

Piaţa imobiliară, sub lupa evaluatorilor: date puţine, riscuri mai greu de măsurat

(Interviu cu Ioan Bercu, preşedintele ANEVAR)

● Inteligenţa artificială accelerează evaluările, dar nu preia responsabilitatea profesională

Piaţa evaluărilor din România traversează o perioadă în care prudenţa economică, accesul limitat la date despre tranzacţii şi presiunea asupra costurilor impun o analiză tot mai riguroasă a valorii activelor. Ioan Bercu, preşedintele ANEVAR, ne-a vorbit, printre altele, în cadrul unui interviu, despre evoluţia pieţei, despre independenţa evaluatorilor şi impactul inteligenţei artificiale, precum şi despre necesitatea unor baze de date imobiliare mai transparente.

Reporter: Cum aţi caracteriza piaţa evaluărilor din România în 2026? Ce segmente înregistrează cea mai mare dinamică şi unde observaţi o încetinire a activităţii?

Ioan Bercu: În 2026, cererea este mai selectivă, iar deciziile au nevoie de o fundamentare mai atentă. Piaţa evaluărilor acoperă însă mai multe domenii decât tranzacţiile imobiliare. Membrii noştri evaluează şi întreprinderi, echipamente, active necorporale sau instrumente financiare, iar lucrările sunt solicitate pentru finanţare, raportare financiară, impozitare, tranzacţii ori litigii. O încetinire a vânzărilor nu se transmite automat, în aceeaşi proporţie, întregii activităţi de evaluare. Pot apărea, în acelaşi timp, nevoi de reevaluare a garanţiilor sau de analiză a unor active în contextul restructurării unei afaceri.

Pe piaţa imobiliară, analizele publice

(continuare în pagina 5)

(urmare din pagina 4)

pentru 2026 arată diferenţe între proprietăţile bine amplasate, eficiente şi adaptate cererii şi cele care necesită investiţii sau se află în pieţe cu lichiditate redusă. Industrialul şi logistica rămân segmente relevante, dar nici aici dinamica nu este uniformă. Potrivit datelor înregistrate în Baza Imobiliară de Garanţii (BIG), gestionată de ANEVAR, numărul rapoartelor de evaluare pentru garantarea împrumuturilor a scăzut cu 11,15% în primul semestru al anului 2026, faţă de perioada corespunzătoare din 2025. Această scădere a fost determinată aproape integral de segmentul proprietăţilor rezidenţiale, pentru care s-a înregistrat o diminuare a numărului de rapoarte întocmite de 13,93%. Acest segment a contribuit cu 11,14 puncte procentuale la scăderea totală de 11,15%, în timp ce variaţiile înregistrate în celelalte categorii de proprietăţi (comerciale, industriale, terenuri etc.) s-au compensat aproape integral. Această evoluţie priveşte segmentul monitorizat prin BIG şi nu descrie întreaga activitate de evaluare.

Lucrările de evaluare au devenit mai complexe. Beneficiarii au nevoie de explicaţii despre ipoteze, riscuri şi calitatea datelor. Dinamica diferitelor segmente de evaluare trebuie analizată pe baza unor date comparabile şi consolidate. Evoluţia numărului de tranzacţii nu este suficientă pentru a descrie dinamica întregii pieţe a evaluărilor.

Reporter: Care sunt principalele provocări cu care se confruntă evaluatorii autorizaţi în prezent, în contextul economic marcat de inflaţie, costuri ridicate de finanţare şi volatilitate pe piaţa imobiliară?

Ioan Bercu: Principala provocare este interpretarea corectă a unor informaţii care se pot schimba repede şi care nu descriu întotdeauna aceeaşi realitate economică. Creşterea costurilor de construcţie, de exemplu, nu se transferă automat şi integral în valoarea de piaţă. Costul finanţării influenţează capacitatea de cumpărare şi randamentul cerut de investitori, în timp ce oferta disponibilă şi caracteristicile locale pot susţine evoluţii diferite de la un segment la altul.

Evaluatorul trebuie să verifice cât de actuale şi relevante sunt datele utilizate, să argumenteze ipotezele şi să explice limitele analizei. În pieţele cu puţine tranzacţii, documentarea şi verificarea informaţiilor necesită mai mult timp şi efort.



Pentru activele care generează venit, trebuie analizată coerenţa dintre veniturile estimate, cheltuieli, investiţiile necesare şi riscurile reflectate în model. O presupunere optimistă despre chirii, combinată cu subestimarea cheltuielilor sau a riscului, poate influenţa substanţial rezultatul.

Utilizarea inteligenţei artificiale impune, la rândul său, cerinţe clare de verificare şi responsabilitate profesională. Instrumentele AI pot accelera documentarea şi prelucrarea informaţiilor, însă rezultatele generate trebuie verificate critic înainte de a fi utilizate într-o evaluare. Evaluatorul trebuie să verifice sursele, corectitudinea datelor şi coerenţa rezultatelor, astfel încât să identifice eventualele erori sau informaţii neverificabile. Responsabilitatea profesională pentru analiza şi concluzia raportului rămâne a evaluatorului, inclusiv atunci când acesta foloseşte instrumente AI.

Există şi provocarea termenelor scurte şi a presiunii asupra onorariilor. Calitatea presupune timp pentru documentare şi competenţă adecvată lucrării. De aceea, insistăm asupra pregătirii conti-

(continuare în pagina 6)

(urmare din pagina 5)

nue şi a independenţei profesionale. Încrederea beneficiarului se construieşte printr-o concluzie argumentată şi susţinută, inclusiv atunci când aceasta diferă de aşteptările sale.

Reporter: În ce măsură reflectă valorile de piaţă din rapoartele de evaluare preţurile reale la care se încheie tranzacţiile? Există diferenţe semnificative între preţurile solicitate, valorile estimate şi preţurile efectiv plătite?

Ioan Bercu: O valoare de piaţă corect estimată urmăreşte să reflecte condiţiile pieţei la data evaluării, pentru bunul şi drepturile analizate. Preţul solicitat exprimă poziţia iniţială a vânzătorului. Preţul efectiv plătit este rezultatul unei negocieri concrete, cu propriile condiţii şi motivaţii. Valoarea estimată reprezintă concluzia unei analize profesionale. Preţul cerut, valoarea estimată şi preţul plătit sunt legate între ele, fără să coincidă în toate cazurile.

Pot exista diferenţe importante, de exemplu atunci când o ofertă a rămas mult timp în piaţă, când tranzacţia include şi alte bunuri ori când cumpărătorul are un interes particular pentru proprietate. Şi data contează: o tranzacţie încheiată după câteva luni poate avea loc în alte condiţii. Evaluatorul trebuie să analizeze aceste împrejurări şi să se asigure că informaţiile pe care le compară sunt raportate la condiţii echivalente. Nu există un procent universal de negociere care să poată fi aplicat tuturor ofertelor.

Atunci când informaţiile despre tranzacţii comparabile sunt disponibile şi verificabile, ele sunt foarte utile. Dacă sunt utilizate oferte, evaluatorul trebuie să le verifice şi să argumenteze ajustările, inclusiv cele privind negocierea, acolo unde sunt necesare. O diferenţă faţă de preţul unei anumite vânzări nu demonstrează, singură, o eroare. Trebuie examinate cu atenţie datele disponibile la momentul evaluării şi condiţiile tranzacţiei respective.

Reporter: Cum au evoluat cererea şi metodologia evaluărilor imobiliare în ultimii ani? Ce tendinţe anticipaţi pentru segmentul rezidenţial, cel comercial şi proprietăţile industriale şi logistice?

Ioan Bercu: Pe lângă evaluările asociate achiziţiilor şi finanţărilor, cererea include actualizarea valorilor din portofolii, raportarea financiară şi analiza unor situaţii juridice sau economice mai complexe. Abordările prin piaţă, venit şi cost îşi păstrează rolul în metodologia evaluării. Evoluează însă cerinţele de documentare şi modul în care explicăm alegerea datelor şi a modelelor. Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare de la 1 iulie 2025, includ cerinţe explicite privind aceste aspecte şi factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă.

Pentru rezidenţial, mă aştept ca accesibilitatea finanţării, amplasamentul şi costul de utilizare al locuinţei să rămână criterii importante. În zona comercială, analiza trebuie diferenţiată între birouri, retail şi alte utilizări. Calitatea chiriaşilor, durata şi condiţiile contractelor, gradul de ocupare şi investiţiile pentru menţinerea competitivităţii influenţează sustenabilitatea veniturilor.

În segmentul industrial şi logistic, infrastructura de transport, accesul la utilităţi şi adaptarea spaţiului la cerinţele ocupantului pot face diferenţa între proprietăţi aparent similare. Anticipez o analiză mai atentă a riscului de neocupare şi a costurilor de adaptare. În toate segmentele, performanţa energetică şi

(continuare în pagina 7)



(urmare din pagina 6)

riscurile de mediu trebuie tratate prin efectele lor economice demonstrabile. Simpla lor menţionare nu justifică o majorare sau o reducere a valorii.

Reporter: Ce impact au modificările fiscale şi schimbările privind impozitarea proprietăţilor asupra activităţii evaluatorilor şi asupra valorilor care vor sta la baza calculării impozitelor?

Ioan Bercu: Trebuie să facem distincţia între modificarea impozitului şi modificarea valorii bunului. Impozitul rezultă din aplicarea regulilor fiscale la baza impozabilă prevăzută de lege. O creştere a sumei datorate poate proveni din schimbarea cotei, a valorilor stabilite prin lege sau a altor elemente de calcul, fără să demonstreze o creştere echivalentă a valorii de piaţă. Evaluatorul estimează valoarea cerută de cadrul aplicabil, în situaţiile în care legea prevede un raport de evaluare. Nu stabileşte politica fiscală şi cotele de impozitare.

Valoarea impozabilă a clădirii este estimată potrivit metodologiei specifice şi trebuie diferenţiată de valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare. De asemenea, un studiu de piaţă realizat pentru utilizările prevăzute de Codul fiscal şi o evaluare individuală sunt instrumente diferite. Utilizarea fiecăruia trebuie să respecte limitele sale şi prevederile legale.



Pentru profesie, schimbările fiscale înseamnă actualizarea cunoştinţelor şi explicarea mai clară a rezultatului către contribuabili şi autorităţi. Dacă se urmăreşte o apropiere a bazei impozabile de valorile de piaţă, sunt necesare date suficiente, modele validate şi proceduri pentru corectarea situaţiilor individuale. Profesioniştii trebuie consultaţi, iar calendarul de aplicare trebuie să fie previzibil. Efectele unei reforme trebuie discutate pe baza normelor efectiv adoptate şi a metodologiei aplicabile, nu deduse din simplul anunţ al schimbării.

Reporter: În ce măsură schimbările legislative şi cerinţele instituţiilor de credit influenţează activitatea evaluatorilor? Există presiuni pentru reducerea valorilor estimate sau, dimpotrivă, situaţii în care clienţii solicită evaluări mai ridicate?

Ioan Bercu: Schimbările legislative şi cerinţele instituţiilor de credit influenţează documentarea, raportarea, verificarea şi utilizarea evaluării. Un beneficiar poate solicita clarificări sau informaţii suplimentare, iar acestea pot îmbunătăţi analiza. Orice cerinţă trebuie însă aplicată cu respectarea standardelor şi a independenţei evaluatorului. Trebuie să distingem între valoarea estimată în raport, valoarea garanţiei acceptată de bancă şi suma finanţată, stabilită potrivit politicii de risc a instituţiei de credit.

Pot apărea aşteptări în ambele sensuri: un client îşi poate dori o valoare care să susţină finanţarea solicitată, iar un alt utilizator poate prefera o estimare mai prudentă. Aceste aşteptări, însă, nu justifică sub nicio formă modificarea rezultatului pentru a ajunge la o valoare prestabilită.

Evaluatorul trebuie să poată explica şi apăra raţionamentul profesional în faţa oricărui utilizator desemnat. Independenţa profesională este o condiţie esenţială a misiunii de evaluare. Aşteptările beneficiarului nu pot justifica modificarea unei concluzii fundamentate profesional. Din acest motiv, dezvoltarea cadrului etic, exemplele practice şi monitorizarea calităţii sunt priorităţi pentru ANEVAR. Orice situaţie în care este semnalată o presiune trebuie analizată concret, prin mecanismele profesionale şi instituţionale competente.

Reporter: Cum influenţează digitaliza-

(continuare în pagina 8)

(urmare din pagina 7)

rea, inteligenţa artificială şi instrumentele de analiză a datelor activitatea evaluatorilor autorizaţi? Pot aceste tehnologii să reducă timpul şi costurile evaluării fără să afecteze acurateţea rezultatelor?

Ioan Bercu: Aceste instrumente pot reduce timpul necesar unor operaţiuni repetitive: organizarea informaţiilor, identificarea documentelor relevante, verificarea coerenţei unor calcule sau analiza unor volume mari de date. Ele pot sprijini şi compararea scenariilor. Rezultatele depind însă de calitatea informaţiilor şi de alegerea unui instrument potrivit problemei analizate. Economiile de timp trebuie evaluate pentru întregul proces, inclusiv verificarea rezultatelor, nu numai pentru generarea lor.

În cazul inteligenţei artificiale, riscurile includ utilizarea unor date nereprezentative, rezultate care nu pot fi explicate suficient şi producerea unor informaţii aparent convingătoare, dar incorecte. Trebuie protejată şi confidenţialitatea documentelor clienţilor. Evaluatorul are obligaţia să înţeleagă limitele instrumentului, să verifice datele şi să îşi asume concluzia. Un rezultat automat nu devine o evaluare conformă standardelor numai pentru că a fost produs de un model AI sofisticat.

Tehnologia poate creşte eficienţa şi poate contribui la calitate, cu condiţia ca utilizarea ei să fie controlată şi verificată. Pentru ANEVAR, educaţia este esenţială. Pregătirea aplicată trebuie să acopere utilizările acestor instrumente, limitele lor şi responsabilitatea profesională. Publicaţiile şi evenimentele noastre au adus deja aceste teme în discuţie. Îmi doresc ca timpul câştigat prin automatizare să poată fi folosit pentru analiza situaţiilor particulare şi pentru explicarea rezultatului către beneficiar, dar şi pentru cercetare şi acumulare de cunoştinţe noi.

Reporter: Care sunt elementele esenţiale pentru calitatea unui raport de evaluare şi cum contribuie ANEVAR la îmbunătăţirea practicii profesionale, inclusiv prin monitorizare şi analizarea sesizărilor beneficiarilor?

Ioan Bercu: Calitatea unui raport de evaluare se sprijină pe identificarea corectă a bunului şi a drepturilor evaluate, verificarea datelor şi argumentarea concluziei. Aplicarea consecventă a standardelor şi verificarea coerenţei analizei contribuie la prevenirea neconformităţilor şi oferă utilizatorilor un suport credibil pentru deciziile lor. Documentarea riguroasă şi explicarea concluziei sunt esenţiale pentru deciziile pe care utilizatorii le fundamentează pe raport.



Prin programul de monitorizare, ANEVAR urmăreşte respectarea standardelor şi îmbunătăţirea practicii profesionale. Constatările trebuie folosite pentru perfecţionarea pregătirii profesionale, prin exemple anonimizate şi activităţi aplicate. Trebuie să deosebim o sesizare de o neconformitate demonstrată şi de o abatere disciplinară stabilită prin procedura competentă. Sesizările beneficiarilor trebuie analizate cu obiectivitate, pe baza documentării şi a argumentelor profesionale, prin procedurile aplicabile.

Reporter: Cum apreciaţi disponibilitatea datelor relevante despre tranzacţiile imobiliare din România? În ce măsură lipsa unor baze de date complete, transparente şi actualizate afectează precizia evaluărilor şi comparabilitatea rezultatelor?

Ioan Bercu: Calitatea evaluării depinde în mare măsură de accesul la informaţii suficient de detaliate despre tranzacţii. Pentru a utiliza un preţ trebuie să ştim ce drepturi s-au transferat, ce caracteristici are proprietatea, când a avut loc tranzacţia şi în ce condiţii. Un număr de tranzacţii sau o medie pe un oraş oferă context, dar nu răspunde tuturor acestor întrebări. Nici preţurile din anunţuri nu pot înlocui, fără analiză, informaţiile despre tranzacţii încheiate.

În România, transparenţa informaţiilor despre tranzacţiile imobiliare rămâne o problemă importantă. Accesul profesioniştilor la date detaliate şi verificabile este încă limitat. Dezvoltarea unor baze de date cu acoperire largă, actualizate şi accesibile în condiţii clare trebuie să devină o prioritate pentru creşterea transparenţei pieţei şi fundamentarea deciziilor economice.

ANEVAR a dezvoltat două baze de date: Baza Imobiliară de Garanţii, BIG, care centralizează informaţii din rapoartele realizate pentru garantarea împrumuturilor, din anul 2015. Este o resursă pentru analiza şi monitorizarea activităţii. Iar Baza de Informaţii Fiscale, BIF, are o altă utilizare, aceea de a reuni informaţii desprinse din rapoartele de evaluare realizate de către membrii ANEVAR în scopul determinării valorii impozabile a clădirilor.

Datele incomplete sau lipsa lor spo-

(continuare în pagina 9)

(urmare din pagina 8)

resc efortul de verificare şi pot amplifica incertitudinea. Ele pot explica o parte din diferenţele dintre rezultate, fără ca orice diferenţă să devină automat acceptabilă. Susţin dezvoltarea accesului legal şi controlat la informaţii relevante, cu protejarea datelor personale şi a confidenţialităţii. De acest acces ar beneficia evaluatorii, băncile, investitorii şi autorităţile. Comparabilitatea presupune, pe de altă parte, definiţii unitare şi analiza caracteristicilor bunurilor, a datei şi a condiţiilor tranzacţiilor, dincolo de simpla înregistrare a preţurilor într-o bază de date.

Reporter: Care sunt priorităţile ANEVAR pentru următorii ani şi ce schimbări consideraţi necesare pentru creşterea calităţii evaluărilor, consolidarea încrederii în profesie şi adaptarea evaluatorilor la noile tendinţe ale pieţei?

Ioan Bercu: Priorităţile mele sunt consolidarea competenţei profesionale şi a încrederii în rezultatul muncii evaluatorului. Aceste obiective presupun o formare iniţială exigentă, pregătire continuă adaptată problemelor din practică şi aplicarea consecventă a standardelor. Consider necesară aprofundarea componentei etice prin explicaţii şi studii de caz care să ajute membrii să gestioneze conflictele de interese, relaţia cu beneficiarii şi presiunile comerciale.

Continuăm să dezvoltăm instrumentele de prevenţie şi să valorificăm constatările provenite din activitatea de monitorizare în pregătirea profesională, cu accent pe coerenţa dintre documentare şi concluzie. Digitalizarea, inteligenţa artificială şi accesul la date trebuie abordate prin pregătire şi reguli de utilizare responsabilă. Dialogul cu băncile, autorităţile şi profesiile conexe poate clarifica ce oferă o evaluare şi care sunt limitele utilizării sale.

Colaborarea internaţională susţine aceste obiective. ANEVAR este membră a Grupului European al Asociaţiilor de Evaluatori (TEGoVA), a Consiliului pentru Standarde Internaţionale de Evaluare (IVSC), a Asociaţiei Mondiale a Organizaţiilor de Evaluatori (WAVO), a International Institute of Business Valuers (iiBV) şi a International Ethics Standards Coalition (IESC). Această apartenenţă facilitează schimbul de experienţă şi participarea la dialogul profesional privind standardele, educaţia şi etica în evaluare. Continuăm să extindem acest cadru prin noi colaborări internaţionale şi prin dezvoltarea parteneriatelor din România cu organizaţii profesionale, mediul universitar şi instituţii relevante pentru profesie. Urmărim ca aceste relaţii să se concretizeze în proiecte comune şi oportunităţi de pregătire pentru membrii noştri.

Pe 11 septembrie 2026 am semnat protocolul cu Institutul European de Experţi şi Expertiză, EEEI, iar pe 14 octombrie, memorandumul cu organizaţia evaluatorilor din Azerbaidjan, AQC. Aceste acorduri creează un cadru pentru dialog profesional şi dezvoltarea relaţiilor dintre organizaţii. Urmărim valorificarea acestor colaborări prin iniţiative concrete, cu beneficii pentru pregătirea şi activitatea membrilor.

Încrederea se consolidează atunci când beneficiarul poate înţelege cum s-a ajuns la valoare şi de ce se poate baza pe analiza respectivă. Educaţia, etica şi activitatea instituţională a ANEVAR trebuie să susţină acest obiectiv.

Reporter: Mulţumesc!

