



ÎN PRIMUL AN DE FUNCȚIONARE A BAZEI GESTIONATĂ DE ANEVAR

Garanții imobiliare de 22,5 miliarde euro, pentru credite

Baza Imobiliară de Garanții (BIG), gestionată de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) prin IROVAL - Cercetări în Evaluare a colectat peste 128.000 de rapoarte de evaluare

efectuate în cadrul procesului de creditare, în perioada 1 iulie 2015 - 30 iunie 2016. Valoarea de piață a garanțiilor imobiliare estimate de către evaluatorii autorizați în primul an de funcționare a BIG se ridi-

că la peste 22,5 miliarde euro.

Președintele ANEVAR, Daniel Ma-nașe a anunțat, recent: "După primul an de la lansarea Bazei Imobiliare de Garanții, am strâns suficiente date încât să putem lansa Indicele imobiliar ANEVAR, un indice bazat pe valorile de piață estimate de evaluatorii autorizați în cadrul procesului de creditare. Indicele imobiliar ANEVAR este un instrument extrem de util pentru toți actorii din piața imobiliară, pentru că el reflectă cu mare acuratețe evoluția și fluctuațiile pieței imobiliare".

Începând cu luna iulie 2015, toți evaluatorii autorizați au obligația, conform Standardelor de evaluare, să raporteze în BIG cele mai importante informații din rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare pe care le realizează pentru băncile

din România.

Cele mai multe credite, acordate pentru proprietăți rezidențiale

Cele mai multe credite au fost acordate pentru proprietăți rezidențiale, după cum reiese din BIG.

"Nu este o surpriză faptul că cele mai multe proprietăți evaluate pentru creditele acordate în primul an de la lansarea BIG sunt de departe cele rezidențiale, dar, valoric, cea mai mare pondere în totalul proprietăților evaluate pentru creditare au avut-o cele comerciale", a menționat președintele ANEVAR.

În perioada 1 iulie 2015 - 30 iunie 2016, au fost realizate aproximativ 96.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți rezidențiale, re-

(continuare în pagina 6)

Valori de piață pe metru pătrat mai mari în Cluj-Napoca decât în București

Cluj-Napoca a detronat Bucureștiul în materie de valori de piață pe metru pătrat al apartamentelor amplasate în bloc, evidențiază ANEVAR. Astfel, în Cluj-Napoca, valoarea de piață pentru acest tip de locuințe s-a ridicat la 1.048 euro/mp, în perioada analizată, în timp ce în București această valoare a fost de 1.018 euro/mp. Topul valorilor de piață pentru apartamentele în bloc este urmat de Timișoara, cu 933 euro/mp, Constanța, cu 897 euro/mp și Iași, cu 887 euro/mp.

Din analiza pe cele șase sectoare ale Bucureștiului, reiese că cele mai valoroase proprietăți de tipul apartamentelor în bloc sunt cele din sectorul 1, unde valoarea de piață pe metru pătrat se ridică la 1.246 de euro, urmat de sectorul 3, cu 1.070 euro și sectorul 2, cu 1.023 euro.



DANIEL MANĂȚE,
ANEVAR:

"Cele mai multe imobile sunt evaluate în vederea creditării"

Cele mai multe imobile sunt evaluate în vederea creditării, după cum ne-a spus Daniel Manățe, președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Domnia sa ne-a precizat că anul 2017 a început în forță în domeniul formării profesionale a membrilor ANEVAR, subliniind: "Anul trecut am avut cea mai mare serie de stagiați, numărul celor care s-au prezentat la examenul de acces în profesie ridicându-se la circa 700, iar cei care au promovat examenul totalizând aproximativ 500 de persoane. Dintre aceștia, cei mai mulți au optat să devină evaluatori de proprietăți imobiliare. Derulăm simultan aceste cursuri de formare profesională în domeniul bunurilor imobile în București, Brașov, Cluj-Napoca, Constanța, Craiova, Timișoara și Iași". Cele mai multe imobile sunt evaluate în vederea creditării, ne-a mai spus domnul Manățe, pe locul al doilea aflându-se evaluările pentru determinarea valorii de impozitare a clădirilor, unde beneficiarii sunt unitățile administrativ teritoriale ale autorităților publice. Astfel, evaluarea imobiliară este specializarea unde regăsim cele mai multe comenzi de rapoarte de evaluare.

(urmare din pagina 5)

prezentând circa 75% din totalul numeric, cu o valoare de piață totală estimată la 6,5 miliarde euro. Acestea au fost urmate la mare distanță de cele aproximativ 12.000 de rapoarte de evaluare pentru terenuri, cu o valoare de piață cumulată de peste 2,1 miliarde euro și 11.000 de rapoarte pentru proprietăți comerciale, cu o valoare totală mai mare de 6,6 miliarde euro.

Dintre proprietățile rezidențiale evaluate în anul analizat, cele mai multe au fost apartamente în bloc (peste 72.000 de rapoarte de evaluare), reprezentând circa 75% din total. Valoarea de piață însumată a acestora a fost de peste 3,4 miliarde euro. Casele cu teren evaluate (peste 20.000 de proprietăți) au reprezentat aproximativ 22% din total, având o valoare totală care depășește 2 miliarde euro.

Proprietățile comerciale, industriale și terenurile evaluate în primul an de BIG - 6,6 miliarde euro

Proprietățile comerciale evaluate pentru creditare în perioada iulie 2015 - iunie 2016 s-au ridicat la o valoare de piață totală estimată de

peste 6,6 miliarde de euro, conform ANEVAR.

Peste 41% din această valoare, respectiv 2,7 miliarde euro, este aferentă spațiilor comerciale aflate în clădiri independente, pentru care au fost efectuate aproximativ 4.000 de rapoarte de evaluare, cărora li se alătură 4.200 de rapoarte pentru spații comerciale parte dintr-o clădire, cu o valoare totală de piață de aproximativ 641 de milioane de Euro. Valoarea de piață a spațiilor de birouri amplasate în clădiri independente, evaluate pentru creditare în acest interval de timp, s-a ridicat la puțin peste 2 miliarde euro (circa 31% din total).

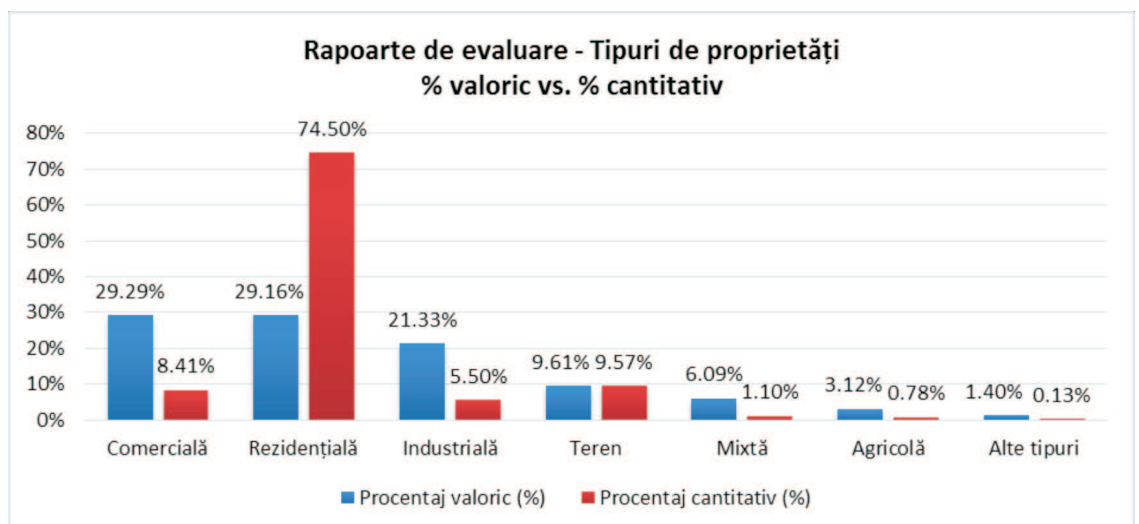
Proprietățile industriale, pentru care în anul de referință au fost efectuate rapoarte de evaluare în contextul creditării, în perioada analizată, au o valoare de piață cumulată de 4,8 miliarde de euro, rezultată dintr-un număr de aproximativ 7.000 de rapoarte de evaluare.

Peste 12.300 de rapoarte de evaluare s-au realizat în perioada iulie 2015 - iunie 2016 pentru terenuri. Dintre acestea, aproape jumătate (în jur de 5.800 de rapoarte) au fost terenuri intravilane pentru cons-



trucții, în valoare de aproximativ 1,4 miliarde euro, urmate de terenurile intravilane arabile (circa 2.400 de rapoarte), în valoare de aproximativ 292 de milioane euro.

Daniel Manățe a precizat: "Ne propunem ca, pe viitor, pe măsură ce vom strânge tot mai multe informații relevante statistic, să extindem acest indice. Momentan, el ne arată evoluția apartamentelor de bloc pentru județele unde au avut loc suficiente tranzacții, dar în curând ne propunem să îl extindem la mai multe județe și, de asemenea, să lansăm și indici pentru case și terenuri. Pentru profesioniștii din această industrie, putem extrage și furniza, la cerere, informații detaliate și pentru alte tipuri de proprietăți".



De la primul trimestru 2016 la cel de-al doilea, în 38 de localități reședință de județ (inclusiv București), valorile de piață unitare pentru apartamentele în bloc au crescut și doar în trei orașe reședință de județ aceste valori au scăzut, potrivit ANEVAR. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate în Miercurea-Ciuc (10,1%), Focșani (9,37%) și Deva (8,86%), iar scăderi au fost doar în Alexandria (-1,56%), Reșița (-1,04%) și Târgu Mureș (-0,75%). Cu toate acestea, cele trei orașe au înregistrat creșteri în trimestrul imediat

anterior.

În marile orașe, prețurile au fost în general stabile de la un trimestru la altul. În București, de exemplu, creșterea a fost de 1,42% de la trimestrul întâi la cel de-al doilea, cel mai mare avânt al valorilor avându-l sectorul 6 (2,36%), în timp ce apartamentele la bloc din sectorul 5 par să fi pierdut ușor din valoare (-0,43%).

În Brașov, creșterea a fost de 0,51%, în Constanța de 1,55%, iar o creștere mai semnificativă s-a înregistrat în Cluj-Napoca: 3,97%.