț de ofertă (nu reprezintă unul și același lucru). Dacă solicitați un preț mai mare, proprietatea dumneavoastră nu se va vinde.

- În cazul în care vindeți terenuri neîmbunătățite, scoateți un Certificat de Urbanism și comandați un raport geotehnic dacă există coaste de deal neamenajate sau dacă proprietatea are vedere la lac.

### **Transformarea**

- Dacă nu intenționați să vindeți casa în viitorul apropiat, perioadă de amortizare a îmbunătățirilor aduse casei va fi mai mare. Acestea pot fi amortizate în două moduri – printr-o majorare reală a valorii proprietății dumneavoastră imobiliare și prin oferirea de plăcere și confort. Pe unele piețe, transformarea poate fi mai puțin costisitoare decât relocarea.
- Nu executați lucrări de îmbunătățire exagerate. Transformarea va majora valoarea până în punctul în care casa dumneavoastră devine similară în dimensiuni, design și valoare cu majoritatea celorlalte case din cartier. În plus, orice altă îmbunătățire s-ar putea dovedi exagerată, și valoarea casei dumneavoastră nu ar crește foarte mult indiferent de suma de bani cheltuită.
- Transformați sau îmbunătățiți bucătăria dumneavoastră. Frecvent, bucătăria este camera care vinde casa. Dar nu vă lăsați duși de val. Asigurați-vă că materialele și finisajele alese corespund stilului și calității de ansamblu a casei.
- Adăugați o a doua baie în cazul în care există numai una și dimensiunea casei o permite. Transformați sau îmbunătățiți băile. Nu vă complicați.
- Construiți un garaj dacă curtea va permite. Clădirea garajului trebuie să fie armonizată cu arhitectura vilei și să aibă dotări și finisaje rezonabile.
- Construiți un corp secundar de clădire, dacă acestea sunt tipice pentru cartierul dumneavoastră. Poate fi o unitate destinată închirierii, sediul firmei proprii, locuința unei persoane de vârstă a treia sau a unui tânăr din familie, casa de oaspeți sau anexa tehnico-gospodărească.