

"Ne așteptăm să crească segmentul evaluărilor pentru raportare financiară"

(Interviu cu Sorin Petre, președintele ANEVAR)

Anul trecut față de 2019, numărul evaluatorilor persoane fizice care au desfășurat activitate de evaluare s-a diminuat ușor (cu 3%), tendință observată și în cazul membrilor corporativi ANEVAR, care au înregistrat un număr cu 4% mai mic de firme active în intervalul analizat, ne-a spus, într-un interviu, Sorin Petre, președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor din

România (ANEVAR).

Potrivit acestuia, numărul total al rapoartelor de evaluare efectuate de toți membrii ANEVAR, indiferent de specializarea acestora sau de scopul evaluării, a totalizat circa 230.000 de lucrări în 2020, rezultând o diminuare cu 5% a volumului total de muncă față de 2019.

Reporter: Cum a fost afectată piața evaluărilor de pandemia de Covid 19?

Sorin Petre: În misiunea lor de a evalua bunuri de cele mai diverse tipuri, și în special în vremuri de criză, evaluatorii se adaptează folosindu-și la maximum experiența, intuiția formată de practică și cunoștințele aprofundate despre piața locală. Așa cum majoritatea afacerilor au înregistrat un grad mai mare sau mai mic al influenței negative a restricțiilor impuse de evitarea răspândirii virusului, și în domeniul nostru de activitate s-au observat unele sincope. Dar și o revenire spre finalul anului și sper într-o recuperare susținută, chiar o creștere pentru a doua parte a anului 2021.

Dar, revenind la 2020, față de anul 2019, numărul evaluatorilor

persoane fizice care au desfășurat activitate de evaluare s-a diminuat ușor (cu 3%), tendință observată și în cazul membrilor corporativi ANEVAR, care au înregistrat un număr cu 4% mai mic de firme active în intervalul analizat.

Numărul total al rapoartelor de evaluare efectuate de toți membrii ANEVAR, indiferent de specializarea acestora sau de scopul evaluării, a totalizat circa 230.000 de lucrări în 2020, rezultând o diminuare cu 5% a volumului total de muncă față de 2019.

Per total, cifra de afaceri din lucrări de evaluare la nivelul anului 2020 s-a diminuat cu aproximativ 7% față de anul precedent, o urmare firească a evenimentelor din 2020.

Reporter: Au fost amânate/

anulate anumite proiecte ale evaluatorilor și în ce zone/sectoare?

Sorin Petre: Din perspectiva activității Asociației, nu s-a amânat sau contra-mandat nimic din ce aveam în plan sau realizam în mod obișnuit. Am transformat însă și am adaptat partea de Evenimente și Seminare și le-am realizat exclusiv online. Numărul celor înscriși a fost unul record chiar, pentru o parte dintre conferințele pe teme profesionale, iar seminarele au fost organizate într-un număr mult mai mare decât în anii precedenți.

În luna iulie am adoptat, în ca-

drul Conferinței naționale, un nou set de Standarde de evaluare a bunurilor, obligatorii pentru activitatea de evaluare în România, cu intrare în vigoare din 1 septembrie 2020.

De asemenea, am păstrat tradiția examenului de acces în profesie, care are loc în fiecare an în luna noiembrie. A fost o provocare organizarea unui astfel de examen, online, cu candidați numeroși, din toate colțurile țării, dar pot spune că a fost și acesta un succes. Au fost admiși și s-au alăturat, astfel, categoriei de membri stagiați ANEVAR, nu mai puțin de 244 de persoane.

Tot la final de 2020, am lansat

"Numărul total al rapoartelor de evaluare efectuate de toți membrii ANEVAR, indiferent de specializarea acestora sau de scopul evaluării, a totalizat circa 230.000 de lucrări în 2020".



SORIN PETRE:

"Noi vă putem furniza câteva informații despre valorile de piață (nu prețuri) ale proprietăților imobiliarelor din marile orașe, folosind date statistice din baza de date BIG, care cuprinde date din rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare din România realizate în scopul garantării împrumuturilor de către membrii ANEVAR - pentru intervalul 1 ianuarie - 30 septembrie 2020, adică perioada de debut (Q1), instalare/resimțire a efectelor pandemiei de COVID-19 (Q2) și de revenire a pieței (Q3)".



"Din totalul de circa 75.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe au fost realizate pentru evaluarea de bunuri imobile de tip rezidențial - aproximativ 74%".

și noul site ANEVAR. Aspectul său a fost schimbat complet, iar funcționalitatea și navigarea sunt acum mult îmbunătățite. Am adăugat secțiuni noi și am eliminat părțile redundante, cu informații care se regăseau în mai multe pagini. Este un produs din zona de IT, extrem de solicitată de noi și de restul lumii în această perioadă, la care s-a lucrat mult și pe care l-am lansat, iată, în timpul pandemiei.

Reporter: Cum au evoluat prețurile pe piața imobiliară în marile orașe?

Sorin Petre: Noi vă putem furniza câteva informații despre valorile de piață (nu prețuri) ale proprietăților imobiliarelor din marile orașe, folosind date statistice din baza de date BIG.

Astfel, vă prezentăm informații din baza de date BIG - care cuprinde date din rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare din România realizate în scopul garantării împrumuturilor de către membrii ANEVAR - pentru intervalul 1 ianuarie - 30 septembrie 2020, adică perioada de debut (Q1), instalare/resimțire a efectelor pandemiei de COVID-19 (Q2) și de revenire a pieței (Q3):

- din totalul de circa 75.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe au fost realizate pentru evaluarea de bunuri imobile de tip rezidențial - aproximativ 74%;

- peste 9% au fost rapoarte de evaluare pentru terenuri;

- mai mult de 8% - rapoarte aferente bunurilor imobile de

tip comercial;

- sub 7% rapoarte aferente bunurilor imobile de tip industrial;

- restul reprezintă rapoarte pentru proprietăți imobiliare de tip agricol, mixt și alte tipuri

Iată și modul de evoluție a valorilor de piață unitare (€/mp) ale bunurilor imobiliare rezidențiale de tip apartament în bloc pentru șase municipii: Brașov, București, Cluj-Napoca, Constanța, Iași, Timișoara, situație care este analizată la nivelul intervalului de timp precizat anterior.

În intervalul Q1-Q3 analizat, variațiile valorilor de piață unitare nu sunt sensibile. În Q2 față de Q1, în cinci din cele șase municipii analizate aceste valori au înregistrat scăderi, cu excepția municipiului Cluj-Na-

poca. Intervalul diminuării valorilor se situează între - 0,2% în Iași și - 3,8% în Constanța.

În Q3, însă, valorile de piață unitare au fost aproape în întregime recuperate. Astfel, s-au înregistrat creșteri ale acestora față de Q2, intervalul situându-se între + 0,5% în Iași și + 4,6% (în Constanța).

Cluj-Napoca este singurul municipiu din cele șase care și-a păstrat trendul ușor ascendent și în Q2 față de Q1, și în Q3 față de Q2, plasându-se în fruntea topului valorilor de piață pe mp de foarte mult timp.

Municipiile București și Timișoara continuă să își dispute locul doi, cu valori de piață pe mp aproape la egalitate.

Din analiza BIG pentru proprie-

"Cluj-Napoca este singurul municipiu din cele șase care și-a păstrat trendul ușor ascendent și în Q2 față de Q1, și în Q3 față de Q2, plasându-se deasupra topului valorilor de piață pe mp de foarte mult timp".

tăți imobiliare rezidențiale de tip case cu teren în Cluj-Napoca, reiese faptul că valorile de piață pe mp au scăzut în Q2 față de Q1 cu 3,4%, recuperând în trimestrul următor printr-o creștere cu doar 1,4%. Cu toate acestea, Cluj-Napoca rămâne în fruntea topului și în ceea ce privește valorile de piață unitare pentru case cu teren.

Timișoara a înregistrat în Q3 față de Q1 un trend pozitiv, valorile crescând cu 9,2%.

Brașov, Iași, Pitești și Oradea - celelalte orașe pentru care au existat suficiente date valide din punct de vedere statistic pentru a face astfel de analize, au înregistrat în Q3 față de Q1 diminuări ale valorilor de piață unitare, intervalul situându-se între -0,2% în Pitești și -8,0% în Brașov.

Reporter: Cum apreciați măsurile luate de Guvern în domeniu?

Sorin Petre: Guvernul s-a ali-

niat, așa cum era firesc, inițiativelor luate de alte guverne, întrucât aceasta nu a fost o criză locală, ci una care a afectat toate statele lumii. Măsurile de sprijin pentru cele mai afectate industrii sunt asemănătoare cu cele adoptate de alte țări, dar adaptate specificului intern, cum era firesc. Dincolo de aceste ajutoare însă, noi suntem cei care trebuie să ne reinventăm afacerile și să ajutăm la revenirea economiei, apoi la creștere, pentru a atinge nivelul la care ne-am fi găsit astăzi dacă nu exista pauza forțată din 2020. Așteptările celor care reprezintă profesiile liberale, din partea autorităților, în astfel de momente, dar și în general, sunt ca acestea să comunice frecvent și clar, să fim consultați de fiecare dată când putem contribui cu experiența noastră la decizii care ne influențează activitatea și dorim să existe căi de discuții permanente deschise cu reprezentanții sta-

tului.

Reporter: Cum credeți că va evolua piața evaluărilor?

Sorin Petre: Un sector care este de așteptat să beneficieze de creștere este cel al evaluărilor pentru raportare financiară. Această oportunitate este născută chiar din nevoia de certitudine, după perioada dificilă și plină de neclarități, cu care s-au confruntat toate companiile. Mă aștept ca activitatea noastră să se intensifice semnificativ în acest domeniu. Ceea ce reprezintă un semn bun și pentru viitorul profesiei. De asemenea, am în vedere și restructurările și reorganizările operaționale pentru anumite afaceri afectate de criza sanitară. Valoarea activelor deținute de societățile respective este importantă și noi avem rolul nostru bine definit în a o estima. Este de așteptat ca cererea pentru lucrări de evaluare să crească, odată cu așteptările utilizatorilor pentru o cali-

tate tot mai bună a rapoartelor. Trebuie să fim pregătiți pentru a livra și cantitate și calitate, iar ANEVAR veghează cu strictețe asupra calității pregătirii profesionale a membrilor săi.

Reporter: Mulțumesc!

"Este de așteptat ca cererea pentru lucrări de evaluare să crească, odată cu așteptările utilizatorilor pentru o calitate tot mai bună a rapoartelor. Trebuie să fim pregătiți pentru a livra și cantitate și calitate".

